

ICS

ADVISEURS



Onderzoek Binnensport- SoCu-accommodatie

Sporthal Markelo

Opdrachtgever
Gemeente Hof van Twente

Datum
31 januari 2025

Referentienummer
2240463/20250131BN03

Auteurs

&

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	6. Werksessie gebruikers	10
2. Huisvesting bewegingsonderwijs Markelo	4	6.1 Wensen en behoefte	10
3. Gebruik Sporthal Markelo	5	6.2 Alternatieve locatie	10
3.1 Algemene kaders binnensportaccommodaties	6	7. Scenario's	12
4. Erfpachtconstructie	7	8. Locatiestudie Potdijk	13
5. Interviews	8	9. Renovatie huidige sporthal	14
5.1 Gemeente Hof van Twente	8	10. Financiële doorrekening drie scenario's	15
5.2 Stichting Sporthal Markelo	8	10.1 Toelichting begrotingen	16
5.3 Zalencentrum De Haverkamp	9	11. Samenvatting conclusies	17
5.4 Sportfondsen, zwembad De Vijf Heuvels	9	12. Advies	18
5.5 Het Beaufort	9	13. Bijlagen	19
5.6 PKN, kerk Markelo	9	13.1 Werksessie gebruikersbehoefte	19
		13.2 Alternatieve locatie	22
		13.3 Stel dat scenario's	23

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

Aanleiding

Sporthal Markelo biedt sinds eind jaren '80 ruimte voor sportieve, sociale en culturele activiteiten en ontmoetingen. De binnensport-SoCu-accommodatie wordt beheerd, onderhouden en geëxploiteerd door Stichting Sporthal Markelo (SSM) en is in eigendom van de gemeente Hof van Twente. De sporthal staat op ondergrond van de naastgelegen horecavoorziening, zalencentrum De Haverkamp. Met de eigenaar is een erfpacht-/recht van opstal constructieovereenkomst afgesloten, deze eindigt medio 2028.

De gemeente Hof van Twente heeft met de grondeigenaar en SSM afgesproken om voor 2025 relevante onderdelen te onderzoeken, zodat in 2025 besluiten kunnen worden genomen of, en zo ja op welke wijze, deze erfpacht-/recht van opstalovereenkomst kan worden verlengd.



Accommodatiebeleid

De gemeente Hof van Twente heeft een accommodatievisie 2014-2033. Daarin staan de volgende aspecten over de ontwikkeling van binnensport:

- Landelijke daling van populariteit en gebruik binnensport, ook in Hof van Twente waargenomen;
- Combinaties binnen- en buitentrainingen nemen toe met bijbehorende faciliteiten;
- Gemeente heeft gemiddeld een groot aantal zaaldelen met redelijk tot goede bezetting (2014);
- Landelijke trend is clustering van faciliteiten en verenigingen;
- In elke kern waar basisonderwijs aangeboden wordt (en blijft), zal in ieder geval een voorziening voor bewegingsonderwijs blijven.

Plan van Aanpak

De gemeente heeft ICSadviseurs gevraagd een onderzoek te doen naar de toekomst van de binnensport-SoCu-accommodatie in Markelo. In dit onderzoek komen de volgende zaken aan bod:

- Behoeftebepaling bewegingsonderwijs;
- Interviews met verschillende stakeholders;
- Werksessie met gebruikers huidige accommodatie;
- Onderzoek naar mogelijke beheersvormen in relatie tot andere maatschappelijke voorzieningen in Markelo;
- Uitwerking scenario's, renovatie/nieuwbouw (inclusief financiën);
- Locatieonderzoek naar mogelijke alternatieve locatie;
- Advies met voorkeursscenario.

Proces

In het project zijn de gemeente Hof van Twente, de Stichting Sporthal Markelo, zalencentrum De Haverkamp nauw betrokken. Zwembad De Vijf Heuvels, Het Beaufort, PKN Markelo (Martinuskerk) werden geïnterviewd. De gebruikers en betrokkenen bij de huidige accommodatie zijn in twee avondsessies bevroegd en geïnformeerd.

2. Huisvesting bewegingsonderwijs Markelo

Verordening huisvesting onderwijs gemeente Hof van Twente 2015

De gemeente Hof van Twente is verantwoordelijk voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs. Daarin volgt de gemeente de verordening van 2015. In de verordening is het volgende opgenomen over afstand tot het gymlokaal:

De noodzaak van het in gebruik nemen van een lokaal bewegingsonderwijs is aanwezig als de kosten van het in gebruik nemen en aanpassen naar oordeel van het college in redelijke verhouding staan tot de kosten van vervangende bouw, en het onmogelijk is gebruik te maken van één of meer lokalen bewegingsonderwijs of van binnen een redelijke termijn beschikbaar komende lokalen bewegingsonderwijs voor:

1. Een school voor basisonderwijs bij noodzakelijk gebruik van:
 - a. ten minste 20 klokuren binnen hemelsbreed 1 km;
 - b. ten minste 15 klokuren binnen hemelsbreed 3,5 km;
 - c. ten minste 5 klokuren binnen hemelsbreed 7,5 km.

Ruimtebehoefte primair onderwijs op basis van verordening

De behoefte aan klokuren gym in het **primair onderwijs** wordt berekend aan de hand van het aantal midden- en bovenbouwgroepen (groepen 3 t/m 8). Groepen uit de onderbouw (groepen 1 en 2) maken in theorie gebruik van speellokallen in de schoolgebouwen zelf. Elke klas heeft normatief per week 1,5 klokuren in een gymzaal tot haar beschikking. In werkelijkheid kan dit aantal afwijken.

Gezamenlijk hebben de basisscholen in Markelo normatief 24 klokuren bewegingsonderwijs. Volgens de leerlingenprognose van 2022:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2031	2036	2041
Totale bevolking Markelo	6444	6480	6504	6507	6519	6502	6465	6320	6092
Leerlingen OBS De Zwaluw	218	220	226	232	239	238	241	240	234
Klokuren bewegingsonderwijs	9	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Leerlingen Basisschool De Welp	127	124	122	120	119	119	120	120	117
Klokuren bewegingsonderwijs	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Leerlingen OBS De Brookschole	47	48	51	53	55	55	55	55	54
Klokuren bewegingsonderwijs	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Leerlingen ODS Elserike	84	82	78	77	74	73	72	73	72
Klokuren bewegingsonderwijs	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Leerlingen OBS Stokkum	41	41	41	41	42	42	42	42	40
Klokuren bewegingsonderwijs	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Totaal aantal klokuren bewegingsonderwijs	22,5	24	24	24	24	24	24	24	24

¹ Verordening materiële financiële gelijkstelling onderwijs gemeente Hof van Twente 2022 - informatie
J Lokale wet- en regelgeving



Reisafstand tot de huidige sportaccommodatie:

- OBS De Brookschole: 4 kilometer;
- ODS De Elserike: 4,5 kilometer;
- OBS Stokkum: 2,7 kilometer;
- IKC De Welp en De Zwaluw: 750 meter.

Vervoer buurtschap scholen

In de verordening materiële financiële gelijkstelling onderwijs gemeente Hof van Twente¹ is het volgende vastgelegd: De gemeente HvT geeft een jaarlijkse tegemoetkoming voor de vervoerskosten van het bewegingsonderwijs aan Stichting Openbaar Primair Onderwijs (OPO). Deze is voor de buurtschappen Azelo, Wiene, Elserike, Brookschole en Stokkum en bedraagt momenteel in totaal ± € 65.000 per jaar, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

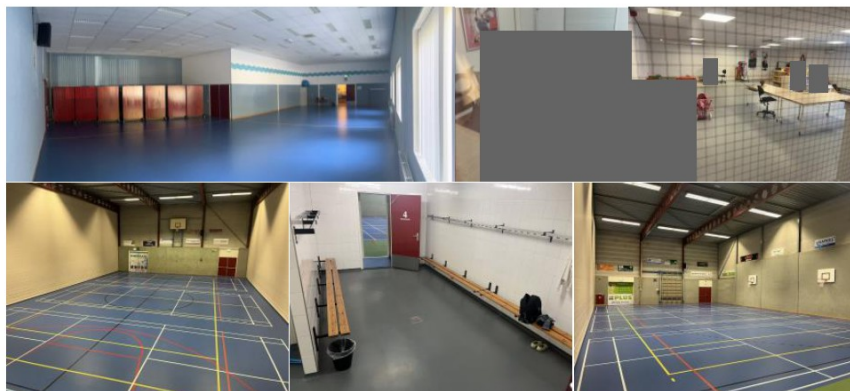
Jurisprudentie geeft aan dat de gemeente niet verplicht is om aan een schoolbestuur een bijdrage in de vervoerskosten naar binnensportaccommodaties te verlenen. Met deze tegemoetkoming aan OPO HvT hebben andere schoolbesturen ingestemd. Dit ligt vast in de verordening.

3. Gebruik Sporthal Markelo

Ruimtes accommodatie

De binnensport-SoCu-accommodatie bestaat uit verschillende onderdelen en is direct verbonden aan zalencentrum De Haverkamp, hier vindt de horeca plaats. Daarnaast heeft de locatie de volgende ruimtes:

- Sporthal 44 x 26 x 7 m (drie zaaldelen, door middel van scheidingswanden);
- Multifunctioneel (sport)zaaldeel 248 m²;
- Kleedkamers 1 tot en met 4 en A & B;
- Ruimtes BSO;
- Vergaderruimte;
- Muzieklokalen (op verdieping).



