Variantenstudie sportvoorziening campus Roercollege

Opdrachtgever
Gemeente Roermond

Datum
21 november 2025

Referentie
1665008-0010.0.2

Auteur(s)
De heer ir. R.J.W. Kersten - HEVO B.V.



Statenlaan 8
Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch
8021 EW Zwolle
T 073 - 6 409 409
T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Uitgangspunten**	**4**
2.1.	Ruimtelijk gebouw	4
2.1.1	Variant 1: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs bestaande uit 3 gymzalen	4
2.1.2	Variant 2: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport	6
2.1.3	Variant 3: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en topsport (volleybal en zaalvoetbal) met een tribunecapaciteit van 1500 plaatsen en kantine.	7
2.2.	Ruimtelijk terrein	8
2.3.	Technisch	9
2.4.	Financieel	10
2.5.	Beoordelingscriteria	11
3.	**Doorrekening scenario's**	**12**
3.1.	Investeringskosten per variant	12
3.2.	Exploitatiekosten per variant bedragen:	12
3.3.	Multicriteria analyse	13
4.	**Conclusie en advies**	**14**

1. Inleiding

De gemeente Roermond wil een variantenonderzoek laten uitvoeren voor de mogelijkheden van een nieuwe sportaccommodatie bij het Roer College Schöndeln in Roermond. Momenteel loopt de ontwerpfase voor vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van de onderwijscampus Roer College Schöndeln waarvan de realisatie van een sportvoorziening voor bewegingsonderwijs (drie gymzalen) onderdeel uitmaakt.

Op dit moment ligt de vraag om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een sportvoorziening voor breedtesport met kantine of een sportvoorziening voor topsport met een tribunecapaciteit van 1500 zitplaatsen en kantine. Het gaat dus om de volgende drie varianten:

- Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs bestaande uit drie gymzalen (zoals opgenomen in het huidige VO);
- Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport met (of zonder) kantine;
- Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en topsport (volleybal en zaalvoetbal) met een tribunecapaciteit van 1500 zitplaatsen en kantine.

Context:

- *Exploitatie en gebruik*: De huidige sportvoorziening wordt geëxploiteerd door het Roer College en wordt momenteel primair gebruikt door de school. Op het moment wanneer uitgegaan wordt van breedtesport of topsport, ontstaan er andere dynamieken. Dit betekent dat er zowel rekening gehouden moet worden met specifieke, sporttechnische eisen (KVLO, NOC*NSF en FIFA) als met de eisen voor het gymnastiekonderwijs, maar ook met wie de exploitatie op zich neemt.
- *Ontwerpproces*: Momenteel loopt de ontwerpfase van het Roer College Schöndeln. Dit variantenonderzoek dient in de context van deze ontwerpfase beschouwd te worden.
- *Duurzaamheidsbeleid:* Toepassing van energiezuinige installaties en PV-panelen, en waar mogelijk duurzame materialen en circulaire principes.
- *Richtlijnen en eisen*: De gemeente volgt de richtlijnen van de KVLO. Tevens zijn de NOC*NSF-eisen van toepassing op nationaal niveau voor breedte-en wedstrijdsporten. Het gebouw moet qua toegankelijkheid gaan voldoen aan toegankelijkheidsnormen (rolstoeltoegankelijk, mindervalidentoilet). Uitgaande van het Programma van Eisen (PvE) sportvoorziening bewegingsonderwijs en Programma van Eisen sporthal Roer College Schöndeln.

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:
Allereerst zijn de uitgangspunten van de 3 varianten beschreven. Dit betreft zowel de uitgangspunten:

- *Ruimtelijk*. Dit betreft een globale ruimtestaat per variant met relevante ruimtelijke en functionele eisen;
- *Ruimtelijk terrein*. Dit betreft de stedenbouwkundige eisen en de plaatsing van het gebouw op het terrein;
- *Technisch*. Dit betreft globaal de technische eisen en ambities;
- *Financieel*. Dit betreft de financiële uitgangspunten voor de doorrekening van de investerings- en exploitatiekosten van de varianten;
- *Beoordelingscriteria*. Dit betreft de criteria waar de drie varianten op beoordeeld worden naast de financiën.

Vervolgens worden de varianten doorgerekend en beoordeeld op de criteria, wat zal worden weergegeven in een Multicriteria matrix. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie en advies.

2. Uitgangspunten

Als basis voor het onderzoek gebruiken we de input die wij hebben ontvangen zoals:

- Het voorontwerp (VO) wat ten grondslag ligt aan de nieuwbouw van de gymzalen;
- Het Programma van Eisen sportvoorziening bewegingsonderwijs en breedtesport van d.d. 19 maart 2024 (1708501-0322 v1.0);
- Advies bouwen buiten bestemming 'Maatschappelijk' door Kragten d.d. 17 april 2023 (20230417-SOL005-Memo-WB-0.1);
- Onderzoek hergebruik centrale hal door SVP/Copijn d.d. 18 juni 2025 (Bijlage bij ROK Stedenbouwkundige en Ruimtelijk Kader (ver-)nieuwbouw ROER College Schöndeln-0).

2.1. Ruimtelijk gebouw

Voor de drie varianten gelden verschillende ruimtelijke en functionele eisen. Aanvullend op de eisen, die in eerder gemaakte PvE's zijn gesteld, is het nu de wens om parkeren onder het gebouw te voorzien. Dit heeft ook impact op het gebouw vanwege de verticale ontsluiting. Er wordt wel vanuit gegaan dat er gebruik wordt gemaakt van buitentrappen.

