

hospitalitygroup

Variantenstudie Het Anker Born

Eindrapport

Creating
better
places

Aan

Gemeente Sittard-Geleen

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD Amersfoort

Auteurs



(Kragten)
(Bremen Bouwadviseurs)

Project

Variantenstudie Het Anker Born

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

R250267.03/DL

Datum

19 september 2025

© 2025 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1. Inleiding	4
De context	4
2. De toekomstige accommodatie	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Uitgangspunten	5
2.3. Het gebouw	6
2.3.1. De sporthal	6
2.3.2. Kleet-/clubgebouw	11
2.3.3. Vlekkenplan	14
2.4. Het park	16
2.5. Samenvattend	22
2.6. Zwembad	22
3. Beheer en exploitatie	24
3.1. Uitgangspunten	24
3.2. Exploitatiebegroting Basisvoorziening	24
4. Hoe verder?	27
Bijlage 1: Ruimteprogramma Basis Sporthal	28
Bijlage 2: Ruimteprogramma Sporthal inclusief wensen	29
Bijlage 3: Ruimteprogramma Basis Kleet-/clubgebouw	30
Bijlage 4: Ruimteprogramma Kleet-/clubgebouw inclusief wensen	31
Bijlage 5: Ruimteprogramma Doelgroepenbad	32
Bijlage 6: Vlekkenplan binnenaccommodaties inclusief wensen	33
Bijlage 7: Vlekkenplan binnenaccommodaties bij variant 3	34

1. Inleiding

De context

Al vanaf 2017 worden plannen gemaakt voor de toekomst van Het Anker in Born. Tot 2024 werden die plannen ontwikkeld door de toenmalige eigenaar van Het Anker, te weten De Witse B.V. Echter, sinds medio vorig jaar heeft de gemeente Sittard-Geleen zelf het initiatief genomen. Vanaf dat moment heeft de gemeente de accommodatie Het Anker en de locatie van De Witse B.V. gekocht en de exploitatieovereenkomst met Het Anker B.V. opgezegd. Daarna is de gemeente gestart met het zelf ontwikkelen van plannen voor een toekomstbestendige accommodatie in het stadsdeel Born.

In het voorjaar en de zomer van 2025 is een variantenstudie uitgevoerd. Op basis van alle onderzoeken die in het recente verleden zijn uitgevoerd, zijn enkele varianten voor de toekomst van het Anker uitgewerkt. In dit rapport zijn de resultaten van de variantenstudie neergelegd. Dit rapport geeft zicht op:

- De voorzieningen voor binnen- en buitensport die in de toekomst op Het Anker zullen worden aangeboden.
- De indeling van het park en het vlekkenplan voor de binnenaccommodatie.
- Extra wensen, opties en keuzemogelijkheden.
- De investeringen die de realisatie van het plan met zich mee zullen brengen.
- De exploitatiebegroting en structurele lasten voor de gemeente.
- Het draagvlak voor de plannen.

Dit rapport is uitgebreid besproken met de gebruikers van Het Anker. Resultaat van die bespreking was dat de gebruikers akkoord gaan met de grote lijnen van het plan en een voorkeur hebben voor Variant 3 (zie paragraaf 2.4). Daarnaast geven de gebruikers aan dat zij nauw betrokken willen blijven bij de verdere uitwerking van de plannen. Ook vinden zij nader overleg over het beheer van een gezamenlijke horecavoorziening noodzakelijk.

2. De toekomstige accommodatie

2.1. Inleiding

De afgelopen jaren heeft veel onderzoek plaatsgevonden naar de toekomst van Het Anker. Er is onderzoek gedaan naar de technische staat van het bestaande gebouw, naar de indelingsmogelijkheden van het park, naar ruimtelijke beperkingen, et cetera. Ook zijn, op basis van de wensen en eisen van de gebruikers, vele varianten uitgewerkt voor de toekomstige accommodatie (meerdere varianten voor nieuwbouw en renovatie) inclusief investeringsramingen en exploitatiebegrotingen.

Mede op basis van al deze onderzoeken hebben wij in het voorjaar en de zomer van 2025 een aantal varianten nader uitgewerkt. Deze werkzaamheden zijn gestart met het actualiseren/aanscherpen van de wensen en eisen van de gebruikers voor de toekomstige accommodatie. Daarna zijn de varianten uitgewerkt.

2.2. Uitgangspunten

Bij de uitwerking van de varianten zijn vele uitgangspunten gehanteerd. De belangrijkste uitgangspunten vatten we in deze paragraaf samen:

- **Programma van Wensen en Eisen:** Gestart is met het opstellen van het Programma van Wensen en Eisen. Dat programma geeft het overzicht van de ruimten, banen, velden en voorzieningen die de gebruikers nodig hebben om hun trainingen en competities te kunnen huisvesten. Dat Programma van Wensen en Eisen is gebaseerd op:
 - De wensen en eisen zoals de gebruikers van Het Anker die hebben geformuleerd.
 - De normen van de sportbonden: De wensen en eisen van de gebruikers zijn getoetst aan de hand van de normen die de verschillende sportbonden hanteren. Er heeft een capaciteitstoets plaatsgevonden, waarbij is nagegaan welke capaciteit (aantal velden, aantal banen, aantal kleed- en wasruimten, et cetera) de betreffende vereniging nodig heeft, gegeven het aantal leden en/of teams. Ook heeft, voor zover mogelijk, een sporttechnische toets plaatsgevonden.
 - Het gemeentelijke accommodatiebeleid: Het accommodatiebeleid geeft uitgangspunten voor de voorzieningen waar de gemeente wel en waar de gemeente niet in investeert. Ook geeft het accommodatiebeleid uitgangspunten voor voorzieningen die de gemeente per wijk, per cluster van wijken, per stadsdeel of juist gemeentebreed wil aanbieden. Sterk samengevat geldt dat de gemeente tennis en voetbal wil aanbieden voor het cluster Born/Buchten/Holtum en binnensport wil aanbieden voor het stadsdeel Born. Het aanbod van zwemwater wordt gemeentebreed gepland. Verder geldt dat het begrip multifunctionaliteit een belangrijk thema is binnen het accommodatiebeleid. Als een sportvereniging in een multifunctionele accommodatie gehuisvest kan worden realiseert de gemeente in principe

geen voorzieningen die specifiek zijn bedoeld voor die ene sport. Zo realiseert de gemeente bijvoorbeeld geen dojo's, omdat de budosporten ook in gymzalen, sportzalen of sporthallen gehuisvest kunnen worden.

- Trainingen én competities: Uitgangspunt is dat, de voorzieningen die op het cluster- of stadsdeelniveau worden aangeboden, de capaciteit bieden voor zowel de trainingen als de competities.

Op basis van deze afwegingen hebben wij de basisvoorziening voor het nieuwe Anker ontwikkeld. De basisvoorziening bevat in onze ogen alle voorzieningen die de verenigingen in staat stellen om hun trainingen en competities voldoende te huisvesten. De omschrijving van de basisvoorziening treft u in de volgende paragrafen aan.

Daarin is ook een beschrijving gegeven van voorzieningen die wij niet als basisvoorziening hebben aangemerkt, maar wel door de verenigingen worden gewenst, of zelfs noodzakelijk worden gevonden. In de volgende paragrafen wordt elk van deze wensen kort omschreven, wordt de maatschappelijke meerwaarde benoemd en worden de financiële gevolgen weergegeven. Op basis van die omschrijvingen krijgen College en Raad een goed beeld van de extra wensen van de verenigingen op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden.

2.3. Het gebouw

Het bestaande gebouw op Het Anker (sporthal, zwembad, horeca, dojo) zal worden vervangen door een nieuwe accommodatie die zal bestaan uit een sporthal en een kleed-/clubgebouw voor de samenwerkende buitensportverenigingen.