Gebruikers sportruimte

De huidige accommodatie heeft een breed scala aan gebruikers met ieder hun specifieke ruimtelijke behoefte:

Gebruikers accommodatie		
Badminton	Voetbal Donderdagavond	Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
eMotions jazzdance	Volleybalvereniging Markel Up	BSO Partou (vaste huurder)
De fanfare	Vrouwen Van Nu. Gymgroep voor ouderen	Zorginstelling Avelijn therapie (PMT)
Gymnastiekvereniging Markelo	Yoga Markelo	Keuringsarts rijbewijzen (Regelzorg)
Akido	Zumba dans	Voetbal Sport met Bitterballen
De Judo school	Zaalhockey, Goorse MHC	Gymnastiekvereniging Diepenheim (Ouder/Kind gym)
Kickboksen. Voor verschillende doelgroepen	Judobond Nederland Oost. Evenementen	Biscaya's muziekgroep
Tafeltennis MTC	Turnbond (KNGU). Evenementen	Muziekschool HOT
Gemeente Hof van Twente, stembureaus	De Verzamelaar, verzamelbeurzen	Groep Zonder Naam. Bewegen en gezond ouder worden
Topjudo Twente	Kinderfeestjes	bijzondere evenementen

Functionaliteiten sporthal

Opvallend is het brede aanbod voor jeugd en ouderen. Daarentegen worden er weinig 'klassieke' competitiesporten beoefend. De wedstrijdafmeting (40 x 20 meter) voor bijvoorbeeld korfbal, handbal of zaalvoetbal (in competitieverband) wordt relatief weinig gebruikt. Wel organiseert de Goorse hockeyclub haar zaalcompetitie in de accommodatie, maar dit is in een korte periode van het jaar.

Regionale (evenementen)functie

Sporthal Markelo biedt veel ruimte aan grotere evenementen waarmee Oost-Nederland samenkomt. Deze worden vooral vanuit de judobond en turnbond georganiseerd. De judobond gebruikt ook opslagruimte en ziet de accommodatie als 'thuisbasis' voor het oosten.

Bezetting sportruimte

De sportaccommodatie heeft een redelijke bezetting. De capaciteit voor het bewegingsonderwijs is ruim voldoende, in theorie kunnen er 120 klokuren bewegingsonderwijs in een sporthal met drie zaaldelen. In de sporthal vinden ± 25 uren bewegingsonderwijs plaats.

Alle doordeweekse avonden worden bezet door verschillende gebruikers. De weekenden worden gevuld door judo, zaalhockey en Biscaya's (liveband). Gezien de incidentele evenementfunctie is er in het overgrote deel van het jaar leegstand in het weekend. De BSO en het COA vullen verschillende daluren op, dit zorgt voor een relatief goed gespreide bezetting.

3.1 Algemene kaders binnensportaccommodaties

De functionaliteit van de binnensportaccommodaties wordt mede bepaald door de afmetingen van de voorzieningen. De afmetingen van de voorzieningen bepalen welke sporten er kunnen worden beoefend. Vanuit het bewegingsonderwijs worden de richtlijnen van Norm VNG (modelverordening) en de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) gebruikt. Voor het sportgebruik gelden de richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in het Handboek Sportvoorzieningen van NOC*NSF.

Geschiktheid voorzieningen – Norm VNG

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) schrijft voor dat een zaal voor bewegingsonderwijs minimaal een sportoppervlakte van 252 m² (21 x 12 meter) heeft. Dit is de minimale afmeting waaraan een zaal voor bewegingsonderwijs moet voldoen.

Geschiktheid voorzieningen – KVLO

De KVLO adviseert een sportoppervlakte van 336 m² (24 x 14 meter) voor bewegingsonderwijs². Het gelijktijdig zelfstandig en gedifferentieerd werken aan verschillende bewegingsactiviteiten in groepen en het (sport)spelen op aangepaste veldjes vraagt om deze bredere en grotere zalen, aldus de KVLO. Daarbij heeft het voortgezet onderwijs behoefte aan 7 meter obstakelvrije hoogte en primair onderwijs aan minimaal 5,5 meter.

Geschiktheid voorzieningen – NOC*NSF

Het Handboek Sportvoorzieningen van NOC*NSF schrijft minimale afmetingseisen voor, zowel voor de speelveldoppervlakte alsook voor de omloop rondom het speelveld. Bij bepaalde sporten is op een hoger wedstrijdniveau meer uitloopruimte en obstakelvrije hoogte vereist. In onderstaande tabel zijn deze minimale afmetingen weergegeven:

Type Sport	Lengte	Breedte	Hoogte
Badminton	15,4	8,1	7
Basketbal	28	16	7
Volleybal	24	15	7
Combiveld (hand-, korf en zaalvoetbal)	44	24	7

² Bron: Kwaliteitskader huisvesting bewegingsonderwijs KVLO 2023.

In relatie tot binnensportaccommodaties hebben we doorgaans te maken met de volgende type accommodaties:

Gymzaal

Gymzalen zijn in de basis gebouwd voor het faciliteren van bewegingsonderwijs (voornamelijk primair onderwijs). Daarnaast kan een gymzaal worden ingezet voor trainingen van breedtesport en andere doeleinden. Het faciliteren van wedstrijden is gezien de sportafmeting niet mogelijk. Voor badminton en volleybal geldt dat de vloerafmeting kan volstaan, maar dat de hoogte van een gymzaal een beperkende factor is. Voor competitiedoeleinden dient een accommodatie minimaal 7 meter hoog te zijn. Gymzalen hebben doorgaans een hoogte van 5,5 meter. Wel kunnen gymzalen door badminton- of volleybalverenigingen gericht op recreatiesport gebruikt worden voor trainingen en niet-officiële wedstrijden. Uiteraard kunnen daarnaast binnensporten zonder belijning, zoals tafeltennis, vechtsporten, gymnastiek, ouden in beweging en bepaalde disciplines binnen het turnen, wel plaatsvinden in een gymzaal.

Sportzaal

Nederlandse sportzalen hebben meestal een afmeting van 28 x 22 meter met een obstakelvrije hoogte van 7 meter. Binnen deze afmeting kunnen wedstrijden van badminton, volleybal en verschillende andere sporten worden georganiseerd. Handbal, hockey, korfbal en futsal (zaalvoetbal) kunnen niet in wedstrijdvorm worden beoefend, maar de sportzaal kan wel trainingsruimte bieden.

Sporthal

De reguliere sporthal heeft vaak een afmeting van 44 x 26 meter of 48 x 28 meter met een obstakelvrije hoogte van 7 meter (soms zelfs 9 of 11 meter). De sporthal is op te splitsen in drie zaaldelen, door de flexibele scheidingswanden kunnen drie groepen tegelijk sporten. Bij oudere sporthallen is dit soms deelbaar in twee of helemaal niet mogelijk door de dakconstructie. In de accommodatie wordt ruimte geboden om zowel in trainings- als in wedstrijdverband te sporten. Een sporthal biedt qua afmeting ruimte aan alle mogelijke indoorsportvormen. De meeste sporthallen zijn uitgerust met zes kleedkamers en een kantine.

4. Erfpachtconstructie

De erfpachttakte tussen de familie [REDACTED], hierna te noemen [REDACTED] (eigenaar Haverkamp) en de gemeente Markelo is opgesteld op 23 december 1991. In 1997 is de accommodatie uitgebreid met één sportzaaldeel en een fitnessruimte (inmiddels BSO), daarvoor is een uitbreiding van de erfpacht gemaakt.

Duur en verlenging

De erfpachtuitgifte loopt in totaal 40 jaar, van juli 1988 tot juli 2028. Tenminste twee jaar voor het eind van de termijn zullen [REDACTED] en de gemeente met elkaar overleg plegen over de eventuele verlenging. Partijen verplichten zich zorg te dragen dat dit overleg uiterlijk één jaar voor het einde van het erfpachtrecht zijn beslag heeft gekregen.

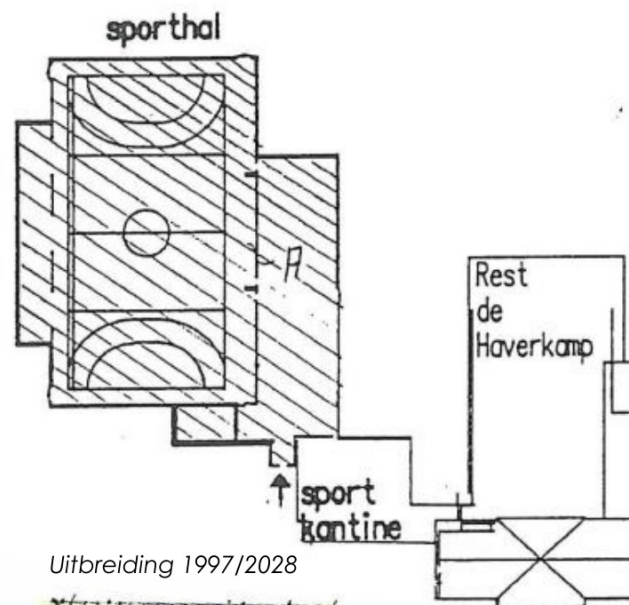
Kernpunten akte

- **Vestiging Erfpachtsrecht:** [REDACTED] verleent een erfpachtsrecht, inclusief opstalrecht, aan de gemeente Markelo op een perceel nabij de Stationsstraat. Het terrein wordt bestemd voor uitbreiding van een sporthalcomplex.
- **Canon:** Er is geen extra canon verschuldigd voor dit specifieke terrein; de jaarlijkse canon voor het totale erfpachtgebied blijft 100 gulden (1997).
- **Erfdienstbaarheden:** Vestiging van erfdienstbaarheden ten gunste van de gemeente, waaronder recht van doorgang voor bezoekers en calamiteitsroutes en het dulden van hemelwaterafvoer.
- **Horeca:** [REDACTED] heeft het alleenrecht horeca uit te baten op de locatie, deze activiteiten moeten zoveel mogelijk aansluiten op de openingstijden van de sporthal. In verband met mogelijk voor de horeca-activiteiten onrendabel en economisch niet-verantwoorde openingstijden van de sporthal, zal door [REDACTED] worden voorzien in een deugdelijke drank- en koffieautomaat (blad 10 erfpacht).