Vanwege de aangepaste locatie van het sportgebouw, ten gevolge van het gebruiken van het bestaand entreegebouw, is het niet meer mogelijk een directe verbinding te hebben met de buitensportvoorzieningen.

Met betrekking tot de m² bepaling van de sportvoorziening met betrekking tot de sportzaal zijn er een 2-tal benaderingswijze, die beide naast elkaar worden gebruikt:

- Benadering SVP, sportzaal benaderen op de verdieping als vide. Hierdoor wordt op de 1e verdieping de constructie van de sporthal als bvo geteld.
- Benadering HEVO, een sportzaal heeft altijd een hogere verdiepingshoogte, dus we tellen ook geen extra m² bvo als de sportvoorziening 2 lagen in plaats van 1.

We hebben ervoor gekozen in deze memo te kiezen voor de benadering van HEVO, omdat deze m² bvo ook zijn meegenomen in eerdere financiële doorrekeningen.

2.1.1 Variant 1: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs bestaande uit 3 gymzalen

Variant 1 bestaat uit 3 gymzalen en is uitgewerkt in het VO. Het ruimtelijk programma (NVO) hiervan is bepaald uit de ruimtestaat van SVP inclusief lift:

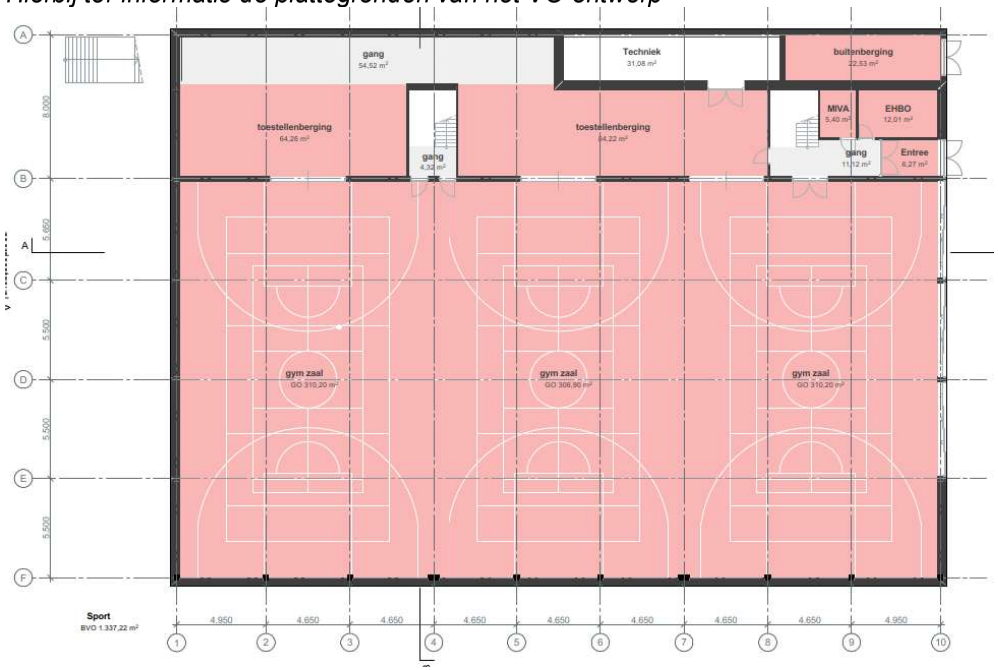
Ruimteprogramma	aantal ruimten	m2 per ruimte VO	VO totaal	Opmerkingen
begane grond				
gym zaal	3	309	927	
toestellenberging	2	74	148	zonder 86m2 ongeconditioneerde uitbreiding
buitenberging	1	23	23	
Entree	1	6	6	
MIVA	1	5	5	
EHBO	1	12	12	
techniek	1	31	31	
gang	1	70	70	
subtotaal begane grond			*1222*	
1e verdieping				
Entree	1	8	8	buitentrap
docenten	1	21	21	
douche	2	14	28	9 ipv 18 douches
kleedkamer	6	20,5	123	
mdw. kleedk.	1	6	6	
Toiletten	2	9,5	19	6 toiletten
werkkast	1	4	4	2 werkkasten
gang	1	85	85	
Lift	1	8	8	
subtotaal 1e verdieping			*302*	
totaal NVO			**1524**	