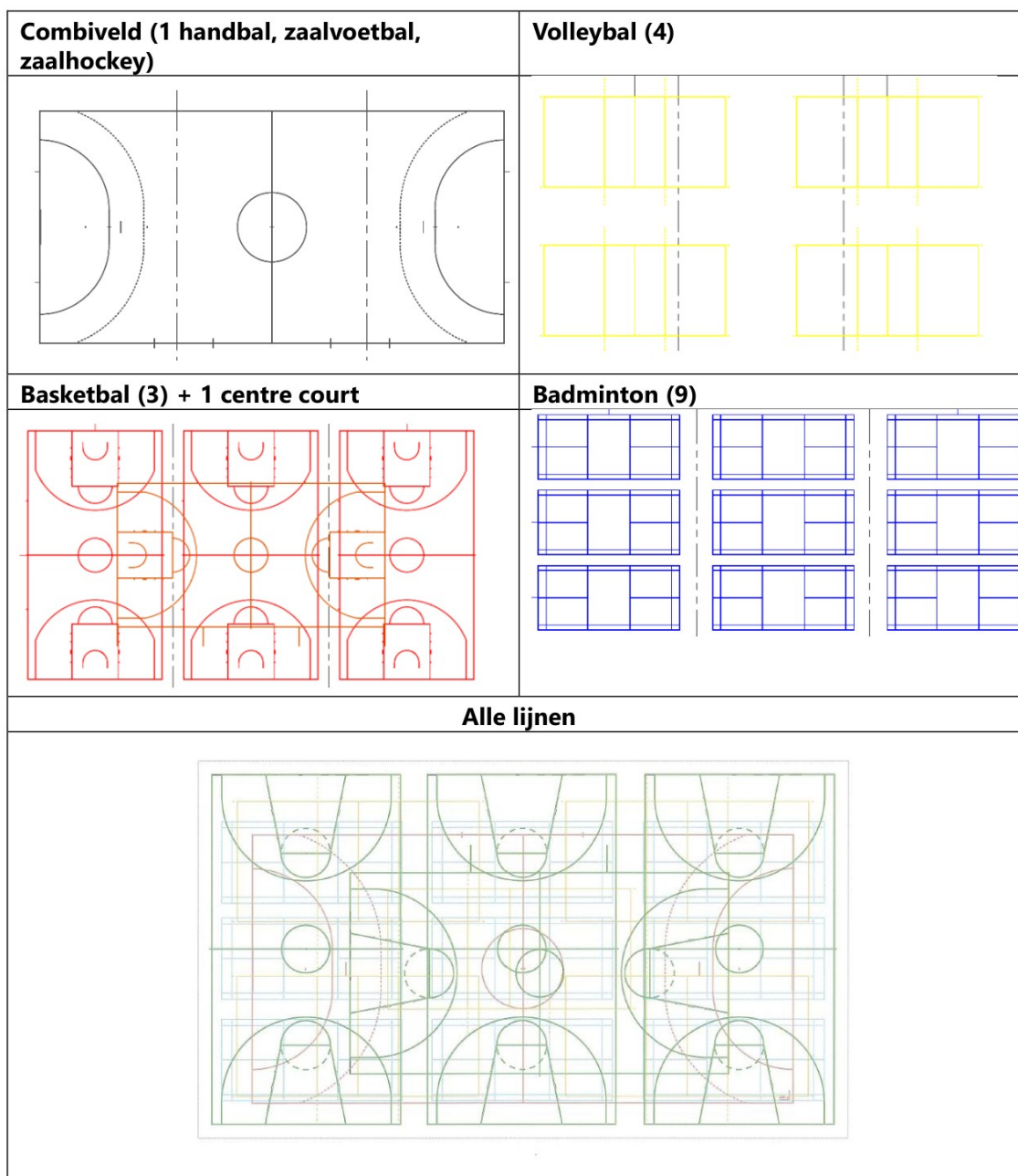
2.3.1. De sporthal

De basis

De huidige sporthal van Het Anker Born is onvoldoende functioneel. Het oppervlak van de sportvloer is te klein (te weinig uitloop rondom het veld voor handbal/voetbal/zaalhockey), waardoor de hal in wezen ongeschikt is voor sommige competitiesporten. Ook beschikt de hal over slechts vier kleed- en wasruimten, is slechts splitsbaar in 2 delen en beschikt over onvoldoende opslagruimte. Voeg daarbij dat de sporthal het einde van de levensduur heeft bereikt en de keuze voor de realisatie van een nieuwe sporthal is verklaard.

Wij hebben een programma van eisen/ruimteprogramma voor de nieuwe sporthal opgesteld. De basisgedachte is de realisatie van een sporthal die voldoende capaciteit biedt en geen beperkingen kent op het gebied van sportvloeroppervlak, kleed- en wasruimten, opslag, et cetera. Met het programma van eisen wordt voorgesteld om een hal te realiseren die de capaciteit biedt voor de trainingen en competities van de verenigingen die nu gebruik maken van Het Anker, maar ook voor mogelijk nieuwe sporten. Sterk samengevat zal de hal bestaan uit:

- Een sportvloer van 28 bij 48 meter (1.344 m²). Deze afmeting is aanmerkelijk groter dan de huidige hal (1.176 m²) en biedt mogelijkheden voor bewegingsonderwijs (drie volwaardige velden), 9 badmintonvelden, 4 volleybalvelden, 3 basketbalvelden en 1 combiveld (voetbal, handbal en zaalhockey). Rondom de velden is voldoende uitloop voor alle competities. De hal is splitsbaar in 2 en 3 delen. Onderstaand de belijning van de verschillende velden:



- Voor verenigingen beschikt de hal over 140 m² opslagruimte, voor het onderwijs aanvullend 35 m².

- De hal beschikt over zes kleed- en wasruimten (elk zaaldeel 2 kleed- en wasruimten). Daarnaast zijn ruimten aanwezig voor EHBO, wedstrijd/jury en scheidsrechters.
- De hal beschikt ook over een horecavoorziening/kantine. Daarbij wordt uitgegaan van één gezamenlijke kantine voor alle verenigingen, zowel binnensport als buitensport. Dit is ook in lijn met het gemeentelijke beleid. Er is ook ruimte voor een tribune, bij voorkeur grenzend aan de horeca.
- Als laatste beschikt de hal over enkele multifunctionele ruimten die geschikt zijn voor vergaderingen, instructie, wedstrijdsecretariaat, et cetera. Uitgegaan wordt van 3 ruimten van elk ongeveer 25 m², die samenvoegbaar zijn tot één ruimte. Vanzelfsprekend zijn er voldoende sanitaire voorzieningen voor sporters en bezoekers.

In de volgende tabel treft u samengevat de verschillen aan tussen de huidige en voorgestelde nieuwe hal voor wat betreft de sportvoorzieningen.

	Huidig	Nieuw
Zaaldelen	2	3
Combiveld (handbal, zaalhockey en zaalvoetbal)	1, maar onvoldoende uitloop kopse kanten	1, voldoende uitloop
Badminton	7	9
Basketbal	2 + 1 centercourt	3 + 1 centercourt
Volleybal	4 + 1 centercourt	4 + 1 centercourt
Kleed- en wasruimten	4	6
Opslagruimte	80 m ²	140 m ²

In de bijlagen is het ruimteprogramma voor de basis sporthal opgenomen. De hal heeft een oppervlakte van ongeveer 2.700 m² bruto vloeroppervlak (BVO). In de volgende tabel is weergegeven met welke investeringen rekening gehouden moet worden. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft de stichtingskosten, dus alle bijkomende kosten zijn meegenomen.
- Het prijspeil juni 2025.
- Er is geen rekening gehouden met een mogelijke SPUK-subsidie. In principe kan voor deze investering een SPUK-bijdrage worden gevraagd, waardoor de investeringen kunnen dalen.

Stichtingskosten sporthal*	
Bouwkosten	€ 6.375.000
Bijkomende kosten	€ 1.400.000
Onvoorzien	€ 400.000
btw	€ 1.700.000
Totaal	€ 9.850.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Uit de tabel blijkt dat rekening gehouden moet worden met een investering van ongeveer € 9,85 miljoen.

Wensen

Enkele binnensportverenigingen zijn van mening dat de basis sporthal onvoldoende of niet volledig tegemoetkomt aan hun wensen. De budosportvereniging wil dat de sporthal wordt uitgebreid met een dojo. Basketbal heeft een wens om het oppervlak van de sportvloer te vergroten.

Dojo

Het huidige Anker beschikt over een dojo, die al 25 jaar wordt gebruikt door de judovereniging. Voordeel van een 'eigen dojo' is dat de judovereniging niet bij elke training de vloer moet afdekken met judomatten en deze na afloop weer moet opruimen. De judomatten kunnen permanent blijven liggen. Het telkens klaarzetten van de zaal en nadien weer opruimen zou wel moeten op het moment dat de vereniging gebruik moet maken van de multifunctionele sportvloer van de nieuwe sporthal.

De judovereniging wenst dat de nieuwe accommodatie Het Anker ook een dojo bevat. De vereniging zou graag de beschikking willen krijgen over een dojo die bestaat uit twee velden van elk 8 x 8 meter, met enige uitloop. Daarnaast is opslag nodig en een ruimte voor toeschouwers/ouders. Het bruto vloeroppervlak van deze dojo bedraagt bijna 200 m². Bij de afweging voor het eventueel realiseren van een dojo geldt ook dat in Born de private sportschool Alken is gehuisvest. Deze sportschool is ook op zoek naar huisvesting.

De dojo maakt geen onderdeel uit van de basisvoorziening. Dit omdat de realisatie van een dojo eenvoudigweg niet past in het gemeentelijke beleid. De gemeente investeert in principe niet in dojo's.

Het staat College en Raad overigens vrij om wel te investeren in een dojo. Als de gemeente besluit tot realisatie van een dojo, dan moet rekening gehouden worden met ongeveer € 725.000 aan extra investeringen (zie volgende tabel).

Stichtingskosten dojo*	
Bouwkosten	€ 475.000
Bijkomende kosten	€ 100.000
Onvoorzien	€ 25.000
Btw	€ 125.000
Totaal	€ 725.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Een mogelijk alternatief voor een nieuwe dojo kan worden gevonden in de bestaande accommodatie Het Anker. Er wordt op dit moment een studie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor hergebruik van (delen van) het bestaande Anker. Daarbij wordt ook nagegaan welke aanpassingen gedaan moeten worden om de levensduur van (de resterende delen van) het bestaande Anker te verlengen. Wellicht dat een opknapbeurt van de bestaande accommodatie een oplossing biedt voor de judovereniging.