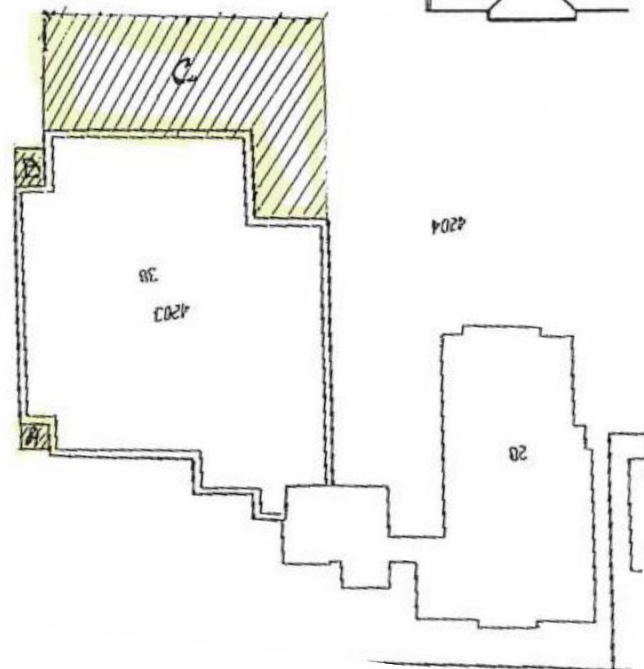
Beëdiging

Bij het eindigen van het recht van erfpacht gaan de door de gemeente gestichte opstallen onmiddellijk over in eigendom van [REDACTED] [REDACTED] is daarbij verplicht de waarde van de overgegangene opstallen te vergoeden. Deze waarde wordt bepaald aan de hand van de taxatie van verschillende deskundigen.

Situatie 1988/1991



Uitbreiding 1997/2028



5. Interviews

5.1 Gemeente Hof van Twente

Algemeen

De sporthal van Markelo is gebouwd in 1988 en is eind jaren '90 uitgebreid met een derde zaaldeel. De hal wordt gebruikt door lokale verenigingen en heeft een aanzienlijke regionale functie.

Kijken naar de toekomst

Omdat de erfpachtovereenkomst met de familie █████ in 2028 afloopt, vond net als de familie █████, ook de gemeente het belangrijk om duidelijkheid te creëren aangaande de voortzetting of beëindiging van de overeenkomst. Dat is de reden dat er onderzoek nodig was. Het naar voren halen van de gesprekken met de familie █████ was ook zeker een wens van de gemeente. De gemeente staat open voor diverse opties als het gaat om eigendom van de grond en het beheer van de sporthal. Kopen van de grond en aanbesteding van de exploitatie behoren tot de mogelijkheden.

Kwaliteit voorzieningen

De gemeente streeft ernaar om hoogwaardige voorzieningen te behouden voor de lokale verenigingen en daar waar mogelijk ook de regio te kunnen bedienen. Het is daarbij van belang dat de voorzieningen multifunctioneel inzetbaar zijn en voor een groot publiek toegankelijk zijn en blijven. De ontmoetingsfunctie van sportgelegenheden wordt door de gemeente als zeer belangrijk beschouwd. Aandachtspunt voor de sportfaciliteiten in de hele gemeente is dat het budget hiervoor met 10% zal worden gekort vanaf 2027.

5.2 Stichting Sporthal Markelo

Huidige situatie en ontwikkelingen

Er bestaat bij het bestuur bezorgdheid over de afnemende bezettingsgraad als het gaat om verhuur door verenigingen. De voornaamste oorzaak is het wegvallen van het reguliere voetbal en het teruglopen van het volleybal. De sporthal wordt door de gunstige ligging bij de A1 en de goede parkeermogelijkheden nog steeds gezien als goede locatie voor landelijke en

regionale toernooien. Vooral judo- en turntoernooien vinden er nog plaats. Het bestuur krijgt van sommige verenigingen signalen dat de tarieven voor het huren van de zaal hoog zijn in vergelijking tot sporthallen in de omgeving. Partou kinderopvang is op dit moment vaste huurder.

Situatie sporthalexploitatie

De stichting is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de sporthal, maar mag contractueel geen eten en drinken verkopen. Dat recht ligt bij zalencentrum De Haverkamp. Voor het gastheerschap en schoonmaak heeft de stichting drie medewerkers in dienst. Daarvan is één persoon fulltime in dienst en zijn er nog twee parttimers aangesteld. In totaal worden zij ongeveer 70 uren per week ingeroosterd. Het uitvoeren van het onderhoud ligt technisch gezien bij de stichting en ook de energielasten worden door de stichting gedragen. Jaarlijks ontvangt de stichting subsidie van de gemeente. Dit bedrag wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Wensen en mogelijkheden

Met het oog op de erfpachttakte ziet het stichtingsbestuur zichzelf niet als belanghebbende partij. Dat is een zaak tussen de gemeente en De Haverkamp. De stichting zou graag zien dat bij voortzetting van het beheer van de sporthal de horeca in 'eigen' beheer komt. Daar zou dan wel een verbouwing voor moeten plaatsvinden. Het bestuur staat open voor alternatieve beheervormen.

Alternatieve locaties

Het bestuur ziet de huidige locatie van De Haverkamp zo'n beetje als enige reële plek voor een sporthal. De ligging van de sporthal is volgens het bestuur ideaal omdat deze dicht bij het dorpshart ligt, waardoor in de lokale behoefte kan worden voorzien, maar deze goed bereikbaar is voor regionale bezoekers vanwege de goede ontsluiting en parkeervoorziening.

Concurrentie

Met de verbouwing van de kerk ontstaat extra ruimte voor culturele activiteiten in Markelo. Het grote aantal culturele voorzieningen concurreert met de SoCu-ruimte van de sporthal.

5.3 Zalencentrum De Haverkamp

De Haverkamp wenst duidelijkheid over de toekomst van de sporthal omdat onduidelijkheid investeren in de weg staat. Wachten tot 2028, de einddatum van de overeenkomst van de erfpachttakte, is daarom niet wenselijk voor De Haverkamp.

Ontwikkelingen sporthal

De Haverkamp ziet een dalende trend als het gaat om verhuur van de sporthal. Grote risicodragende evenementen zijn er al heel lang niet meer geweest. Om deze rendabel te krijgen is een bezoekersaantal van meer dan 1.000 bezoekers vereist. Dergelijke evenementen worden nu vaak georganiseerd in de discotheken in de directe omgeving.

Wensen voor de toekomst

Loskoppeling van de horeca van De Haverkamp met de sporthal wordt gezien als reële optie voor onderhandelingen. Horeca kost veel personeelsinzet en het levert vooral in de daluren weinig omzet op. Er staat nu geen subsidie tegenover. De Haverkamp pleit voor een zelfvoorzienende sporthal met mogelijkheid van een eigen horecavoorziening. De Haverkamp ziet zeker mogelijkheden voor het maken van incidentele afspraken bij grootschalige evenementen met grote deelname en/of veel publiek, maar wil af van de verplichting om de horeca op elk gevraagd moment open te hebben met personeel.

Open voor onderhandelingen

De Haverkamp benoemt verschillende opties voor de toekomst. Sloop van de sporthal zou een optie zijn als de gemeente die betaalt. Ook kan worden gedacht aan een symbolisch bedrag voor overname van de sporthal. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan wel een vereiste. Behoud van de sporthal wordt alleen als reële optie gezien in het geval er een betere erfpachtvergoeding tegenover staat.

5.4 Sportfondsen, zwembad De Vijf Heuvels

Huidige situatie en kansen

Sportfondsen staan positief tegenover betrokkenheid bij een oriëntatie naar nieuwe beheermogelijkheden voor de sporthal en zien mogelijkheden om de hal effectiever te benutten door het invullen van een van de zaaldelen met padelbanen of een fitnesscentrum.

Locatievarianten en mogelijkheden voor exploitatie en beheer

Voor mogelijk toekomstig beheer van de sporthal maakt het voor sportfondsen niet uit op welke locatie de sporthal of gymzaal zich dan bevindt. In de praktijk zijn er diverse varianten mogelijk. Sportfondsen ziet zeker kansen om over te stappen op 'sleutelverhuur', waarbij de gebruiker zelfstandig opent en afsluit. Op deze manier beheert Sportfondsen in Gennip op dit moment al vijf sportzalen. Bijkomstigheid van dit concept is dat er flink minder uren zullen worden ingezet. Voor een grote sporthal als De Haverkamp moet gedacht worden aan rond de 20 uur per week aan personeelsinzet.