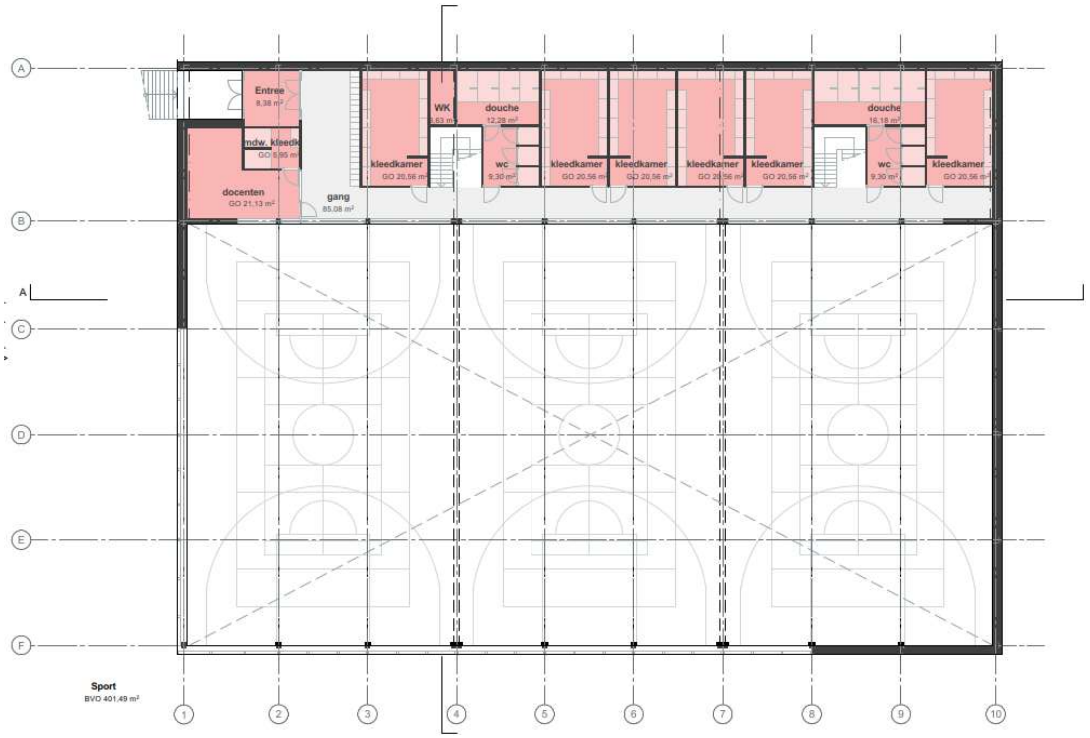
Het bvo van deze variant wordt dan:

BVO	NVO	factor	BVO
begane grond	1222	1,095	1338
1e verdieping	302	1,215	367
Totaal	1524	1,119	1705

De minimale netto hoogte van de gymzaal is 5,5m. De bruto verdiepingshoogte is 7,5m plus 3,2m bruto hoogte parkeren geeft een bruto gebouwhoogte van 10,7m. Dit is te verlagen door het parkeren iets verdiept aan te leggen. (Bijvoorbeeld 1 tot 1,5m onder maaiveld) Het bebouwd oppervlak is 1.338m² met afmetingen 43,2x31m. Uitgaande van 18m² per parkeerplek zouden circa 74 parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd onder het gebouw. De school heeft volgens het PvE behoefte aan 90 parkeerplaatsen.

Hierbij ter informatie de plattegronden van het VO-ontwerp





Er is gekozen om de kleedruimten op de verdieping te plaatsen om het bebouwbaar oppervlak zo klein mogelijk te maken. Deze kleedruimten zijn niet bereikbaar voor mindervaliden. Mindervaliden kunnen wel gebruik maken van de MIVA-voorziening op de begane grond. Om op de begane grond te komen wordt een platformlift voorzien.

Er is door de school gekozen om doucheruimten niet te koppelen aan de kleedruimten en er zijn maar 9 douchehokjes voorzien. De scholieren douchen maar heel beperkt.

2.1.2 Variant 2: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport

Hierbij wordt uitgegaan van het ruimteprogramma zoals die verwoord is in het PvE Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport. Hierbij wordt uitgegaan van een sportvloer (op te delen in 3 delen) van minimaal 44,2 x 24m en een vrije hoogte van 7m. Het ruimtelijk PvE is wel aangepast in verband met extra verticale voorzieningen (lift en trappen) in verband met een sportvoorziening op palen. Verder is de toeslag voor constructies verhoogd van 8% naar 12%.

Daarnaast was in dit PvE geen kantine voorzien, die in deze variant wel gevraagd wordt. Voor Sportbonden is het een eis dat er een kantine met keuken aanwezig is in de sportaccommodatie. Wij gaan hierbij uit van een voorziening voor 60 personen. Het eventueel gebruik maken van de voorziening in de aula van het Roer College Schöndeln is beheersmatig geen optie en zal ook te groot zijn. Daarom gaan we in deze variant alleen uit van een kantine bij de sportvoorziening.

Omdat er ook wedstrijden worden gehouden, wordt er voorzien in een tribune van beperkte omvang (150 zitplaatsen op een bankentribune). De tribune is gesitueerd op de verdieping en is afsluitbaar, zodat tijdens gymlessen de tribune niet bereikbaar is. Vanwege de kantine en (beperkte) tribune is het noodzakelijk om een centrale toiletgroep toe te passen, bestaande uit 2 herentoiletten met voorportaal en 2 wastafels, en 3 damestoiletten met voorportaal en 2 wastafels.

Voor het beheer, inrichting en exploitatie van de kantine wil de gemeente Roermond afspraken maken met de sportverenigingen, die hiervan gebruik maken. De intentie is dat de verenigingen dit zelf gaan regelen onder regie van de gemeente.