Vergroten sportvloer

Een tweede wens betreft het vergroten van de sportvloer van de hal. Deze wens leeft bij de basketbalvereniging. De basisvoorziening zal beschikken over 3 basketbalvelden in de breedte en één centercourt. De drie speelvelden hebben een standaardafmeting van 25 x 13 meter. Het centercourt is groter. De basketbalvereniging speelt in de huidige situatie op velden met een afmeting van 26 x 14 meter. De hal biedt daartoe de mogelijkheid, echter, de uitloop is dan op beide kopse kanten 0,5 meter te krap om ook competities op deze velden te kunnen spelen. De bond schrijft in alle gevallen een uitloop van 1,5 meter voor. Om dat mogelijk te maken zijn er twee opties:

- De vereniging vraagt dispensatie aan bij de sportbond.
- De afmeting van de sportvloer wordt vergroot naar een diepte van 29 meter (de basisvoorziening gaat uit van 28 meter).

De norm van basketbalbond schrijft voor dat de basketbalvereniging de competities moet spelen op velden met een afmeting van 25 x 13 meter. De afmeting van 26 x 14 meter wordt pas voorgeschreven vanaf Tweede Divisie + Eerste Klasse. De vereniging zal nog enkele malen moeten promoveren om dat niveau te bereiken. Overigens zal de hal beschikken over een centercourt die deze afmeting wel heeft.

Wij hebben er dus niet voor gekozen om competities op velden van 26 x 14 meter te faciliteren (met uitzondering van het centercourt). Desondanks kan de gemeente ervoor kiezen om die uitbreiding wel te faciliteren. In dat geval zal de accommodatie ongeveer 55 m² meer bruto vloeroppervlak hebben dan de basisvoorziening. In de volgende tabel treft u de kosten aan van de uitbreiding van de sporthal.

Stichtingskosten uitbreiding sportvloer*	
Bouwkosten	€ 125.000
Bijkomende kosten	€ 25.000
Onvoorzien	€ 10.000
Btw	€ 25.000
Totaal	€ 200.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

In de bijlage treft u het ruimteprogramma van de sporthal aan inclusief dojo en een groter sportvloeroppervlak.

2.3.2. Kleet-/clubgebouw

De basis

Het Anker zal ook in de toekomst huisvesting bieden aan een aantal buitensportverenigingen. Dat zijn de verenigingen die nu ook al gebruik maken van de accommodatie (TC Born, HBC '09, de schutterij) aangevuld met de VV Born. Deze laatste vereniging zal verhuizen van de huidige locatie naar het Anker. Het plan om de VV Born te verhuizen naar Het Anker is al enige jaren geleden gemaakt en destijds is met VV Born en HBC '09 overeengekomen dat een nieuw gezamenlijk kleet-/clubgebouw voor hen zal worden gerealiseerd op het Anker.

Deze gedachte hebben wij als vertrekpunt overgenomen en verder versterkt door dit nieuwe kleet-/clubgebouw ook een functie te geven voor TC Born en de schutterij. Ook streven wij naar een kleet-/clubgebouw dat zo veel als mogelijk is geïntegreerd met de sporthal. We streven naar één gezamenlijk gebouw, waarin zoveel als mogelijk voorzieningen worden gedeeld. Gegeven het aantal teams en het aantal leden van de verenigingen zijn de volgende voorzieningen nodig in het kleet-/clubgebouw:

- Voetbal
 - 4 kleet- en wasruimten, afmeting Extra Large (biedt mogelijkheden voor dubbel gebruik).
 - 2 kleet- en wasruimte normale afmeting.
 - Ruimte voor scheidsrechters en EHBO, zoveel als mogelijk gedeeld met de binnensport.
 - Twee bergruimten voor materialen en twee wasruimten (voor elke voetbalvereniging één berging en één wasruimte).
 - Wedstrijdsecretariaat (bij voorkeur geïntegreerd met multifunctionele ruimten in de sporthal)
 - Geïntegreerde tribune, grenzend aan terras, grenzend aan kantine.
- Tennis: Twee kleet- en wasruimten (groepsruimten) en opslagruimte.
- Schutterij: opslagruimte.

We gaan uit van een horecavoorziening/kantine, die gecombineerd/geïntegreerd wordt met de horeca voor de binnensport. Dit houdt dus in dat er één centrale horecavoorziening/kantine komt voor alle verenigingen. Deze horecavoorziening zal iets groter moeten zijn dan een voorziening die uitsluitend wordt gebruikt door de binnensportverenigingen. De extra vierkante meters die nodig zijn, hebben wij meegenomen in het ruimteprogramma voor het kleed-/clubgebouw (zie bijlagen).

Een horecavoorziening/kantine op de verdieping is een voor de hand liggende optie. In dat geval kan een goede verbinding tussen horeca en sporthal worden gemaakt en is er zicht vanuit de horeca op de voetbalvelden en tennisbanen. Met deze insteek zijn ook de schetsen van het gebouw gemaakt (zie paragraaf 2.3.3. Vlekkenplan). Belangrijk is om te benadrukken dat deze schetsen uitsluitend tot doel hebben om te verkennen of het ruimteprogramma inpasbaar is op de locatie en wat een logische opzet van het gebouw zou kunnen zijn. De schetsen zijn nog geen ontwerp en kunnen dus nog volop aangepast worden.

De tennisclub heeft aangegeven dat een horecavoorziening/kantine op de eerste verdieping niet wenselijk is. De tennisclub heeft als optie aangegeven om het gehele gebouw verdiept aan te leggen, zodat de kantine op 1 meter boven het maaiveld komt te liggen. Het is zondermeer mogelijk om deze optie nader uit te werken in het vervolgtraject (Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp). Op het moment dat het Definitief Ontwerp gereed is zal wederom een stichtingskostenraming van de accommodatie worden gemaakt. Die nieuwe raming geeft zicht op de mogelijke extra kosten van de wensen van de tennisclub en andere verenigingen. Het is dan wellicht nodig om het investeringskrediet bij te stellen, maar dat eventuele extra krediet heeft dan betrekking op de wensen van alle clubs.

In totaal bedraagt het oppervlak voor het kleed-/clubgebouw buitensport 613 vierkante meter. In de volgende tabel treft u de investeringen aan. Er moet rekening worden gehouden met iets meer dan € 2 miljoen aan investeringen.

Stichtingskosten kleed-/clubgebouw*	
Bouwkosten	€ 1.375.000
Bijkomende kosten	€ 250.000
Onvoorzien	€ 75.000
btw	€ 350.000
Totaal	€ 2.050.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Wensen

Ook voor de buitensportverenigingen geldt dat zij meer wensen hebben dan met de basisvoorziening wordt gerealiseerd. Die wensen hebben betrekking op het uitbreiden van het aantal kleed- en wasruimten. Verder zijn er enkele aandachtspunten op het gebied van het kantinebeheer.

Meer kleed- en wasruimten

De voetbalverenigingen hebben de wens om het aantal kleed- en wasruimten uit te breiden. Volgens de normen van de KNVB is dat niet nodig. Met zes kleed- en wasruimten (waarvan 4 met de afmeting XL) beschikken de verenigingen over voldoende kleed- en wasruimten. Neemt niet weg dat extra kleed- en wasruimten in het verleden (2018) zijn toegezegd door de gemeente. Daarbij moet worden opgemerkt dat de omstandigheden (aantallen leden en teams) anders waren ten tijde van deze toezegging dan nu het geval.

Uitbreiding van het aantal kleed- en wasruimten leidt tot meer vierkante meters (185 m² extra) en een extra investeringen van ongeveer € 575.000,--.

Aandachtspunten kantinebeheer

De voetbalverenigingen houden nog de mogelijkheid open om te komen tot een eigen kantine voor de samenwerkende voetbalverenigingen. Daarbij is het van belang om een toelichting te geven op de achtergrond van deze 'wens' en het belang dat de verenigingen daaraan hechten.

In zijn algemeenheid geldt dat de gebruikers van Het Anker Born inzien dat één centrale horecavoorziening voor alle gebruikers (zowel voor de binnen- als de buitensport) in principe de voorkeur geniet boven meerdere kantines. De verenigingen zien in dat een centrale horeca, op termijn, de enige levensvatbare oplossing is voor het beheer van de kantines. De verenigingen realiseren zich dat meerdere kantines op Het Anker zal leiden tot versnippering van nauwelijks exploitatieerbare voorzieningen.

Echter, vooral de voetbalverenigingen zijn voor hun voortbestaan afhankelijk van de kantine inkomsten. Zonder die inkomsten zullen zij naar verwachting financieel niet lang overleven. Daarnaast vinden zij (net als overigens alle andere verenigingen) de kantine van belang voor het versterken van het 'clubgevoel'.

De voetbalverenigingen zijn daarom bereid om te kiezen voor één centrale horecavoorziening voor alle verenigingen, als de eerdergenoemde punten (inkomsten en clubgevoel) ook in dat model goed kunnen worden geborgd. De wens voor een eigen kantine moet dus in dat daglicht worden gesteld. Men heeft de wens voor een eigen kantine, als inkomsten en clubgevoel niet kunnen worden geborgd binnen het model van één centrale horecavoorziening.