5.5 Het Beaufort

Kleinschaligheid in cultuur

De focus van Beaufort ligt op kleinschaligheid omdat de zalen nu eenmaal te klein zijn voor een fanfare of een toneelvoorstelling. Het Beaufort is geen geschikte alternatieve locatie voor verenigingen die gebruik maken van de SoCu-ruimte van de sporthal.

5.6 PKN, kerk Markelo

Open voor alle Markeloërs

De verbouwing van het kerkgebouw maakt de kerk geschikt voor sociaal, cultureel en maatschappelijke bijeenkomsten. Het wordt een ontmoetingsplek voor alle inwoners van Markelo. De locatie aan het kerkplein ligt centraal in de kern en zorgt voor een bruisend dorp. Met deze ontwikkeling wordt de capaciteit voor sociaal culturele evenementen vergroot in Markelo en zou ruimte kunnen bieden aan bijvoorbeeld de fanfarevereniging.

Mogelijkheden voor evenementen en concerten

De vaste banken zijn vervangen door losse stoelen, hierdoor kan de ruimte multifunctioneler worden ingezet. De kerkruiimte biedt daarmee vooral ruimte voor optredens en evenementen. Zo zijn er al optredens geweest van verschillende koren en groepen.



6. Werksessie gebruikers

6.1 Wensen en behoefte

Tijdens een interactieve werksessie zijn de gebruikers van Sporthal Markelo bevraagd over hun wensen en behoeften, zowel op korte als op lange termijn. Aan deze avondsessie hebben de volgende partijen deelgenomen:

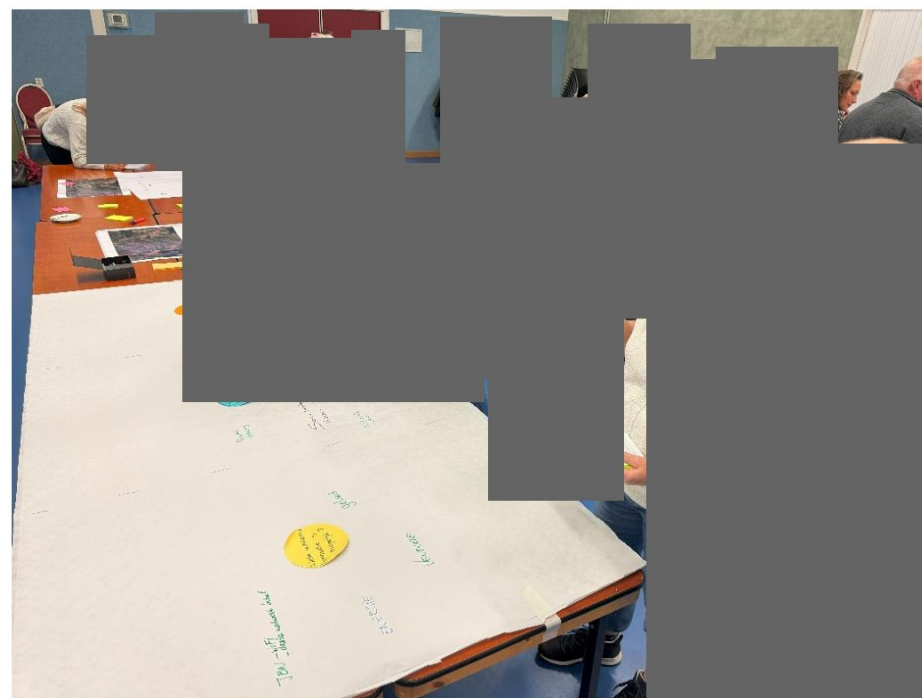
Partijen die aanwezig waren bij de werksessie	
Basisschool De Welp	OBS De Brookschole
Dorpsraad Markelo	OBS De Zwaluw
Fanfare Markelo	OBS Stokkum
Goorse Mixed Hockey Club	ODS Elserike
Gymnastiekvereniging Markelo	Sportclub Markelo (voetbal)
Het Beaufort	Teampas (zaalvoetbal)
Judo Bond Nederland (District Oost)	Vrouwen van nu
MTC (tafeltennis)	Yoga Markelo

Inventarisatie van de wensen en behoeften laat zien dat de ruimtes en ligging van de huidige accommodatie door meerdere partijen op prijs wordt gesteld. Sporthal Markelo wordt gezien als een ontmoetingsplek voor jong en oud en vervult naast een lokale ook een regionale functie. De locatie biedt ruimte voor het bewegingsonderwijs en de fanfare. Sportverenigingen kunnen er terecht voor trainingen en er worden regionale wedstrijden voor turnen, judo en hockey georganiseerd.

Er is een directe toegang vanuit de Sporthal richting De Haverkamp. Deze horecavoorziening is voor meerdere gebruikers erg belangrijk. Wel geeft een aantal gebruikers aan dat deze voorziening te vaak gesloten is.

De afmetingen van de sportvloer en berging passen bij de behoefte van de gebruikers. Voor de toekomst zijn aanpassingen in verlichting en akoestiek gewenst, maar wel worden de ruimtes als meer dan voldoende ervaren voor de huidige sportbeoefening. De ligging van de sporthal wordt verderop in het rapport behandeld.

In bijlage 1 is de volledige input weergegeven van deze werksessie.



6.2 Alternatieve locatie

Tijdens de werksessie is de gebruikers gevraagd wat mogelijke alternatieve locaties zijn en werden er 'stel dat' vragen aan de aanwezigen voorgelegd. Hierna behandelen we enkele vragen met daaronder de antwoorden van de gebruikers.

Wat zijn mogelijke alternatieve locaties?

- De Werf;
- Coöperatie;
- Zwembad;
- Voetbal (terrein Sportclub Markelo);
- Oude locatie sporthal;
- Naast huidige locatie sporthal;
- Beaufort/kaasfabriek als er vrije ruimte is.

De vraag is tweeledig ingevuld door enkele aanwezigen. Zij hebben de vraag geïnterpreteerd alsof er antwoord moest worden gegeven op de vraag in welke alternatieve locatie hun programma gefaciliteerd kan worden. Deze locaties waren:

- De Kroon (fanfare);
- Martinuskerk (fanfare);
- Beaufort (Yoga).

De volledige input van bovenstaande vraag is verwerkt in de bijlage.

Stel dat, een nieuwe locatie verder van het Integraal Kindcentrum (IKC) (De Welp & De Zwaluw) afligt dan de huidige locatie, dan:

- Is vervoer noodzakelijk!;
- Kost dat onderwijstijd;
- Kost dat meer geld voor de gemeente, voor de buurtscholen (verder en moeten de leerlingen van De Zwaluw en De Welp ook met de bus (extra kosten + niet duurzaam);
- Kunnen minder jonge kinderen op de fiets naar hun sport (gym);
- Geeft dat moeilijkheden met de huidige BSO in het pand.

Omdat voorafgaand aan de werksessie al een alternatieve locatie in beeld was, namelijk de locatie die is gelegen ten westen van het zwembad aan de Potdijk, werd deze aan de aanwezigen voorgelegd en werd gevraagd wat de voor- en nadelen van deze locatie zijn:

Reacties gebruikers:

- + Meerdere sportlocaties dicht bij elkaar
- Te ver van kern
- + Goed bereikbaar
- Afstand basisscholen De Welp en De Zwaluw



Naast bovenstaande locatie zijn door ICSadviseurs ook mogelijke andere locaties voorgedragen om te onderzoeken. Daarin was de locatie van de schaatsbaan op basis van de criteria het meest kansrijk, maar bleek deze niet mogelijk door recente andere ontwikkelingen (brandweer en schaatsvereniging).

7. Scenario's

Voor dit onderzoek zijn drie scenario's onderzocht. Het eerste scenario is 'Renovatie' en betreft de verduurzaming van het gebouw en het vervangen van diverse verouderde onderdelen van de huidige sporthal. De twee overige scenario's gaan uit van nieuwbouw op een alternatieve locatie, waarbij voor nu uitgegaan wordt van locatie de Potdijk. Bij het scenario 'Nieuwbouw sporthal' wordt uitgegaan van precies hetzelfde bruto vloeroppervlak als dat van de huidige sporthal. Het scenario 'Nieuwbouw sportzaal' gaat uit van een veel kleiner bruto vloeroppervlak en een lager voorzieningenniveau. De overeenkomsten en de verschillen van de scenario's komen naar voren in onderstaande tabel.