Ruimte	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal	opmerkingen
Sportvloer (deelbaar in 3 gymzalen)	3		1061	44,2x24m
Toestellenberging	2	75	150	Gecombineerde toestellenberging, mogelijk af te sluiten delen
Kleedruimte jongens	3	24	72	
Douche/wasruimte jongens	3	10	30	
Toiletten jongens	3	2	6	
Kleedruimte meisjes	3	24	72	
Douche/wasruimte meisjes	3	10	30	
Toiletten meisjes	3	2	6	
Werkruimte docenten / ehbo / beheerder	1	28	28	
Kleed-/was-/toiletruimte docent / leiders, trainers, scheidsrechters	2	6	12	
Mindervalide toilet	1	5	5	
Werkkast schoonmaak	1	4	4	
Entree	1	10	10	
Centrale toiletgroep	2	10	20	
Kantine	1	120	120	60 personen, 2m2 per personen
Keuken	1	15	15	
Opslag keuken	1	6	6	
Tribune	1	75	75	150 personen, 0,5m2 per personen
Functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO)			**1722**	FNO
Technische installatieruimte, meterkast, serverruimte	3%		52	
Verkeersruimte (over totaal FNO)	14%		241	inclusief lift en trappen
Netto Vloeroppervlak			**2015**	NVO
Constructieoppervlak	12%		242	
Totaal BVO			**2256**	BVO

Hierbij wordt gedacht over een BVO-verdeling over 2 verdiepingen van:

BVO	NVO	factor	BVO
begane grond	1355	1,31	1776
1e verdieping	367	1,31	481
Totaal	1722	1,31	2256

De bruto verdiepingshoogte is 9m plus 3,2m bruto hoogte parkeren geeft een bruto gebouwhoogte van 12,2m. Dit is te verlagen door het parkeren iets verdiept aan te leggen. (bijvoorbeeld 1 tot 1,5m¹ onder maaiveld) Het bebouwd oppervlak kan dan 1.776m² zijn met afmetingen van circa 45x39,5m. Uitgaande van 18m² per parkeerplek zouden circa 99 parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd onder het gebouw. De school heeft volgens het PvE behoefte aan 90 parkeerplaatsen.

Twee zaaldelen voor onderwijsgebruik inrichten met een touw- ringeninstallatie en wandrekken c.q. klimwand. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eis voor een obstakelvrije wand in de zaal.

Er wordt een scorebord voorzien ten behoeve van de wedstrijden van sportverenigingen op een goed zichtbare locatie in de hal.

Kleedruimte voorzien van 1 wastafel met spiegel in tegelwerk. De wastafel in de kleedruimte dient zodanig te worden gesitueerd dat deze via een droog vloergedeelte

vanuit het kleedgedeelte bereikbaar is. De kleedruimte staat in open verbinding met de was- en doucheruimte. De doucheruimten zijn aparte ruimten en afsluitbaar van de kleedkamers.

- Uitgangspunt per kleedlokaal is 6 douchepunten (minimaal 5);
- Uitgangspunt is een doucheruimte met een open opzet; dat betekent dat douchepunten niet van elkaar gescheiden hoeven worden met bijvoorbeeld tussenschotten.

2.1.3 Variant 3: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en topsport (volleybal en zaalvoetbal) met een tribunecapaciteit van 1500 plaatsen en kantine.

Vanwege de topsportvoorziening worden er eisen aan de zaal gesteld. Hierbij zijn voor het zaaloppervlak de eisen voor zaalvoetbal leidend en voor de hoogte de eisen van volleybal.

De eisen voor zaalvoetbal zijn: het voetbalveld is 40x20m (38-42m bij 20-25m) met minimale uitloop van 2m, dus minimale afmetingen zijn 44 bij 24m en een vrije hoogte van 7m. In verband met gewenste extra breedte wordt een zaal van 48x28m aangehouden.
De eisen voor eredivisie volleybal vereisen een hoogte van minimaal 7m. Voor de eredivisie adviseert NISAV (Nationaal Instituut Sportaccommodatie Advies) een zaalhoogte van 9m. In deze variant wordt hiervan uitgegaan. Deze hogere hoogte geeft ook de mogelijkheid om 1500 man op de tribune (1e verdieping) te plaatsen. Er wordt dus in deze variant uitgegaan van een sportzaal van 48x28x9m, die op te delen is in 3 delen voor het bewegingsonderwijs

Voor de overige ruimten gaan we in deze variant uit van een vrijwel gelijke opzet als variant 2 met de volgende uitzonderingen:

- Tribune voor 1500 personen;
- Kantine voor 400 personen;
- Centrale toiletgroep bestaande uit 12 herentoiletten met voorportaal en 6 wastafels, 12 damestoiletten met voorportaal en 8 wastafels.

Ruimte	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal	opmerkingen
Sportvloer (deelbaar in 3 gymzalen)	3		1344	48x28m
Toestellenberging	2	75	150	Gecombineerde toestellenberging, mogelijk af te sluiten delen
Kleedruimte jongens	3	24	72	
Douche/wasruimte jongens	3	10	30	
Toiletten jongens	3	2	6	
Kleedruimte meisjes	3	24	72	
Douche/wasruimte meisjes	3	10	30	
Toiletten meisjes	3	2	6	
Werkruimte docenten / ehbo / beheerder	1	28	28	
Kleed-/was-/toiletruimte docent / leiders, trainers, scheidsrechters	2	6	12	
Mindervalide toilet	1	5	5	
Werkkast schoonmaak	1	4	4	
Entree	1	10	10	
Centrale toiletgroep	8	10	80	
Kantine	1	600	600	400 personen, 1,5m2 per personen
Keuken	1	30	30	
Opslag keuken	1	12	12	
Tribune	1	750	750	1500 personen, 0,5m2 per personen
Functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO)			**3241**	**FNO**
Technische installatieruimte, meterkast, serverruimte	3%		97	
Verkeersruimte (over totaal FNO)	14%		454	inclusief lift en trappen
Netto Vloeroppervlak			**3792**	**NVO**
Constructieoppervlak	12%		455	
Totaal BVO			**4247**	**BVO**