Wij zijn van mening dat aan beide punten voldoende tegemoetgekomen kan worden bij één centrale horecavoorziening. Als deze horecavoorziening wordt geëxploiteerd door een

samenwerkingsverband van enkele grote verenigingen, dan kunnen die verenigingen, via een overeen te komen verdeelsleutel, meedelen in de inkomsten. Die inkomsten zullen naar verwachting niet (veel) lager zijn dan de huidige inkomsten in de kantine. Randvoorwaarde is dan echter dat deze verenigingen moeten kunnen garanderen dat de kantine is geopend als Het Anker wordt gebruikt (ook als zij op dat moment zelf geen sportactiviteiten hebben). Kortom, de horecavoorziening zal ook open moeten zijn als er geen voetbalactiviteiten plaatsvinden, maar bijvoorbeeld wel tennis of binnensport.

Bovenstaande kan vanzelfsprekend leiden tot een (te) groot beslag op de vrijwilligers van de voetbalverenigingen (indien alleen de voetbalverenigingen zouden participeren in het samenwerkingsverband). De tennisvereniging, maar ook andere gebruikers van Het Anker hebben aangegeven de voetbalverenigingen te willen ondersteunen door ook te participeren in het samenwerkingsverband.

Als de gemeente besluit om een afzonderlijke kantine voor de buitensport te realiseren, dan leidt dat tot ruim 200 vierkante meters extra en ongeveer € 625.000 aan extra investeringen. De totale financiële gevolgen van de uitbreiding kleed- en wasruimten en mogelijk een eigen kantine, bedragen circa € 1,2 miljoen (zie volgende tabel). In de bijlage is het ruimteprogramma weergegeven van de uitbreiding van het kleed-/clubgebouw.

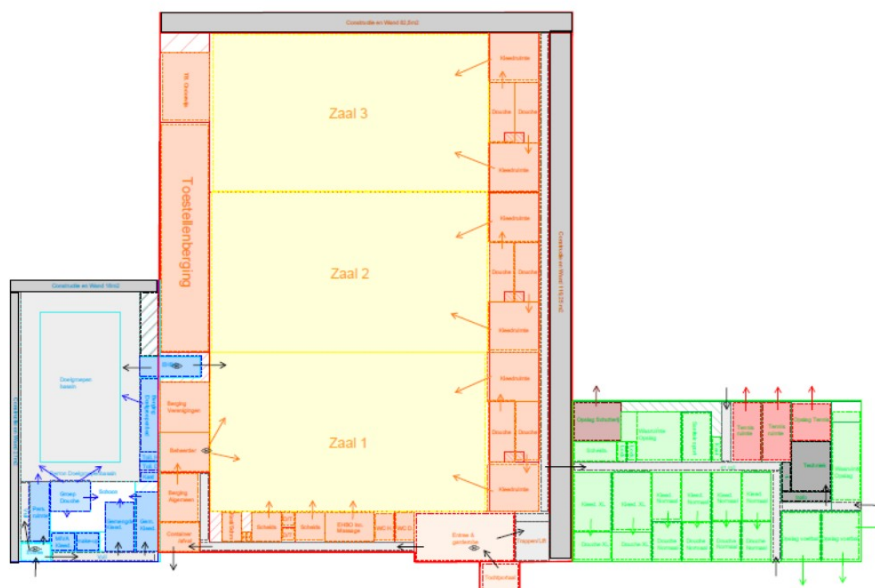
Stichtingskosten extra kleed- en wasruimten en kantine*	
bouwkosten	€ 775.000
Bijkomende kosten	€ 150.000
Onvoorzien	€ 50.000
btw	€ 200.000
Totaal	€ 1.175.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

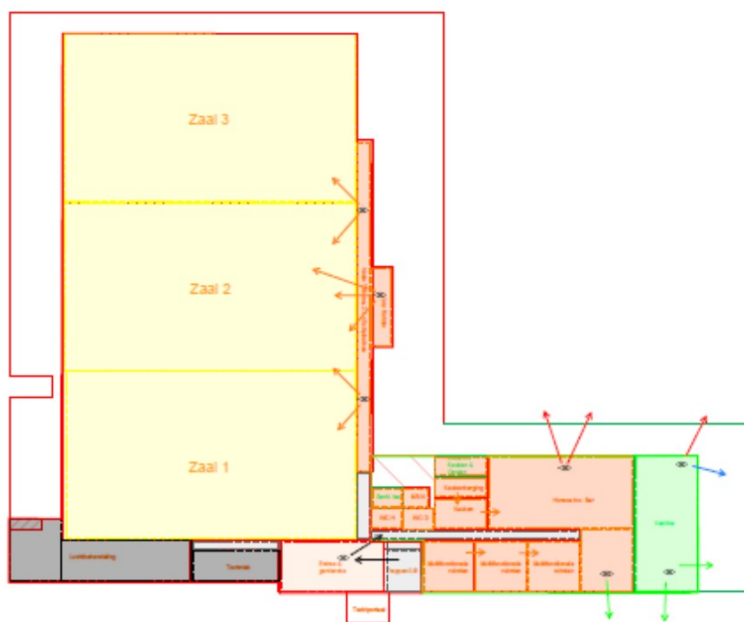
2.3.3. Vlekkenplan

Bremen Bouwadviseurs heeft vlekkenplannen opgesteld voor de binnenaccommodatie. Daarin is schematisch aangegeven op welke plek de verschillende voorzieningen zullen worden gerealiseerd en welke de onderlinge relaties zijn. Dit vlekkenplan is geen ontwerp. Het vlekkenplan geeft slechts zicht op de mogelijke indeling van de accommodatie. Dit vlekkenplan bevat ook een zwemvoorziening, waarover later meer.

Onderstaand is het vlekkenplan voor de basisvoorziening weergegeven.



0: Begane grond



+1: 1e verdieping

De vlekkenplannen zijn zodanig ontworpen, dat het eenvoudig is om de extra wensen te honoreren. Als de gemeente bereid is om aan één of enkele van deze wensen tegemoet te komen, dan verandert de indeling van de accommodatie niet of nauwelijks, maar vindt slechts uitbreiding plaats. De varianten op het vlekkenplan zijn opgenomen in de bijlagen.

2.4. Het park

Naast de binnenaccommodatie zal Het Anker ook gaan beschikken over buitensportvoorzieningen (velden en banen) en parkinfrastructuur (paden, verlichting, parkeren en ontsluiting). Ook voor het park is een programma van eisen opgesteld en zijn uitgangspunten benoemd. De uitgangspunten zijn grotendeels dezelfde als voor de binnenaccommodatie (wensen en eisen verenigen, toets aan de hand van normen sportbonden, toets aan gemeentelijk accommodatiebeleid en onderscheid naar basisvoorziening en wensen). Aanvullend geldt als uitgangspunten voor het park:

- De bestaande structuren (bomen/groen, ligging van de velden) worden zoveel als mogelijk intact gelaten. Dit om onnodige kosten te voorkomen.
- Geprobeerd is om de voorzieningen zodanig te situeren dat de nieuwe voorzieningen kunnen worden gerealiseerd voordat de oude voorzieningen worden gesloopt. Daardoor kunnen de sportactiviteiten doorgang vinden, ook tijdens de bouwperiode.
- De drie velden van Fortuna Sittard zijn een gegeven. Eventuele vernieuwingen die Fortuna wil realiseren zijn niet in ons ontwerp opgenomen. Overigens geldt dat Fortuna Sittard ook welkom is om medegebruik te maken van de nieuwe voorzieningen op het park.

Voetbal

De voetbalverenigingen hebben op dit moment tezamen behoefte aan drie velden. Het betreft (in geval van natuurgras) 1 wedstrijdveld en 2 trainingsvelden. In het verleden is uitgegaan van meer capaciteit voor de voetbalverenigingen, maar de omstandigheden (aantallen leden en teams) zijn op dit moment van een andere orde dan destijds.

Er zijn meerdere mogelijkheden om aan de behoefte van de voetbal te voldoen. Die mogelijkheden zijn:

- De aanleg van drie natuurgrasvelden. Dat is, gegeven de huidige aantallen leden en teams, voldoende.
- De aanleg van twee natuurgrasvelden en één kunstgrasveld. Dat is verdedigbaar om de verenigingen te kunnen laten doorspelen tijdens de renovatie van Het Anker
- De aanleg van twee velden, in dat geval twee kunstgrasvelden.

Voor alle opties geldt dat de voetbalverenigingen in dat geval over voldoende capaciteit beschikken. De mogelijkheden voor een goede functionele indeling van het park zijn groter in het geval van aanleg van 2 kunstgrasvelden (waarover later meer).

Tennis

De tennisvereniging heeft, gegeven het huidige aantal leden, recht op 2 tennisbanen. Het is echter niet mogelijk om competities te spelen op een tennispark met twee banen. Daartoe zijn minimaal 4 banen nodig. Daarom wordt voorgesteld om 4 banen aan te leggen, met de juiste afmetingen, de

juiste oriëntatie en grenzend aan een terras. De mogelijkheden om een tennispark aan te leggen dat voldoet aan deze wensen zijn overigens ruimer in de variant met 2 kunstgras voetbalvelden.

