

Aan: Sandra Geert, Gemeente Overbetuwe
Van: Andreas de Heij, Synarchis
Betreft: Notitie meerkosten locatie De Helster
Datum: 22 juli 2021

Inleiding

De gemeente Overbetuwe is voornemens een sportcentrum te realiseren in Elst.. Eén van de beoogde locaties voor de nieuwbouw is de bestaande locatie van sportcentrum De Helster.

In vervolg op de door de gemeente opgestelde quick scan locatieonderzoek d.d. 31 juli 2019 is Synarchis gevraagd om de locatie gebonden meerkosten voor realisatie van het nieuwe sportcentrum op locatie De Helster in beeld te brengen.

Vanuit een stedenbouwkundige analyse uit de quick scan is gebleken dat voor het realiseren van een sportcentrum op het gemeentelijk perceel van locatie De Helster ruimtelijk alleen mogelijk is als ook de grond van de sporthal beschikbaar komt.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundige analyse uit quick scan d.d. 31 juli 2019

Uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de realisatie in één fase wordt uitgevoerd. Op basis van het locatiebezoek en de analyse is dit alleen mogelijk als de sporthal direct wordt gesloopt.

Een de randvoorwaarde van de gemeente is dat te allen tijde een sporthal en zwembad beschikbaar is. Dit wordt ingevuld door tijdens de nieuwbouw van het sportcentrum is een tijdelijke sporthal beschikbaar te stellen.

Locatiebezoek

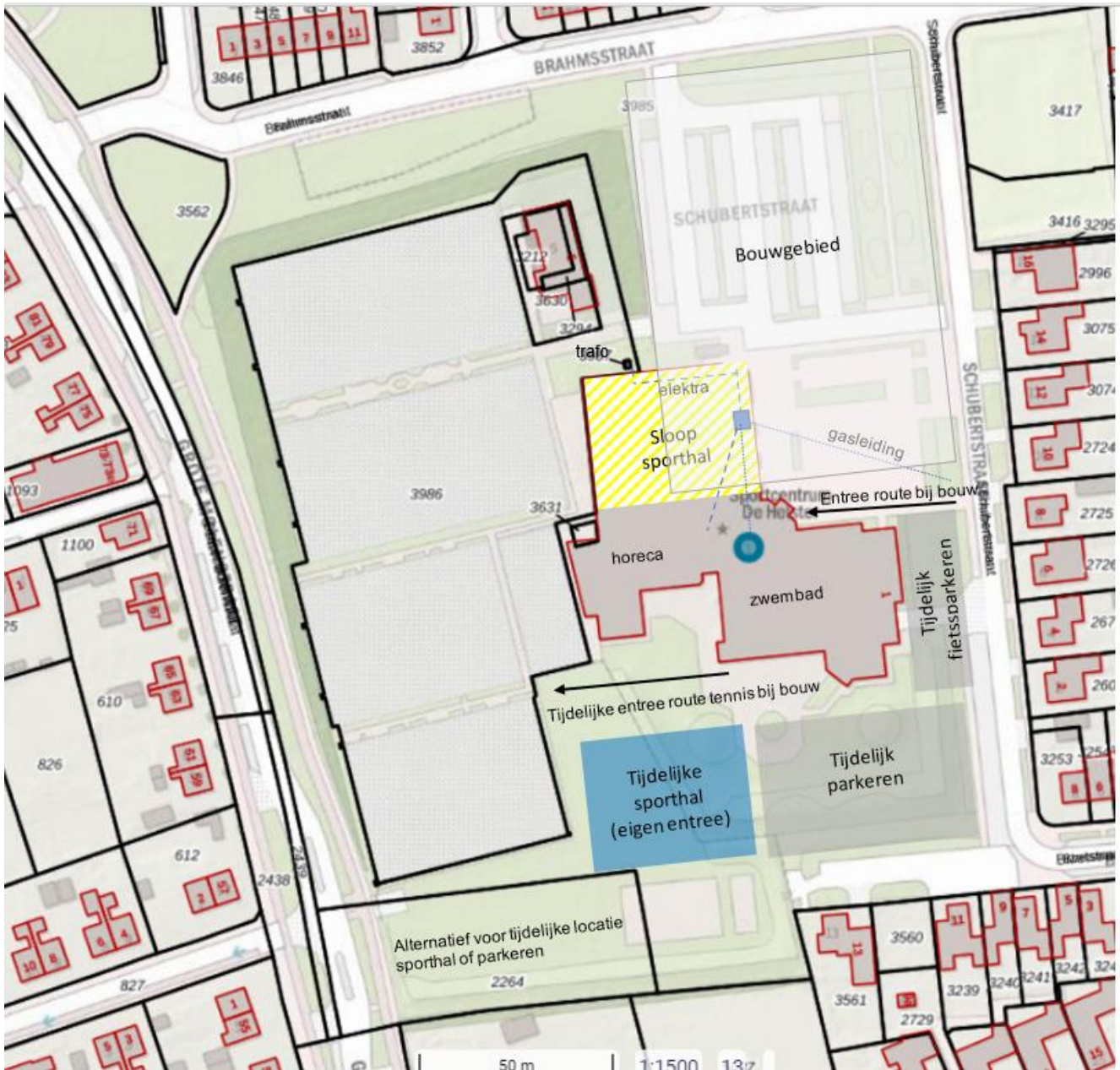
Op dinsdag 12 januari 2021 heeft een uitgebreid locatiebezoek plaatsgevonden. Van Herma Deij en technisch beheerder Antoon Willems, hebben tevens een rondleiding in en om het bestaande sportcentrum gegeven. Beiden hebben veel kennis hebben van het bestaande sportcentrum en de locatie.