Hierbij wordt gedacht over een BVO-verdeling over 2 verdiepingen van:

BVO	NVO	factor	BVO
begane grond	2195	1,31	2876
1e verdieping	1046	1,31	1371
Totaal	3241	1,31	4247

De bruto verdiepingshoogte is 11m plus 3,2m bruto hoogte parkeren geeft een bruto gebouwhoogte van 14,3m. Dit is te verlagen door het parkeren iets verdiept aan te leggen. (Bijvoorbeeld 1 tot 1,5m onder maaiveld) Het bebouwd oppervlak kan dan 2.876m² zijn met afmetingen van circa 61x47,2m. Uitgaan van 18m² per parkeerplek zouden circa 160 parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd onder het gebouw. De school heeft volgens het PvE behoefte aan 90 parkeerplaatsen.

Twee zaaldelen voor onderwijsgebruik inrichten met een touw- ringeninstallatie en wandrekken c.q. klimwand. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eis voor een obstakelvrije wand in de zaal.

Er wordt een scorebord voorzien ten behoeve van de wedstrijden van sportverenigingen op een goed zichtbare locatie in de hal.

Kleedruimte voorzien van 1 wastafel met spiegel in tegelwerk. De wastafel in de kleedruimte dient zodanig te worden gesitueerd dat deze via een droog vloergedeelte

vanuit het kleedgedeelte bereikbaar is. De kleedruimte staat in open verbinding met de was- en doucheruimte. De doucheruimten zijn aparte ruimten en afsluitbaar van de kleedkamers.

- Uitgangspunt per kleedlokaal is 6 douchepunten (minimaal 5);
- Uitgangspunt is een doucheruimte met een open opzet; dat betekent dat douchepunten niet van elkaar gescheiden hoeven worden met bijvoorbeeld tussenschotten.

2.2. Ruimtelijk terrein

Vanwege het hergebruik van het huidige entreegebouw is de campusopzet veranderd. De locatie van de sportvoorziening (variant 1) heeft hierdoor een andere plaats gekregen op de locatie. De sportvoorziening is nu geplaatst bij de toegang tot het terrein en het is de intentie dat parkeren onder de sportvoorziening plaatsvindt. Het is mogelijk om dit parkeren iets verdiept aan te leggen. (Bijvoorbeeld 1 tot 1,5m onder maaiveld)



Het hele planologisch kader valt binnen bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdal’. Hierbinnen worden 2 bestemmingen gespecificeerd, namelijk ‘Bos’ en ‘Maatschappelijk’. Voor deze bestemmingen gelden andere eisen.
De sportvoorziening valt nu volgens de memo van Kragten binnen het bestemmingsplan ‘Maatschappelijk’, wat in eerdere uitwerkingen van het terrein niet het geval was. Dit geldt niet meer voor de aula, die gedeeltelijk valt in bestemmingsplan ‘Bos’. Hierbij is het advies dat bureau Kragten ook hier naar gaat kijken. Dit valt buiten de scope van deze variantenstudie. Ditzelfde geldt voor een deel van de parkeerplaatsen bij de sportvoorziening.

Voor de sportvoorzieningen geldt nu, dat deze moet voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan Maatschappelijk. Uitbreiding van de geschetste bouwplot is niet wenselijk. Richting Bos is geen ruimte, omdat dan het gebouw in bestemmingsplan ‘Bos’ valt. Uitbreiding aan de andere zijde is mogelijk, echter uitbreiding aan deze andere zijde zal een noodzakelijke aanpassing van de terreinindeling veroorzaken.

Binnen dit bestemmingsvlak geldt een maximale toegestane hoogte van 15m. Verder heeft Kragten geconcludeerd dat door de (ver-)nieuwbouw geldt dat de oppervlakte aan bebouwing afneemt.
Binnen deze kaders is door Kragten gesteld dat de beoogde vervangende (ver-) nieuwbouw past binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdal’ en voor de te doorlopen procedures een omgevingsvergunning Bouw voldoende is.

Indien wordt gekeken op welke wijze de ruimtelijke eisen van de drie varianten passen binnen de terrein specifieke kaders, kunnen volgende inzichten worden weergegeven:

- Bij alle varianten past het sportgebouw binnen de maximale bouwhoogte van 15m;
- De inpasbaarheid van variant 2 en 3 op het terrein zorgt dat ontwerp van het terrein lastiger wordt. Hiernaast worden de boven genoemde bebouwde oppervlaktes per variant weergegeven op de terreintekening (variant 1 is in paragraaf 2.2 al weergegeven).





Met name inpassing in het terrein van variant 3 lijkt erg problematisch. Daarnaast kan het autoparkeren voor 1500 toeschouwers ook lastig zijn, een en ander afhankelijk op welke wijze de toeschouwers naar deze locatie komen. Onder het sportgebouw zouden circa 160 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Verder zullen toeschouwers ook met bussen komen. Deze kunnen niet op het terrein worden geplaatst.
Al met al is deze locatie niet geschikt om een topsporthal te ontwikkelen. De investerings- en exploitatiekosten voor deze variant worden daarom niet uitgerekend.