De tennisvereniging overweegt om voor eigen rekening en risico padelbanen aan te leggen. De plattegrondschilderingen van het park (zie volgende pagina's) maken duidelijk dat er voldoende ruimte is op het park om deze padelbanen in te passen op een plek die voldoet aan de geluidsnormen.

Deze plattegrondschilderingen zijn, net als het vlekkenplan van het gebouw, geen ontwerp. De schetsen geven slechts aan of het mogelijk is om het volledige programma in te passen en wat een logische indeling van het park zou kunnen zijn. Ook het park wordt in het vervolgtraject meer in detail ontwerpen (Voorlopig en Definitief Ontwerp). Dit vervolgtraject biedt dus alle ruimte om de exacte locatie van de padelbanen af te stemmen met de tennisclub. Wellicht dat het gebouw dan iets verschoven moet worden, nogmaals daar is alle ruimte voor.

Overig

Verder geldt dat de schutterij een goede plek dient te krijgen, waarbij ook de variant met 2 kunstgrasvelden aanmerkelijk betere mogelijkheden geeft. Het bestaande, geasfalteerde, basketbalveld blijft behouden. Handbal buiten zal multifunctioneel worden gehuisvest op een kunstgrasveld voetbal.

De inpassing

We hebben 3 mogelijke indelingen gemaakt van het toekomstige park. Twee varianten met 2 kunstgras voetbalvelden, 1 variant met 3 voetbalvelden.

Variant 1: inpassing met 3 voetbalvelden

Onderstaande treft u de variant aan met 3 voetbalvelden (naast de 3 velden voor Fortuna). Uit de plattegrond blijkt dat het mogelijk is om alle benodigde voorzieningen op het park te realiseren. Echter, als de voorzieningen worden geconcentreerd aan de oostkant van het bestaande gebouw (de kant van Holtum), dan is de ruimte krap bemeten. Vooral voor de tennis geldt in deze variant dat de tennisbanen 'weggestopt' liggen tussen sporthal, kleed-/clubgebouw en voetbalvelden. Vanwege de goothoogte van de sporthal (circa 9 meter) bevinden de tennisbanen zich voor een deel van de dag in de schaduw. De locatie van het terras voor de tennis is ronduit slecht. Verder geldt dat de locatie voor de schutterij is 'krap bemeten'. Kortom, de variant is mogelijk, maar heeft alle kenmerken van 'passen en meten' en een '(te) knellend jasje'.



Het argument om de voorzieningen aan de oostkant te concentreren ligt in de herontwikkelingsmogelijkheden van het deel van park aan de westkant (de huidige locatie van de tennisbanen en het voormalige buitenbad). Als alle sportvoorzieningen worden gerealiseerd ten oostzijde van het bestaande gebouw, ontstaat een royale strook grond, die voor andere functies kan worden ingevuld.

Variant 2: inpassing met 2 kunstgras voetbalvelden, tennis op voetbalvelden zijde Holtum

De tweede mogelijkheid is om de tennisbanen te realiseren op de plek van één van de voetbalvelden, in dit geval het veld aan de Holtumse zijde van het park. Dat geeft meer mogelijkheden om het tennispark een 'eigen gezicht' te geven en royaler in te passen. Ook geldt dat in dat geval het tennispark niet meer in de schaduw van de sporthal ligt. Wel is de zichtbaarheid van de tennis nog beneden pijl. De schutterij is al iets beter gepositioneerd, maar voor de schutterij 'blijft het behelpen'.



De twee voetbalvelden worden aangelegd als kunstgrasvelden, met mogelijkheden voor medegebruik door Fortuna Sittard.

Variant 3: inpassing met 2 kunstgras voetbalvelden, tennis naast parkeerterrein

De derde mogelijkheid is het opofferen van het voetbalveld dat grenst aan het parkeerterrein. In deze variant kan de binnenaccommodatie op dat veld worden gebouwd, grenzend aan het voetbalveld rechtsonder. Daardoor is er direct contact tussen horeca/kantine en dat voetbalveld (in dat geval hoofdveld). De tennisbanen worden naast het parkeerterrein aangelegd met de juiste oriëntatie. Ook de tennis kan direct grenzen aan horeca/kantine en ligt niet in de schaduw. Er is ook plek voor padel. De locatie voor de schutterij is in deze variant ronduit ideaal.

Ook voor deze variant geldt overigens dat het slechts een vlekkenplan betreft. Het vlekkenplan heeft tot doel om duidelijk te maken dat er voldoende ruimte is om alle voorzieningen op een goede wijze in te passen. Tijdens de volgende fase van het project is er nog volop mogelijkheid om bijvoorbeeld tennisbanen, oriëntatie van de kantine, e.d. aan te passen.



Uitbreidingsmogelijkheden

De variant 3 heeft in principe de voorkeur van de verenigingen, maar daar zijn enkele kanttekeningen bij geplaatst:

- De voetbalverenigingen hebben de wens om een natuurgrasveld te behouden. Als één kunstgrasveld en één natuurgrasveld zou worden aangelegd beperkt dat de mogelijkheden om als verenigingen te groeien.
- Fortuna Sittard wil graag medegebruik maken van de voorzieningen voor VV Born en HBC '09 en wil, in overleg met beide verenigingen, ook nagaan of zij medegebruik kunnen maken van één van de natuurgrasvelden van Fortuna.

Gegeven bovenstaande punten denken wij dat het mogelijk is om met de aanleg van 2 kunstgrasvelden de verenigingen voldoende capaciteit te bieden. Desondanks hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden om, als de verenigingen fors gaan groeien, het aantal velden uit te breiden binnen variant 3). Die mogelijkheid is er en de plattegrond is op de volgende pagina weergegeven. Daarbij moet worden opgemerkt dat de huisvesting van de schutterij op dat moment weer een aandachtspunt is.



De tennisvereniging en de schutterij hebben nog gereageerd op bovenstaande schets. Zonder in detail te treden geldt:

- Vanzelfsprekend is een goede invulling voor de schutterij uitgangspunt voor het uiteindelijke ontwerp.
- Er is nog volop tijd en ruimte om wensen voor de exacte invulling van ligging van tennisbanen, oriëntatie van de kantine ten opzichte van banen en velden en ligging van padel mee te nemen in het uiteindelijke ontwerp.

De kosten

Ook voor het park is een berekening gemaakt van de te verwachten investeringen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de variant met 3 voetbalvelden en de variant met 2 kunstgrasvelden voetbal

Stichtingskosten park *	3 voetbalvelden	2 kunstgrasvelden
Voetbal kunstgras	€ 925.000	€ 1.850.000
Voetbal natuurgras	€ 575.000	€ -
Tennisbanen	€ 475.000	€ 475.000
Parkinfrastuctuur	€ 1.025.000	€ 1.025.000
Bijkomende kosten	€ 750.000	€ 825.000
Btw	€ 775.000	€ 875.000
Totaal	€ 4.525.000	€ 5.050.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

2.5. Samenvattend

Voorgesteld wordt om de volgende voorzieningen te realiseren op Het Anker in Born:

- Een multifunctionele sporthal met een sportvloer afmeting van 28 bij 48 meter.
- Een kleed-/clubgebouw voor de gezamenlijke buitensportverenigingen, conform de eisen van de respectievelijke sportbonden.
- Eén horecavoorziening/kantine, gezamenlijk te gebruiken door de binnen- en buitensportverenigingen.
- Twee kunstgrasvelden voor voetbal, vier tennisbanen en een veld voor de schutterij.

Voorgesteld wordt ook om bij de verdere uitwerking van de plannen, de variant 3 voor de indeling van het park als vertrekpunt te hanteren. Deze variant biedt voor alle partijen een geschikte locatie en nog mogelijkheden voor groei.

In de volgende tabel zijn de totale investeringen voor deze voorzieningen samengevat weergegeven. Daarbij zijn, naast de stichtingskosten voor de binnenaccommodatie en het park, ook de kosten opgenomen voor aankoop van het bestaande Anker en gedeeltelijke sloop van de bestaande gebouwen.

Stichtingskosten Het Nieuwe Anker*	Basis
Aankoopkosten	€ 2.650.000
Sloopkosten	€ 250.000
Stichtingskosten binnen	€ 11.900.000
Stichtingskosten buiten	€ 4.525.000
Totaal	€ 19.325.000

* Inclusief post onvoorzien.

2.6. Zwembad

De gemeente Sittard-Geleen heeft gekozen voor één centrale zwemvoorziening in de gemeente (Glanerbrook in Geleen). De gemeente biedt, naast deze centrale voorziening, zelf geen andere zwemvoorzieningen aan. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van andere zwemvoorzieningen in de gemeente (vooral doelgroepenbaden), zij het uitsluitend als co-financier.

Het is in principe denkbaar om in één of andere vorm zwemwater te behouden voor het stadsdeel Born. Die mogelijkheid is er wellicht omdat een particuliere aanbieder in gesprek is met de gemeente Sittard-Geleen voor de realisatie van doelgroepenbaden in Sittard en in Born. Voor het stadsdeel Born heeft deze aanbieder de gedachte om een doelgroepenbad te realiseren van 8 x 15 meter (120 m²) en 1,38 diep. Dit bad zal uitsluitend worden gebruikt voor leswemmen en doelgroepenactiviteiten (aquaporten, senioren, etc.).