	Renovatie	Nieuwbouw sporthal	Nieuwbouw sportzaal
Type accommodatie	Sporthal	Sporthal	Sportzaal
Aantal zaaldelen	3	3	2
Afmeting sportruimte	44 x 26 x 7 m	44 x 24 x 7 m	28 x 24 x 7 m
Situatie tribune	Op sportvloer	Op berging (verhoogd)	Op berging (verhoogd)
Oppervlakte SoCuruimte 1 (4e zaaldeel)	248 m ²	248 m ²	X
Oppervlakte SoCuruimtes (muziek en cultuur)	150 m ²	150 m ²	X
Oppervlakte Bestuurskamer	40 m ²	40 m ²	X
Oppervlakte multifunctionele ruimte (BSO)	265 m ²	265 m ²	X
Uitwerking kostenraming			
Bruto vloeroppervlak (BVO)	2535 m ²	2535 m ²	1300 m ²
Aanleg parkeerterrein	n.v.t.	inbegrepen	inbegrepen
Totaalkosten incl. btw en bijkomende kosten	€ 3.261.984	€ 9.313.716	€ 4.804.567
Afschrijving	40 jaar	60 jaar	60 jaar
Rente + afschrijving per jaar (annuïtair)	€ 141.121	€ 336.532	€ 224.213
Functionele mogelijkheden			
Grote regionale sportevenementen	V	V	X
Combiveld (wedstrijden zaal- voetbal, hockey, korfbal, handbal)	V	V	X
Volleybalwedstrijden	V	V	V
Turnwedstrijden	V	V	V
Basketbalwedstrijden	V	V	V
Badmintonwedstrijden	V	V	V
Judowedstrijden	V	V	V
Tafeltenniswedstrijden	V	V	V
Afstand bewegingsonderwijs	750 meter	1500/1700 meter	1500/1700 meter
Seperate muziekruimtes	V	V	X
Horecavoorziening	In de Haverkamp	X	X

8. Locatiestudie Potdijk

De locatie ten oosten van de kern Markelo wordt omgeven door sport en recreatie. Zwembad de Vijf Heuvels, Tennisvereniging MTV '65 en Stichting paarden- en ponysport zijn hier gevestigd. Naast de alternatieve locatie ligt Vakantiepark Buitencentrum Hessenheem. De locatie wordt nu ingezet als overloop parkeerplaats en heeft geen energieaansluiting.

Omgevingsplan

Op de locatie ligt een enkelbestemming **agrarisch met waarden**. Er is sprake van een archeologische verwachting 3. Qua gebiedsaanduiding valt de kavel binnen de milieuzone: grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied en extensiveringsgebied.

Op locatie Hessenheem ligt de bestemming verblijfsrecreatie. Op 22 meter van de kavel staan twee bedrijfswoningen, waarvan de oprit via de alternatieve locatie loopt. Ten westen liggen meerdere locaties met bestemming sport. Ten oosten en westen van de locatie ligt voornamelijk de enkelbestemming natuur.

Ecologie

Op basis van de ligging van de locatie, is de aanwezigheid van flora en fauna zeer waarschijnlijk. De aanwezigheid van padden, vleermuizen, broedvogels en andere diersoorten, kan invloed hebben op het bouwproces op de alternatieve locatie.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting kan grotendeels worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Het verkeer kan via de Potdijk de Goorsegweg en Rijssenseweg bereiken. Op basis van de bruto vloeroppervlakte van de huidige locatie bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 73 parkeerplaatsen.

Reisafstand bewegingsonderwijs IKC

Volgens Google Maps is de loopafstand tussen het integraal kindcentrum en de alternatieve locatie 1.700 meter. Met een route binnendoor zou dit 1.500 meter kunnen zijn. Dit is meer dan een verdubbeling met de huidige afstand tot Sporthal Markelo. De basisscholen geven aan dat busvervoer noodzakelijk is en de afstand onderwijstijd kost.



Indicatieve inpassing

Eigendomssituatie

De grond is in bezit van de gemeente Hof van Twente.

Bijkomende kosten locatie

Om een binnensportvoorziening op de locatie te realiseren zijn aanpassingen in infrastructuur benodigd. Dit zorgt voor extra kosten ten opzichte van het renovatiescenario. Daarentegen zijn er op de alternatieve locatie geen extra kosten voor erfpacht.

Doorlooptijd

De aansluiting met aanwezige netcongestie zorgt voor risico in de oplevering. Ook is de aanwezigheid van flora en fauna een aandachtspunt. Gezien de wijziging in het omgevingsplan dienen de juiste stappen doorlopen te worden, hiervoor is voldoende tijd nodig.

Conclusie

Alles beschouwende kent de alternatieve locatie verschillende uitdagingen. De sportfunctie past in de omgeving van het zwembad en de tennishal, maar de verdubbeling van de reisafstand van de basisschool is een groot minpunt. Oplevering vóór 2028 is zeer uitdagend gezien het ontbreken van een energieaansluiting en het juiste omgevingsplan.

9. Renovatie huidige sporthal

Voor de renovatie van de huidige sporthal is al eerder onderzoek gedaan. Het DMJOP Sporthal Markelo is uitgevoerd door Thero huisvesting en bouwmanagement BV. Aan de hand daarvan heeft ICSadviseurs een toetsing en herberekening gemaakt voor renovatie. In deze herberekening is uitgegaan van een oplevering van de renovatie die zo veel mogelijk overeenkomt met nieuwbouw. Op die manier kunnen de twee scenario's het beste met elkaar vergeleken worden. De totale bouwsom voor renovatie kwam uit op een bedrag van € 3.261.984. Dit is inclusief btw.

In dit scenario wordt uitgegaan van de realisatie van een gasloos en energieneutraal gebouw. Daarvoor zal de hal worden voorzien van moderne installaties en goede isolatie. Daarnaast worden bij de renovatie diverse posten uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) naar voren gehaald. Voorbeelden van deze posten zijn:

Bouwkundig DMJOP onderhoud

- Vervangen buitentrap staal
- Vervangen binnenkozijnen en binnendeuren
- Vervangen tribune metaal
- Vervangen kapstokken en zitbanken
- Vervangen vloerafwerking
- Vervangen vloerafwerking sportvloer inclusief belijning
- Vervangen systeemplafonds
- Buiten- en binnenschilderwerk
- Vervangen dakbedekking

Installaties DMJOP onderhoud

- Vervangen hemelwaterafvoeren
- Vervangen CV-leidingen, radiatoren
- Vervangen bliksembeveiligingsinstallatie
- Vervangen buitenverlichting
- Vervangen brandmeld-, ontruimings- en inbraakinstallatie
- Vervangen keukenblok compleet
- Vervangen sanitair: closetpotten, douches, wastafels, et cetera

Duidelijk mag zijn dat door deze grondige renovatie het pand een flinke periode relatief weinig onderhoud nodig zal hebben. Ook zal het gebouw klimatologisch veel beter op orde zijn en zal het binnenklimaat goed te sturen zijn door geavanceerde moderne systemen.

Bij deze bouwkostenberekening is geen rekening gehouden met aanpassingen van het gebouw die inspelen op mogelijke aanpassingen van de operationele mogelijkheden van het gebouw, zoals de realisatie van een horecavoorziening. Als dergelijke voorzieningen worden toegevoegd, dan dient daar kostentechnisch rekening mee te worden gehouden.



10. Financiële doorrekening drie scenario's

Voor zowel nieuwbouw als renovatie van de sporthal hebben wij een financiële doorrekening gemaakt waarin de financiële gevolgen voor de gemeente zichtbaar zijn gemaakt. Hierna zijn deze doorrekeningen weergegeven. De toelichting van de begrotingen staat op de volgende pagina. In de tabel is per scenario alleen het eerste begrotingsjaar 2028 weergegeven.

Gemeentelijke Begroting per scenario in het eerste jaar								
alle bedragen zijn inclusief btw								
Baten	Huidig in 2027		Renovatie	Sporthal Nieuwbouw	Sportzaal Nieuwbouw			
Opbrengsten Huur (gelijk aan subsidiedeel huurkosten)	€	38.570	€	166.121	€	339.532	€	226.713
Deel Huuropbrengst v an Stichting zoals in 2023 (geïndexeerd)	€	38.570	€	-	€	-	€	-
Deel Huuropbrengst na huurverhoging door nieuwbouw of renovatie	€	-	€	141.121	€	336.532	€	224.213
Deel Huuropbrengst voor doorberekening grondkosten	€	-	€	25.000	€	3.000	€	2.500
Baten gemeente totaal	€	38.570	€	166.121	€	339.532	€	226.713
Lasten								
Aflossing & rentelasten	€	3.866	€	141.121	€	336.532	€	224.213
Rente en aflossing huidig.	€	3.866	€	-	€	-	€	-
Aflossing voor nieuwbouw of renovatie (annuïtair aflossen)	€	-	€	43.262	€	57.121	€	80.076
Rentelasten voor nieuwbouw of renovatie (annuïtair aflossen)	€	-	€	97.860	€	279.411	€	144.137
Overige lasten	€	223.156	€	375.707	€	527.118	€	381.999
Subsidiedeel exploitatie (gelijk aan 2025 en geïndexeerd)	€	99.887	€	99.887	€	99.887	€	99.887
Subsidiedeel onderhoud (30 euro per m² per jaar)	€	76.800	€	76.800	€	76.800	€	45.000
Subsidiedeel huurkosten (gelijk aan totale huuropbrengst)	€	38.570	€	166.121	€	339.532	€	226.713
O.Z.B., Waterschapslasten, Opstalverzekering, en overige kosten	€	7.899	€	7.899	€	7.899	€	7.899
Grondkosten (Erfpacht of Rentelasten)	€	-	€	25.000	€	3.000	€	2.500
Lasten gemeente totaal	€	227.022	€	516.828	€	863.650	€	606.212
Gemeentelijke Begroting per scenario in het eerste jaar								
Totaal resultaat inkomsten en kosten	€	-188.452	€	-350.707	€	-524.118	€	-379.499

10.1 Toelichting begrotingen

Bronnen

Voor het opstellen van de gemeentelijke begroting is gebruik gemaakt van de kostenramingen zoals opgesteld door de bouwkundig rekenaar van ICSadviseurs. Voor het berekenen van de toekomstige jaarlijkse lasten ten gevolge van de investeringskosten is gebruik gemaakt van kengetallen zoals die door de gemeente worden toegepast. De subsidiebedragen waarmee is gerekend zijn afkomstig van de gemeente Hof van Twente.

Uitgangspunten

Voor het opstellen van de begroting is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De netto jaarlast voor Stichting Sporthal Markelo blijft gelijk.
- De rekenrente voor de bouwkosten is 3,0% per jaar.
- Voor het vaststellen van de jaarlijkse aflossing en rente is uitgegaan van annuïtaire aflossing. Bij deze methode blijft de som van de aflossing en rente over gehele periode gelijk.
- De afschrijvingsperiode voor renovatie is 40 jaar (gemeente).
- De afschrijvingsperiode voor nieuwbouw is 60 jaar (gemeente).
- Voor jaarlijkse prijsverhoging is gerekend met een CPI van 2,0%.
- De bouwkostenramingen zijn geïndexeerd naar 2028.
- Alle overige bedragen zijn ook geïndexeerd naar 2028.
- Bij de renovatie is een deel van het MJOP naar voren gehaald (zie hoofdstuk 9).
- De investering voor renovatie is € 3.261.984,- inclusief btw.
- De investering voor nieuwbouw sporthal is € 9.313.716,- inclusief btw.
- De investering voor nieuwbouw sportzaal is € 4.804.567,- inclusief btw.
- Verwachte erfpachtkosten huidige locatie vanaf 2028 € 25.000,- inclusief btw.
- Grondkosten nieuwe locatie bedragen € 2.500,- (sportzaal) € 3.000,- (sporthal). Cijfers aangeleverd door gemeente.
- Bij de nieuwbouw sporthal is uitgegaan van een bruto vloeroppervlak dat gelijk is aan dat van de huidige sporthal.
- Bij de nieuwbouw van de sportzaal is uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van 1.300 m².

Toelichting baten

Het scenario 'Huidig in 2027' is toegevoegd als referentiekader voor de drie doorgerekende scenario's. Daarbij is de huidige situatie doorgetrokken

naar eind 2027. In 2023 ontving de gemeente een huuropbrengst vanuit de stichting van € 34.934. Deze opbrengst is geïndexeerd voor 2028 en is meegenomen als deel van de huuropbrengsten. In dit scenario worden geen erfpachtkosten meegenomen omdat die in de huidige situatie ook niet aanwezig zijn.

Bij de scenario's 'Renovatie' en 'Nieuwbouw' bestaat de huuropbrengst van de gemeente uit de som van de rente en aflossing die ten laste komt van de renovatie of nieuwbouw (**deel huuropbrengst na verhoging door nieuwbouw of renovatie**) en de **grondkosten**. De huuropbrengst is bij elk scenario gelijk aan het 'Subsidiedeel huurkosten' dat terug te vinden is in de lasten. Bij het scenario 'Renovatie' bestaan de grondkosten uit de erfpachtlasten die per 2028 worden gerekend. Vooralsnog gaan wij uit van een bedrag van € 25.000,-. Bij de nieuwbouwsenario's wordt gerekend met de jaarlijkse grondkosten zoals wij die van de gemeente hebben ontvangen.

Door deze manier van weergeven is duidelijk gemaakt wat de gevolgen van de investeringskosten zijn voor de begroting. Ook is hiermee helder wat het effect is voor het toepassen van de kostendeekkende huurmethode.

Toelichting lasten

De **subsidie voor de tegemoetkoming van de exploitatie** is berekend aan de hand van het financiële overzicht van de gemeente voor het jaar 2025. De gemeente heeft daarbij een afsplitsing gemaakt voor een onderhoudsdeel en een exploitatiedeel. Wij hebben nog een extra onderverdeling gemaakt door de aan de stichting belaste huur af te trekken van de exploitatiesubsidie. Er ontstaat zo een exploitatiesubsidie die voor alle scenario's gelijk is. Elk scenario bevat wel een subsidiedeel voor de huur. Dit subsidiedeel verschilt per scenario en is gelijk aan de totale huurinkomsten van de gemeente. Tot slot moet worden opgemerkt dat in het scenario 'Huidig in 2027' is gerekend met de geïndexeerde huuropbrengst van 2025. Deze opbrengst is niet gerelateerd aan rente en aflossing zoals wij die van de gemeente kregen. Deze rente en aflossing wordt nog opgevoerd als aparte post en vervalt in de berekening voor de drie doorgerekende scenario's.

Kostenverlagende factoren

Er is in geen van de scenario's rekening gehouden met kostenverlagende maatregelen die doorwerken in de verlaging van de subsidievergoeding. Voorbeelden hiervan zijn verlaging van de energielasten en besparing op personeelskosten door het anders inrichten van het beheer van de sporthal.

11. Samenvatting conclusies

Alle feiten, beleid, meningen en voorkeuren beschouwende is te concluderen dat voor elk scenario voor- en tegenargumenten aangedragen (kunnen) worden. Afhankelijk van het scenario dat wordt uitgevoerd, zijn er bepaalde aandachtspunten en kan het nodig zijn om een compromis te accepteren op één of meerdere criteria.

Lokale en regionale functie

Sporthal Markelo vervult zowel een lokale als regionale functie, de ruimtes in de binnensport- en SoCu-accommodatie bieden veel functionaliteiten en hebben uiteenlopende gebruikers.

Voordelen Sporthal Markelo volgens gebruikers

Gebruikers hechten waarde aan de centrale ligging, ruime opzet, combinatie met de horeca en de mogelijkheid voor grotere evenementen.

Op basis van bezetting zouden minder m² volstaan

Wat betreft bezetting zou in een nieuwbouwscenario minder m² volstaan, de huidige accommodatie heeft veel nevenruimtes met een lage bezetting. Bij renovatie moet goed worden afgewogen wat wel of niet wordt gerenoveerd.

Normatieve behoefte bewegingsonderwijs

Voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs (kerntaak gemeente) geldt een normatieve klokuurbehoefte van 24 uren die ook in twee zaaldelen (sportzaal) ingeroosterd kan worden.

Erfpachtconstructie

Momenteel is er sprake van een erfpachtconstructie met de familie [REDACTED] (De Haverkamp) als grondeigenaar en met een recht van opstal voor de gemeente Hof van Twente. Stichting Sporthal Markelo (SSM) exploiteert de accommodatie.

Waardebepaling erfpachtcanon

Tijdens het proces hebben de gemeente Hof van Twente en De Haverkamp een waardebepaling laten uitvoeren. Hier is een jaarbedrag van € 25.000,- voorgesteld voor de ondergrond van de sporthal en 50% gebruik van de parkeerplaatsen. Daarin is een koppeling met het jaarlijkse prijsindexcijfer en

voor beide partijen de mogelijkheid om elke 10 jaar een algehele herziening aan te vragen.

Aandachtspunten erfpachtconstructie

Bij een mogelijk nieuwe erfpachtconstructie zijn nieuwe en duidelijk afspraken benodigd. Aandachtspunten zijn daarbij: de openingstijden van de horeca, de horecamogelijkheden voor SSM, de duur van de erfpacht en de mogelijkheden en gevolgen voor beëindiging en verlening.

Partijen zien mogelijkheden voor renovatievariant

Op basis van de interviews concludeert ICSadviseurs dat de drie partijen (gemeente, Haverkamp en SSM) mogelijkheden zien voor renovatie op de huidige locatie, maar met ieder haar eigen voorwaarde en aandachtspunten voor een succesvolle verlenging.

Versnippering maatschappelijke voorzieningen

In de interviews ziet ICSadviseurs een versnippering van de maatschappelijke voorzieningen in Markelo. Er is een breed cultuuraanbod en er zijn verschillende grote zalen in en rond Markelo.

Zwembad De Vijf Heuvels

Wat betreft binnensport is Sporthal Markelo de enige grote zaalaccommodatie. Zwembad De Vijf Heuvels wordt geëxploiteerd door Sportfondsen. Bij nieuwbouw aan de Potdijk staan zij open voor uitbreiding van hun diensten.

Afstand tot de basisscholen in de kern groot minpunt alternatieve locatie

De gebruikers zien de afstand tot de kern en dus tot het IKC met De Welp en De Zwaluw als grootste minpunt van de alternatieve locatie aan de Potdijk. De scholen geven aan dat busvervoer nodig is, iets wat de gemeente Hof van Twente faciliteert voor de buurtchapsscholen en in de verordening heeft vastgelegd. Bij een reisafstand van ± 1.600 meter hebben de scholen uit de kern van Markelo geen recht op busvervoer volgens de verordening onderwijshuisvesting.

Risico's alternatieve locaties

Voor de realisatie op de alternatieve locatie is een bestemmingsplanwijzing nodig, moet een energieaansluiting worden aangevraagd en geïnstalleerd en is flora en fauna-onderzoek benodigd. Dit alles zorgt voor veel onzekerheden op doorlooptijd en maakt realisatie in 2028 zeer onwaarschijnlijk.

12. Advies

Tijdens het onderzoek zijn drie scenario's uiteengezet.

- **Renovatie op huidige locatie** - met verlenging van het erfpachtrecht.
- **Nieuwbouw Potdijk (sporthal)** - met eenzelfde bruto vloeroppervlakte als de huidige accommodatie, zodat alle functies worden behouden.
- **Nieuwbouw Potdijk (sportzaal)** - met een kleinere bvo als de huidige accommodatie, waarbij bepaalde functies verloren gaan, maar kosten worden bespaard.

Voorkeursscenario: Renovatie op huidige locatie

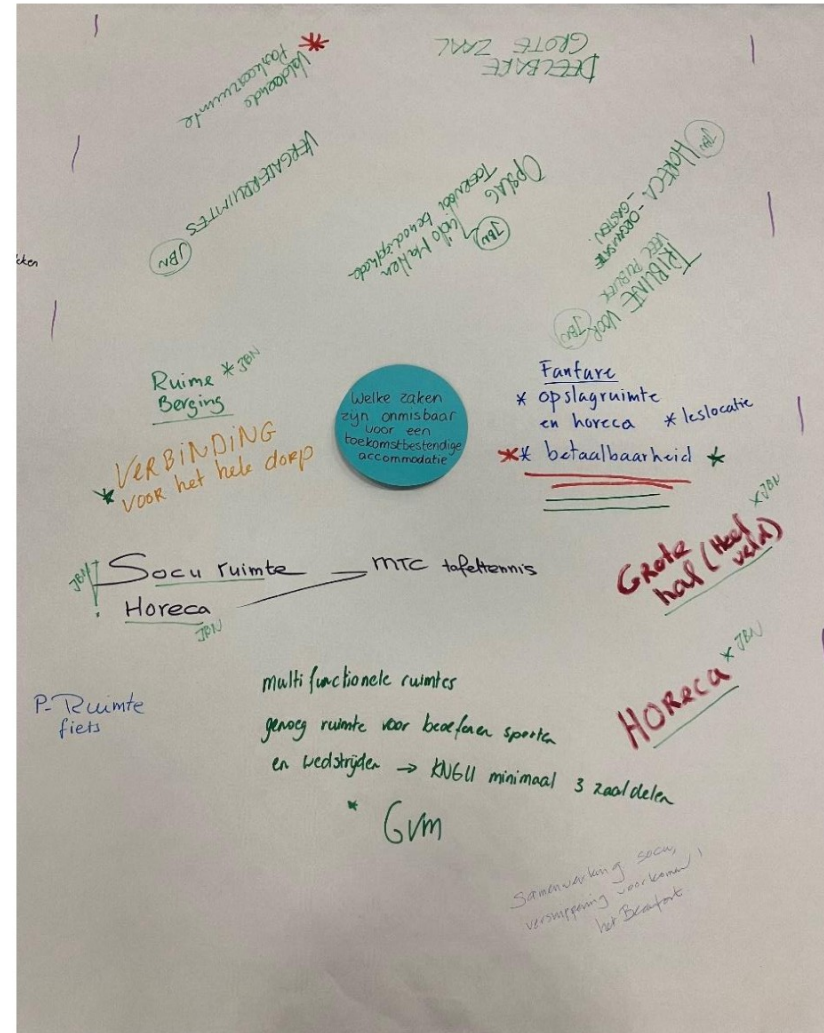
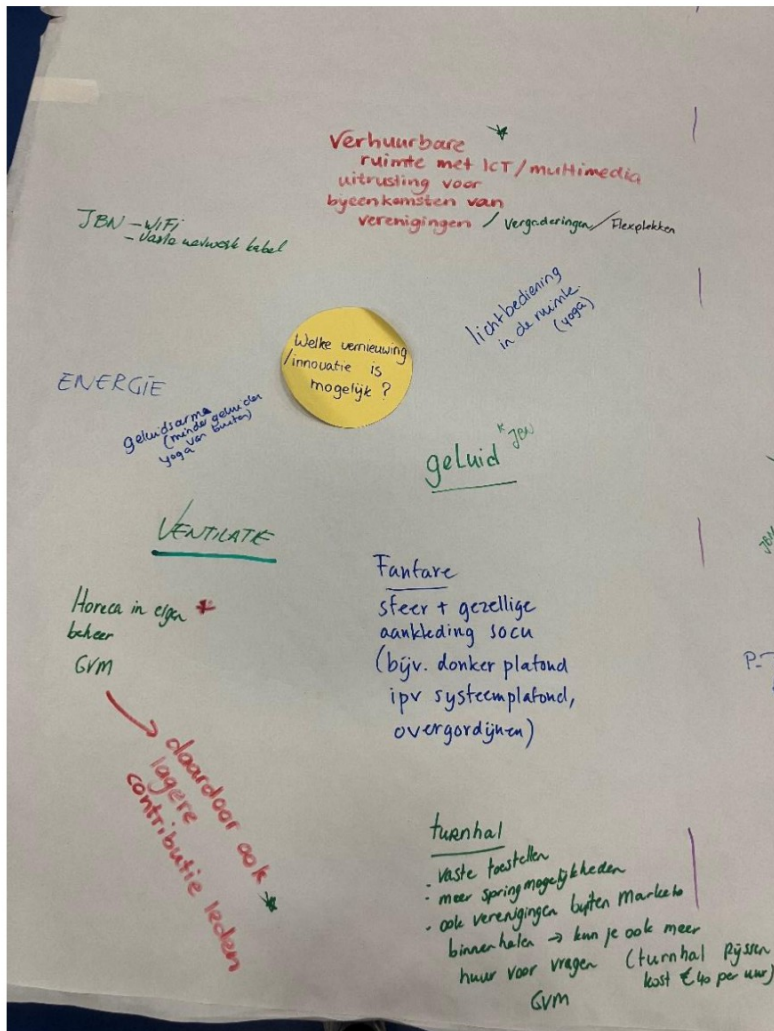
- De investering voor het renovatiescenario is met € 3.261.984,- beduidend lager dan de investering voor nieuwbouw van de sporthal die is geraamd op € 9.313.716,-. De investering voor de nieuwbouw van een sportzaal bedraagt € 4.804.567,-.
- Het renovatiescenario zorgt voor de laagste jaarlasten voor de gemeente ter grootte van € 350.707,-.
- Het renovatiescenario is het meest duurzaam, omdat het gebouw van meer dan 2.500 m² bvo zijn waarde behoudt als sporthal en nieuwbouw niet nodig is.
- Volgens de gebruikers heeft de huidige locatie een centralere ligging dan de alternatieve locatie aan de Potdijk. Voor De Welp en De Zwaluw zal de verdubbeling van de reistijd (twee keer per week per klas) ten koste gaan van effectieve leertijd.
- Het renovatiescenario kent minder risico's op doorlooptijd dan de nieuwbouwsenario's vanwege de procesrisico's op locatie Potdijk. Gezien het aflopen van de erfpachtconstructie in 2028 zou het nieuwbouwsenario daarom kunnen zorgen voor hoge kosten voor vervangende maatregelen.
- Met het behoud van de huidige accommodatie behoudt het dorp Markelo haar leefbaarheid en de functionele mogelijkheden voor de gebruikers. Met een kleinere nieuwbouwvariant zijn officiële zaal: voetbal-, korfbal-, hockey- en handbalwedstrijden niet mogelijk. Ook zijn de grotere regionale evenementen (turnen en judo) niet meer mogelijk in een kleinere accommodatie.

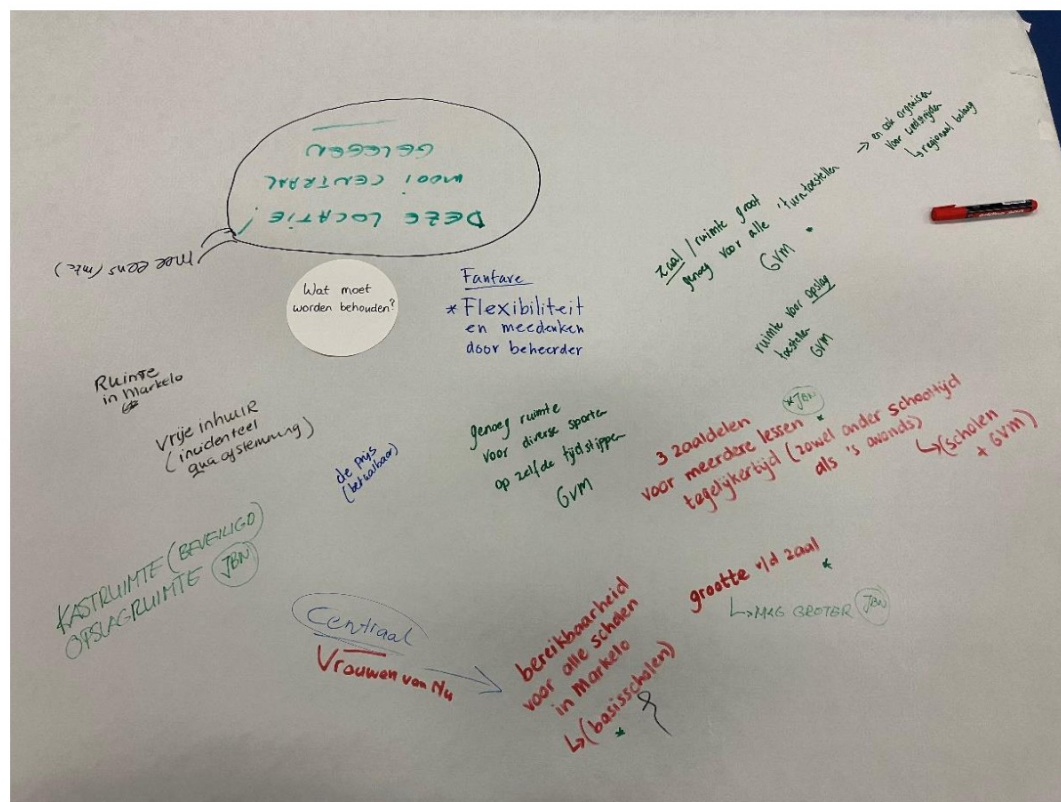
Aanvullende adviezen

- De toekomst vraagt om flexibiliteit. In 1988 is een overeenkomst opgemaakt voor 40 jaar. Met de kennis van nu is er een gebrek aan tussentijdse evaluatie en bijsturing ervaren. Daarom adviseert ICSadviseurs om afspraken te maken met een kortere doorlooptijd en tussentijdse evaluatiemomenten. Zo kan dan het aanbod van de accommodatie ook beter aansluiten bij de sneller veranderende behoefte van de inwoners.
- Bij het renoveren van de accommodatie kan Stichting Sporthal Markelo samen met de gemeente bepaalde efficiëntieslagen maken. Zo zou sleutelverhuur beheerkosten kunnen drukken. Op basis van de bezetting kan de keuze gemaakt worden om bepaalde ruimtes in mindere mate te renoveren of af te stoten.
- In dit onderzoek is ingegaan op de vraag en het aanbod van Sporthal Markelo. Dit staat in verhouding tot het aanbod van de andere maatschappelijke (sport)accommodaties binnen en buiten de gemeente Hof van Twente. Om betere keuzes te maken in het behoud van wedstrijd- en evenementenfuncties, zorgt een integrale aanpak voor betere keuzes. Een integraal huisvestingsplan, gericht op het binnensportaanbod in de regio zorgt voor inzicht in gebouwkwaliteit, bezetting, spreiding en behoefte. Aan de hand van deze data wordt een investeringsagenda gemaakt en worden middelen efficiënt besteed, waardoor kosten worden bespaard.
- Afsluitend adviseert ICS de gemeente Hof van Twente om gebruikers te blijven betrekken bij haar processen. Door de participatieve aanpak van de gemeente is de behoefte van de gebruikers erkend. Dit heeft geresulteerd in een scenario dat past bij de wens van de inwoners van Markelo.

13. Bijlagen

13.1 Werksessie gebruikersbehoefte

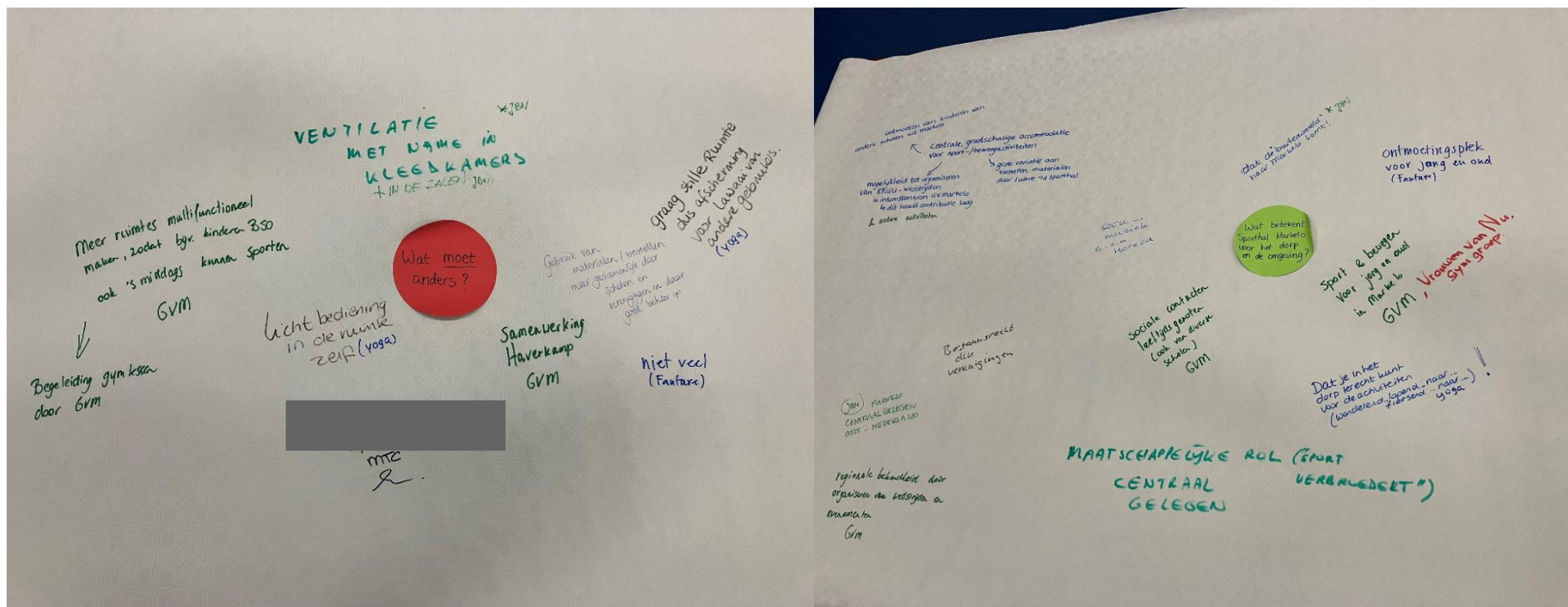




Waar staan we in 2035?

een gezellig gemeenschaps-gebouw voor een grote verscheidenheid aan gebruikers (ontmoetingsplek) - Fantare

Ruime (3 zaaldelen) multifunctionele, centrale voorziening die gebruikt wordt door diverse verenigingen, scholen (en ev. particulieren) en die het gros van de dagen volledig bezet is (gebruik wordt die betaalbaar blijft! *Jen) horeca mogelijkheden heeft



13.2 Alternatieve locatie

Mogelijk alternatieve locatie(s)

DE WERF

Coöperatie

De Kroon (Fanfare)

Martinuskerk (Fanfare)

Zwembad

Voetbal

oude locatie sporthal

Huidige locatie sporthal

NAAST HUIDIGE, DAAWA OUDE SLOPEN?

Beaufort / kaasfabriek als e vinge ruimte is? (yoga)

quantore

Locatie tegenover zwembad

+

Meerdere sportlocaties dicht bij elkaar * afstand basisscholen
welp / zwalm

Goed bereikbaar

* oude locatie sporthal (BEUKEN
LAUTJE)

* te ver van kern

opmerkingen

13.3 Stel dat scenario's

Stel dat:

Er niet te allen tijde horeca beschikbaar is in de sporthal.

Dan:

JBH Hebben we een uitdaging → *Bezoekers uit heel Nederland/Buitenland*

minder aantrekkelijk voor competitie wedstrijden *

is voor de yoga niet zo eig *en Vrouwen van Nu*

derde helft is minstens zo belangrijk voor ons (Famfam)

Is nu ook niet!

Gaat het leden kosten mtc

Stel dat:

Er niet te allen tijde een beheerder/toezicht aanwezig is in de sporthal.

Dan:

- is dat als je dat afstemt geen probleem
- moeten meerdere rondes met problemen oplossen plaatsvinden
- Verantwoordelijkheid

JBH • Moeten we toegang/sloten goed beheerd/gereguleerd worden (Ruimtes, kassies, opslag)

• Geen probleem (is in Gooi ook zo) → wel alles goed regelen met sleutels/lekt/ek

- onpersoonlijk, minder overleg mogelijk
- BHV?

Stel dat:

Een nieuwe locatie verder van het IKC (De Welp De Zwaluw) afligt dan de huidige locatie.

Dan:

Is vervoer noodzakelijk! mtc $\$ \times 1 \text{€}$

ij kost dat onderweg $\$$

* Kost dat meer geld voor de gemeente (bus) voor de buurtbewoners (verder) en moeten de inkomsten van Zwaluw + Welp ook met de bus (extra kosten = niet doe duurzaam) $\$$, $\$ \times 1$

* kunnen minder jonge sluiten op de fiets naar hun voorde (BVM)

* geeft dat mogelijkheden met de huidige bus in het pand

Stel dat:

Er in plaats van een sporthal (3 zaaldelen) een sportzaal (2 zaaldelen) wordt gebouwd.

Dan:

- Vermindert dat de mogelijkheden voor meer de huurders op het zelfde moment. Gezien de inhuur nu op de avond gaat dat knallen/beperken. ** BVM*

• geen optie (zaal hockey) * JBH

* geeft dat problemen voor sport 1 worden

* kunnen er geen kleine wedstrijden worden georganiseerd (BVM)

- aparte accommodatie is belangrijk (Famfam) * mtc

Wilt geprobleme klaren?

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 31 januari 2025

Auteurs:

&

info@icsadviseurs.nl

088 - 235 04 27