2.3. Technisch

Er moet voor alle varianten voldaan worden aan de volgende eisen:

- KVLO-eisen, bijvoorbeeld 5% daglicht per m² zaaloppervlak;
- Voor alle varianten geldt dat bij gebruik van 3 zaaldelen door bewegingsonderwijs, die gescheiden worden door TreNoMat wanden er rekening gehouden moet worden van geluidsoverlast van de naastliggende zaaldelen. Dit geldt natuurlijk het meest voor het middelste zaaldeel;
- Bouwbesluit;
- Ontwerp, dat aansluit bij de Campusambities en ontwerpuitgangspunten van SVP. Dit wil zeggen dat er rekening moet worden gehouden met volgende materialisatie:
    - Gevel: gepotdekselde, keramische elementen op stalen binnendoos
    - TreNoMat wanden voor afscheiding tussen zaaldelen;
    - Kalkzandsteen binnenwanden;
    - Akoestische voorzetwanden in de zaaldelen (2,5m hoog);
    - Licht hellend stalen zadeldak.
- Aanvullend is het de doelstelling dat onder de sportvoorziening geparkeerd wordt. Hiervoor wordt er uitgegaan dat het sportgebouw op hoogte wordt gebracht door palen en de netto hoogte hiervan om te parkeren 2,3m[1] bedraagt. De onderzijde van de vloer wordt geïsoleerd. De auto's worden geparkeerd op bestrating. Deze is voorzien in de terreinpost.
- Sportzalen, tribunes en kantine moeten goed bereikbaar zijn voor mindervaliden, dus deze moeten bereikbaar zijn met een (platform-)lift.

2.4. Financieel

Hierbij wordt uitgegaan van volgende uitgangspunten:

Investeringskosten

Inclusief

- Bouwkosten;
- Honoraria;
- Verzekeringen;
- Leges;
- Aansluitkosten;
- Onvoorzien;
- Btw.;
- Prijspeil september 2025;
- Indexering tot einde werk. Kosten worden geïndexeerd met de BDB en voor prognoses van de indexering per jaar is opgenomen:
  - 2026: 3%;
  - 2027 e.v.: 2,5%.

Exclusief

- Sloop & Bouwrijp maken locatie;
- Terreininrichting;
- Vaste inrichting, zoals,
  - Keuken;
  - Sporttechnische inventaris.
- Losse inrichting;
- ICT;
- Tijdelijke huisvesting;
- Infrastructurele aanpassingen buiten het terrein;
- Aan- en afkoop gronden, indien niet expliciet benoemd;
- Maatregelen netcongestie;
- Verhuiskosten.

Voor de indexering gaan we uit van de planning, zoals deze nu passendis bij de ontwikkeling van de Campus Roercollege. De nu aangehouden planning is:

- 01-09-2025 - 01-01-2026: Besluitvorming over fasering;
- 01-01-2026 - 01-05-2026: VO/DO herijken;
- 01-05-2026 - 01-06-2026: Besluitvorming;
- 01-06-2026 - 01-10-2026: TO;
- 01-10-2026 - 01-11-2026: Besluitvorming;
- 01-11-2026 - 01-03-2027: Gunningsfase;
- 01-03-2027 - 01-05-2027: Sloop bouwrijp fase 1 (Inclusief sport);
- 01-05-2027 - 01-08-2028: Realisatie ID+/Talen
- 01-08-2028 - 01-09-2028: Verhuizen;
- 01-09-2028 - 01-11-2028: sloop bouwrijp fase 2 excl. aula/tijdelijke huisvesting;
- 01-11-2028 - 01-12-2029: bouw entree en aula;
- 01-12-2029 - 01-01-2030: verhuizen;
- 01-01-2030 - 01-04-2030: sloop bouwrijp fase 3 best. aula en tijd. Huisvesting;
- 01-03-2030 - 01-04-2031: bouw sport en terrein;

In de verdere ontwikkeling van het ontwerp moet gekeken worden of de bovengenoemde faseringen en doorlooptijden haalbaar zijn of nog verder kunnen worden geoptimaliseerd.

Exploitatiekosten

Deze worden bepaald op basis van kengetallen per m² bvo. (prijspeil 2026 en inclusief btw.). De exploitatiekosten worden vanaf jaar 1 van het gebruik bepaald. Dit is voor beide varianten 2031. De huidige kengetallen worden geïndexeerd met 3% per jaar.

Meegenomen exploitatiekosten zijn:

- Energiekosten;
- Waterverbruikskosten;
- Onderhoudskosten (preventief, correctief en vervangingsonderhoud);
- Schoonmaakkosten;
- Beheerkosten (personeel en overige beheerkosten;

Niet meegenomen zijn:

- Kapitaalslasten (afschrijving en rentelasten);
- Verzekeringen en belastingen;
- Exploitatie kantine;
- Onderhoud Inrichting;

2.5. Beoordelingscriteria

Naast de financiële aspecten worden de drie varianten ook beoordeeld op een aantal criteria. Deze zijn:

- Functionele mogelijkheden bewegingsonderwijs.
  - *Aanvullende toelichting: bij groter en/of hoger beschikbaar zaaloppervlak of extra ruimten zijn er functioneel meer gymmogelijkheden. Geluidstechnisch kunnen hogere en grotere zaaldelen beter functioneren.*
- Functionele mogelijkheden sportvoorzieningen.
  - *Aanvullende toelichting: bij groter en/of hoger beschikbaar zaaloppervlak of extra ruimten zijn er functioneel meer sportmogelijkheden.*
- Multifunctioneel gebruik van sportgebouw.
  - *Aanvullende toelichting: hoe beter de bezetting (24/7), des te beter rendeert de investering.*
- Overlast voor omgeving en school bij gebruik sportgebouw buiten schooltijden.
  - *Aanvullende toelichting: hoe beter de bezetting, des te meer transportbewegingen buiten schooltijden naar de locatie.*
- Parkeergelegenheid op locatie voor gebruik van het sportgebouw.
  - *Aanvullende toelichting: is er voldoende parkeergelegenheid voor sporters en supporter bij wedstrijden.*
- Impact ontwikkeling van een variant op ontwerpproces Campus Roercollege.
  - *Aanvullende toelichting: de variant 1 is tot VO uitgewerkt en verdere uitwerking past binnen het ontwerpproces. Bij uitwerken van andere varianten kan dit impact hebben op de planning van het ontwerpproces.*
- Geschiktheid van het terrein op de locatie om de variant te ontwikkelen.
  - *Aanvullende toelichting: op de locatie wordt de Campus Roercollege voorzien. De sportvoorziening is één van de campusgebouwen. Een erg groot sportgebouw past lastig op het terrein, want vanwege het bestemmingsplan zijn er alleen op het deel maatschappelijk mogelijkheden om de gebouwen te plaatsen.*
- Beschikbaarheid van binnensportvoorziening voor bewegingsonderwijs tijdens bouwfase
  - *Aanvullende toelichting: de nieuwe Campus Roercollege wordt gefaseerd gebouwd, omdat er voor de leerlingen van Het Roercollege geen tijdelijke huisvesting buiten deze locatie beschikbaar lijkt. In de huidige fasering worden de bestaande gymzalen aan het begin van het bouwproces gesloopt en wordt de nieuwe sportvoorziening als laatste gerealiseerd.*
- Impact van een variant van het sportgebouw op de gewenste Campusuitstraling van de locatie.
  - *Aanvullende toelichting: de school heeft gekozen voor een Campus, waarbij meerdere kleinere gebouwen worden gerealiseerd. Een erg omvangrijk sportgebouw past niet binnen deze visie.*
- Beheer sportgebouw en terrein.
  - *Aanvullende toelichting: indien de sportvoorziening wordt gebruikt buiten schooltijden, dan zal de gemeente moeten zorgdragen voor beheer van gebouw en bijbehorende terrein*

Er is per scenario toelichting gegeven op de beoordeling. Verder is met kleuren aangegeven hoe dit scenario voldoet. (Rood=niet passend/wenselijk, oranje=minder passend/wenselijk, geel=redelijk passend/wenselijk, groen=passend/wenselijk). Er is geen weging tussen de criteria gedaan.

3. Doorrekening scenario's

Er worden twee varianten financieel (investerings- en exploitatiekosten) doorgerekend, namelijk:

- Variant 1, sportvoorziening voor bewegingsonderwijs bestaande uit drie gymzalen (zoals opgenomen in het huidige VO);
- Variant 2, sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport met een kantine passend in het plan van de vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van de onderwijscampus Roer College;

Variant 3 sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en topsport (volleybal en zaalvoetbal) met een tribunecapaciteit van 1500 plaatsen en kantine, passend in het plan van de vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van de onderwijscampus Roer College, wordt niet doorgerekend omdat de locatie niet geschikt is om deze variant te ontwikkelen.

3.1. Investeringskosten per variant

De investeringskosten voor variant 1 bedragen:

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 4.017.026	€ 2.356
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 834.648	€ 490
E	ONVOORZIEN	€ 266.061	€ 156
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 5.117.735**	**€ 3.002**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 6.192.459*	*€ 3.632*

De investeringskosten voor variant 2 bedragen:

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 5.815.269	€ 2.578
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 1.214.450	€ 538
E	ONVOORZIEN	€ 385.350	€ 171
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 7.415.069**	**€ 3.287**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 8.972.233*	*€ 3.977*

3.2. Exploitatiekosten per variant bedragen:

De exploitatiekosten voor de variant bedragen:

Omschrijving	Variant 1	Variant 2
BVO (m²)	1705	2256
Jaar 1	2031	2031
Kapitaal		
Afschrijving	excl.	excl.
Rente jaar 1 (lineair)	excl.	excl.
Overige exploitatiekosten		
Energie	€ 9.161	€ 13.470
Water	€ 692	€ 1.078
Onderhoud	€ 91.614	€ 115.172
Schoonmaak	€ 34.610	€ 45.799
Personeel (beheer)		
Inrichting	excl.	excl.
Overige beheerskosten	excl.	excl.
Belastingen en verzekeringen	excl.	excl.
Totaal per jaar inclusief BTW	**€ 136.077**	**€ 175.519**

De verdeling van exploitatiekosten tussen school en gemeente moet in een nog op te stellen exploitatieovereenkomst vastgesteld worden. Deze verhouding van de verdeling zal tussen de 2 varianten niet gelijk zijn.

3.3. Multicriteria analyse

In de hieronder weergegeven matrix de in paragraaf 2.5 benoemde criteria van de drie varianten beoordeeld. Er is geen weging toegepast op de verschillende beoordelingscriteria.