Afbeelding 2: Beelden bestaande situatie locatie De Helster

Analyse locatie

Op basis van het locatie onderzoek en de kennis van de beheerders is een analyse van de mogelijkheden op de locatie gemaakt. Deze analyse is getoetst door de beheerders.



Afbeelding 3: Analyse locatie

Tijdelijke sporthal

Voor de tijdelijke sporthal zijn richtprijzen opgevraagd bij Neptunes Structures. In de bijlage is het document met richtprijzen weergegeven. Uitgangspunt hierbij is optie 1A (Flexolution III), Het betreft een sobere en doelmatige sporthal voor de huur van 2 jaar. Na telefonisch overleg zijn de huurprijzen aangepast daar in de richtprijzen wordt uitgegaan van een huur van 3 jaar. De specificaties zijn:

- standaard afmeting van 24 x 48m¹
- bestaat uit een geheel demontabele, deels houten en deels aluminium constructie met een buitenhoogte van ± 9,3m en een vrije hoogte aan de binnenzijde van ± 8m.
- beschikt over 3 zaaldelen te scheiden middels elektrische gestuurde trenomat wanden
- houten vloer met sportbelijning
- kleedgebouw: in unitvorm met een afmeting 12 x 48m¹
- verwarming middels gas

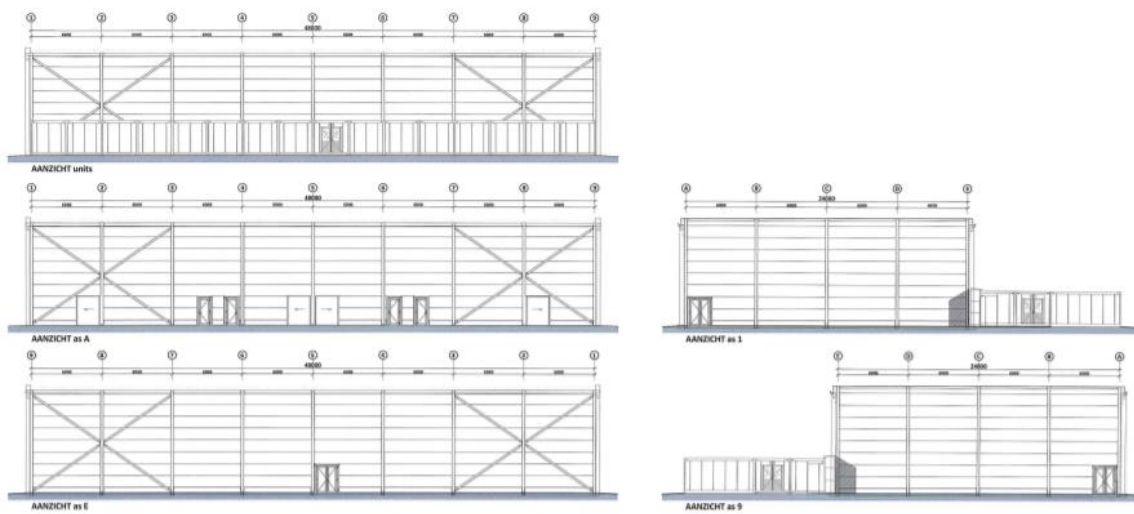
De tijdelijke sporthal voldoet aan het bouwbesluit kan worden beschouwd als een volwaardig gebouw.

De sporttoestellen en sporttechnische inrichting is niet opgenomen in de richtprijzen van Neptunes. Er mag niet rechtstreeks aan wanden en/of dak constructies worden bevestigd. Hiervoor dienen dan hulpconstructies worden vervaardigd. Voor de sporttechnische inrichting is in deze fase een post van € 50.000 opgenomen in de kostenraming.

Uitgangspunt is verder dat de losse sporttoestellen verhuizen van de bestaande sporthal naar de tijdelijke sporthal.



Afbeelding 6: Plattegrond en doorsnede tijdelijke sporthal



Afbeelding 7: Gevelaanzichten tijdelijke sporthal

Samenvatting kostenraming locatie gebonden meerkosten

De locatie gebonden meerkosten voor realisatie van het nieuwe sportcentrum op locatie De Helster worden in deze fase berekend op een € 1.925.000 excl. BTW

De kosten zijn voor een zeer groot deel het gevolg van de realisatie van een tijdelijke sporthal. Voor de duur van 2 jaar is deze investering relatief hoog.

Een overzicht van de kostenraming is weergegeven op pagina 7.

Kostenraming locatie gebonden meerkosten

Tijdelijke sporthal en kleedkamers					
NUTS voorzieningen tijdelijke sporthal	1 post	€	30.000	€	30.000
Bodemvoorzieningen	1.728 m2	€	25	€	43.200
Heiwerk	1.728 m2	€	30	€	51.840
Funderingsconstructie	1.728 m2	€	30	€	51.840
Realisatie tijdelijke sporthal en kleedkamers	1 off	€	265.000	€	265.000
Sporttechnische inrichting	1 post	€	50.000	€	50.000
Verhuizing naar tijdelijke sporthal	1 post	€	5.000	€	5.000
Tijdelijke sporthal in gebruik	24 mnd	€	30.000	€	720.000
Tijdelijk parkeerterrein realiseren 100 pp (2700m2 x 75)	2.700 m2	€	80	€	216.000
Tijdelijke ingang tennis	1 post	€	10.000	€	10.000
Totaal			€		1.442.880
Sloop sporthal					
Verleggen nuts van sporthal naar zwembad	1 post	€	30.000	€	30.000
Extra sloopkosten sporthal ivm fasering	1.800 m2	€	10	€	18.000
Wind- en waterdicht maken 'nieuwe' buitengevel	250 m2	€	100	€	25.000
			€		73.000
Verwijderen tijdelijke sporthal					
Demonteren sporthal	1 off	€	85.000	€	85.000
Verwijderen NUTS	4 st	€	2.500	€	10.000
Sloop fundering	1.728 m2	€	10	€	17.280
Terrein terug brengen in oude staat (gras)	1728 m2	€	10	€	17.280
			€		129.560
Indirecte kosten					
Onderzoeken sloop / tijdelijke sporthal	1 post	€	20.000	€	20.000
Aanbesteding	1 post	€	15.000	€	15.000
Projectmanagement (8 uur * 52 weken)	416 uur	€	120	€	49.920
Leges (2% bouwkosten)	1 post	€	20.000	€	20.000
			€		104.920
Subtotaal			€		1.750.360
Onvoorzien	10%		€		175.036
Totaal	excl. BTW		€		1.925.396
Totaal	incl. BTW		€		2.329.729

Bijlage

- Richtprijzen semipermanente sporthal Neptunes