Daarbij moet direct worden opgemerkt dat deze particuliere aanbieder geen mogelijkheid ziet om de investering en/of de exploitatielasten volledig zelfstandig te kunnen dragen. Een vorm van gemeentelijke financiële inbreng zal nodig zijn. Of en in welke mate de gemeente daartoe bereid is zal de komende maanden blijken.

In de bijlage is het ruimteprogramma voor dit doelgroepenbad weergegeven. Daarbij geldt nadrukkelijk dat dit doelgroepenbad, als het gerealiseerd wordt, volledig op zichzelf zal functioneren. Het betreft een gecompartmenteerd deel van de accommodatie, met een eigen entree, eigen voorzieningen en eigen installaties. Onderstaand treft u de investeringen aan.

Stichtingskosten doelgroepenbad*	
bouwkosten	€ 2.125.000
Bijkomende kosten	€ 400.000
Onvoorzien	€ 125.000
btw	€ 550.000
Totaal	€ 3.200.000

* = in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

3. Beheer en exploitatie

Voor de nieuwe accommodatie is een exploitatiebegroting opgesteld. Deze exploitatiebegroting bevat alle kosten die voortvloeien uit de bouw van de accommodatie (dus ook kapitaallasten en andere eigenaarslasten) en de exploitatiekosten. Het exploitatieresultaat dat wij hebben berekend staat dus gelijk aan de structurele lasten van Het Anker voor de gemeente Sittard-Geleen.

3.1. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van de exploitatiebegroting:

- De Sportstichting Sittard-Geleen beheert en exploiteert de volledige accommodatie, behalve:
 - De horecavoorziening. Deze kan worden beheerd en geëxploiteerd door een samenwerkingsverband van enkele grotere verenigingen.
 - Het doelgroepenbad. Als een doelgroepenbad wordt gerealiseerd, dan zal deze voor eigen rekening en risico van een particuliere aanbieder worden geëxploiteerd. Zoals al eerder vermeld, dit doelgroepenbad functioneert volledig zelfstandig.
- Er is geen sprake van een btw-belaste exploitatie. Teruggave van btw op investeringen en/of exploitatiekosten is dus niet aan de orde. In de kosten is nog geen rekening gehouden met een eventuele SPUK-subsidie.
- Voor de inkomsten is uitgegaan van de tarieven die de gemeente Sittard-Geleen vaststelt voor velden, banen en binnensportaccommodaties.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van een rentepercentage 1,8% (de rekenrente voor de gemeente op grond van de BBV) en een afschrijvingstermijn van 40 jaar
- In de kosten zijn ook de kosten voor het onderhoud (zowel klein onderhoud als het planmatige, grote onderhoud) meegenomen.

3.2. Exploitatiebegroting Basisvoorziening

Op de volgende pagina treft u de exploitatiebegroting aan. Daarbij is de begroting weergegeven van de basisvoorziening in twee varianten, te weten:

- 3 voetbalvelden (waarvan 1 kunstgrasveld).
- 2 kunstgras voetbalvelden.

Exploitatiebegroting basisvoorziening (alle bedragen x € 1.000,-).

	3 voetbalvelden	2 kunstgrasvelden
INKOMSTEN		
Huur	€ 149	€ 152
Servicekosten	€ 37	€ 35
Overig	€ 3	€ 3
Totaal	€ 189	€ 190
KOSTEN		
Directe exploitatiekosten		
Personeel	€ 148	€ 148
Overig	€ 59	€ 59
Subtotaal	€ 207	€ 207
Operationeel resultaat	€ -18	€ -17
Indirecte exploitatiekosten		
Administratie en algemeen	€ 25	€ 25
Energie	€ 55	€ 53
Klein onderhoud	€ 117	€ 92
Onvoorzien	€ 40	€ 38
Subtotaal	€ 237	€ 208
Resultaat voor vaste lasten	€ -255	€ -225
Vaste lasten		
Verzekeringen/belastingen	€ 29	€ 29
Kapitaallasten	€ 897	€ 919
Groot onderhoud	€ 268	€ 278
Subtotaal	€ 1.195	€ 1.227
EXPLOITATIERESULTAAT	€ -1.451	€ -1.452

Uit de tabel blijkt dat de structurele lasten voor de gemeente Sittard-Geleen circa € 1,45 miljoen bedragen (het exploitatieresultaat). Dit bedrag is voor de beide varianten nagenoeg gelijk.

Exploitatieresultaat inclusief wensen

Wij hebben ook een berekening gemaakt van het exploitatietekort als de gemeente de wensen van de verenigingen inwilligt. Per wens is berekend met welk bedrag het exploitatietekort toeneemt. In de volgende tabel is dat zichtbaar gemaakt (alle bedragen x € 1.000,-).

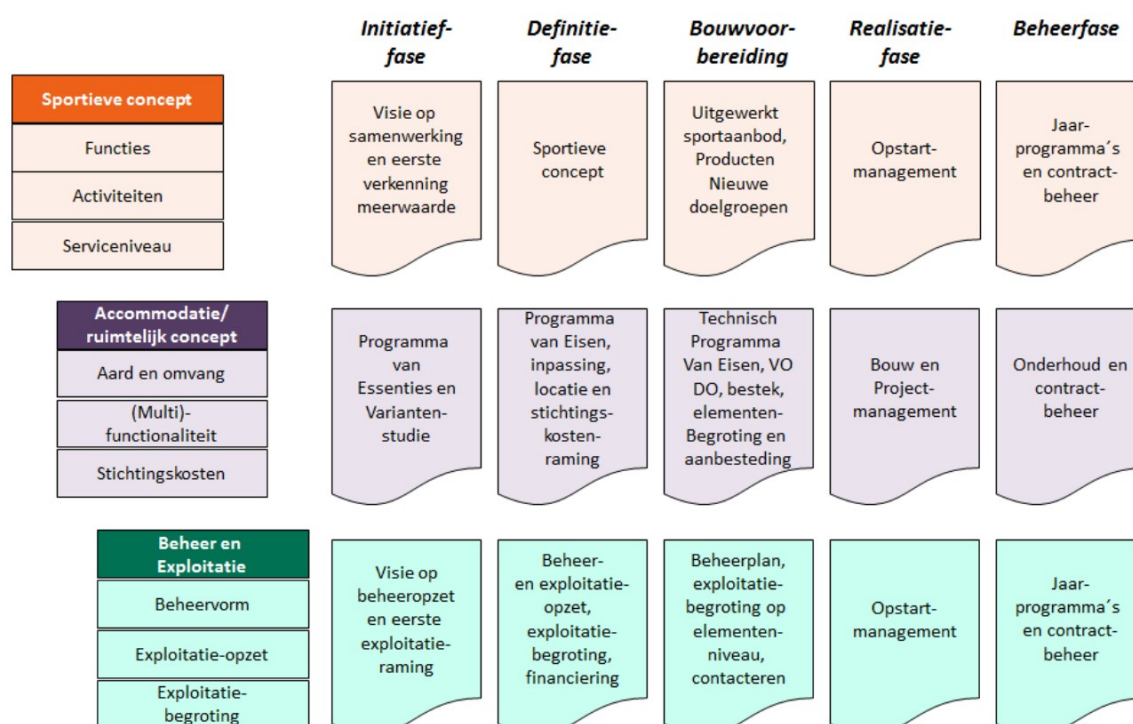
	Exploitatietekort	Extra tekort
Tekort basisvoorziening	€ -1.451	
Wensen		
Vergroten sportvloer		€ -23
Dojo		€ -42
Extra kleed-/wasruimten KCG		€ -35
Overig		
Eigen kantine buitensport		€ -38

4. Hoe verder?

Nadat besluitvorming over dit plan heeft plaatsgevonden is de Definitiefase van het project Anker Born afgerond. Daarna kan gestart worden met de Bouwvoorbereidingsfase. Tijdens de Bouwvoorbereidingsfase wordt het plan zodanig uitgewerkt dat vergunningen kunnen worden ingediend en het werk kan worden aanbesteed. Sterk samengevat zal worden gewerkt aan:

- Het sportieve concept: Activiteitenprogramma, programmering en samenwerking.
- Het ruimtelijke concept: SO, VO, DO en technisch programma van eisen, stichtingskostenbegroting op elementenniveau, indieningsgerede stukken voor gebouw, velden, banen en parkinfrastructuur.
- Het beheer en exploitatieconcept: Opstellen overeenkomsten (huur, exploitatie, gebruik), personele formatie, exploitatiebegroting. Onderdeel van beheer en exploitatie is ook de vormgeving van de gezamenlijke kantine exploitatie.

In schema:



Verwacht mag worden dat de Bouwvoorbereidingsfase een doorlooptijd heeft van ongeveer 1 jaar. Daarna kan het plan stapsgewijs worden gerealiseerd.

Bijlage 1: Ruimteprogramma Basis Sporthal

Programma van Ruimten							
Nieuwbouw sporthal 28 x 48,2 m							
Het Anker Born							
ruimten	hoogte m1	kld	b.g	1e	opp m2	aantal	totaal opp m2 m2
1 Sportzaal							
Zaalruimte	7,00		x		1.344,0	1	1.344
Toestellenberging	2,75		x		115,0	1	115
Toestellenberging onderwijs	2,75		x		35,0	1	35
Toestellenberging vereniginger	2,75		x		25,0	1	25
Subtotaal							1.519
2 Tribune en toeschouwers							
Vaste tribune op verdieping	>2,60			x	0,7	90	63
Kantel-/uitschuiftribunes	2,75		x		25,0	0	0
Subtotaal							63
3 Dojo							
Zaalruimte	3,50		x		200,0	0	0
Opslag	2,60		x		15,0	0	0
Subtotaal							0
4 Kleed-/doucheruimten							
Kleedkamers	2,60		x		25,0	6	150
Doucheruimte	2,60		x		14,0	6	84
Scheidsrechtterruimte 3 pers.	2,60		x		9,0	2	18
Subtotaal							252
5 Overige voorzieningen							
EHBO ruimte	2,60		x		15,0	1	15
Wedstrijd-/juryruimte	2,60			x	15,0	1	15
Subtotaal							30
6 Horeca en verenigingen							
Horeca	3,20			x	125,0	1	125
Keuken	2,60			x	15,0	1	15
Keukenberging	2,60			x	10,0	1	10
Multifunctionele ruimten	2,60			x	25,0	3	75
Subtotaal							225
7 Algemene ruimten							
Centrale hal/entree	3,20		x		50,0	1	50
Garderobe	2,60		x			1	incl
Bergruimte algemeen	2,60		x		20,0	1	20
Beheerder / back-office	2,60		x		20,0	1	20
Subtotaal							90
FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)						2.179	
8 Sanitaire ruimten							
Damestoiletten bezoek	2,30			x	6,0	1	6
Herentoiletten bezoek	2,30			x	6,0	1	6
Miva toilet	2,30			x	5,0	1	5
Damestoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6
Herentoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6
Toilet scheidsrechters D/H	2,30		x		2,0	2	4
Subtotaal							33
9 Installaties en schoonmaak							
Techniekrumte	2,60			x	25,0	1	25
Luchtbehandeling	2,60			x	75,0	1	75
Meterkast	2,30		x		0,5	2	1
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		10,0	1	10
Werkkast schoonmaak	2,60		x		6,0	1	6
Subtotaal							117
10 Verkeersruimten							
Tochtportaal entree	2,60		x		12,0	1	12
Trappen en lift naar verdieping	2,60		x	x	14,0	2	28
Overige verkeersruimten	2,60		x		58,0	2	116
Subtotaal							156
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)						2.485	
constructie en wanddikte					8%	199	specifiek sporthal
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)						2.684	

Bijlage 2: Ruimteprogramma Sporthal inclusief wensen

Programma van Ruimten							
Nieuwbouw sporthal 29 x 48,2 m Het Anker Born							
ruimten	hoogte m1	kld	b.g	1e	opp m2	aantal	totaal opp m2
1 Sportzaal							
Zaalruimte	7,00		x		1.392,0	1	1.392
Toestellenberging	2,75		x		115,0	1	115
Toestellenberging onderwijs	2,75		x		35,0	1	35
Toestellenberging vereniginger	2,75		x		25,0	1	25
Subtotaal							1.567
2 Tribune en toeschouwers							
Vaste tribune op verdieping	>2,60			x	0,7	90	63
Kantel-/uitschuiftribunes	2,75		x		25,0	0	0
Subtotaal							63
3 Dojo							
Zaalruimte	3,80		x		144,5	1	145
Opslag	2,60		x		15,0	1	15
Toeschouwers	2,60		x		20,0	1	20
Subtotaal							180
4 Kleed-/doucheruimten							
Kleedkamers	2,60		x		25,0	6	150
Doucheruimte	2,60		x		14,0	6	84
Scheidsrechtterruimte 3 pers.	2,60		x		9,0	2	18
Subtotaal							252
5 Overige voorzieningen							
EHBO ruimte	2,60		x		15,0	1	15
Wedstrijd-/juryruimte	2,60			x	15,0	1	15
Subtotaal							30
6 Horeca en verenigingen							
Horeca	3,20			x	125,0	1	125
Keuken	2,60			x	15,0	1	15
Keukenberging	2,60			x	10,0	1	10
Multifunctionele ruimten	2,60			x	25,0	3	75
Subtotaal							225
7 Algemene ruimten							
Centrale hal/entree	3,20		x		50,0	1	50
Garderobe	2,60		x			1	incl
Bergruimte algemeen	2,60		x		20,0	1	20
Beheerder / back-office	2,60		x		20,0	1	20
Subtotaal							90
FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)						2.407	
8 Sanitaire ruimten							
Damestoiletten bezoek	2,30			x	6,0	1	6
Herentoiletten bezoek	2,30			x	6,0	1	6
Miva toilet	2,30			x	5,0	1	5
Damestoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6
Herentoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6
Toilet scheidsrechters D/H	2,30		x		2,0	2	4
Subtotaal							33
9 Installaties en schoonmaak							
Techniekruimte	2,60			x	25,0	1	25
Luchtbehandeling	2,60			x	75,0	1	75
Meterkast	2,30		x		0,5	2	1
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		10,0	1	10
Werkkast schoonmaak	2,60		x		6,0	1	6
Subtotaal							117
10 Verkeersruimten							
Tochtportaal entree	2,60		x		12,0	1	12
Trappen en lift naar verdieping	2,60		x	x	14,0	2	28
Overige verkeersruimten	2,60		x		60,0	2	120
Subtotaal							160
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)						2.717	
constructie en wanddikte					8%	217	specifiek sporthal
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)						2.934	

Bijlage 3: Ruimteprogramma Basis Kleed-/clubgebouw

Programma van Ruimten				
Nieuwbouw kleed-/clubgebouw Het Anker Born				
ACCOMMODATIE/RUIMTEN	Aantal	M ²	M ² totaal	TOELICHTING
1 Kleed-wasaccommodatie				
1.1 Kleedruimten normaal	4	60,0		
1.2 Douches normaal	4	48,0		
1.3 Kleedruimten XL	2	48,0		
1.4 Douches XL	2	24,0		
1.5 Teamlockers	2	4,0		Dubbel gebruik van i.i.g. XL ruimten
1.6 Groepsruimte 1 tennis	1	18,0		
1.7 Groepsruimte 2 tennis	1	18,0		
1.8 Scheidsrechtersruimte	1	9,0		
1.9 EHBO/Massage	0	0,0		Combineren met de bispo indien mogelijk
Subtotaal			229	
2 Beheer				
2.1 Opslag materialen voetbal 1	1	20,0		Geen dragende muur als scheiding
2.2 Opslag materialen voetbal 2	1	20,0		
2.3 Opslag materialen tennis	1	16,0		
2.4 Opslag materialen schutterij	1	20,0		
2.5 Wasruimte/opslag (2x)	2	27,0		Voor elke voetbalvereniging eigen wasruimte
2.6 Beheerdersruimte	0	0,0		Combineren met binnen/water
Subtotaal			103	
3 Vergader/bestuur				
3.1 Bestuurskamer voetbal	0	0,0		Combineren met Multifunctionele ruimten binnen
3.2 Commissie/wedstrijdsecretariaat	1	20,0		Combineren met Multifunctionele ruimten binnen
Subtotaal			20	
4 Kantine/gastvrijheid				
4.1 Kantineruimte	1	75,0		Extra vierkante meters toe te voegen aan horeca k
4.2 Keuken/opslag	1	5,0		
4.3 Magazijn	1	5,0		
Subtotaal			85	
5 Facilitair				
5.1 Entree/garderobe	1	0,0		In vierkante meters kantineruimte
5.2 Werkkast	1	2,5		
5.3 Sanitair sporters	1	15,0		
5.4 Sanitair bezoekers	1	6,0		Extra toe te voegen
5.5 Verkeersruimte	1	69,1		
Subtotaal			93	
6 Techniek				
6.1 Trafo	1	5,0		
6.2 Technische ruimten	1	20,0		
6.3 Meterkast	1	3,0		
Subtotaal			28	
TOTAAL NVO			558	
TOTAAL BVO			613	

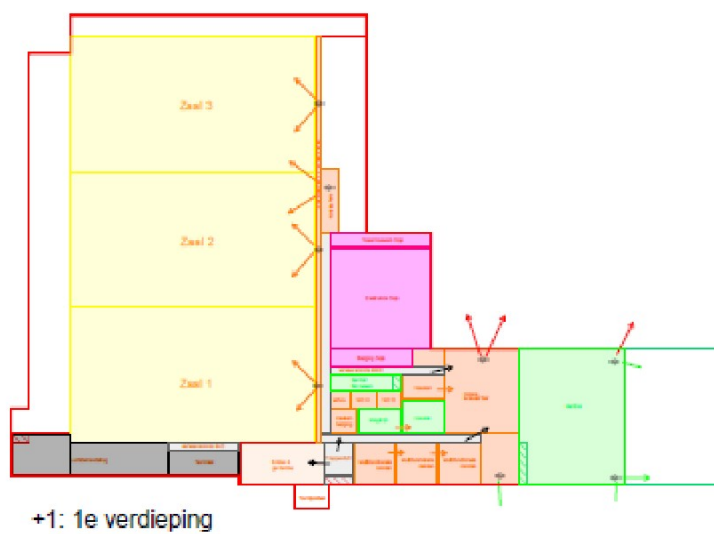
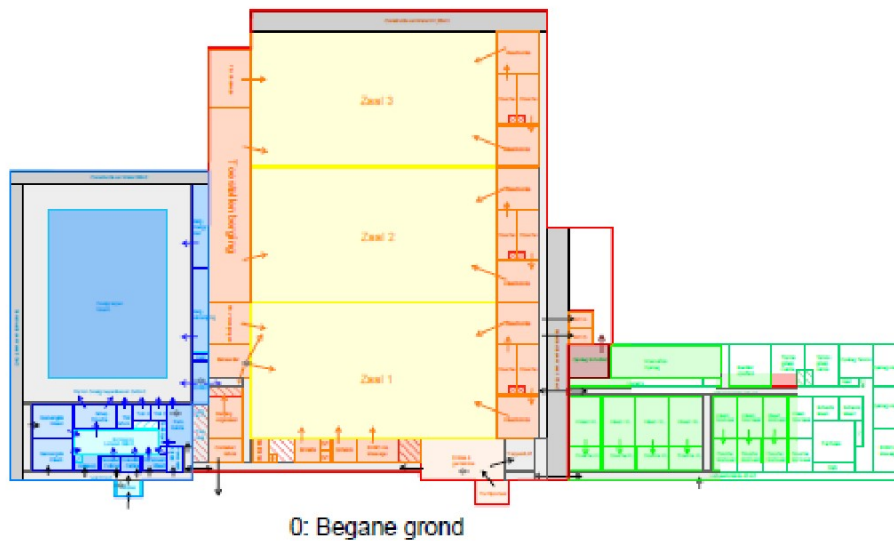
Bijlage 4: Ruimteprogramma Kleed-/clubgebouw inclusief wensen

Programma van Ruimten				
Nieuwbouw kleed-/clubgebouw				
Het Anker Born				
ACCOMMODATIE/RUIMTEN	Aantal	M ²	M ² totaal	TOELICHTING
1 Kleed-wasaccommodatie				
1.1 Kleedruimten normaal	4	60,0		
1.2 Douches normaal	4	48,0		
1.3 Kleedruimten XL	4	96,0		
1.4 Douches XL	4	48,0		
1.5 Teamlockers	8	16,0		Dubbel gebruik van i.i.g. XL ruimten
1.6 Groepsruimte 1 tennis	1	18,0		
1.7 Groepsruimte 2 tennis	1	18,0		
1.8 Scheidsrechtersruimte	2	18,0		
1.9 EHBO/Massage	1	20,0		Combineren met binnen
Subtotaal			342	
2 Beheer				
2.1 Opslag materialen voetbal 1	1	20,0		
2.2 Opslag materialen voetbal 2	1	20,0		
2.3 Opslag materialen tennis	1	16,0		
2.4 Opslag materialen schutterij	1	20,0		
2.5 Wasruimte/opslag (2x)	2	27,0		
2.6 Beheerdersruimte	0	0,0		Combineren met binnen/water
Subtotaal			103	
3 Vergader/bestuur				
3.1 Bestuurskamer voetbal	1	20,0		
3.2 Commissie/wedstrijdsecretaria	1	20,0		
Subtotaal			40	
4 Kantine/gastvrijheid				
4.1 Kantineruimte	1	200,0		Eigen kantine buitensport
4.2 Keuken/opslag	1	20,0		
4.3 Magazijn	1	15,0		
Subtotaal			235	
5 Facilitair				
5.1 Entree/garderobe	1	0,0		In vierkante meters kantineruimte
5.2 Werkkast	1	2,5		
5.3 Sanitair sporters	1	25,0		
5.4 Sanitair bezoekers	1	15,0		Extra toe te voegen
5.5 Verkeersruimte	1	114,4		
Subtotaal			157	
6 Techniek				
6.1 Trafo	1	5,0		
6.2 Technische ruimten	1	25,0		
6.3 Meterkast	1	3,0		
Subtotaal			33	
TOTAAL NVO			910	
TOTAAL BVO			1.001	

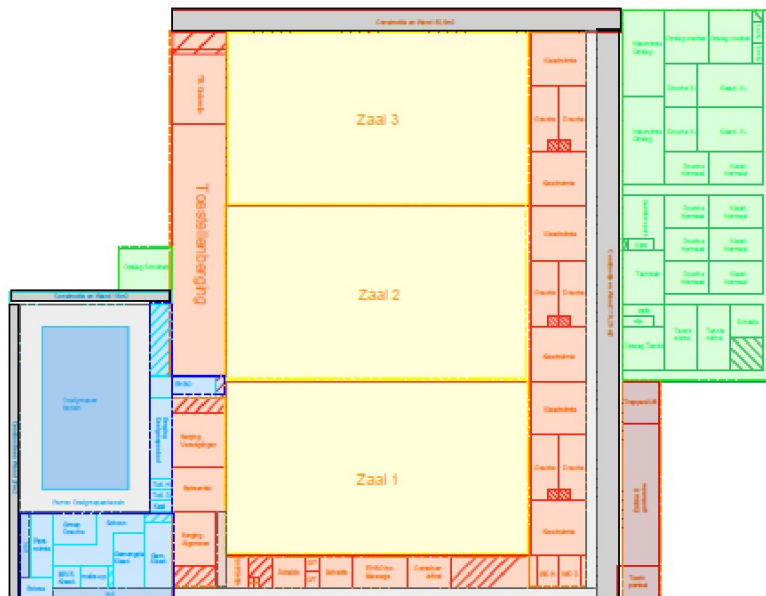
Bijlage 5: Ruimteprogramma Doelgroepenbad

Programma van Ruimten							
Nieuwbouw doelgroepenbad 15 x8							
Het Anker Born							
ruimten	hoogte m ¹	kld	b.g	1e	opp m ²	aantal	totaal opp m ²
1.1 Zwemwater							
Doelgroepenbassin	3,50		x		120,0	1	120
Subtotaal							120
1.2 Perrons zwemzaal							
Doelgroepenbassin perron	3,50		x		108,0	1	108
Tribune en toeschouwers	3,50		x		37,5	0	0
Subtotaal							108
1.3 Kleed-/doucheruimten zwembad							
Vuilevoetengang	2,60		x		20,0	1	20
Miva omkleedcabine/-toilet	2,60		x		5,0	1	5
Gem. kleedkamers	2,60		x		15,0	2	30
Make-up ruimte	2,60		x		5,0	1	5
Lockers & schonevoetengang	2,60		x		20,0	1	20
Groepsdoucheruimte	2,60		x		12,0	1	12
Damestoiletten zwemzalen	2,30		x		2,0	1	2
Herentoiletten zwemzalen	2,30		x		2,0	1	2
Subtotaal							96
1.4 Bergingen en overige voorzieningen							
EHBO ruimte	2,60		x		12,0	0	0
Werkkast	2,60		x		2,0	1	2
Bergruimte doelgroepenbad	2,60		x		15,0	1	15
Berging verenigingen	2,60		x		20,0	0	0
Subtotaal							17
2 Personeelsruimte							
Personeelsruimte	2,60		x		12,0	1	12
Personeelskleedruimte D/H	2,60		x		6,0	0	0
Personeelstoilet D/H	2,30		x		1,5	0	0
Subtotaal							12
3 Installaties en schoonmaak							
Bufferkelder doelgroepenbad	2,60	x			15,0	1	15
Zwemwater-installatie	3,50	x			20,0	1	20
Onderhuis	1,00	x			57,5	1	58
Chemicalien / zoutelectrolyse	2,60	x			6,0	1	6
Luchtbehandeling	2,60			x	0,0	0	0
Hoog- en laagspanningruimte	2,60		x		0,0	0	0
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		0,0	0	0
Subtotaal							99
4 Nieuwe entree zwembad/sporthal							
							combinatie sporthal
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)							452
constructie en wanddikte					10%		45
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)							497

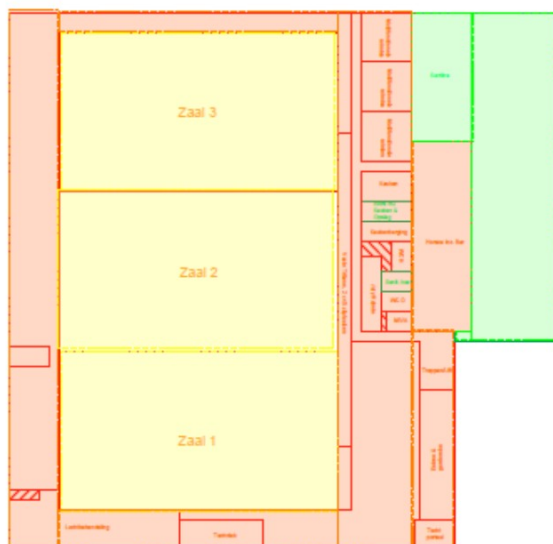
Bijlage 6: Vlekkenplan binnenaccommodaties inclusief wensen



Bijlage 7: Vlekkenplan binnenaccommodaties bij variant 3



0: Begane grond



+1: 1e verdieping