Omschrijving	Variant 1; 3 gymzalen	Variant 2; 1 sporthal	Variant 3; 1 topsporthal
Investering	€ 6.192.459	€ 8.972.233	Niet bepaald
Exploitatiekosten per jaar (2031 is jaar 1)	€ 136.077	€ 175.519	Niet bepaald
Functionele mogelijkheden bewegingsonderwijs	3 gymzalen (ca. 22x14x5,5m¹) beschikbaar conform minimale KVLO-eis, echter in middelste zaaldeel kan geluidoverlast ontstaan	3 grotere gymzalen (ca 24x14,3x7m¹) beschikbaar, echter in middelste zaaldeel kan geluidoverlast ontstaan	3 grotere zaaldelen (ca. 28x16c9m¹) beschikbaar, echter in middelste zaaldeel kan geluidoverlast ontstaan
Functionele mogelijkheden sportvoorzieningen	1 sportzaal van 42x22x5,5m¹ beschikbaar. Breedtemaat is erg klein voor zaalvoetbalcompetitie en erg laag voor volleybal	1 sporthal van 44x24x7m¹ beschikbaar met kleine tribune en kantine, geschikt voor breedtesport (competitie)	1 sporthal van 48x28x9m¹ met tribune en kantine beschikbaar, geschikt voor topsport volleybal en zaalvoetbal
Multifunctioneel gebruik van sportgebouw	Overdag volledig gebruik door school. Avonden en weekenden te gebruiken door sport. Echter niet geschikt voor wedstrijden, dus niet optimaal in te plannen	Overdag volledig gebruik door school, avonden en weekenden volledig te gebruiken door sport, inclusief competitiewedstrijden	Overdag volledig gebruik door school, avonden en weekenden volledig te gebruiken door sport inclusief topsportwedstrijden
Overlast voor omgeving bij gebruik sportgebouw buiten schooltijden	Beperkte verkeersbewegingen in avond en weekenden.	Beperkte verkeersbewegingen in avond en weekenden	Bij topwedstrijden veel verkeerbewegingen en mogelijk parkeeroverlast in de buurt. Denk ook aan bustransport.
Parkeergelegenheid op locatie voor gebruik van het sportgebouw	Voldoende parkeergelegenheid	Voldoende parkeergelegenheid	Mogelijk te beperkt (160 plaatsen) voor 1500 toeschouwers. Parkeren van bussen niet mogelijk op locatie
Impact op ontwerpproces Campus Roercollege	VO is gereed, echter VO moet herijkt worden door nieuwe locatie en parkeren onder gebouw	VO moet aangepast worden ten gevolge van andere maten, parkeren onder gebouw, tribune en kantine	Volledig nieuw ontwerp zal noodzakelijk zijn, dat dus vertraging kan opleveren in ontwerpproces
Geschiktheid van het terrein op de locatie om de variant te ontwikkelen	Past op locatie en binnen bestemmingsplan	Past op locatie en binnen bestemmingsplan	Past eigenlijk niet op deze Campuslocatie, maar wel binnen bestemmingsplan
Beschikbaarheid van binnensportvoorziening voor bewegingsonderwijs tijdens buwfase	Geen binnengymvoorziening mogelijk gedurende 4 jaar bouwfase	Geen binnengymvoorziening mogelijk gedurende 4 jaar bouwfase	Geen binnengymvoorziening mogelijk gedurende 4 jaar bouwfase
Impact van een variant van het sportgebouw op de gewenste Campusuitstraling van de locatie	Sport als massa bij entree terrein is een minder optimale oplossing	Vanwege grotere hoogte meer massa bij entree terrein	Vanwege veel groter gebouw en grotere hoogte zorgt deze massa voor een 'afsluiting' van het Campus terrein en is in strijd met het gewenste Campus beeld
Beheer sportgebouw en terrein	Beheer gebouw en terrein door school	Beheer gebouw en terrein tijdens schooltijden door school. Daarbuiten door de gemeente. Beheer kantine en tribune door sportvereniging onder regie van de gemeente.	Beheer gebouw en terrein tijdens schooltijden door school. Daarbuiten door de gemeente. Beheer kantine en tribune door gemeente.

4. Conclusie en advies

De gemeente Roermond merkt op dit moment veel druk op indoorportcapaciteit binnen de gemeente. Omdat op de Campus zeker binnensportvoorzieningen voor bewegingsonderwijs moeten worden gerealiseerd, heeft de gemeente Roermond de vraag gesteld om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een sportvoorziening voor breedtesport met kantine of een sportvoorziening voor topsport met een tribunecapaciteit van 1500 zitplaatsen en kantine. Het gaat dus om de volgende drie varianten:

- Variant 1: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs bestaande uit drie gymzalen (zoals opgenomen in het huidige VO);
- Variant 2: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport met (of zonder) een kantine;
- Variant 3: Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en topsport (volleybal en zaalvoetbal) met een tribunecapaciteit van 1500 zitplaatsen en kantine.

Uit het onderzoek blijkt dat variant 3 niet inpasbaar is op de locatie van de Campus Roercollege. Deze variant is daarom financieel niet verder uitgewerkt.
Variant 2 daarentegen lijkt een interessante variant te zijn, zoals zichtbaar is in de Multi criteria analyse (paragraaf 3.3), mits:

- Gemeente Roermond deze locatie een passende locatie vindt om een breedtesportvoorziening te realiseren;
- De gemeente bereid is om de extra investeringskosten te dragen;
- Het Roer College Schöndeln instemt met een breedtesport voorziening op hun Campus;
- Er overeenstemming komt tussen de gemeente en school over de exploitatie van deze voorziening;
- Besluitvorming hierover past binnen het ontwerp- en realisatieproces van de Campus.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 21 november 2025

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven