

Gemeente Oldenzaal

12 november 2003

Definitief rapport

9P0662 A0

# Quick scan verbetering sportvoorzieningen



**ROYAL HASKONING**

thinking in  
all dimensions

A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

**HASKONING NEDERLAND BV  
VESTIGING ENSCHEDE**

Documenttitel Quick scan verbetering sportvoorzieningen

Verkorte documenttitel Quick scan

Status Definitief rapport

Datum 12 november 2003

Projectnaam Quick scan verbetering sportvoorzieningen

Projectnummer 9P0662 A0

Auteur(s) Menno van der Werff

Opdrachtgever Gemeente Oldenzaal

Referentie 9P0662 A0/R005/MvdWe/EZ/Enc

Colosseum 3  
Postbus 26  
7500 AA Enschede  
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon  
+31 (0)53 432 27 85 Fax  
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail  
www.royalhaskoning.com Internet  
Arnhem 09122561 KvK

## INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. HET PLAN	1
2. DE QUICK SCAN	1
3. BESCHRIJVING ONDERDELEN	1
<i>Onderdeel 1: Tennispark</i>	1
<i>Onderdeel 2: Voetbalveld</i>	4
<i>Onderdeel 3: Uitbreiding/renovatie sportcomplex</i>	4
<i>Onderdeel 4: Woningbouw</i>	5
4. BEREKENING FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN	8
5. CONCLUSIES UIT HET ONDERZOEK	8

### BIJLAGE:

1. Berekening van de kosten en de baten

### 1. HET PLAN

Door verplaatsing van het tennispark aan de Ada Kokstraat naar een voetbalveld aan de Bornsedijk wil het college van Oldenzaal de volgende doelen bereiken:

- Verplaatsing van het tennispark en uitbreiding ervan met 4 overdekte banen in een tennishal (onderdeel 1).
- Verharding middels kunstgras van een voetbalveld, zodat het voetbalcomplex intensiever benut kan worden, ondanks de vermindering met één veld (onderdeel 2).
- Aanpassing van de sporthal aan de huidige eisen en uitbreiding van het zwembad met een doelgroepenbad en verplaatsing van de ligweide (onderdeel 3).
- Dekking van een deel van de kosten van deze verbeteringen van de sportvoorzieningen door benutting van de vrijkomende grond aan de Ada Kokstraat voor woningbouw.

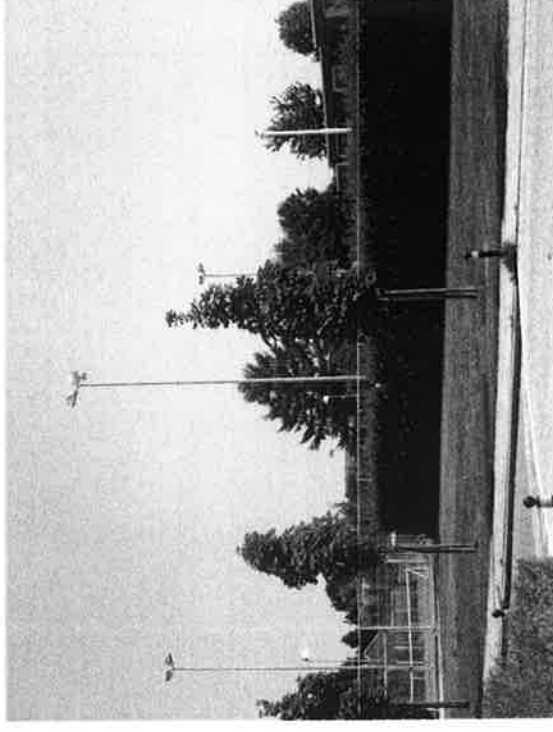
### 2. DE QUICK SCAN

De onderdelen van het plan en de financiële haalbaarheid van het geheel zijn door ons in een quick scan onderzocht. Dit onderzoek heeft zich toegespitst op:

- de financiële onderbouwing van het totaalproject
- de mogelijkheden tot optimalisatie (van met name de woningbouwlocatie)
- de realiseerbaarheid van de ontwerpen (van met name het nieuwe tenniscomplex)
- de mogelijkheden voor dekking van de kosten

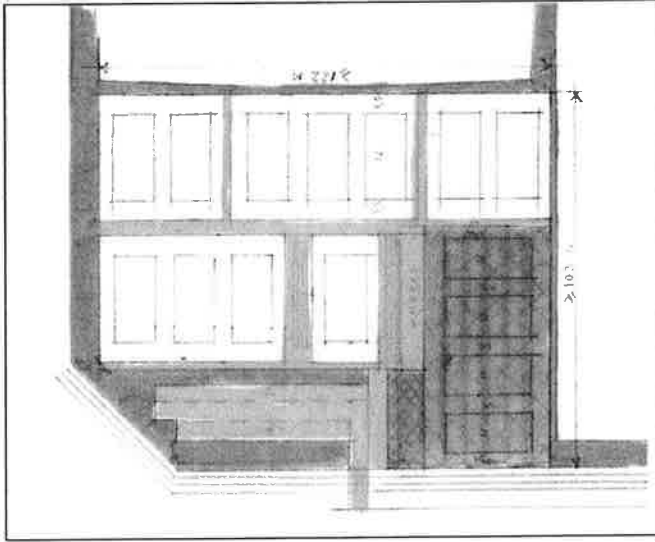
### 3. BESCHRIJVING ONDERDELEN

#### Onderdeel 1: Tennispark



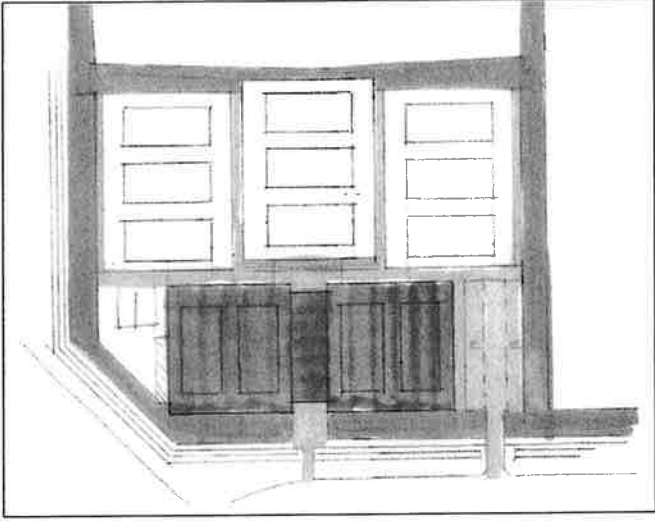
Op het langs de Bornsedijk gelegen voetbalveld (onderdeel van sportpark De Tij) is realisatie van een tenniscomplex met buitenbanen, binnenbanen en een clubgebouw mogelijk. De hoofdtoegang aan de Bornsedijk is via de Schipleidelaan verbonden met het hoofdwegennet van Oldenzaal.

De ruimte voor het complex op dit voetbalveld is beperkt. Door de gemeente is een eerste schetsontwerp gemaakt waarin 11 buitenbanen en 4 binnenbanen op het terrein zijn gesitueerd (zie tekening 1, model I).



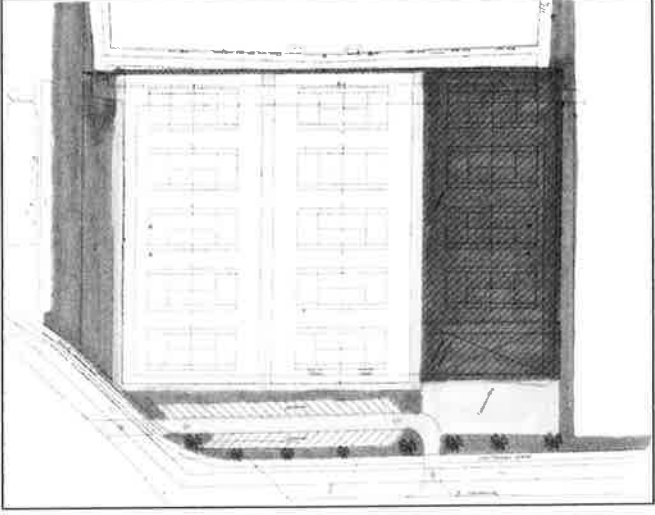
*Model I: gemeentelijk ontwerp:*

- 11 buitenbanen
- 4 binnenbanen
- clubgebouw 270 – 400 m<sup>2</sup>
- circa 40 parkeerplaatsen



*Model II: integratie clubgebouw in tennishal:*

- 9 buitenbanen
- 4 binnenbanen
- materiaalberging en oefenkooi
- clubgebouw in twee lagen in tennishal
- circa 30 parkeerplaatsen
- verhoogd centraal terras



*Model III: uitwerking ontwerp*

- 10 buitenbanen
- 4 binnenbanen
- clubgebouw geïntegreerd in tennishal
- circa 45 parkeerplaatsen

Toetsing van dit ontwerp aan het Programma van Eisen voor het tenniscomplex leert, dat de benodigde uitloopruimte rond de tennisbanen in het ontwerp tot een minimum is beperkt en de oriëntatie van de banen niet optimaal is. Daarnaast is de verwijdering van het bosplantsoen rond het veld noodzakelijk en grenzen de tennisbanen daardoor direct aan het voetbalveld en aan het wandelpad langs de Bornsedijk.

Vervolgens is model II geschetst. Hierin zijn de maten en oriëntatie uit het Programma van Eisen toegepast en is een ruime marge t.o.v. de aangrenzende velden en paden gehandhaafd. Door integratie van clubgebouw en de tennishal blijkt het dan mogelijk om 9 buitenbanen en 4 binnenbanen op de locatie te situeren. Op enkele plaatsen moet in dit model de marge t.o.v. het voetbalveld verkleind worden, maar afscherming d.m.v. beplanting blijft mogelijk. Het gewenste aantal buitenbanen wordt in dit model echter niet gehaald.

Na inmeting van het beschikbare terrein is het definitieve ontwerp in model III ontstaan. Hierin zijn twee groepen van elk vijf velden toegepast in plaats van de gewenste combinaties van maximaal drie velden. De overgang naar het voetbalveld wordt gevormd door een smalle haag van groenblijvende beplanting. Het blijkt op deze wijze mogelijk om het terrein zeer efficiënt in te delen met totaal tien buitenbanen en vier binnenbanen. Dit model vormde de basis voor de bepaling van de kosten voor het tenniscomplex. Overleg met de tennisvereniging(-en) over de afwijkingen ten opzichte van hun Programma van

Eisen moet plaatsvinden voordat er voldoende zekerheid over de kansen voor het totale project mogelijk is.

De kosten worden op basis van model III globaal geraamd op (excl. BTW):

- aanleg buitenbanen c.a.: € 250.000
  - bouw clubhuis c.a.: € 297.000
  - bouw tennishal c.a.: € 1.403.000
- totaal: € 1.950.000

De huur voor het bestaande complex dekt uitsluitend de exploitatielasten. De investeringen worden er niet door gedekt. Onderhandeling met de club moet uitwijzen of verhoging van de huur voor het nieuwe complex aanvaardbaar is. Argumenten daarvoor zijn:

- de vermindering van de onderhoudskosten i.v.m. nieuw voor oud en i.v.m. de toepassing van betere materialen;
- de toevoeging van de tennishal: een uitbreiding van het aantal banen en een verlenging van de gebruiksduur van de voorzieningen.

Het plan is om de tennishal door drie tennisverenigingen te laten gebruiken. Dit gecombineerde gebruik komt een optimaal gebruik van de hal ten goede, maar kan de integratie van verenigingsruimten voor de binnen- en buitenbanen belemmeren. Gezocht zou moeten worden naar een gemeenschappelijk beheer van de accommodatie met "onderhuur" door de verschillende verenigingen.

Onderdeel 2: Voetbalveld



Om het verlies van het voetbalveld te compenseren, is het noodzakelijk, dat een ander veld van v.v. Oldenzaal voorzien wordt van kunstgras, zodat een intensiever gebruik mogelijk wordt.

De kosten daarvan bedragen circa € 230.000 excl. BTW.

Op de onderhoudskosten van de voetbalvelden kan jaarlijks circa € 7.500 bespaard worden in verband met deze verharding en de vermindering van het aantal voetbalvelden. Van de aanlegkosten is daarmee circa 29% gedekt.

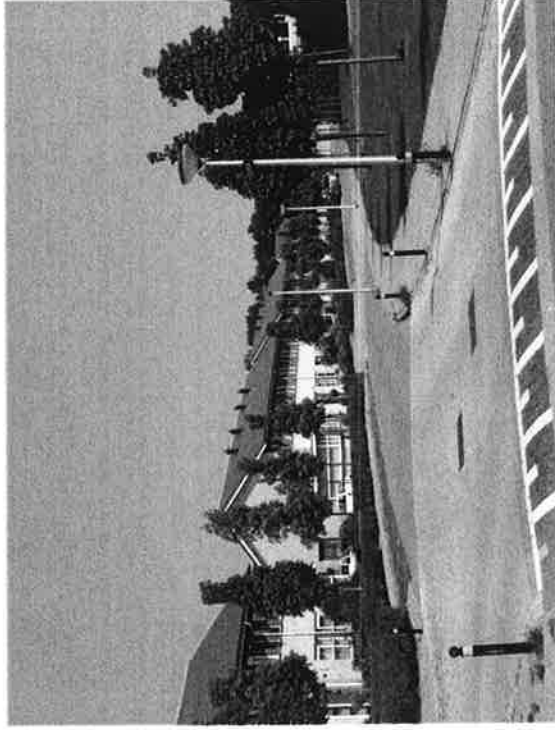
Onderdeel 3: Uitbreiding/renovatie sportcomplex



Aanpassing van het sportcomplex aan de Ada Kokstraat aan de huidige eisen is opgenomen in de gemeentebegroting voor € 930.000. De kosten worden nu geraamd op € 912.000 excl. BTW.

Uitbreiding met een doelgroepenbad staat eveneens op het investeringsprogramma. De kosten daarvan worden nu globaal begroot op € 836.000 excl. BTW. In de begroting is daarvoor € 763.000 opgenomen.

#### Onderdeel 4: Woningbouw



De ter plaatse van het bestaande tenniscomplex aan de Ada Kokstraat vrijkomende grond kan benut worden voor de bouw van woningen.

De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan met enkele varianten opgesteld en daarvoor een grondexploitatie berekend.

Het gemeentelijk ontwerp (zie tekening 2A) omvat de realisatie van:

- 22 rijenwoningen, verdeeld over twee blokken;
- circa 30 appartementen, verdeeld over twee blokken;

- handhaving van het openbaar groen langs de Ada Kokstraat en toevoeging van twee speelplekken. Alle woningen worden volgens het plan gerealiseerd in de vrije sector.

Door het wijzigen van onderdelen van deze opzet (zoals de vervanging van één van de blokken met rijenwoningen door tweekappers), heeft de gemeente enkele varianten ontwikkeld.

De introductie van het type tweekapper blijkt uit exploitatieoverwegingen voordelig.

De (luxe) appartementen kunnen hoge opbrengsten genereren, maar vooral bij dit type bebouwing moet gerekend worden met bezwaren van omwonenden, gevolgd door planschadeclaims.

Door ons bureau zijn twee alternatieven voor het gemeentelijk ontwerp ontwikkeld. Daar gingen de volgende overwegingen aan vooraf.

Het programma voor deze inbreidingslocatie wordt beïnvloed door het volkshuisvestingsbeleid, financiële en ruimtelijke overwegingen en de samenwerking daartussen.

- *Financieel*: de opbrengst van deze grond moet een groot deel van de kosten van de verbetering van de sportvoorzieningen dekken. Winstmaximalisatie ligt dus voor de hand.
- *Ruimtelijk*: het stedenbouwkundig ontwerp moet passen in zijn omgeving en een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit opleveren. De samenwerking met



het financiële doel spitst zich dan toe op het openbaar groen, de soort bebouwing en de dichtheid ervan.

- *Volkshuisvestingsbeleid*: het financiële aspect leidt tot bouw in de vrije sector en de keuze voor luxe woningen. Uit het oogpunt van volkshuisvesting kan ook goedkope woningbouw in huur- en/of koopsector noodzakelijk zijn. Een dergelijke keuze is voor deze locatie nog niet gemaakt.

Om de consequenties van verschillende keuzen bij genoemde aspecten in beeld te brengen, zijn de volgende alternatieve programma's voor deze locatie relevant:

*Alternatief A*: hoge dichtheid in de vrije sector (zie tekening 2A).

Dit programma is getekend in het oorspronkelijke gemeentelijke stedenbouwkundig ontwerp:

- totaal circa 52 woningen, waarvan 42% rijenwoning en 58% appartementen;
- extra speelplekken en handhaving groen noodzakelijk i.v.m. dichtheid.

*Alternatief B*: hoogste opbrengst bij een lage dichtheid (zie tekening 2B)

- 85% tweekappers, 15% tussenwoningen (totaal circa 35 woningen);
- geen extra speelvoorzieningen;
- openbaar groen langs Ada Kokstraat geminimaliseerd.

*Alternatief C*: gedifferentieerd aanbod in een gemiddelde dichtheid (zie tekening 2C)

- 1/3 deel rijenwoningen, 1/3 deel tweekappers, 1/3 deel appartementen, allen in de vrije sector. Totaal passen er circa 43 woningen in dit alternatief;
- Als variant hierop zijn de financiële gevolgen van de uitvoering van de rijenwoningen als goedkope koop- of huurwoningen aangegeven. Het aantal woningen neemt in deze variant met 2 toe.

In een bijlage is bij ieder alternatief en bij de variant een kosten/batenanalyse opgenomen.

De verschillen tussen de alternatieven betreffen:

- de planschadekosten;
- de kosten voor het bouwrijpmaken en;
- de opbrengsten van de gronduitgifte.

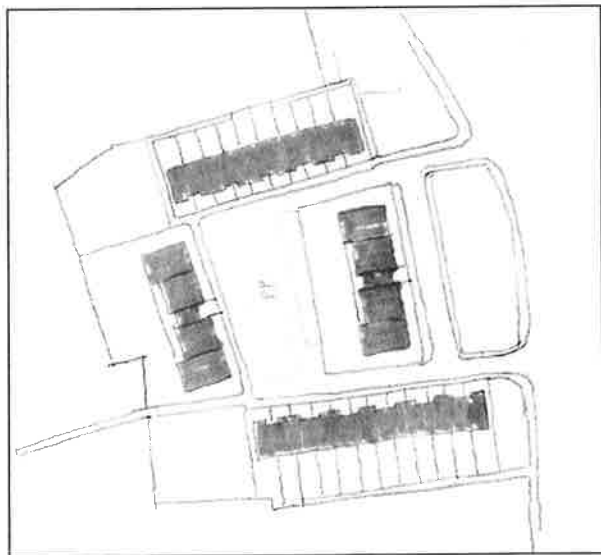
Ten aanzien van de overige onderdelen van de exploitatie verschillen de alternatieven niet of nauwelijks.

Bij de kosten moet rekening gehouden worden met de resterende boekwaarde voor het tenniscomplex op deze locatie.

Het saldo van kosten en baten kan beschouwd worden als maximaal mogelijke opbrengst van de ondergrond van het bestaande tenniscomplex. Zij bedraagt (exclusief BTW):

- voor alternatief A: circa € 1.070.000;
- voor alternatief B: circa € 1.246.000;
- voor alternatief C: circa € 1.129.000;

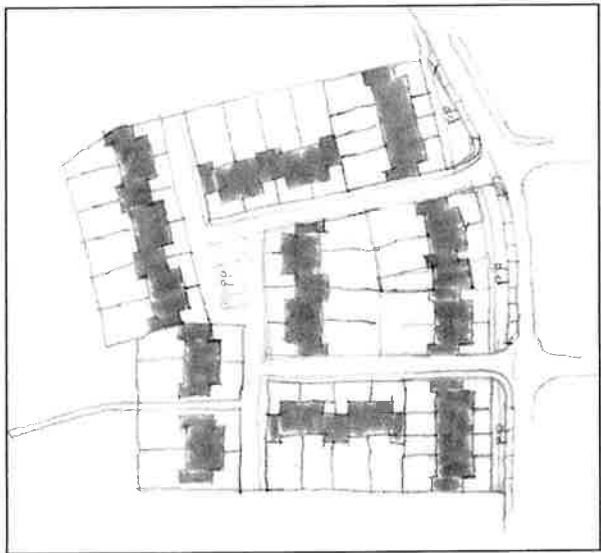
in de variant met goedkope woningen van alternatief C daalt de opbrengst met circa € 178.000.



Alternatief A:

30 appartementen  
22 rijenwoningen

totaal 52 woningen



Alternatief B:

30 tweekappers  
5 tussenwoningen

totaal 35 woningen





#### 4. BEREKENING FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN

In onderstaande tabel zijn de kosten en baten van het totale project op een rijtje gezet.

Onderdelen:	Kosten of baten excl. BTW
Onderdeel 1: nieuw tennispark	€ 1.950.000
Onderdeel 2: aanpassing voetbalveld	€ 230.000
Onderdeel 3: uitbreiding/renovatie sportcomplex	€ 1.748.000
Totaalkosten verbetering sportaccommodaties	€ 3.928.000
Reeds gedekt (in begroting of door vermindering kosten)	€ 1.760.000
Resteert te dekken:	€ 2.618.000
Onderdeel 4: netto-opbrengst woningbouw in alternatief A	€ 1.070.000
Idem: alternatief B	€ 1.246.000
Idem: alternatief C	€ 1.129.000
Idem: variant met goedkope woningen	€ 950.000
Resteert nog te dekken:	€ 922.000 à
	€ 1.218.000

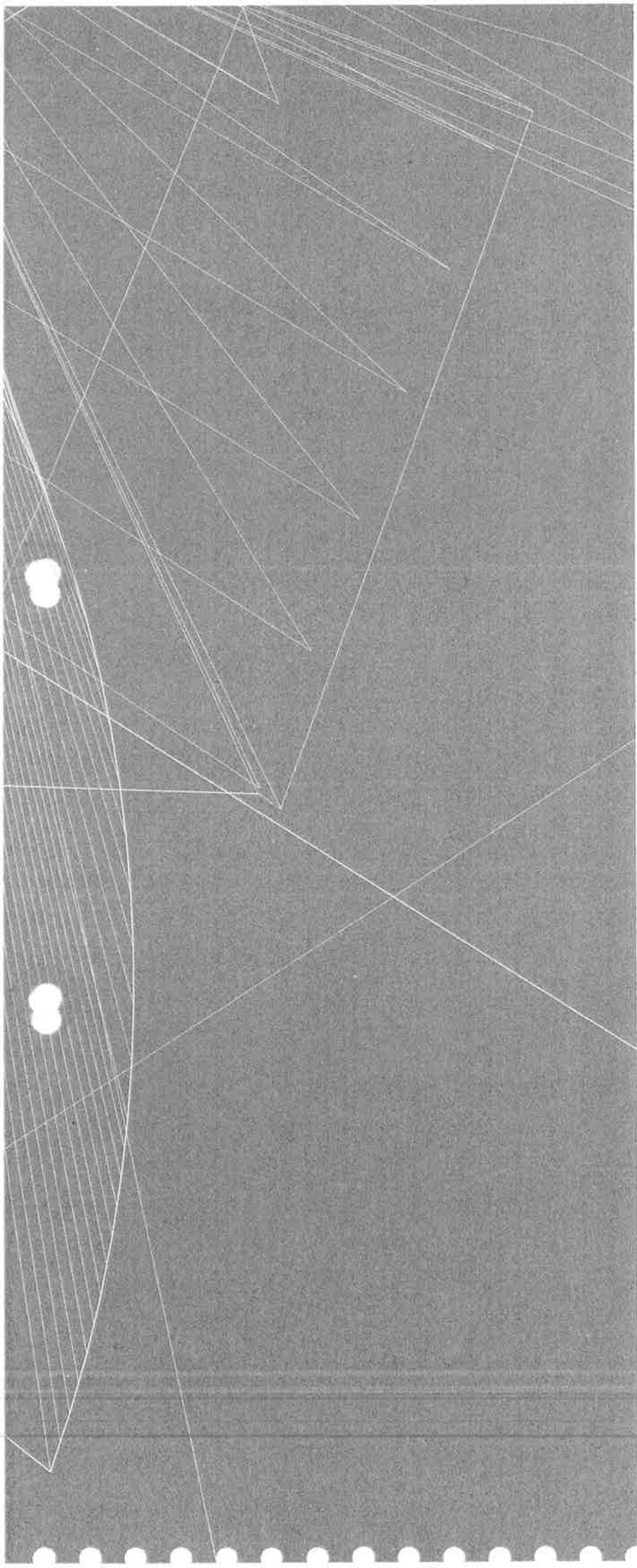
Van dit nog te dekken bedrag wordt € 55.000 veroorzaakt door de hoger uitvallende kosten van de aanpassing en uitbreiding van het sportcomplex Vondersweide.

Van de kosten voor verplaatsing en uitbreiding van het tenniscomplex moet dan nog € 867.000 tot € 1.163.000 gedekt worden.

#### 5. CONCLUSIES UIT HET ONDERZOEK

- Ook bij een uit financieel oogpunt optimale invulling van de woningbouwlocatie aan de Ada Kokstraat resteert een uit andere bronnen te dekken tekort op het plan (van circa € 867.000).
- Mogelijkheden voor de dekking van dit resterende tekort zijn in principe:
  - Opbrengsten uit de exploitatie van de tennishal;
  - Extra bijdrage ten laste van de lopende begroting. Een argument hiervoor is de hogere opbrengst van de OZB als gevolg van deze intensivering van het grondgebruik.
- Daarnaast zijn er nog mogelijkheden tot besparing op de kosten, zoals:
  - Soberder uitvoering van de plannen
  - Beperking rentelast en risico bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Uitwerking door de gemeente van de gepresenteerde alternatieven in definitieve ontwerpen voor de woningbouwlocatie en het tenniscomplex is de volgende stap. Programmamekeuzen gaan daar aan vooraf. De financiële gevolgen en de mogelijkheden voor de dekking van het tekort dienen daarbij een hoofdrol te spelen.



Gemeente Oldenzaal

12 november 2003

Definitief rapport

9P06662.A0

## **Quick scan verbetering sportvoorzieningen**

Bijlage 1 Kosten en de baten van de woningbouwlokatie



**ROYAL HASKONING**

thinking in  
all dimensions

A COMPANY OF



**ROYAL HASKONING**

## **Bijlage 1**

# **Kosten en de baten van de woningbouwlokatie**

**overzicht kosten en baten (exclusief btw)**

2 2 5 0 0 0

1 5 0 0 . 0 0 0

€ 1 9 5 0 . 0 0 0

PM

1. Nieuw tennispark met tennishal  
 bouw en aanlegkosten  
 extra huuropbrengsten ivm tennishal: per jaar: PM

resteert te dekken:	€	1.950.000
idem, gekapitaliseerd	PM	€
	€	1.950.000

2. Aanpassing voetbalvelden  
 kosten aanleg kunstgrasveld  
 besparing op onderhoud voetbalcomplex: per jaar: € 7.500

idem, gekapitaliseerd:	€	66.500
nog te dekken kosten:	€	163.500

3. Aanpassing en uitbreiding zwemcomplex  
 raming aanpassing aan huidige eisen  
 hiervoor opgenomen in gemeentebegroting: € 912.000  
 raming uitbreiding met doelgroepbad: € 930.000,-  
 hiervoor opgenomen in gemeentebegroting: € 836.000  
 overschrijding begroting: € 763.000,-  
 € 55.000,-

**4. Ontwikkeling woningbouw op tennispark**

	alternatief A	B	C	variant huurwoningen
mogelijke opbrengsten:	€	2.494.000	€	2.520.000
noodzakelijke kosten	€	1.424.654	€	1.273.820
mogelijk voordelig saldo	€	1.069.346	€	1.246.180

**samengevat:**

nog te dekken in	€	1.950.000
onderdeel 1	€	163.500
idem, 2	€	55.000
idem, 3	€	950.180
mogelijke opbrengst van onderdeel 4	€	1.246.180
minimaal (variant met huurwoningen)	€	1.246.180
maximaal (alternatief B)	€	

**resteert te dekken uit andere bronnen**

minimaal	€	922.320
maximaal	€	1.218.320

**mogelijkheden voor dekking tekort:**

extra huur- of exploitatieopbrengsten  
 lopende begroting  
 besparing op uitvoeringskosten

7-nov-03

element	alternatief A: ontwerp gemeente			kosten excl btw	baten excl btw
	aantal	oppervlakte	prijs/eenheid		
boekwaarde tennispark	1	10635 €	4	€ 38.000	
verwerving ondergrond voetpad		80 €	300	€ 24.000	
planschade	18	€	14.367	€ 258.600	
plankosten	1	€	90.000	€ 90.000	
bouwrijpmaken:		€	514.054		
sloop- en verwijderingskosten	inhoud	€	85	€ 93.500	
bodemsanering	PM			PM	
verhardingen		€	60	€ 181.800	
groenaanleg		€	25	€ 48.403	
grondverbetering		€	12	€ 127.620	
speelvoorzieningen	2	€	840	€ 1.681	
riolering	lengte:	€	170	€ 53.550	
straatmeubilair	diversen	€	7.500	€ 7.500	
bovenwijkse voorzieningen				pm	
financieringskosten c.a.				€ 250.000	
risicoreserve				€ 250.000	
<b>totaal kosten</b>				€ 1.424.654	
rijenwoningen	22	144 €	37.000	€ 814.000	
geschakelde woningen	0	0		€ -	
appartementen	30	91 €	56.000	€ 1.680.000	
kantoor/praktijk	0	0		€ -	
<b>totaal uitgeefbaar</b>	52	5890		€ 2.494.000	
in % van plangebied		54%			
oppervlakte plangebied		10840			
<b>batig saldo</b>				€ 1.069.346	

per m2  
258  
615

*uitgangspunten:*  
parkeernormen:

rijenwoningen: 1,5 pp/woning  
appartementen en geschakelde woningen: 1 pp/woning op eigen terrein,  
0,5 pp/woning op openbare weg

alle bedragen exclusief BTW

7-nov-03

element	alternatief B: hoogste opbrengst				kosten excl btw	baten excl btw
	aantal	oppervlakte	prijs/eenheid			
boekwaarde tennispark	1	10635	€	4	€ 38.000	
verwerving ondergrond voetpad		80	€	300	€ 24.000	
planschade	21		€	8.457	€ 177.600	
plankosten	1		€	444.220	€ 90.000	
bouwrijpmaken:			€			
sloop- en verwijderingskosten	inhoud	1100	€	85	€ 93.500	
bodemsanering	pm				PM	
verhardingen		2640	€	60	€ 158.400	
groenaanleg		350	€	25	€ 8.750	
grondverbetering		10635	€	12	€ 127.620	
speelvoorzieningen	0		€	840	€ -	
riolering	lengte:	285	€	170	€ 48.450	
straatmeubilair	diversen		€	7.500	€ 7.500	
bovenwijkse voorzieningen					pm	
financieringskosten c.a.					€ 250.000	
risicoreserve					€ 250.000	
<b>totaal kosten</b>					€ 1.273.820	
tussenwoningen	5	167	€	42.000	€ 210.000	per m2 251
geschakelde woningen	30	279	€	77.000	€ 2.310.000	276
appartementen	0	0			€ -	
kantoor/praktijk	0	0			€ -	
<b>totaal uitgeefbaar</b>	35	9210			€ 2.520.000	
in % van plangebied		75%				
oppervlakte plangebied		12200				
<b>batig saldo</b>					€ 1.246.180	

uitgangspunten:  
parkeernormen:

rijenwoningen: 1,5 pp/woning  
appartementen en geschakelde woningen: 1 pp/woning op eigen terrein,  
0,5 pp/woning op openbare weg

alle bedragen exclusief BTW

7-nov-03



element	alternatief C: gedifferentieerd aanbod aantal oppervlakte prijs/eenheid	kosten excl btw	baten excl btw	per/m2
boekwaarde tennispark	1 10635 €	€ 38.000		0
verwerving ondergrond voetpad	300 80 €	€ 24.000		
planschade	21 10.457 €	€ 219.600		
plankosten	1 €	€ 90.000		
bouwrijpmaken:				
sloop- en verwijderingskosten	inhoud 435.820 €	€ -		
bodemsanering	85 €	€ 93.500		
verhardingen	60 2540 €	€ 152.400		
groenaanleg	25 220 €	€ 5.500		
grondverbetering	12 10635 €	€ 127.620		
speelvoorzieningen	840 €	€ -		
riolering	170 290 €	€ 49.300		
straatmeubilair	7.500 €	€ 7.500		
bovenwijkse voorzieningen		pm		
financieringskosten c.a.		€ 250.000		
risicoreserve		€ 250.000		
<b>totaal kosten</b>		€ 1.307.420		per m2
rijenwoningen	15 174 €	€ 42.000	€ 630.000	241
geschakelde woningen	14 266 €	€ 73.000	€ 1.022.000	274
appartementen	14 154 €	€ 56.000	€ 784.000	363
kantoor/praktijk	0 0		€ -	
<b>totaal uitgeefbaar</b>	43 8500		€ 2.436.000	
in % van plangebied	75%			
oppervlakte plangebied	11260			
<b>batig saldo</b>			€ 1.128.580	

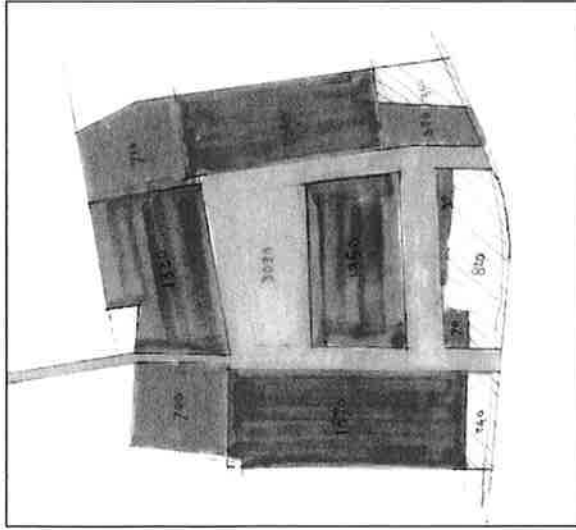
**uitgangspunten:**  
 parkeernormen: rijenwoningen: 1,5 pp/woning  
 appartementen en geschakelde woningen: 1 pp/woning op eigen terrein,  
 0,5 pp/woning op openbare weg  
 alle bedragen exclusief BTW  
 7-nov-03

element	variant 1: goedkope woningbouw			baten
	aantal	oppervlakte	prijs/eenheid	
boekwaarde tennispark	1	10635	€	€ 38.000
verwerving ondergrond voetpad		80	€	€ 24.000
planschade	21	€ 10.457	€	€ 219.600
plankosten	1		€	€ 90.000
bouwrijpmaken:		€ 438.220	€	-
sloop- en verwijderingskosten	inhoud	1100	€	€ 93.500
bodemsanering			€	-
verhandingen		2580	€	€ 154.800
groenaanleg		220	€	€ 5.500
grondverbetering		10635	€	€ 127.620
speelvoorzieningen	0	€	€	-
riolering	lengte:	290	€	€ 49.300
straatmeubilair	diversen	€	€	€ 7.500
bovenwijkse voorzieningen			pm	
financieringskosten c.a.			€	€ 250.000
risicoreserve			€	€ 250.000
<b>totaal kosten</b>			€	€ 1.309.820
rijenwoningen	17	151	€	€ 30.000
geschakelde woningen	14	266	€	€ 71.000
appartementen	14	154	€	€ 54.000
kantoor/praktijk	0	0		€
<b>totaal uitgeefbaar</b>	<b>45</b>	<b>8460</b>		<b>€ 2.260.000</b>
in % van plangebied		75%		
oppervlakte plangebied		11260		
<b>batig saldo</b>				<b>€ 950.180</b>
		vermindering t.o.v. alternatief C:		€ 178.400

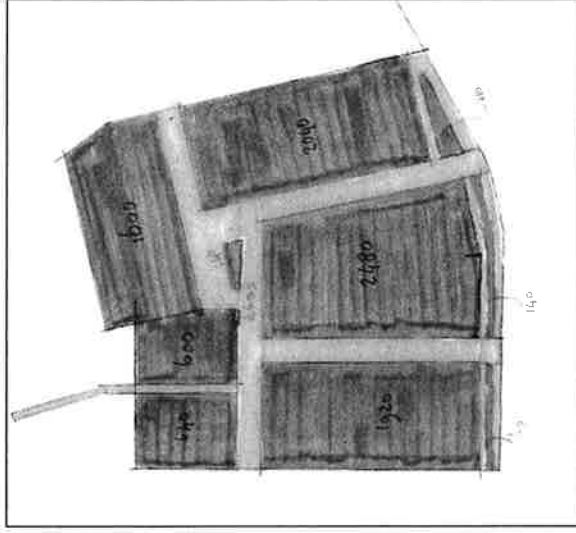
per/m2  
198  
267  
350

alle bedragen exclusief BTW

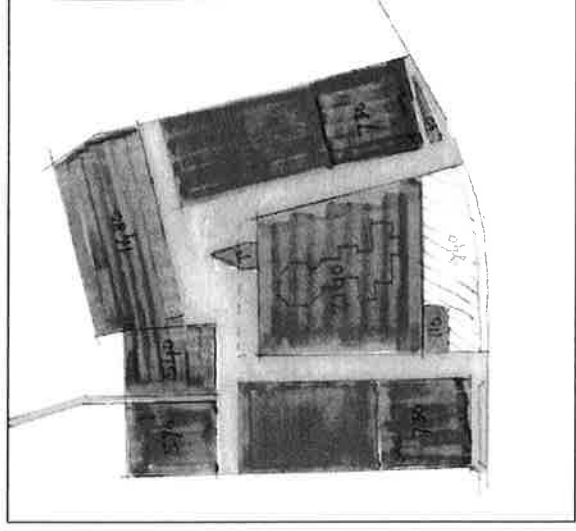
7-nov-03



grondgebruik alternatief A



grondgebruik alternatief B



grondgebruik alternatief C

Legenda:



Aan het College van Burgemeester  
 en Wethouders van de gemeente Oldenzaal  
 Postbus 354  
 7570 AJ OLDENZAAL

volgnummer	04.3253
in behandeling	WSL
INGEKOME	27 SEP 2004
kopieën	
afgedaan	

uw ref.: onze ref.: **SWS/PS/JW** Rijswijk 23 september 2004  
 SWS-04.09.985

Onderwerp:

Geacht College,  
 Geachte heer Nijmeijer,

In de afgelopen jaren hebben wij u mogen adviseren bij het ontwikkelen van een visie op de toekomstige huisvesting van tennisvoorzieningen in Oldenzaal.

Wij zenden u hierbij in drievoud het rapport omtrent het door ons recent uitgevoerde onderzoek naar de (exploitatie) mogelijkheden van een specifiek tenniscomplex voor de TV Quick in Oldenzaal.

Het resultaat van het onderzoek is kort samengevat dat onder de in het rapport aangegeven voorwaarden de herhuisvesting van TV Quick goed haalbaar wordt geacht. Die verhuizing zal voor de totale tennissport in Oldenzaal aantrekkelijk zijn omdat daardoor betaalbare mogelijkheden voor overdekt tennissen kunnen ontstaan.

Belangrijke aandachtspunten bij de verdere concretisering en uitwerking van het voorstel zijn dat:

1. duidelijk aangegeven wordt welke planologische voorwaarden gelden;
2. 'nieuw voor oud' wordt gehanteerd als uitgangspunt voor het compenseren van de TV Quick voor de te verlaten accommodatie;
3. de kosten van realiseren en exploiteren van de faciliteiten voor overdekt tennis geheel voor rekening van de TV Quick c.q. de daarvoor eventueel op te richten entiteit komen;
4. naar de fiscale aspecten nader onderzoek wordt gedaan;
5. de in het rapport aangegeven verdeling van de investeringen en lasten als vertrekpunt gelden voor de verdere onderhandelingen met de TV Quick;
6. het gemeentelijke aandeel in de investeringen beschikbaar is of komt;
7. aan de initiatiefnemers voorwaarden wordt gesteld voor het mogelijk maken van gebruik door alle inwoners van Oldenzaal;
8. nader overleg met c.q. voorlichting aan de andere twee Oldenzaalse tennisverenigingen plaatsvindt over de nu voorliggende aanpak;
9. wordt bevorderd dat de TV Quick in het kader van de privatisering van de tennissport in Oldenzaal gelijkwaardig aan beide andere tennisverenigingen wordt behandeld;
10. de gebruiksrechten van de benodigde grond op basis van erfpacht c.q. opstalrecht worden overgedragen en
11. dat de ontwikkeling van de aangegeven locatie wordt gestart door voorstellen te vragen aan enkele daarvoor te selecteren marktpartijen.

Aan het College van Burgemeester  
en Wethouders van de gemeente Oldenzaal  
Postbus 354  
7570 AJ OLDENZAAL

---

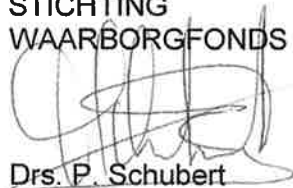
Rijswijk, 23 september 2004  
SWS/PS/JW/04.09.985

Op uw verzoek hebben wij over de inhoud van dit rapport reeds verkennend overleg met een delegatie van het bestuur van de TV Quick gevoerd. Daaruit menen we te mogen afleiden dat de aangegeven route en de gehanteerde uitgangspunten een goede basis voor de nadere uitwerking bieden.

Wij hebben de inhoud van het rapport uitvoerig met u besproken. Uiteraard zijn wij bereid een en ander nader met u te bespreken dan wel een rol te vervullen in het kader van de verdere uitwerking van het plan. U kunt in dat verband contact opnemen met de heer Gerard Oude Vrielink, onze senior projectadviseur die het onderzoek heeft verricht en het rapport heeft vervaardigd.

Wij bedanken u voor het in ons gestelde vertrouwen.

Hoogachtend,  
STICHTING  
WAARBORGFONDS SPORT



Drs. P. Schubert  
Directeur

Bijlage

**ONDERZOEK NAAR DE (EXPLOITATIE) MOGELIJKHEDEN  
VAN EEN SPECIFIEK TENNISCOMPLEX  
VOOR DE TV QUICK  
IN OLDENZAAL**

**Opdrachtgever** : Gemeente Oldenzaal  
**Contactpersoon** : de heren M. Dikken en G. Nijmeijer  
**Datum** : 23 september 2004  
**Projectnummer** : 2004.071  
**Projectleider** : de heer G. Nijmeijer  
**Senior projectadviseur** : de heer G.J.M. Oude Vrielink, Msm

## INHOUDSOPGAVE

	pagina
<b>1. Inleiding</b>	
1.1 Aanleiding	1
1.2 Alternatieve mogelijkheid	1
1.3 Uitgangspunten voor het onderzoek	1
<b>2. Beoogde locatie</b>	
2.1 Historie	2
2.2 Voetbalaccommodatie	2
2.3 Manege	2
2.4 Clubhuis van de Oldenzaalse Wieler Club (OWC)	2
2.5 Particuliere woningen en bedrijven	3
2.6 Ontsluiting en parkeren	3
<b>3. Huidige situatie tennis in Oldenzaal</b>	
3.1 Huidige situatie tennis in Oldenzaal	4
3.2 De tennisvereniging Quick	4
3.3 Behoeftte aan tennisbanen	4
3.4 De tennisvereniging Zuid Berghuizen	5
3.5 De tennisvereniging Ready	5
3.6 Theoretische behoefte aan buitenbanen	5
3.7 Theoretische behoefte aan binnenbanen voor tennis	5
3.8 De feitelijke belangstelling bij leden van de Oldenzaalse verenigingen	6
3.9 De gewenste voorzieningen	6
3.9.1 Buitenbanen TV Quick	6
3.9.2 Clubgebouw, horecaruimte en kleedkamers	6
3.9.3 Overdekte tennishal	7
3.10 Projectmatige aanpak	7
<b>4. Gewenste ruimtelijke voorzieningen</b>	
4.1 Invulling accommodatie vanuit de wensen van de verenigingen	8
4.2 Tennisbanen buiten	8
4.3 Tennishal	8
4.4 Uitgangspunt voor alle bijkomende voorzieningen	9
4.5 Kleed- en wasruimten ten behoeve van de buitenbanen	9
4.6 Kleed- en wasruimten ten behoeve van de tennishal	9
4.7 Ontmoeting- en horecaruimte	10
4.8 Overige ruimten	10
4.9 Toegankelijkheid, fietsenstalling en parkeren	10
4.10 Opdracht voor het uitwerking van een totaalplan	10

	pagina
<b>5. Investerings en aandeel gemeente / TV Quick</b>	
5.1 Algemeen	11
5.2 Buitenbanen	11
5.3 Een vaste tennishal	11
5.4 Blaashal over buitenbanen	11
5.5 Infrastructuur	12
5.6 Clubgebouw met kleedvoorzieningen	12
5.7 Aankoop grond	12
5.8 Bijkomende kosten en onvoorzien	12
5.9 Samenvatting investeringen en aandeel gemeente / TV Quick	13
5.10 Dekking van het aandeel van de gemeente en de TV Quick	13
5.11 Toetsing fiscale aspecten	13
<b>6. Exploitiemogelijkheden</b>	
6.1 Inleiding	14
6.2 Keuze van investeerders	14
6.3 Exploitatie tennispark	14
6.3.1 Lasten exploitatie tennispark	14
6.3.2 Baten exploitatie tennispark	15
6.4 Exploitatie tennishal	16
6.4.1 Lasten exploitatie tennishal	16
6.4.2 Baten exploitatie tennishal	17



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

ISA Sport heeft in 2002 in nauwe samenspraak met de Stichting Waarborgfonds Sport zorggedragen voor een integraal programma van Wensen voor een multifunctioneel sportcomplex in Oldenzaal. De uitwerking van dat oorspronkelijke idee, waarin tevens een plaats was ingeruimd voor tennisvoorzieningen omvattend een tennishal voor de drie Oldenzaalse tennisverenigingen en buiten-tennisbanen voor de tennisvereniging (TV) Quick, is op de beoogde locatie aan de Thijsniedersweg primair om redenen van ruimtelijke ordening geen aanvaardbaar model gebleken.

De opdrachtgever, de gemeente Oldenzaal heeft meegedeeld dat het toen vervaardigde concept Programma van Wensen (PvW) in die uitgebreide vorm niet verder hoeft te worden uitgewerkt. Tegelijkertijd is gevraagd het onderdeel tennisvoorzieningen alsnog op haalbaarheid te onderzoeken. Het onderdeel tennisvoorzieningen uit het eerdergenoemde PvW is als basisinformatie gebruikt voor het zoeken naar een alternatieve mogelijkheid voor de overdekte tennissport en in het bijzonder de herhuisvesting van de TV Quick Oldenzaal.

### **1.2 Alternatieve mogelijkheid**

De gemeente Oldenzaal heeft voor de uitwerking van het vervolgonderzoek een sportlocatie in het recreatiegebied Het Hulsbeek aangewezen. Het gaat daarbij om een gedeelte van de sportaccommodatie, gelegen tussen de Schipleidelaan, Hulsbeekweg en de Bornsedijk te Oldenzaal.

### **1.3 Uitgangspunten voor het onderzoek**

Bezien moet worden in hoeverre de gewenste tennisaccommodatie in relatie tot de bestaande voorzieningen kan worden ingepast en op welke wijze optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Tevens dient aangetoond te worden dat de voorzieningen een duidelijke en logische relatie met de omgeving kunnen krijgen. In dit onderzoek worden de wensen van de toekomstige gebruikers van de beoogde voorzieningen, de specifieke eisen ten behoeve van de binnen- en de buitenbanen en bijkomende faciliteiten en de wensen van de gemeente Oldenzaal weergegeven. Bovendien moet inzicht worden gegeven in de financiële haalbaarheid van de plannen en de rol van de vereniging(en) op alle onderdelen van de plannen.

Aspecten die hierbij aan de orde komen zijn onder andere:

- gewenste ruimtelijke voorzieningen;
- routing op het terrein en in de accommodatie;
- toegankelijkheid van het terrein en de accommodatie;
- relatie met de omgeving.

Bij de uitwerking van het onderzoek is derhalve rekening gehouden met:

- de wensen van de (toekomstige) gebruikers van de accommodatie;
- de wensen van de gemeente Oldenzaal;
- de sporttechnische normen, eisen en richtlijnen van de KNLTB, bewaakt door ISA Sport.

## **2. BEOOGDE LOCATIE**

### **2.1 Historie**

De beoogde locatie is in haar huidige vorm in de loop van de zeventiger jaren tot stand gekomen. De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Oldenzaal en ook de afstand naar de verschillende wijken is beperkt. In feite is de locatie gelegen bij de entree van het grote recreatiegebied Het Hulsbeek, tussen de wegen Schipleidelaan, Bornsedijk en Hulsbekeweg. Het sportcomplex De Thij omvat enkele voetbalvelden en andere sportvoorzieningen, zoals een manege voor de ruitervereniging en een clubgebouw voor de wielclub. Verder zijn er nog enkele woningen en een bedrijf in het gebied aanwezig.

### **2.2 Voetbalaccommodatie**

Het grootste en oudste onderdeel betreft de voetbalvelden van de voetbalvereniging Oldenzaal. Deze club is opgericht in 1914. Samen met de toen nog eigen zaterdagafdeling is deze club jarenlang bespeler van de 2 speelvelden, 1 speelveld/trainingsveld en een specifiek trainingsveld geweest. De zaterdagafdeling is in 1985 verzelfstandigd onder de naam De Esch. Die vereniging heeft haar accommodatie in het sportpark De Weschterik.

De accommodatie voor de voetbalvereniging Oldenzaal is in relatie tot het aantal leden en teams ruim bemeten. Uit een recent door ISA-sport uitgevoerd onderzoek mag worden afgeleid dat er in 2002 gebruik gemaakt werd door 7 heren senioren, 1 dames senioren, 1 B, 1 D, 1 E en 1 F team. Met toepassing van de gangbare normen betekent dit dat er ruim 1 speelveld en 1 trainingsveld nodig is. Het aantal spelende (jeugd) leden is op dit moment iets hoger. Die stijging heeft echter geen invloed op de conclusies over de omvang van de benodigde accommodatie. De conclusie uit dat onderzoek, namelijk dat er ruim meer dan 1 veld onvoldoende benut wordt, staat hard overeind. Hoewel dat onderzoek specifiek voor de huisvesting van de voetbalverenigingen De Esch en Oldenzaal is uitgevoerd, zijn de daaruit voortvloeiende gegevens wel belangrijk en bovendien goed bruikbaar voor het onderhavige onderzoek naar mogelijkheden voor inpassing van een specifieke tennisaccommodatie binnen dat gebied.

### **2.3 Manege**

De manege wordt gebruikt door de Boeskoolruiters. Men beschikt over een binnenmanege van circa 51 m1 x 32 m1 en een buitenbak. De manege heeft een eigen inrit en ingang aan de Bornsedijk.

### **2.4 Clubgebouw van de Oldenzaalse Wielclub (OWC)**

Het clubgebouw van de OWC is gesitueerd aan de zijde van de Hulsbekeweg aan de zijde van de Schipleidelaan. De ingang naar de parkeerplaatsen, die in half verharding in het groen zijn aangelegd, ligt aan de Hulsbekeweg. Het clubgebouw is geheel los van het wielercours in Het Hulsbeek gebouwd. Een niet echt logische plek, die echter wel door de vereniging gewaardeerd wordt.

## **2.5 Particuliere woningen en bedrijven**

De woningen staan aan de Bornsedijk.

Aan de Schipleidelaan ligt de in- en uitrit naar een tankstation.

## **2.6 Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting van het gebied is goed te noemen.

Met name aan de Hulsbekeweg liggen goede mogelijkheden voor het maken van een nieuwe entree.

Aan de Bornsedijk, een 'doodlopende' straat voor autoverkeer, ligt aan het begin de toegang naar parkeerplaatsen voor de manege en voor de voetbalaccommodatie.

Bij het clubhuis van de vv Oldenzaal ligt een aantal specifieke eigen parkeerplaatsen, die echter niet gunstig gesitueerd zijn ten opzichte van een nieuw aan te leggen tennispark.

De meest logische ontsluiting voor de nieuwe accommodatie is aan de Bornsedijk, die via de Schipleidelaan verbonden is met de stad Oldenzaal.

### **3. HUIDIGE SITUATIE TENNIS IN OLDENZAAL**

#### **3.1 Huidige situatie tennis in Oldenzaal**

In Oldenzaal zijn momenteel 3 tennisverenigingen, te weten TV Zuid Berghuizen, TV Ready en de TV Quick Oldenzaal. Samen hebben zij ongeveer 2.100 leden, opgesplit in 1.700 senioren en 400 junioren. In totaal hebben deze verenigingen 22 banen. In een volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan. Oldenzaal heeft met die cijfers een aantoonbaar extra hoge participatiegraad. Juist in dat verband is het des te opvallender dat in Oldenzaal geen specifieke tennishal beschikbaar is. Wel waren er tot het vorige seizoen twee eenvoudige tennisvoorzieningen met resp. 1 en 2 banen. De hal met 2 banen is onlangs definitief gesloten. Eerdere pogingen om een specifieke tennishal te realiseren zijn niet succesvol gebleken.

#### **3.2 De tennisvereniging Quick**

De TV Quick is in 1952 opgericht en met momenteel 1.029 leden (758 senioren en 271 junioren) als een grote vereniging in Oldenzaal en ook in deze tak van sport te kwalificeren. De TV Quick beschikt momenteel over het van de gemeente gehuurde tenniscomplex Bornsedijk, gelegen aan de rand van het centrum van Oldenzaal. Het complex omvat 11 verlichte gravelbanen en een clubgebouw met kleedkamers. De gebouwen zijn eigendom van de vereniging, terwijl de gehuurde banen worden onderhouden door Topcraft in opdracht van de gemeente Oldenzaal. De huidige accommodatie wordt als te klein ervaren, met name in de drukke periodes geeft dit problemen. Ook wil men graag meer en langer gebruik maken van de banen door een andere toplaag aan te brengen en het seizoen te verlengen. Een eerdere poging om een aantal banen in de winter te voorzien van een blaashal heeft het om vooral milieu- en planologische redenen niet gehaald.

De beschikbare 11 banen leveren een stevige bezetting op van ruim 93 leden per baan. De vereniging wenst nader onderzoek naar privatisering, zoals ook bij Zuid Berghuizen is doorgevoerd. Ook wil de vereniging meer en langere speelmogelijkheden.

#### **3.3 Behoeftte aan tennisbanen**

Naast de wens van de TV Quick om de buitenbanen meer en langer te kunnen gebruiken is ook de wens om een tennishal in Oldenzaal te krijgen vaak uitgesproken. Om daarover een oordeel te vormen is het nodig inzicht te krijgen in de behoefte aan c.q. de wensen over een dergelijke voorziening bij de drie bestaande tennisverenigingen. Ook is het van belang om de totale behoefte en het aanbod van buitenbanen bij alle verenigingen in beeld te brengen. In het voorgaande is al een korte schets van de tennisvereniging Quick gegeven. Alvorens nader in te gaan op het onderzoek naar de wenselijkheid van een tennishal volgt hierna een schets van de andere twee verenigingen.

### 3.4 De tennisvereniging Zuid Berghuizen

De tennisvereniging Zuid Berghuizen is opgericht in 1980. De club is de laatste jaren sterk gegroeid. Begin 2000 had de club nog 326 leden. Momenteel bedraagt dat aantal 427, opgesplitst in 392 senioren en 35 junioren. Men beschikt vanaf 1 januari 2000 over een geprivatiseerd complex, met een eigen clubgebouw met kleedkamers en 4 verlichte kunstgrasbanen, die voor een groot deel met eigen middelen zijn aangelegd. De vereniging is geheel verantwoordelijk voor het onderhoud en krijgt daarvoor een ondersteuning van de gemeente van circa € 5.000 per jaar.

### 3.5 De tennisvereniging Ready

De tennisvereniging Ready is opgericht in 1924. De club heeft momenteel 662 leden, gesplitst in 581 senioren en 81 junioren. De club huurt voor circa € 5.400 een complex met 7 verlichte gravelbanen van de Gelderman stichting. De gebouwen zijn eigendom van de vereniging. De vereniging is verantwoordelijk voor het gehele onderhoud en krijgt daarvoor een vergoeding van de gemeente van circa € 24.000 per jaar.

### 3.6 Theoretische behoefte aan buitenbanen

Op basis van de normen die door de tennisbond, de KNLTB, worden gehanteerd mag er van worden uitgegaan dat circa 5% van de bevolking van Oldenzaal (circa 31.000 inwoners) in georganiseerd verband aan tennis deel wil nemen. Dat betekent dat er circa 1.500 tennissers mogen worden verwacht. Al langer was bekend dat in Oldenzaal veel meer belangstelling voor tennissen bestaat. Dat wordt extra onderstreept door de ruim 2.100 ingeschreven verenigingsleden (dat betekent dus een participatie van circa 7%, terwijl landelijk gemiddeld van iets onder de 5% wordt uitgegaan). De volgende tabel is afkomstig uit een eerder verricht onderzoek en aangepast op de meest actuele situatie:

Vereniging	Aantal leden in		Bij 80 leden per baan in 2004	Bij 90 leden per baan in 2004	Bij 100 leden per baan in 2004	Beschikbare banen *)
	2002	2004				
Zuid berghuizen	395	427	5,33 banen	4,74 banen	4,27 banen	4 kunstgras
Quick	1.094	1.029	12,06 banen	11,43 banen	10,29 banen	11 gravel
Ready	750	662	8,72 banen	7,36 banen	6,62 banen	7 gravel
Totaal	2.239	2.118	25,01 banen	23,53 banen	21,18 banen	22 banen

\*) alle banen zijn voorzien van verlichting.

### 3.7 Theoretische behoefte aan binnenbanen voor tennis

Voor binnenbanen wordt door de KNLTB uitgegaan van 1 baan op elke 7.500 inwoners. Voor Oldenzaal zou dit betekenen dat er draagvlak is voor een hal met 4 binnenbanen. Gelet op de veel hogere participatiegraad voor tennis zou mogen worden aangenomen dat er behoefte is aan nog meer banen. In Oldenzaal is met ingang van het komende jaar nog een overdekte baan in particuliere eigendom en exploitatie. De kwaliteit is van dien aard dat deze baan niet onbepaald de beoogde functie zal (kunnen) behouden. Toch blijft bij deze benadering de nodige voorzichtigheid geboden.

### 3.8 De feitelijke belangstelling bij leden van de Oldenzaalse verenigingen

In nauwe samenwerking tussen de drie verenigingen en met hulp van de gemeente Oldenzaal is er in het voorjaar van 2002 een onderzoek gehouden onder de leden van de drie tennisverenigingen naar de belangstelling voor en behoefte aan een overdekte tennisvoorziening in Oldenzaal. Het is belangrijk om bevindingen uit die enquête, voor zover die voor dit onderhavige onderzoek van belang kunnen zijn, hier te vermelden.

De belangrijkste conclusies uit die enquête zijn als volgt samen te vatten:

- a. Er is een erg hoge respons geweest. Ook uit de wijze waarop gereageerd is, mag worden afgeleid dat overdekt tennis in Oldenzaal erg leeft;
- b. Door leden van de TV Berghuizen is een meer dan verwachte deelname aan de wintercompetitie gebleken. Ook van de leden van de TV Quick blijkt bijna 10% aan buitentennis in de winter deel te nemen;
- c. Door meer dan 200 leden van de drie verenigingen wordt nu 'ergens in de omgeving' indoor gespeeld. Die spelers geven nagenoeg zonder uitzondering aan van een nieuwe (eigen) hal in Oldenzaal gebruik te zullen maken;
- d. Uit de enquête blijkt dat 600 respondenten aangeven van de nieuwe hal gebruik te zullen gaan maken. Indien dat aantal over alle tennissers wordt doorgetrokken zou dit kunnen betekenen dat maximaal 1.600 spelers vanuit het ledenbestand van de verenigingen gebruik zouden kunnen maken van de hal.

Uitdrukkelijk moet worden aangetekend dat het onderzoek is gedaan vanuit het perspectief van een vaste hal bij de toen beoogde voorzieningen aan de Thijsniedersweg. Ook was er in die fase sprake van een vaste hal in relatie tot een grote nieuwe onderwijsvoorziening. In die aanpak werd er uitgegaan van een op te richten nieuwe entiteit, waarin de 3 verenigingen zouden participeren. In het nu voorliggende onderzoek is sprake van een nieuwe tennisvoorziening voor de TV Quick, waaraan een aanvullende voorziening voor overdekt tennis wordt toegevoegd. De gebruikers van de in de winter periode aangebrachte blaashal maken voor een belangrijk deel gebruik van de basisvoorzieningen (banen, kleedkamers, parkeren en clubgebouw) van de TV Quick. Een gezamenlijke sturing vanuit drie verenigingen lijkt in deze situatie minder gewenst. Dit staat uiteraard los van de doelstelling van de hal, namelijk gelegenheid bieden om overdekt te tennissen en dat moet uiteraard voor alle inwoners worden gegarandeerd. Een nauwe samenwerking tussen de drie verenigingen blijft mede om die reden een belangrijk uitgangspunt.

### 3.9 De gewenste voorzieningen

Uit de enquête is komen vast te staan dat de bestaande buitenbanen van TV Berghuizen en TV Ready op de huidige door de clubs gewenste locaties als een vast gegeven moeten worden beschouwd. Ook wordt de kwaliteit van de banen en de bijkomende voorzieningen als goed beoordeeld door de besturen van de verenigingen. De primaire aandacht kan daarom op de buitenbanen van de TV Quick worden gericht.

Vanuit de bestaande accommodatie van de TV Quick en het door ISA Sport tijdens het eerder uitgevoerde onderzoek opgestelde PvW is in het navolgende samengevat welke voorzieningen in welke omvang gewenst zijn.

#### 3.9.1 Buitenbanen TV Quick

De herhuisvesting van de tennisvereniging Quick betekent dat minimaal de huidige kwaliteit en kwantiteit moet worden geleverd. Concreet houdt dit in dat er minimaal 11 banen moeten worden

aangelegd samen met de daarbij behorende infrastructuur. Wel moet daarbij nog nader onderzoek worden gedaan naar de uitbreiding van de speelcapaciteit door aanleg van diverse andere baansoorten. Een Dat betekent verder voldoende loopruimte en verblijfsruimte bij de banen, een adequate ontsluiting en parkeervoorzieningen.

### **3.9.2 Clubgebouw, horecaruimte en kleedkamers**

In het kader van de herhuisvesting moet de omvang en waarde van de huidige voorzieningen worden vergoed c.q. aangeboden op de nieuwe locatie. De eenmalige kans om daarbij de mogelijke relatie met een overdekte tennishal te onderzoeken moet zeker worden benut.

### **3.9.3 Overdekte tennishal**

De behoefte aan een overdekte tennisvoorziening is inmiddels in voldoende mate aangetoond. Verder onderzoek moet worden gedaan naar de omvang en de aard van de overdekte voorziening, de plaats waar die gesitueerd kan worden en uiteraard de haalbaarheid van de exploitatie van zo'n overdekte voorziening.

### **3.10 Projectmatige aanpak**

Om snel inzicht in de ruimtelijke kwaliteit en de financiële consequenties te krijgen is het aan te bevelen om het totale project in handen van een ter zake kundig bedrijf te leggen. Daarmee worden de voordelen van ervaring en samenhang in de voorzieningen optimaal benut. In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan.

## 4. GEWENSTE RUIMTELIJKE VOORZIENINGEN

### 4.1 Invulling accommodatie vanuit de wensen van de verenigingen

Het ontwerp voor de nieuwe accommodatie dient afgestemd te worden op de in de toekomst te verwachten ledenaantallen van de tennisclubs. In de Oldenzaalse situatie, waarin sprake is van een meer dan gebruikelijke participatiegraad, zal de behoefte eerder afnemen dan toenemen. Daarbij moet verder nog worden betrokken dat de banen van de TV Berghuizen enkele jaren geleden zijn omgebouwd naar kunstgras. Uit de gegevens in de tabel in paragraaf 3.6 (pagina 5) blijkt dat door de keus van de baansoort extra opvang van leden bij die club kennelijk goed mogelijk is.

### 4.2 Tennisbanen buiten

Momenteel beschikt de tennisvereniging Quick over 11 gravel buitenbanen, allen voorzien van verlichting. Het aantal buitenbanen zou op basis van het ledental minimaal 11 moeten bedragen. Naast een mogelijke uitbreiding op termijn dient ook onderzocht te worden of en zo ja welke andere toplaag van de banen tot betere en meer speelmogelijkheden voor de leden kan leiden. Het aantal zou desgewenst moeten kunnen worden uitgebreid met 1 tot 2 banen. Voor een optimaal functioneren van het tennispark is het gewenst de banen aan te leggen in blokken van twee of maximaal drie stuks direct naast elkaar met de lengtes in de richting NNW –ZZO. De blokken dienen zodanig te worden gegroepeerd dat er een aantrekkelijke relatie wordt gecreëerd met de kantine c.q. het terras. Om de ruimte maximaal te benutten zal uitgegaan worden van blokken van 4 banen.

Rondom het speelveld dient een vrije uitloop met de volgende afmetingen te worden gerealiseerd.

- achter het speelveld minimaal 6,4 meter;
- tussen twee velden minimaal 5 meter;
- aan zijkanten van de velden minimaal 3,66 meter.

Deze uitlopen dienen obstakelvrij te zijn, dit betekent dat voorzieningen zoals bijvoorbeeld tappunten voor water buiten de hekken geplaatst dienen te worden.

De tennisbaan dient minimaal te voldoen aan de norm ISA-KNLTB TB2-15. Deze normering wil zeggen dat de tennisbaan aan alle sporttechnische eisen van de KNLTB en NOC\*NSF voldoet.

### 4.3 Tennishal

De wedstrijdruimte dient een netto afmeting van 65,92 x 34,77 meter te hebben met een vrije hoogte van 9 meter ter plaatse van het net en een vrije hoogte van 5,75 meter ter plaatse van de achterlijn. In eerdere berekeningen is onderzocht of een vaste hal exploitabel en financieerbaar is. Gebleken is dat dit een brug te ver is zonder forse bijdragen in de investeringen van de zijde van de gemeente. Aangezien die optie ook ruimtelijk op de beschikbare locatie niet haalbaar is, is in de verdere uitwerking uitgegaan van een blaashal. Er wordt door technische ontwikkelingen in toenemende mate voor deze oplossing gekozen. In dit rapport wordt uitgegaan van een blaashal over 4 banen. Na een gedegen oriëntatie, gebaseerd op bezoeken aan recent tot stand gekomen accommodaties in Soest, Apeldoorn en Utrecht door een delegatie van de TV Quick, de gemeente Oldenzaal en de SWS is de



voorlopige keus door de TV Quick gemaakt. Men geeft de voorkeur aan banen uitgevoerd in French Court. Deze baansoort komt voor wat betreft de speelkenmerken én ook de onderhoudsbehoefte dicht bij gravelbanen. Vooral in samenhang met een blaashal wordt aan deze baansoort de voorkeur gegeven boven kunstgras en gravel.

Rondom het speelveld dient een vrije uitloop met de volgende afmetingen te worden gerealiseerd.

- achter het speelveld minimaal 6,4 meter;
- tussen twee velden minimaal 5 meter;
- aan zijkanten van de velden minimaal 3,66 meter.

De tennisbaan dient minimaal te voldoen aan de norm ISA-KNLTB TB2-14. Deze normering wil zeggen dat de tennisbaan aan alle sporttechnische eisen van de KNLTB en NOC\*NSF voldoet.

#### **4.4 Uitgangspunt voor alle bijkomende voorzieningen**

De bijkomende voorzieningen zullen waar mogelijk moeten worden gecombineerd voor zowel het gebruik van de binnenaccommodatie als voor de buitenaccommodatie.

De gebruikelijke voorzieningen in dat verband zijn:

- Kleed- en wasruimten voor buitenbanen
- Kleed- en wasruimten voor de tennishal
- Ontmoetingsruimte en horecaruimte

De normstelling van de KNLTB/ISA Sport is vertrekpunt voor deze voorzieningen. TV Quick geeft aan dat extra aandacht voor invalidenvoorzieningen en veiligheid (toezicht) belangrijk zijn. Ook de relatie met de leveranciers vraagt om extra aandacht.

#### **4.5 Kleed- en wasruimten ten behoeve van de buitenbanen**

De tennisaccommodatie dient ten behoeve van de buitenbanen minimaal van twee kleedruimten te zijn voorzien, één heren- en één dameskleedruimte. Het oppervlak van één kleedruimte dient minimaal 15 m<sup>2</sup> te bedragen en het vloeroppervlak van de wasruimten dient voldoende te zijn om twee douches, een toilet, een wastafel met spiegel en een afdroogzone te kunnen onderbrengen. De minimale vrije hoogte voor een kleed- wasruimte bedraagt 2,4 meter en de breedte dient minimaal 3 meter te zijn.

#### **4.6 Kleed- en wasruimten ten behoeve van de tennishal**

Ten behoeve van de tennishal dienen eveneens twee kleed- wasruimten te worden opgenomen met een vloeroppervlak van minimaal 15 m<sup>2</sup>. Het vloeroppervlak van de wasruimten dient voldoende te zijn om twee douches, een toilet, een wastafel met spiegel en een afdroogzone te kunnen onderbrengen. Dat betekent circa 12 m<sup>2</sup> per kleedkamer. De minimale vrije hoogte voor een kleed- wasruimte bedraagt 2,4 meter en de breedte dient minimaal 3 meter te zijn.

Bij de combinatie van kleed- en wasruimten voor gebruik van zowel de buitenbanen als de hal wordt geadviseerd uit te gaan van circa 30% meer ruimte om de gebruiksdruchte in de overgangsmoanden 'buiten naar binnen' adequaat op te kunnen vangen.

#### **4.7 Ontmoeting- en horecaruimte**

Vanuit de horecaruimte en het terras dient een duidelijke relatie te zijn met de publieke voorzieningen, zoals toiletten en garderobe. Deze kunnen dienst doen voor zowel de gebruikers van de tennishal als de buitenbanen. Ook de andere bezoekers van de beide voorzieningen kunnen hiervan gebruik maken. Daarnaast is een aantrekkelijke relatie met de tennishal en de buitenbanen gewenst. De grootte van de ruimte dient, afgezien van de minimale eis uit de Drank- en Horecawet, afgestemd te zijn op de wensen van de tennisvereniging en het aantal bezoekers van de accommodatie. De TV Quick geeft aan dat het zitgedeelte circa 100 m<sup>2</sup> zou moeten omvatten (exclusief bar). De keuken zou circa 20 m<sup>2</sup> en de ruimte voor de keukenvoorraad circa 20 m<sup>2</sup> (vast aan keuken) moeten zijn. Deze voorzieningen in samenhang met de kleedvoorzieningen in 2 lagen. Als aansprekend voorbeeld wordt gevraagd uit te gaan van de bezochte voorziening van Tepci in Apeldoorn.

#### **4.8 Overige ruimten**

De grootte van de berging hangt nauw samen met de activiteiten die in de accommodatie plaatsvinden. Er dient te worden uitgegaan van een aanzienlijk vloeroppervlak in verband met opslag ten behoeve van zowel de buitenbanen als de tennishal. De TV Quick vraagt 25 m<sup>2</sup> vergaderruimte, 10 m<sup>2</sup> voor de trainers, 25 m<sup>2</sup> materialenopslag, 3 m<sup>2</sup> archief en 6 m<sup>2</sup> ehbo ruimte. Deze ruimten moeten zoveel mogelijk op de begane grond worden gesitueerd. Daar dient ook rekening te worden gehouden met een containerruimte.

#### **4.9 Toegankelijkheid, fietsenstalling en parkeren**

Op de beoogde locatie zijn de nodige infrastructurele voorzieningen aanwezig. Aan de zijde van de Hulsbekeweg is de entree naar het clubgebouw van de Oldenzaalse Wieler Club gesitueerd, waarbij ook een beperkte parkeervoorziening aanwezig is.

Bij de toegangsweg naar de voetbalvelden, verhuurd aan de voetbalvereniging Oldenzaal, die langs het buitenterrein van de manege loopt is een weinig gebruikte parkeervoorziening aanwezig.

De TV Quick vraagt om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden naar 50% meer dan het huidige aantal parkeerplaatsen.

Prioriteit dient echter het bezoek per fiets te krijgen. Daarvoor moet zowel de route er naar toe als de entree en het aantal te stallen fietsen extra aandacht te krijgen.

#### **4.10 Opdracht voor het uitwerken van een totaalplan**

Uitgegaan wordt van een integraal ontwerp voor het gehele tennispark. Daarmee wordt een maximaal effect bereikt voor het gebruik van de voorzieningen voor zowel de binnen- als buitenbanen.

Een model zou kunnen zijn om een voorselectie van 2 of 3 partijen te maken uit het totale aanbod.

De geselecteerde partijen dienen een integraal projectplan in te zenden. Dat moet voorzien zijn van schetsontwerpen voor het park en de infrastructuur en van het clubgebouw. Ook dienen gespecificeerde kostenramingen onderdeel van het plan uit te maken.

De meest aansprekende partij kan daaruit worden geselecteerd en in een bouwkostenteam moet dan de verdere detaillering plaatsvinden.

## **5. INVESTERINGEN EN AANDEEL GEMEENTE / TV QUICK**

### **5.1 Algemeen**

De investeringen hangen vooral af van de gemaakte keuzes, zowel voor wat betreft het aantal banen, de baansoorten, het type tennishal als de omvang en kwaliteit van het clubgebouw met de kleedvoorzieningen. Bij de toerekening van de investeringen wordt als basisprincipe uitgegaan van nieuw voor oud van het bestaande te verlaten park ten laste van de gemeente Oldenzaal. Nieuwe wensen zoals een andere toplaag, extra verlichting, een extra baan, meer parkeerplaatsen en een blaashal komen dan voor rekening van de TV Quick.

### **5.2 Buitenbanen**

In het plan wordt uitgegaan van 12 buitenbanen, het aantal dat binnen de beschikbare ruimte maximaal mogelijk is. TV Quick vraagt 13 banen, men heeft nu 11 gravelbanen. Per blok van 2 banen is circa € 70.000 (exclusief verlichting) nodig, uiteraard afhankelijk van de te kiezen baansoort. Totaal bij de keus voor 12 banen is bij die aangegeven keus € 420.000 nodig. Bij dit bedrag is uitgegaan van French Court banen, de baansoort die sterke gelijkenissen vertoont met gravel (de baansoort waarover de club nu beschikt). Het verschil bij de investering ten opzichte van bijvoorbeeld kunstgras is niet groot. Ten opzichte van gravel (investering circa € 300.000) is circa € 120.000 meer nodig. Dit speelt een belangrijke rol bij de exploitatielasten. Die zijn bij kunstgras ruim lager dan bij gravel en/of French Court.

### **5.3 Tennishal vast**

Een vaste hal met 4 banen (65,92x34,77) wordt door ISA Sport begroot op ongeveer € 1.500.000. Aangezien een vaste hal op deze locatie ruimtelijk het aantal buitenbanen zou beperken tot 8 banen is dit geen verder te onderzoeken optie. Wel was in een eerder onderzoek op de locatie Thijsniedersweg al duidelijk dat deze investering nagenoeg geheel zou moeten worden gesubsidieerd door de gemeente teneinde een haalbare exploitatie te bereiken.

### **5.4 Blaashal over buitenbanen**

De door de TV Quick voorgestelde blaashal is iets groter (72x36) dan de vaste hal. Deze hal zal indien mogelijk over 4 buitenbanen worden geplaatst bij de start van het winterseizoen (ongeveer 1 oktober) en weggehaald bij de start van het zomerseizoen (ongeveer 1 april) Het is een constructie die gebaseerd is op een net van staaldraad. Daardoor ontstaat er een soort wafel effect. De akoestiek is door de nieuwe vorm verder verbeterd. Het gebruikte doek laat daglicht door, waardoor verlichting overdag niet nodig is. Door de verbeterde warmte isolatie is minder energie nodig dan in de oudere type hallen nodig was.

De totale hal, inclusief de aansluiting op het te bouwen clubhuis met kleedvoorzieningen, wordt begroot op € 180.000. Een lager bedrag is denkbaar omdat met de eerste aanleg van de banen met alle bijkomende voorzieningen rekening kan worden gehouden.

De bijbehorende entree (15 m<sup>2</sup>), 2 kleedkamers (40 m<sup>2</sup>) met wasruimten (20 m<sup>2</sup>) en berging (20 m<sup>2</sup>) kunnen worden begroot op € 140.000. Deze kunnen worden gecombineerd met de voorzieningen in het clubgebouw, die normaliter primair ten dienste van de buitenbanen staan.

### **5.5 Infrastructuur**

Een stelpost voor grondwerk is noodzakelijk. Daarbij moet begrepen zijn de kosten van sonderingen, verleggen van kabels en leidingen, het bouwrijp maken en verleggen van waterlopen en wandel en fietsvoorzieningen. Deze post moet nader worden onderzocht, maar wordt voor dit rapport geschat op circa € 50.000.

Verder moet uitgegaan worden van circa 30 parkeerplaatsen, waarvoor totaal circa € 35.000 benodigd zal zijn. Voor de overige infrastructuur, zoals fietsenstalling voor minimaal 50 fietsen, de rijbaan en beplantingen wordt uitgegaan van circa € 50.000.

### **5.6 Clubgebouw met kleedvoorzieningen**

Het clubgebouw bestaat uit algemene ruimten, kleedvoorzieningen en een horecagedeelte.

De bijbehorende entree, 2 kleedkamers (40 m<sup>2</sup>) met wasruimten (20 m<sup>2</sup>) en berging kunnen worden begroot op € 140.000. Zie in verband met de combinatie met de tennishal ook paragraaf 5.4.

Het kantine gedeelte zal circa 150 m<sup>2</sup> omvatten en vraagt circa € 150.000 investering. Daaraan moeten de entree, centrale toiletgroep, receptie, administratie, bestuurskamer/jeugdruimte, ehbo, kast en bergruimten worden toegevoegd voor circa € 75.000.

Voor inventaris wordt een post van € 50.000 voorgesteld.

### **5.7 Aankoop grond**

In de cijferopstelling is geen rekening gehouden met kosten voor grond. Dit omdat de tennisvereniging nu op de te verlaten accommodatie over een perceel grond met banen beschikt, die in omvang niet erg veel afwijkt van de te verkrijgen nieuwe accommodatie. De dekking van de grond is binnen de sportbegroting beschikbaar, aangezien ook daar de huidige locatie is ondergebracht en in financiële zin gedekt. Voor het overdragen van de gebruiksrechten wordt uitgegaan van erfpacht met opstalrecht tegen een symbolische vergoeding.

### **5.8 Bijkomende kosten en onvoorzien**

Voor de aansluiting voor nutsvoorzieningen wordt een stelpost van € 30.000 opgenomen. De voorbereiding, uitvoering en het bouwtoezicht moeten worden verwerkt in een stelpost van € 50.000. Er wordt van uitgegaan dat daarin ook het risico en bouwrente is begrepen. Een algemene post onvoorzien van € 75.000 moet er onder meer voor zorgen dat geen overschrijding van de budgetten plaats zal vinden.

## 5.9 Samenvatting investeringen en aandeel gemeente / TV Quick

De hiervoor toegelichte onderdelen worden in het volgende overzicht samengevat. Bovendien wordt het, op basis van het eerder aangegeven uitgangspunt, toegerekend aandeel van de gemeente en de TV Quick aangegeven. Uiteraard dienen de bedragen te worden vervangen door de definitieve bedragen, die na de prijsvorming en de fiscale toets beschikbaar zijn.

Nr	Omschrijving	Totaal	Gemeente	TV Quick
5.2	Buitenbanen 12 FC banen / gravel	420.000	275.000	145.000
5.4	Blaashal over 4 FC banen	180.000	0	180.000
5.4	Kleedkamers, entree, berging bij blaashal	0	0	0
5.5	Infrastructuur, grondwerk en parkeren	85.000	70.000	15.000
5.5	Fietsenstalling en beplantingen	50.000	50.000	0
5.6	Clubgebouw 225.000 en inventaris 50.000	275.000	250.000	25.000
5.6	Kleedkamers, entree, berging	140.000	140.000	0
5.7	Grond	p.m.	p.m.	p.m.
5.8	Nuts 35.000 en voorbereiding 50.000	85.000	75.000	10.000
	Algemene kosten, winst, risico en rente	150.000	125.000	25.000
	Algemene stelpost onvoorzien	75.000	75.000	0
	<i>Subtotaal</i>	<i>1.460.000</i>	<i>1.060.000</i>	<i>400.000</i>
	BTW 19%	277.400	201.400	76.000
	<b>Totaal</b>	<b>1.737.400</b>	<b>1.261.400</b>	<b>476.000</b>

## 5.10 Dekking van het aandeel van de gemeente en de TV Quick

Uitgegaan wordt van de dekking van de investeringen van de gemeente uit de opbrengst van de door de TV Quick te verlaten tennisaccommodatie. De opbrengst van de locatie Bornsedijk wordt vooral bepaald door de herbestemming van dat gebied. Dit is in eerste instantie een aangelegenheid van planologie en bestemming. In het onderhavige geval is het echter de enige mogelijkheid om een herhuisvesting van de tennisvereniging Quick mogelijk te maken en om voor Oldenzaal een overdekte tennisvoorziening te realiseren.

De dekking van de door de TV Quick te investeren bedragen moet kunnen worden opgebracht binnen een aantoonbare sluitende exploitatie.

## 5.11 Toetsing fiscale aspecten

De fiscale aspecten die samenhangen met de investeringen en de exploitatie van de voorzieningen moeten door een fiscalist worden beoordeeld. Een eerste toetsing door een vaker door de gemeente ingeschakelde adviseur geeft aan dat de geadviseerde oplossingen fiscaal aanvaardbaar lijken. Een definitieve uitspraak is van belang.

## 6. EXPLOITATIEMOGELIJKHEDEN

### 6.1 Inleiding

De exploitatiemogelijkheden hangen mede af van de gekozen exploitatievorm. In voorkomende gevallen wordt momenteel gekozen voor het oprichten van een stichting, die voor de investeringen en het beheer en de exploitatie van de accommodatie zorgdraagt. De rol van de vereniging richt zich dan vooral op het normale verenigingsleven en de organisatie van het sporttechnische deel, zoals training competitie en toernooien.

Daarbij moet in de Oldenzaalse situatie nog een extra keus worden gemaakt, die gericht is op het al dan niet privatiseren. De TV Quick is de laatste van de drie verenigingen, waarmee nog een overeenkomst moet worden aangegaan.

### 6.2 Keuze van investeerders

In de onderhavige situatie wordt geadviseerd om de "Stichting Tennispark Oldenzaal" de investeerder te laten zijn voor de totale accommodatie. Het gemeentelijke aandeel kan dan worden vastgesteld als een belastingvrije subsidie, die de netto last voor de stichting op een haalbaar niveau moet brengen. Om een goed inzicht te krijgen in de exploitatiemogelijkheden van primair de buitenaccommodatie en daarnaast de mogelijkheden van de exploitatie van de blaashal over 4 buitenbanen voor overdekt tennis in de winterperiode worden beide onderdelen hierna afzonderlijk uitgewerkt.

### 6.3 Exploitatie tennispark

De exploitatie is gebaseerd op 12 buitenbanen, waarvan 8 gedurende het gehele jaar. Het hoofddoel is niet het presenteren van een zeer nauwkeurige exploitatiebegroting, maar vooral het zichtbaar maken van de haalbaarheid van het plan. Op basis van de definitieve cijfers zal door de Stichting en vereniging een meer gedetailleerde opzet moeten worden gemaakt.

#### 6.3.1 Lasten exploitatie tennispark (bedragen x € 1)

omschrijving	volledig jaar	totaal
Afschrijving	10.000	
Rente	12.000	
Reservering	5.000	
<b>Kapitaallasten</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>

De op pagina 13 uitgewerkte investeringsoverzicht sluit op een totaal van € 400.000 exclusief btw voor rekening van de Stichting Tennispark Oldenzaal. Het aandeel tennispark daarvan bedraagt circa de helft, afgerond € 200.000. De afschrijving is berekend op basis van de investering van € 200.000 in een periode van 20 jaar. De rente is berekend op basis van 6% per jaar over de € 200.000 in het eerste volle jaar. Deze neemt af door de aflossingen. De reservering is bedoeld voor het opbouwen van een weerstandsvermogen. Ook kunnen de lasten van nieuwe investeringen hieruit worden gedekt.

omschrijving	volledig jaar	totaal
Gebruik grond	p.m.	
Energie	8.000	
Belastingen en verzekeringen	2.000	
Onderhoud banen	12.000	
Onderhoud gebouw	4.000	
Personeel	6.000	
Schoonmaak	3.000	
<b>Huisvestingslasten</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>

De vergoeding voor het gebruik van de grond is nihil c.q. van symbolische omvang. De energie moet voldoende zijn voor het kleedkamergebruik alsmede het gebruik van de lichtmasten bij de buitenbanen. Het onderhoud van de banen is afgeleid van de normen die door ISA sport worden gehanteerd. Voor het gebouw is een stelpost opgenomen, die in de aanvangsjaren erg ruim is en leidt tot fondsvorming onderhoud. Voor de inzet van vrijwilligers is een bedrag opgenomen, waaruit de fiscaal aanvaardbare vergoedingen kunnen worden gedekt. Dat geldt eveneens voor de schoonmaak, hoewel dit bedrag ook kan worden aangewend indien dit werk wordt uitbesteed.

Administratie	2.000	
Bestuur en beheer	2.000	
Onvoorzien en btw verrekening	4.000	
<b>Algemene kosten</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>

De algemene kosten zijn nog moeilijk exact te begroten. Dat hangt mede af van de inzet van vrijwilligers voor dit soort taken.

<b>Totale lasten</b>		<b>70.000</b>
----------------------	--	---------------

### 6.3.2 Baten exploitatie tennispark (bedragen x € 1)

omschrijving	volledig jaar	totaal
Verhuur clubleden/sporters	30.000	
Privatiseringsbijdrage gemeente	30.000	
Vergoeding gebruik kleedkamers	10.000	
Overige baten	5.000	
<b>Totale baten</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>

De verhuur aan leden van de vereniging geschiedt op basis van een vergoeding door de individuele gebruikers. Uitgegaan is van gemiddeld € 30 per lid per jaar en 1.000 betalende gebruikers.

De privatiseringsbijdrage is afgeleid van hetgeen aan TV Ready voor 7 banen wordt vergoed. Dit is omgerekend naar de 11 banen, die op de oude accommodatie beschikbaar zijn. Voor het gebruik van de kleedkamers, banen en andere ruimten ten behoeve van de tennishal wordt een bedrag van minimaal € 10.000 verrekend. De overige baten moeten komen uit sponsoring en reclame.

## 6.4 Exploitatie tennishal

### 6.4.1 Lasten exploitatie tennishal (bedragen x € 1)

omschrijving	volledig jaar	totaal
Afschrijving	20.000	
Rente	12.000	
Reservering	10.000	
<b>Kapitaallasten</b>	<b>42.000</b>	<b>42.000</b>

De op pagina 13 uitgewerkte investeringsoverzicht sluit op een totaal van € 400.000 exclusief btw voor rekening van de Stichting Tennispark Oldenzaal. Het aandeel tennishal daarvan bedraagt circa de helft, afgerond € 200.000. De afschrijving is berekend op basis van de investering van € 200.000 in een periode van 10 jaar. De rente is berekend op basis van 6% per jaar over de € 200.000 in het eerste volle jaar. Deze neemt af door de aflossingen. De reservering is bedoeld voor het opbouwen van een weerstandsvermogen en voor vervanging van de hal. Ook kunnen de lasten van nieuwe investeringen hieruit worden gedekt.

omschrijving	volledig jaar	totaal
Gebruik kleedkamers	10.000	
Elektra	10.000	
Gasverbruik verwarming hal	14.000	
Belastingen en verzekeringen	2.000	
Onderhoud hal	2.000	
Vrijwilligers en overige	3.000	
<b>Huisvestingslasten</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>

De vergoeding voor het gebruik van de kleedkamers en banen is nodig om een goede toerekening van de bijdrage voor het gebruik van de voorzieningen mogelijk te maken. De energie moet voldoende zijn voor het verlichten en verwarmen van de hal. Het onderhoud van de banen is van beperkte omvang. Voor de inzet van vrijwilligers is een bedrag opgenomen, waaruit de fiscaal aanvaardbare vergoedingen kunnen worden gedekt.

Administratie	1.500	
Bestuur en beheer	1.500	
Onvoorzien en btw verrekening	4.000	
<b>Algemene kosten</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>

De algemene kosten zijn nog moeilijk exact te begroten. Dat hangt mede af van de inzet van vrijwilligers voor dit soort taken.

<b>Totale lasten</b>		<b>90.000</b>
----------------------	--	---------------



#### 6.4.2 Baten exploitatie tennishal (bedragen x € 1)

Omschrijving	volledig jaar	totaal
Verhuur particulieren en verenigingen	100.000	
Overige baten	5.000	
<b>Totale baten</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>

De verhuur zal primair plaatsvinden aan leden van de drie vereniging individueel. Daarnaast zullen de verenigingen bepaalde blokken kunnen huren voor verenigingactiviteiten zoals lessen en toernooien.

De verhuur geschiedt op basis van de gangbare tarieven, die afhangen van de dagen van de week en de tijden op de dagen.

Hoewel de berekeningen gebaseerd zijn op verschillende aannames, moet na bestudering de overtuiging bestaan over de haalbaarheid van de begrote inkomsten en de mate waarin risico's wordt gelopen.

In de navolgende opstelling wordt inzicht gegeven in de opbrengsten verhuur.

Soort dag	dagdeel	tijden	Totaal uren	Week uren	Bezetting %	Verhuur	Tarief p. uur	Omzet p. week
Werkdag	Ochtend	08.00-15.00	7	35	40%	14	€ 11,50	€ 161,00
Werkdag	Middag	15.00-18.00	3	15	60%	9	€ 13,50	€ 121,50
Werkdag	Avond	18.00-23.00	5	25	80%	20	€ 16,00	€ 320,00
Zaterdag	Hele dag	08.00-23.00		15	60%	9	€ 13,50	€ 121,50
Zondag	Hele dag	08.00-23.00		15	60%	9	€ 13,50	€ 121,50
<b>Totaal</b>				<b>105</b>	<b>58%</b>	<b>61</b>		<b>€ 845,50</b>

De opbrengst per week, die gebaseerd is op de veilig berekende gemiddelde bezetting van 58% kan worden vermenigvuldigd met het aantal weken dat de hal ter beschikking staat. Op basis van 26 weken is de omzet  $26 \times € 845,50$  ofwel € 21.983 voor 1 baan. Voor de 4 banen is de omzet te begroten op  $4 \times € 21.983$ , dit is € 87.932 per jaar. In het geval uitgegaan wordt van 30 weken kan op deze wijze uitgegaan worden van € 101.460. In het kader van het verhuurbeleid en de prijspolitiek is een relatie met een extra winterbijdrage voor gebruik van de 4 French Court buitenbanen goed denkbaar.

Voor de overige baten is een beperkt bedrag berekend, dat kan worden gerealiseerd door extra verenigingsavonden, bedrijfsavonden en bijzondere toernooien. De (extra) inkomsten uit de barexploitatie vallen binnen de exploitatie van de vereniging, die het toezicht en beheer voor haar rekening neemt.

---

# MEMO

---

**Datum:** 24 november 2004

**Van:** Mark Dikken

**Aan:** afvaardiging tv Quick, G. Oude Vrielink (SWS) en G. Nijmeijer gemeente Oldenzaal

**Betreft:** Voortgangsoverleg verhuizing tv Quick

---

## **Financiële mogelijkheden**

De kavels op de vrijkomende grond moeten het benodigde geld opleveren om de aanleg van het tenniscomplex te kunnen financieren, nieuwe voor oud. De 12<sup>e</sup> baan + de blaashal worden door de vereniging gefinancierd.

## **Planologische voorwaarden**

Voor de aanleg van de tennisbanen is geen bestemmingsplan wijziging nodig.

Voor de opstallen en de blaashal daarentegen moet er wel een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden, een art. 19 procedure voldoet.

Voorwaarde voor de te volgen art. 19 procedure is dat er aangegeven kan worden waar de opstallen en de blaashal gesitueerd worden. Ten behoeve van het clubgebouw is tevens een door het welstand goedgekeurd bouwplan nodig. *Een weet foto-geremd*

## **Ledenvergadering Quick**

In de algemene ledenvergadering van 23 november zijn de leden van Quick bijgepraat en is het geheel erg positief ontvangen. De leden hebben het bestuur mandaat gegeven om verder te gaan met de ontwikkeling van het plan.

## **N.A.V. HET RAPPORT VAN SWS**

Een aantal financiële mensen binnen de club hadden wat vraagtekens bij de financiële onderbouwing van het advies van de heer Oude Vrielink. Na bestudering van het stuk zijn de vraagtekens volledig weggenomen.

## **COMMISSIE INDELING SPORTPARK**

Deze commissie heeft de voor- en nadelen van de verschillende aanbiedingen op een rij gezet en het geheel de leden voorgespiegeld. Daaruit is op volgorde het volgende gekomen:

1. Quick kiest voor het clubgebouw centraal tussen de banen en gekoppeld aan de blaashal te plaatsen. Daarmee komt de blaashal aan de kant van het OWC-gebouw, 2 keer 2 banen en het clubhuis komen centraal terwijl de laatste 4 banen als blok tegen veld 4 van de vv. Oldenzaal komen te liggen.
2. Bij de 2<sup>e</sup> keus van Quick wordt het clubgebouw aan de straatkant gesitueerd met 3 keer 4 banen naast elkaar er achter liggend tegen het hoofdveld van vv Oldenzaal.
3. De 3<sup>e</sup> optie met het clubgebouw centraal en tegen het hoofdveld van vv Oldenzaal en 3 keer 4 banen er voor wordt door de leden van Quick het minst gedragen.

De heer Oude Vrielink merkt daarbij op dat er daarmee gekozen wordt voor een logistiek niet praktische indeling.

TOPLAAGCOMMISSIE

Uit het onderzoek van de toplaagcommissie blijkt steeds meer dat er slechte ervaringen in Nederland zijn met de French Court banen, daarbij gaat het vooral om het onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

Tv Quick wil de bijna 400 jeugdleden de kans geven zich goed te ontwikkelen. In Nederland is men van mening dat daarvoor het gravel de meest geschikt baansoort is. Daarom gaat de voorkeur uit naar een toplaag met hetzelfde speelgedrag als dat van gravel, French Court en TennisForce.

~~Regelmatig zie je dat French Court banen worden vervangen door TennisForce.~~

Mede omdat Tennisforce door de veel langere afschrijftermijn ook financieel interessant kan zijn, neigt tv Quick er naar om te kiezen voor TennisForce i.c. met gravel. Ook de combinatie met de goedkoopste baansoort, kunstgras blijft een optie. De KNLTB adviseert niet voor kunstgras. *in ee. 10/.*

De heer Oude Vrielink merkt op dat het goed is om de mening van de blaashalexploitant hierin mee te nemen.

Ook voor de exploitatie van de blaashal is het verstandig om goed te overwegen hoeveel buitenbanen een allweather toplaag moeten krijgen.

### Planning

Door het sluiten van de Bodeweshal is er onvoldoende aanbod van tennislessen voor de Quickjeugd in Oldenzaal en hebben er ± 40 jeugdleden dit najaar opgezegd. Voor Tv Quick is daarop belangrijk dat de blaashal met ingang van 1 oktober 2005 gebruiksklaar is.

De artikel 19 procedure voor de opstallen wordt in week 48 opgestart en afhankelijk van de eventuele bezwaarschriften zal de planning wel/niet gehaald worden. Vanaf begin december worden er met het bouwconsortium gesprekken gepland. Uit die gesprekken moet ± februari duidelijk worden of het vrijkomende terrein aan de Ada Kokstraat voldoende geld opbrengt om de verhuizing te kunnen bekostigen.

Begin maart wordt, afhankelijk van de opbrengst van de Ada Kokstraat en de eventuele bezwaarschriften, bekend of het go of no go wordt.

Op dat moment moet het voor Quick duidelijk zijn of men gaat privatiseren. Het gemeentelijk standpunt is dat er geprivatiseerd kan worden op het moment dat de betreffende sportvereniging daarmee akkoord is. Ook volgens het advies van de heer Oude Vrielink is het voordeliger om te privatiseren. Tv Quick heeft in haar nieuwe beleidsplan aangegeven een knip aan te willen brengen tussen enerzijds de beheers en exploitatie taken en anderzijds de verenigingsactiviteiten.

Als tv Quick voldoende capabele mensen kan vinden stuurt men er op aan om te privatiseren. De heer Oude Vrielink zal bij dit proces adviseren.

Om de leden goed op de hoogte te houden en hierin mee te krijgen wordt afgesproken dat tv Quick de presentaties en de ingenomen standpunten vanuit de algemene ledenvergadering gaat plaatsen in het clubblad.

Nu de denklijn bepaald is wordt afgesproken dat de heer Hammink aanspreekpunt wordt voor eventuele vragen. De heer Cole biedt aan om de benodigde tekeningen te verzorgen.

*K .*

*schaalk 1:1000*

### Rondvraag

- De heer Hammink vraagt zich af in hoeverre de vv Oldenzaal op de hoogte is van de plannen en of er van die kant nog problemen te verwachten zijn.  
*Vv Oldenzaal is begin november door wethouder Lempsink nog bijgepraat en er waren geen tekenen dat de plannen bij vv Oldenzaal op bezwaren zouden stuiten. Vv Oldenzaal krijgt een kunstgrasveld in ruil voor het af te stane veld waarmee de groeiomogelijkheden van de vereniging verzekerd zijn.*

- De heer Oude Vrielink merkt op dat de financiële positie van Quick niet goed is. Het roer moet om de vereniging moet er voor zorgen dat er een gezonde reserve is wil het bij de ontwikkelingen niet in de problemen komen.
- Quick gaat net als de tennisvereniging in Zwolle op zoek naar fondsen.  
*De heer Oude Vrielink draagt het VSBfonds aan.*
- Quick zal één op één gesprekken voeren met belanghebbenden om eventuele bezwaren weg te kunnen nemen. Als er t.z.t. al bezwaren worden ingediend.

*Pan de. d. d. t. t.*

#### **Afspraken**

- |  |           |
|--|-----------|
| - Week 48 opstaren artikel 19 procedure            | GN        |
| - December, start stichtingsoverleg                | Quick/GOV |
| - December, keuze toplaag                          | Quick     |
| - December, de vv Oldenzaal op de hoogte brengen   | GN        |
| - Januari, de andere tennisverenigingen uitnodigen | GN        |

***volgende vergadering 20 december om 15.30 uur in het stadhuis***

---

# M E M O

---

**Datum:** 21-12-2004  
**Van:** Geert Nijmeijer  
**Aan:** leden werkgroep verplaatsing Quick tennis  
**Betreft:** verslag.

---

Beknopt verslag bespreking werkgroep verplaatsing Quick tennis gehouden d.d. 20 december 2004.

Aanwezig: mevr. Kuipers en de heren Hammink, Kolen Groenland Bootsman Scholden Nijmeijer, Alink en Dikken.

Dhr. Nijmeijer opent de vergadering en heet een ieder welkom.

Aan de orde wordt gesteld:

## **1) Verslag van de bespreking d.d. 24 november 2004.**

De heer Kole heeft de mededeling dat er voor de artikel 19 procedure een door het Welstand goedgekeurd bouwplan moest zijn een week na deze bespreking ontvangen.

De zin "regelmatig zie je dat French Court banen worden vervangen door tennis Force" dient te vervallen.

De zin "De KNLTB adviseert niet voor kunstgras" dient gewijzigd te worden in " De KNLTB adviseert niet voor kunstgras in een hal".

De zin " De heer Kole biedt aan om de benodigde tekeningen te verzorgen" dient gewijzigd te worden in " De heer Kole draagt er zorg voor dat een architectenbureau ingeschakeld wordt het ontwerp van het clubgebouw".

Voor het overige wordt het verslag ongewijzigd vastgesteld.

## **2) Werkgroep clubgebouw/blaashal.**

Dhr. Kole doet verslag van de stand van zaken. Er is een architectenbureau ingeschakeld. De eerste schetsen komen op tafel en worden besproken. Dhr. Nijmeijer kaart de situering van het hogedruk riool aan. Uit de thans bekende gegevens en de voorliggende situering van het clubgebouw lijkt het dat er geen probleem is. In het veld zal de situering nog exact worden bepaald. Het architectenbureau zal de geveltekeningen op korte termijn inleveren. Vorenstaande impliceert dat er een kleine vertraging in de planning van de art. 19 procedure zal optreden. Getracht wordt, in de situatie dat er geen bezwaarschriften komen, verder op in de procedure deze vertraging weer in te halen.

Dhr. Roeland heeft contact gehad met Polyned (leverancier van blaashallen). Alle facetten doorgesproken die van belang zijn o.a. de aansluiting met het clubgebouw, de energie die nodig is voor het gebruik van de hal etc.

Met betrekking tot het aanschaffen van de hal wordt in principe afgesproken dat deze hal rechtstreeks van Polyned zal worden betrokken zonder tussenkomst van een van de cultuurmaatschappijen.

Dat zal ook van toepassing zijn op de realisatie van het clubgebouw. De overige werkzaamheden zullen door een van de cultuurmaatschappijen worden uitgevoerd. Met betrekking tot de planning wordt afgesproken dat uiterlijk eind maart duidelijk moet zijn of de vereniging gedurende het winterseizoen 2005-2006 in Oldenzaal overdekt kan tennissen of dat elders weer baanruimte voor dit winterseizoen gehuurd moet worden. De werkgroep zal voor de volgende vergadering een investeringsplaatje op tafel.

### **3. Werkgroep top laag.**

Dhr. Postma doet verslag van de stand van zaken van zijn werkgroep. Kort samengevat komt het er op neer dat nog drie soorten toplagen in beeld waren t.w.:

- A) French Court ;
- B) Kunstgras
- C) Tennisforce.

Frensch Court wordt negatief beoordeeld.

Kunstgras heeft niet de speleigenschappen van gravel hetgeen wel een randvoorwaarde was.

Tennisforce is serieus in beeld.

Met betrekking tot de afschrijvingstermijn in relatie tot de garantietermijn die wordt voorgesteld wordt afgesproken dat dhr. Nijmeijer een afspraak zal maken met Oranjewoud om dit te overleggen. Dhr. Postma zal hierbij aanwezig zijn.

### **4. Werkgroep privatisering.**

Mevr. Kuipers en dhr. Scholten geven een toelichting op de werkzaamheden die inmiddels door deze werkgroep zijn verricht.

Hieruit komt naar voren dat er behoefte bestaat om op korte termijn overleg te hebben met dhr. Oude Vrielink over o.a. de financiering en de geldstromen die in het kader van de privatisering tussen de stichting en de vereniging gaan ontstaan. Afgesproken wordt dat de werkgroep een aantal vragen op papier zal zetten en voor zal leggen aan de hr. Oude Vrielink. Dhr. Nijmeijer zal een afspraak maken met dhr. Oude Vrielink over de verdere afhandeling van deze vragen.

### **5. Rondvraag.**

Dhr. Hammink meldt dat hij benaderd is door de pers. Afgesproken wordt dat hij zal melden dat wij er nog niet uit zijn en dat diverse opties nog worden onderzocht door de werkgroepen. Het bestuur zal eind januari trachten een aantal keuzes te maken.

Dhr. Nijmeijer dankt een ieder voor zijn komst en sluit de vergadering.

Volgende vergadering wordt vastgesteld op 18 januari, aanvang 15.30 uur (stadhuis).

# Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal

## 10 februari 2005

### **Aanwezig:**

Namens TV Quick ; de heren Alink, Hammink, Kole, Postma, Roeland en Scholten  
Gemeente Oldenzaal ; de heer Nijmeijer  
SWS ; de heer Oude Vrielink

### **Opening en mededelingen**

De heer Nijmeijer opent de vergadering, heet allen welkom.  
Hij meldt de afwezigheid van de heer. Dikken. De voorzitter van de TV Quick zal mevrouw Kuipers toespreken in eigen kring.  
De heer Nijmeijer geeft toelichting op het doel van de bijeenkomst.

### **1. Verslag bespreking 19 januari 2005**

Met Oranjewoud is er nader contact geweest. De garantietermijn en de prijs zijn door de contacten nog niet naar wens bijgesteld, maar wel in beweging.  
De overige punten uit het verslag komen vandaag aan de orde.  
Het verslag wordt onder dankzegging aan de heer Dikken vastgesteld.

### **2. Verslag bespreking 1 februari 2005**

De heer Nijmeijer deelt het verslag van 1 februari 2005 uit en last een leespauze in.

De heer Roeland vraagt naar de stand van zaken bij het verlenen van de kapvergunning. Er is onduidelijkheid over het aantal meters. De heer Nijmeijer heeft de vergunning recent ontvangen. Er is geen probleem inzake het aantal meters. Afsproken wordt dat de heer Roeland de kap zal organiseren. Uitvoering voor eind maart is de doelstelling.

De heer Nijmeijer voegt er aan toe dat de andere vergunningen ook volgens planning lopen.

De heer Scholten mist in het verslag de beschrijving van de mogelijkheid om de bijdrage van de gemeente in het project te brengen. De heer Oude Vrielink geeft een nadere toelichting. De vereniging is de formele rechthebbende voor de vergoeding nieuw voor oud in het geval zij de rechten en bezittingen op de huidige locatie definitief opgeeft. Het daarvoor beschikbaar te komen bedrag (maximaal 1,3 mio) zal dan aan de vereniging ter beschikking worden gesteld onder de verplichting dat bedrag aan te wenden voor het realiseren van een vervangende accommodatie. De vereniging kan het als eenmalige kapitaalinjectie in de stichting brengen. Ook kan dit in de vorm van een lening aan de stichting. Die laatste mogelijkheid lijkt op dit moment de meest aantrekkelijke. Voor alle facetten moet de instemming van de fiscus vooraf zijn verkregen.

Op de vraag naar de fiscale gevolgen voor de exploitatie deelt de heer Oude Vrielink mee dat de inkomsten (gebruiksvergoedingen) van de stichting inclusief 6% BTW zijn en dat de op de uitgaven van de stichting drukkende BTW (meestal 19%) kan worden verrekend. In de aanvragen bij de SWS wordt dit normaliter uitgewerkt in een paar correctieregels en daarmee blijven de gevolgen voor de stichting goed in beeld.

## **Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal 10 februari 2005**

De maximale 1,3 mio moet vastgesteld worden na de verdeling nieuw voor oud. Dat bedrag is in ieder geval inclusief BTW. De investeringen kunnen ook geheel zonder BTW worden berekend om de financieringsbehoefte te bepalen. Wel moet er waarschijnlijk een rekening courant krediet worden geregeld voor de voorfinanciering van de BTW.

Zowel de Stichting i.o. als de gemeente en de vereniging geven formeel opdracht aan de fiscaal adviseur om de gewenste situatie bij de fiscus goedgekeurd te krijgen. De heer Nijmeijer zal spoedig een opdracht schrijven aan Deloitte.

### **3. Verdeling investeringen nieuw voor oud**

Om te bepalen welke onderdelen voor de gemeente komen in het kader van nieuw voor oud en welke onderdelen voor rekening van de Stichting Tenniscentrum Oldenzaal i.o. is nader onderzoek nodig.

De uitvoerige begroting van de heer Roeland geeft een goed vertrekpunt. Afsproken wordt om in een werkgroep (Roeland, Nijmeijer en Oude Vrielink) een advies voor te bereiden. Dat zal dan in de volgende plenaire bespreking kunnen worden vastgesteld.

De werkgroep zal op donderdag de 17<sup>e</sup> bij elkaar komen (stadhuis 15.00 uur).

### **4. Toplaag**

De heer Nijmeijer vraagt naar de stand van zaken bij de keus van de topplaat.

De heer Postma doet verslag van de werkzaamheden. TennisForce is bekeken en bespeeld door nog te weinig personen van Quick. Het levert een voordeel op omdat er niet besproeid hoeft te worden. Ook is de vervuiling minder groot dan bijvoorbeeld bij French Court.

Na discussie wordt afgesproken dat de commissie onder leiding van de heer Postma drie varianten zal uitwerken, TennisForce, Smash Court en kunstgras of een combinatie van kunstgras met een van de andere soorten. French Court is uit beeld geraakt, ook bij de KNLTB werden op een recente regiobijeenkomst negatieve geluiden gehoord over die topplaat.

De technische beschrijving voor de leveranciers van banen en parkinrichting moet nu worden gemaakt, stelt de heer Roeland vast.

### **5. Overige aandachtspunten**

De heer Hammink vraagt naar de vaststelling van de privatiseringsbijdrage. De heer Nijmeijer zegt hieraan te werken. Daarvoor heeft hij echter ook de keus van de topplaat nodig.

Verder wordt gevraagd naar de aansprakelijkheid van bestuurders. Dit in verband met de werving van bestuurders voor de stichting. De heer Oude Vrielink meldt dat als de bestuurders te goeder trouw en met kennis van zaken handelen er nooit sprake kan zijn van persoonlijke aansprakelijkheid. Dat is iets anders dan door wie dan ook aangesproken worden. Een verzekering tegen aansprakelijkheid en een rechtshulpverzekering is altijd aan te bevelen.

De heer Oude Vrielink vraagt naar de reacties op de stichtingsakte. De heer Hammink zal deze op een uitdraai beschrijven en naar de heer Nijmeijer zenden.

De heer Hammink vraagt naar de verdere voortgang in verband met de huur van banen in het volgende seizoen. Geadviseerd wordt in maart een risico analyse te maken.

De heer Roeland meldt zijn acties richting Bingham voor een offerte inzake de blaashal.



**Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal  
10 februari 2005**

**6. Afspraken / actiepunten**

- \* Technische beschrijving maken voor de aannemers.
- \* Voorstel keus toplaag uitwerken.
- \* Opdracht mede namens TV Quick en Stichting Tenniscentrum Oldenzaal i.o. aan Deloitte om de goedkeuring van de fiscus te krijgen op de voorgestelde aanpak.
- \* Informeren van mevrouw Kuiper over de BTW aspecten.
- \* Privatiseringsbijdrage uitwerken.
- \* Uitnodigen andere tennisverenigingen.
- \* Nieuw voor oud uitwerken.
- \* Besluitvorming B&W voorbereiden.
- \* Volgende vergadering is gepland op 1 maart om 16.00 uur (stadhuis).

# **Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal 1 maart 2005**

## **Aanwezig:**

Namens TV Quick ; mevrouw Kuipers en de heren Alink, Hammink, Kole, Postma, Roeland en Scholten.

Gemeente Oldenzaal ; de heer Nijmeijer en Dikken (later)  
SWS ; de heer Oude Vrielink

## **Opening en mededelingen**

De heer Nijmeijer opent de vergadering, heet allen welkom.

Hij meldt de afwezigheid van de heer Dikken vanwege sportactiviteiten in Oldenzaal.

De heer Nijmeijer geeft toelichting op het doel van de bijeenkomst. Dat is wat hem betreft primair de afstemming op bestuurlijk niveau van het door de heren Roeland en Nijmeijer uitgewerkte overzicht verdeling investeringen op basis van 'nieuw voor oud'. Vaststelling is nodig om de besluitvormingsprocedure intern bij de gemeente af te kunnen werken.

Verder wil hij graag de stand van zaken in de werkgroepen en de actiepunten, zoals vastgelegd in het laatste verslag, aan de orde stellen.

### **1. Verslag bespreking 10 februari 2005**

Onder punt 4 Toplaag is in regel 2 geschreven Tennis Force, waar Smash Court had moeten staan. De overige punten uit het verslag komen vandaag aan de orde.

Het verslag wordt vastgesteld.

### **2. Voorstel verdeling investeringen**

De heer Hammink zegt dat de voorbereidingsgroep hierover heeft vergaderd, maar dat het bestuur er (vanavond) een oordeel over moet geven. De groep is in grote lijnen akkoord met de uitkomst van het werk van de heren Roeland en Nijmeijer.

Er zijn daarbij volgens de heer Hammink wel een paar belangrijke vragen te bespreken. Dat betreft de btw, de privatiseringsbijdrage en het onderwerp Oldenzaalse voorziening.

### **3. BTW aspecten**

De vraag bij de TV Quick is wat er gebeurt als de BTW verrekening niet wordt toegestaan. Is het risico dan voor de gemeente, mede gelet op een eerder genoemd maximaal budget van 1.300.000 voor het gemeentelijke aandeel. De heer Nijmeijer is van mening dat de discussie over een vermeend budget eerder gesloten is. Wel is de vraag wat te doen als de BTW niet kan worden verrekend relevant. De heer Oude Vrielink meent dat er dan sprake is van verhoogde budgetten om het plan toch door te laten gaan. In principe betekent dat er een percentage bij de investeringen op zou moeten van stel 15% (19% minus de netto gevolgen van de niet af te dragen 6% op de omzet). Dat geldt dan voor zowel de gemeente als de vereniging.

De gemeente moet nu bezien op welke wijze dat afgedekt wordt in het voorstel als op dat moment nog geen uitsluitel van de fiscus is verkregen.

Voor de vereniging betekent dit twee varianten in de exploitatieberekening. Een met btw verrekening en een zonder de btw verrekening.

Desgevraagd deelt mevrouw Kuiper mee dat de gevolgen van de btw berekend zijn en deze nagenoeg nihil zijn. Dat betekent dat de 6% afdracht wordt gecompenseerd door te verrekenen btw op uitgaven.

Bij Deloitte zal navraag gedaan worden over de vermoedelijke afhandelingstermijn.

## **Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal 1 maart 2005**

### **4. Privatiseringsbijdrage**

De heer Hammink zegt dat in de ledenvergadering over de exploitatie en de gevolgen voor de leden duidelijkheid moet worden gegeven. De heer Scholten vult aan dat die informatie essentieel is voor het maken en beoordelen van een goede exploitatie opzet. De heer Nijmeijer onderkent de noodzaak om die bijdrage spoedig te kennen. In de stukken is vermeld dat het vertrekpunt de gravelbijdrage zal zijn. Daarvan afgeleid zal een vergoeding worden berekend. Hij zal hierover z.s.m. uitsluitsel geven. Uitgangspunt is dat dit wordt afgewerkt voor 12 maart.

### **5. Oldenzaalse accommodatie**

De delegatie van Quick is breed van mening dat het aspect Oldenzaalse voorziening bij de realisering van de blaashal er op neer komt in de huidige situatie dat de TV Quick voor de investering en risico's 'opdraait' en dat anderen uit Oldenzaal zonder risico's voor hetzelfde tarief kunnen spelen als de vereniging.

De heer Oude Vrielink refereert aan de bespreking van oktober j.l. waar aan de hand van het rapport en de brief met vraagpunten van de SWS samen besloten is te gaan voor een verenigingsaccommodatie en dat de andere verenigingen daarover geïnformeerd zouden worden gelet op het gebruik van de banen van Quick voor het doel 'overdekt tennissen'.

De vraag die nu speelt is hoe je de andere verenigingen zodanig kunt betrekken dat er volop gebruik gemaakt zal worden waardoor een zo groot mogelijk aantal Oldenzaalers. Verschillende tarieven voor dezelfde uren werken in dat verband commercieel voor de Stichting niet goed. Beter is het om de club met een vergoeding voor werk e.d. te 'belonen'. Dat komt de leden ook ten goede. De vereniging is de leidende partij in deze en die moeten een keus maken die voor het exploiteren de beste uitkomst oplevert.

De heer Hammink zegt die redenering wel te kunnen volgen, maar blijft (als de andere verenigingen geen bijdrage kan worden gevraagd) een dringend beroep doen op de gemeente om voor die algemene taak toch enige genoegdoening te krijgen. De heer Nijmeijer wil geen verwachtingen wekken, maar zal zich hier nog eens over buigen, naast andere gestelde vragen.

### **6. Keus toplaag**

De heer Postma doet verslag van de activiteiten die zijn werkgroep heeft verricht. Met 12 personen is een bezoek gebracht aan Bergen op Zoom om Tennis Force te bespelen en te beoordelen. Vervolgens is (met slecht weer) een bezoek gebracht aan Papendrecht, waar Smash Court banen liggen. Die zijn beduidend beter dan kunstgrasbanen, maar de nu lopende sporttechnische keuring door ISA levert nog geen volledige duidelijkheid over de goedkeuring op. Algemeen wordt verwacht dat de groep van 12, die schriftelijk zullen reageren met een waardering, de voorkeur geven aan Tennis Force. Ook ontbreekt van Smash Court nog de nodige technische en financiële informatie, die maar moeilijk los te krijgen is bij Arcadis. De heer Nijmeijer zal hier navraag over doen bij Arcadis.

De heer Roeland wenst nogmaals de nadelen van Tennis Force c.q. de voordelen van Smash Court onder de blaashal in discussie te brengen.

Vooraf de aspecten vervuiling en beregning moeten niet worden onderschat.

Breed is men van mening dat het beste resultaat zou worden bereikt bij de keus van 8 banen buiten uitgevoerd in Tennis Force en 4 banen (te overdekken) in Smash Court.

De heer Nijmeijer zegt dat Quick die variant niet zo maar moet laten liggen op basis van de veronderstelling dat de leveranciers 'dat niet willen'.

# Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal

## 1 maart 2005

### 5. Overige aandachtspunten

De heer Kole vraagt hoe de situatie bij de voetbal ligt. Die is volgens de heren Roeland en Nijmeijer positief.

De heer Hammink vraagt wie opdrachtgever wordt. De heer Oude Vrielink zegt dat dit de Stichting moet zijn als de BTW verrekening wordt toegestaan. De heer Nijmeijer voegt daaraan toe dat de gemeentelijke bijdrage dan als geormerkt geld via de vereniging naar de Stichting zal gaan. Dat wordt nu ook fiscaal getoetst.

De heer Roeland wil nog even wachten met het schrijven van een gedetailleerd technisch plan tot de informatie beschikbaar is. Dat plan moet dan voor alle inschrijvers hetzelfde en eenduidig zijn.

De heer Oude Vrielink vraagt of er opmerkingen zijn op de statuten van de op te richten Stichting. Er zijn enkele vragen, die later aan de orde komen. En mevrouw Kuipers en de heer Roeland zijn bereid om als de eerste twee startende bestuurders van de Stichting i.o. te functioneren.

De heer Hammink denkt aan een ALV in de eerste of tweede week van april.

De heer Oude Vrielink adviseert om de andere twee clubs die “in het tenniscircuit” natuurlijk het nodige horen spoedig formeel te informeren. Ze moeten het plan steunen, ook al is dat niet direct financieel. De heer Nijmeijer zal dit spoedig organiseren.

De bestemmingsplanprocedure loopt ook intern bij de gemeente nog niet zoals gewenst. De heren Roeland en Nijmeijer hebben dat onlangs nog weer ervaren. Intern worden de juiste mensen geïnformeerd door de heer Nijmeijer.

### 6. Afspraken / actiepunten

- \* Technische beschrijving maken voor de aannemers.
- \* Onderzoek keus toplaag afronden.
- \* Stand van zaken goedkeuring van de fiscus navragen.
- \* Mogelijkheden voor een “bijdrage Oldenzaalse voorziening” bezien.
- \* Privatiseringsbijdrage uitwerken.
- \* Bespreken plan met de andere tennisverenigingen.
- \* BTW afwijzing verwerken in voorstel gemeente en berekeningen Quick.
- \* Besluitvorming B&W voorbereiden.
- \* Algemene Leden Vergadering uitschrijven.

**Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal  
1 maart 2005**

- \* Volgende vergadering na ALV nog te plannen.

# **Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal**

## **26 april 2005**

### **Aanwezig:**

Namens TV Quick ; de heren Alink, Hammink, Kole, Postma en Roeland  
Gemeente Oldenzaal ; de heer Nijmeijer (deel bespreking) en Dikken  
SWS ; de heer Oude Vrielink

### **1. Opening en mededelingen**

De heer Nijmeijer opent de vergadering, heet allen welkom.

Hij meldt dat hij tijdens de vergadering kan worden weggeroepen over problematiek die ook met het vandaag te bespreken project samenhangt.

De heer Nijmeijer schetst de verdere behandelingsprocedure, waarbij B&W op 10 mei, het bestuur van de Raad op 17/5, op 15 juni in de Raadscommissie en eventueel op 30/6 in de Raad over het voorstel praat en beslist.

Op 17/5 is de inspraakavond gepland waarin het ontwerp wordt toegelicht en besproken.

Voor de verdere activiteiten heeft de heer Nijmeijer de afspraak vastgelegd dat er geen uitgaven mogen worden gedaan of verplichtingen aangegaan tot de fiscus toestemming voor de structuur en btw verrekening heeft gegeven.

De heer Oude Vrielink heeft de adviseur hierover heden nog gesproken. Er wordt nog even gewacht met het actief benaderen van de fiscus. Hij zal de voortgang bewaken.

### **2. Oprichting Stichting en samenwerking andere verenigingen**

De heer Hammink vraagt naar de wijze waarop hiermee verder gegaan zou kunnen worden. De heren Roeland en Oude Vrielink doen verslag van de bespreking met Ready en Berghuizen. Mevrouw Kuiper zou van die bespreking het verslag maken. Het is wel belangrijk dat op korte termijn te doen. De heer Hammink zal daar voor zorgdragen. De heer Oude Vrielink zegt dat voor het onderhavige agendapunt van belang is dat:

- a. de verenigingen zeer content zijn met het initiatief van de TV Quick;
- b. de verenigingen mee willen werken in een commissie, die werk doet voor de blaashal;
- c. de verenigingen beslist geen bestuurlijke verantwoordelijkheid willen in de stichting;
- d. de verenigingen geen financiële bijdragen of garanties willen geven.

De heer Oude Vrielink concludeert dat de steun van de verenigingen er zal zijn voor de verhuur en bezetting, maar dat Quick de stichting zelf zal moeten dragen.

De aanpassingen kunnen volgens de heer Nijmeijer met de notaris worden besproken.

Geadviseerd wordt om het gewijzigde exemplaar via de mail nog even te laten bekijken door de betrokkenen. Verder vraagt de heer Oude Vrielink om in dat contact met de notaris nog te controleren of hij van de club wel de meest actuele statuten heeft ontvangen. Destijds zijn oude statuten (bondsmodel) meegezonden, maar het zou kunnen zijn dat er nieuwere zijn.

De heer Nijmeijer verlaat de vergadering.

### **3. Verslag algemene ledenvergadering 19 april 2005**

De heer Hammink doet verslag van de zeer positief verlopen vergadering. Er was met 150 leden sprake van een grote opkomst. Men was van mening dat het bestuur adequate informatie heeft verzameld en verstrekt, men vond het plan erg fraai uitgewerkt. Er was 1 tegenstemmer, die zijn argumentatie ontleende aan het ontbreken van een definitieve keus op dit moment van de

## **Verslag bespreking TV Quick – gemeente Oldenzaal 26 april 2005**

baansoort. De leden willen 12 banen, willen een blaashal en alle banen verlicht. De keus van de toplaag wordt gemaakt tussen Smash Court en Tennis Force. Als aan één of meerdere van deze voorwaarden niet kan worden voldaan moet het bestuur terug naar de leden.

Naar aanleiding van de keus voor de baansoort wordt van beide baansoorten een offerte gevraagd en wordt later gezien of een combinatie van beide soorten mogelijk is.

De heer Roeland geeft vervolgens inzicht in de contacten die hij gehad heeft met de omwonenden en belanghebbenden. Er is bij een van de bewoners een breder probleem over het steeds maar drukker wordende gebied. De nu aangegeven parkeerplaatsen zijn voor betrokkene een nieuw signaal voor nog meer verkeer. Dit kan tot een bezwaar leiden.

#### **4. Privatiseringsbijdrage**

De heer Hammink vraagt of er al duidelijkheid is over de bijdrage. Hij heeft het gevoel dat hierover met bedragen geschoven wordt en dat er onnodig uitstel is omdat er andere problemen zijn. Ook heeft hij het gevoel dat er aan de uitgangspunten wordt getornd. Hij formuleert daarbij de ontwikkeling in uitspraken en uitgangspunten in de afgelopen jaren, die door de heer Oude Vrielink niet onverkort worden gedeeld. Hij wil graag dat er een betere afstemming tussen de verschillende disciplines binnen de gemeente wordt georganiseerd. Vanuit de procedures worden we te vaak overvallen met nieuwe standpunten en vertraging, zo deelt hij mee. De heer Dikken zegt dat uitsluitend over de privatiseringsbijdrage afhankelijk is van de baansoort. En die keus moet nog worden gemaakt. Van de zijde van Quick wordt meegedeeld dat er nauwelijks verschil is tussen SC en TF, dus dat mag geen beletsel meer zijn. De heer Oude Vrielink is van mening dat die vraag over privatiseringsvergoeding en die over de uitgangspunten naar de heer Nijmeijer moet worden doorgegeven.

#### **5. Overige punten**

De heer Roeland vraagt of er ruimte is om een vervolgopdracht aan de architect te geven. Dat kan niet zonder vergoeding. Afgesproken wordt dit in een briefje met offerte te sturen naar de gemeente. Ook zal in die brief nog de eerdere vraag worden opgenomen over de combinatie van aanleg banen en voetbalveld door één aannemer.

#### **6. Afspraken / actiepunten**

- \* Technische beschrijving en afwerkstaat afronden voor de aannemers.
- \* Briefje over opdracht architect voor volgende fase en samenhang kunstgras voetbal.
- \* Keus toplaag afronden.
- \* Verslag bespreking met andere verenigingen afwerken.
- \* Oprichting stichting afwerken en statuten vereniging controleren.
- \* Stand van zaken goedkeuring van de fiscus navragen.
- \* Mogelijkheden voor een "bijdrage Oldenzaalse voorziening" bezien.
- \* Privatiseringsbijdrage uitwerken.
- \* Besluitvorming B&W, commissie en Raad begeleiden.
- \* Volgende bespreking 25 mei 16.00 uur gemeentehuis.

## G.Nijmeijer

---

**Van:** Hooijer Aaldert, A. [Aaldert.Hooijer@Oranjewoud.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 29 november 2005 9:20  
**Aan:** G.Nijmeijer; 'Gerrit Leendert Roeland'; Moes Jeroen, J.A.  
**CC:** Groot Bas B. de  
**Onderwerp:** besprekingsverslag 28 november Quick

**Urgentie:** Hoog

Heren,

Bijgaand een kort verslag van hetgeen maandag 28 november besproken is tussen  
Gert Roeland - Quick Tennis  
Jeroen Moes - Oranjewoud  
Aaldert Hooijer- Oranjewoud

### **Stand van Zaken**

Ten aanzien van de banen en de infrastructuur liggen er geen juridische belemmeringen meer. Er kan wat dat betreft gestart worden.

Voor het gebouw is de bouwvergunning fase 1 afgerond. Verwacht wordt dat fase 2 medio januari afgerond wordt.

Vervolgens kan de bouwvergunning worden afgegeven

De baansoortkeuze voor de banen in de hal is nu definitief: Smash Court

De financiering is nog niet helemaal afgerond. Er is overeenstemming tussen de Gemeente en Quick maar er lopen nog onderhandelingen met de bank

Verwacht wordt dat de gehele financiering medio januari formeel rond is.

Er zal behoudens het kappen van de bomen niet worden gestart voordat alles formeel geregeld is. Richtdatum voor start werk: Medio januari

### **Organisatie**

Van de zijde van Oranjewoud is de rolverdeling als volgt:

Aaldert Hooijer: Eindverantwoordelijk

Jeroen Moes: Projectleider en door Oranjewoud volledig gemachtigd binnen het project.

Colin Hogenesch : Uitvoerder ; dagelijkse leiding

Oprachtgever is: Stichting Tenniscentrum Oldenzaal

Van de zijde van de opdrachtgever is Gert Roeland het aanspreekpunt en gemachtigd.

### **Planning**

Quick wil met de 'bomenploeg' in december de beplanting kappen. Ze denken daar de gehele maand voor nodig te hebben.

Het werk kan vervolgens in januari worden opgestart

De werkvolgorde is op hoofdlijnen conform de concept planning. De definitieve data zullen worden ingevuld /gewijzigd zodra de definitieve startdatum bekend is.

De voetbalvereniging wil graag tot de winterstop (18 december) gebruik maken van het veld

**AKTIE: Gert Roeland** zal met Geert Nijmeijer kortsluiten of dat mogelijk is. De zaagwerkzaamheden zullen dan binnen de strook moeten plaatsvinden en het veld mag niet ernstig worden beschadigd.

### **Ontsluiting van het terrein**

De ontsluiting zal door de gemeente worden aangelegd

Dit zal op korte termijn moeten gebeuren omdat de 'bomenploeg' hier ook langs moet

**AKTIE: Geert Nijmeijer**

### **Betrokken aannemer/leveranciers door Quick in te brengen**

Er vinden op dit moment onderhandelingen plaats met bouwbedrijf Goossen voor het realiseren van het gebouw.

Verlichting wordt gerealiseerd door Aerolux. (tevens geïntegreerde terreinverlichting)

Ten aanzien van de blaashal zijn er besprekingen gaande met Polyned

Er zijn contacten met de nutsbedrijven over de verschillende aansluitingen. Het is inmiddels duidelijk waar en hoe ze op het terrein komen

Het DWA riool zal worden aangesloten op de aanwezige persleiding in het terrein Dit zit niet in het contract met Oranjewoud

### **Akties:**

**Gert Roeland** zal de nutsbedrijven tijdig opdracht geven. Ervaring heeft geleerd dat ze een lange voorbereidingstijd nodig hebben

**Gert Roeland** zal eveneens een map maken met relevante gegevens van de contracten met de verschillende



bedrijven die rechtstreeks van Quick opdracht krijgen zodat Oranjewoud het gehele project kan coördineren conform afspraken

**Gert Roeland** zal met de gemeente contact opnemen dat er tijdige aktie komt ten aanzien van de DWA. De aansluiting op de persleiding ligt gezien de grote diepte van de leiding en het bijbehorende grondwerk voorin in de planning.

**Grondafvoer**

Gemeente heeft aangegeven geen belangstelling te hebben voor de vrijkomende grond. Oranjewoud is conform het contract verantwoordelijk voor de afvoer van de grond

Volgens contract moet de opdrachtgever echter zorgen voor een schone grondverklaring (APO4)

**Aktie Gert Nijmeijer**

**Contract**

Oranjewoud zal in de komende weken het contract aanpassen en indien bij de Stichting. Ondertekening zal dan plaatsvinden als alles rond is, zie *stand van zaken*

**Aktie: Aaldert Hooijer**

Met vriendelijke groeten,

Oranjewoud bv

Aaldert Hooijer  
Projectmanager Sport

e-mail: aaldert.hooijer@oranjewoud.nl <mailto:aaldert.hooijer@oranjewoud.nl>  
tel. 0570-679410 (9410)  
mobiel 06 51200342 (5651)  
fax 0570-679488  
adres Postbus 321 7400 AH DEVENTER

\*\*\*\*\* This e-mail and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this e-mail in error, please notify postmaster@oranjewoud.nl This footnote also confirms that this e-mail message has been checked by McAfee Groupshield for the presence of computer viruses. \*\*\*\*\*

## KOSTENOVERZICHT BAANSOORTEN (PER 2 BANEN)

Kostensoort	Gravel	Kunstgras	French Court	TennisForce
Onderbouw / Grondwerk	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Fundering	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Toplaag (incl belijning)	€ 13.000,00	€ 23.000,00	€ 33.000,00	€ 48.000,00
Hekwerken	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Baaninrichting	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Automatische beregening	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>€ 48.500,00</u></b>	<b><u>€ 54.000,00</u></b>	<b><u>€ 68.500,00</u></b>	<b><u>€ 83.500,00</u></b>
Speelklaar maken	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Dagel. + per. Onderh	€ 8.169,00	€ 2.520,00	€ 3.780,00	€ 2.500,00
waterverbruik	€ 250,00		€ 250,00	€ 250,00
onvoorzien / materialen	€ 100,00	€ 100,00	€ 300,00	€ 100,00
<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>€ 10.519,00</u></b>	<b><u>€ 2.620,00</u></b>	<b><u>€ 4.330,00</u></b>	<b><u>€ 2.850,00</u></b>
<b><u>afschrijving</u></b>				
Toplaag	€ 1.625,00	€ 1.900,00	€ 2.750,00	€ 2.400,00
fundering (lava)	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Belijning	€ 66,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hekwerken	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00
Baaninrichting	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00
autom beregening	€ 225,00		€ 225,00	€ 225,00
<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>€ 2.666,00</u></b>	<b><u>€ 2.875,00</u></b>	<b><u>€ 3.725,00</u></b>	<b><u>€ 3.600,00</u></b>
<b>Totaal res erv + onderhoud</b>	<b>€ 13.185,00</b>	<b>€ 5.495,00</b>	<b>€ 8.055,00</b>	<b>€ 6.450,00</b>
<b>Afschrijving french court:</b>				
Groot onderhoud na 5 jaar	€ 1.725,00	is per jaar	€ 345,00	reservering per jaa
Renovatie na 10 jaar	€ 4.311,00	is per jaar	€ 431,00	reservering per jaa
			€ 776,00	

Bij kunstgras geen sproeiinstallatie nodig, watertappunt wordt afgeraden i.v.m. legionella.

Voor het dagelijks / wekelijks onderhoud wordt rekening gehouden met een uurloon van 28 euro.

Afschrijving	toplaag 8 jaar	toplaag12 jaar	toplaag12jaar	toplaag 20 jaar
	fundering 20 jaar	fundering 20 jaar	fundering 20 jaar	fundering 20 jaar
	hekwerken 15 jaar	hekwerken 15 jaar	hekwerken 15 jaar	hekwerken 15 jaar
	baaninr. 10 jaar	baaninr. 10 jaar	baaninr. 10 jaar	baaninr. 10 jaar

Groot onderhoud TennisForce dient 1 keer per jaar plaats te vinden. Kosten 350 a 400 euro per baan.  
Klein onderhoud voor TF beperkt zich tot het 'uitspuiten' van de baselijn met hoge druk reiniger en opnieuw  
Dit kleine onderhoud ook slechts 1 keer per jaar. Bijvoorbeeld eind maart. Groot bijv. eind september.

Exclusief rentelasten  
Aanlegkosten zijn indicatief  
Alles exclusief b.t.w.

Besluit college

Besluit burgemeester

Reg.nr. : 01.3334

CON

Ingekomen

Afdeling : Samenlevingszaken

SPB

17 AUG. 2004

Naam ambtenaar : G. Nijmeijer

WD

Datum : 4 augustus 2004

BRW

Onderwerp : Advies van de Welzijnsdienst (afdeling Samenlevingszaken) betreffende voortgang alternatieve planvorming in verband met het niet doorgaan van de plannen m.b.t. de realisatie van een onderwijs-sportcentrum aan de Thijsniederweg.

Ontwerpbesluit (voor toelichting zie bijlage) : Besloten wordt:  
Onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw zulks met in achtneming van nog nader vast te stellen stedenbouwkundige uitgangspunten. Zodra uit de op te stellen exploitatie opzet blijkt dat deze verhuizing budgettair neutraal kan geschieden (nieuw voor oud) zal het bouwconsortium een kans gegeven worden met voorstellen te komen over de invulling van dit terrein.

Bij dit advies betrokken afdeling(en): SSO, SBG

Begrotingswijziging :  ja  nee  
Openbaar :  ja  nee

#### Procedure:

college :  e.v.  
præsidium :  e.v.  
raadscommissie(s) :

d.d. 17-08-2004

d.d.

d.d.

d.d.

uitnodiging derden cie raad d.d. :  nee  
andere overlegvormen :

ja (naw-tabel bijgevoegd)

(voorstel/besluit bijgevoegd)

Akkoord

afdelingshoofd: 

directeur: 

persbericht (bijgevoegd)

ambtelijke toelichting:

college

raadscommissie

Advies secretaris :  akkoord

bespreken *12/10*

#### Voorstel

burgemeester

wethouder Lempink

wethouder Pieper

wethouder Winkelhuis

wethouder Vloothuis

Aanwezigheid collegelid in commissie raad

Registratienummer : 01.3334  
Dienst/afdeling : Welzijnsdienst/Samenlevingszaken  
Naam ambtenaar : G. Nijmeijer  
Datum : 4 augustus 2004

volgnummer	01.3334
in behandeling	W5C
INGEKOME	11 AUG 2004
kopieën	
afgedaan	

## ONDERWERP

Advies van de Welzijnsdienst, afdeling Samenlevingszaken, betreffende voortgang alternatieve planvorming in verband met het niet doorgaan van de plannen m.b.t. de realisatie van een onderwijs-sportcentrum aan de Thijsniederweg.

## ADVIES

Besloten wordt:

Onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw zulks met in achtneming van nog nader vast te stellen stedenbouwkundige uitgangspunten. Zodra uit de op te stellen exploitatie opzet blijkt dat deze verhuizing budgettair neutraal kan geschieden (nieuw voor oud) zal het bouwconsortium een kans gegeven worden met voorstellen te komen over de invulling van dit terrein.

## TOELICHTING

Bij besluit d.d. 29 juli 2003 heeft uw college besloten af te zien van de oorspronkelijke plannen met betrekking tot de realisatie van een sport-/onderwijscentrum aan de Thijsniederweg en alternatieve planvorming nader te ontwikkelen.

Een onderdeel van deze alternatieve planvorming heeft betrekking op een mogelijke verhuizing van de tennisaccommodatie van Quick tennis naar een van de velden van de voetbalvereniging Oldenzaal.

Zoals uw college bekend is het bureau Haskoning gevraagd een Quick scan uit te voeren naar de (financiële) haalbaarheid van deze plannen.

Daarnaast zou het bouwconsortium dat het stadstheater De Bond heeft gerealiseerd de kans gegeven worden voorstellen in te dienen met betrekking tot de realisatie van deze planontwikkeling. Hierbij dient wel rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten op het terrein van de te verlaten tennisaccommodatie.

In de afgelopen periode zijn diverse modellen en varianten onderzocht door Haskoning. De resultaten van deze Quick scan zijn vertrouwelijk besproken in uw college vergadering van 3 februari 2004.

In het hierbij behorende advies hebben wij uw college gevraagd een keuze te maken uit de verschillende varianten die door het bureau Haskoning zijn ontwikkeld met betrekking tot de herinvulling van de vrijkomende tennisbanen. Kernpunt van ons advies was, om meer duidelijkheid te verkrijgen over de financiële haalbaarheid van het geheel, dat uw college zich zou uitspreken over de vraag of in de onderhavige situatie de concept stedenbouwkundige uitgangspunten leading blijven of wordt in dit geval, in afwijking van de gebruikelijke werkwijze om de financiële haalbaarheid van het plan te vergroten, gekozen om de financiële uitgangspunten als leading te nemen.

Naar aanleiding van dit advies heeft uw college besloten de uitkomsten van de quick scan verbetering sportvoorziening voor kennisgeving aan te nemen en de afdeling samenlevingszaken opdracht te geven alle mogelijkheden te onderzoeken om binnen drie maanden meer duidelijkheid te verschaffen over de haalbaarheid van de plannen onder de nadrukkelijke

voorwaarde dat de verhuizing van de tennisaccommodatie tenminste budgettair neutraal zal verlopen.

Om diverse redenen is de voortgang van dit onderzoek enigszins vertraagd. Thans kunnen wij u het volgende berichten.

Conform de inhoud van bovengenoemd advies hebben wij onderzocht of het investering niveau van de nieuw te realiseren tennisaccommodatie omlaag zou kunnen. Hierover hebben wij uitvoerig overleg gepleegd met het bestuur van de tennisvereniging en de heer Oude Vrielink van de stichting Waarborgfonds. Dit heeft er toe geleid dat de tennisvereniging in principe bereid is af te zien van de bouw van een permanente tennishal en hiervoor in de plaats te kiezen voor een blaashal.

De totale kosten voor de aanleg van een nieuwe tennisaccommodatie bestaande uit: 12 buitenbanen, 2 winters blaashal over 4 banen, kleedkamers, berging clubgebouw, aanleg infrastructuur (grondwerk parkeerplaatsen etc), rijwielstalling, beplanting, nutsvoorzieningen, voorbereidingskosten, stelpost onvoorzien kunnen worden geraamd op een bedrag incl. btw van € 1.904.000,--. (Deze raming is gebaseerd op een kostenraming van ISA-sport) Van dit bedrag zou een bedrag van € 476.000,-- voor rekening van de vereniging komen zodat nog een bedrag resteert van € 1.428.000,--. Uit overleg met Deloitte is gebleken dat de btw van deze investering verrekend kan worden zodat per saldo een bedrag van € 1.200.000,-- benodigd zal zijn.

Daarnaast dient als compensatie voor de v.v. Oldenzaal in de toekomst op deze accommodatie een kunstgras te worden gerealiseerd. Dat wil zeggen een natuurgrasveld in te ruilen voor een kunstgrasveld. Op deze wijze zal deze accommodatie ook bij een groei van het ledenaantal van de vereniging Oldenzaal voldoende capaciteit hebben om zowel de trainingen als de wedstrijden van de vereniging op een correcte wijze te kunnen afwerken. Met de aanleg van een kunstgrasveld is een bedrag gemoeid van € 225.000,--. Een deel van de lasten uit deze investering kan gedekt worden uit de financiële ruimte die beschikbaar komt door structurele lagere onderhoudskosten ad € 7.500,-- op jaarbasis. Van de aanlegkosten is daarmee circa 30% gedekt zodat nog een bedrag resteert van € 157.000,--.

Voor verhuizing van de tennisaccommodatie en de aanleg van een kunstgrasveld is derhalve benodigd een bedrag van € 1.357.000,-- (€ 1.200.000,-- + € 157.000,--).

Voor de realisatie van deze nieuwe tennisaccommodatie zal t.z.t. bij drie partijen offerte gevraagd worden t.w. Oranjewoud, Grontmij en Arcadis. Deze partijen zal gevraagd worden een presentatie te verzorgen over de wijze waarop het programma van eisen voor deze nieuwe tennisaccommodatie het beste kan worden vertaald op het veld van de v.v. Oldenzaal inclusief hierbij behorende kostenraming. Bij deze presentatie zal ook een delegatie van de tennisvereniging aanwezig zijn.

De afdeling stadsontwikkeling zal voor 1 september de concept stedenbouwkundige uitgangspunten formuleren voor de herinvulling van de te verlaten tennisaccommodatie. Vervolgens zal de afdeling bedrijfsvoering SPB op basis van deze concept stedenbouwkundige uitgangspunten in september een exploitatie opzet opstellen.

Indien uit deze exploitatie opzet blijkt dat er mogelijkheden zijn om de tennisaccommodatie budgettair neutraal te verhuizen dan zal het bouwconsortium gevraagd worden met voorstellen te komen over de herinvulling van het vrijkomende terrein op basis van de dan door uw college vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten met afstandsverklaring etc. waarbij de grondopbrengsten voor de gemeenten tenminste €1.357.000,-- moeten bedragen

Gelet op vorenstaande adviseren wij uw college verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw zulks met in achtname van nog nader vast te stellen stedenbouwkundige uitgangspunten. Zodra uit de nog op te stellen exploitatie opzet blijkt dat deze verhuizing

budgettair neutraal kan geschieden (nieuw voor oud) zal het bouwconsortium een kans gegeven worden met voorstellen te komen over de invulling van dit terrein.

Indien het bouwconsortium niet in staat is om de gronden van de gemeente over te nemen voor € 1.357.000,-- met inachtneming van de uitgangspunten zullen we overgaan tot aanbidding van dit project op de markt.

---

## M E M O

---

**Datum:** 10-05-2005  
**Van:** Geert Nijmeijer  
**Aan:** wethouder lempsink  
**Betreft:** verhuizing tennisaccommodatie

---

Beste Jan,

Het voorstel inzake verhuizing Quick tennis inclusief kunstgrasveld t.b.v. VV Oldenzaal komt volgende week in het college. Vervolgens in juni in de betreffende vakcommissie en de gemeenteraad.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van deze plannen moeten er enige kosten worden gemaakt.

Tot op heden zijn de volgende uitgaven gedaan:

IKB architecten	€ 4.816,64
Verkennd bodemonderzoek	€ 3.769,56
IKB architecten	€ 8.027,75
	-----
Totaal	€ 16.613,95

Om de planning te kunnen halen dienen op korte termijn nog enige financiële middelen beschikbaar te komen vooruitlopend de kredietbeschikbaar stelling door de gemeenteraad.

IKB architecten	€ 10.119,01
Constructeur	€ 2.700,--
Ener. Prestatie advies	€ 220,--
Div. kleine uitgaven	€ 2.200,--
	-----
Totaal	€ 15.239,01

De totale voorbereidingskosten bedragen derhalve € 16.613,95 + € 15.239,01 = € 31.852,96.

=====

Zou de commissie kunnen verzoeken om vooruitlopend op het raadsbesluit in juni in te stemmen met de gemaakte en de nog te maken voorbereidingskosten tot een bedrag van € 31.852,96. Voor alle duidelijkheid, deze voorbereidingskosten maken onderdeel uit van de kosten zoals die in het kredietvoorstel zijn opgenomen.

au 11/5/05 

**BOEKINGEN PER BOEKINGSCOMBINATIE**

GRRJRP1 Euro

Concern (CL)

Documentnr	Doc.datum	Jaar/Per	Dagboek	Debet	Credit	Documenttekst
433500.753001024...	Investeringwerken.Verplaatsing tenniscomplex Quick...					
			<b>Saldo voorgaande perioden</b>	.00	.00	
10510382	24-01-2005	2005/01	Inkoop	4,816.64		IKB archit/voorlopig ontwerp nieuwbouw c
10510630	25-01-2005	2005/01	Inkoop	3,769.56		CSO Advies/verkenn.bodemond.A.Kokstraat
10511000	10-02-2005	2005/02	Inkoop	8,027.75		IKB archit/definitief ontwerp nieuwbouw
<b>Totale/Saldo boekingscombinatie</b>				<b>16,613.95</b>	<b>.00</b>	<b>16,613.95</b>
<b>Generaal totaal</b>				<b>16,613.95</b>	<b>.00</b>	<b>16,613.95</b>



Besluit college

Besluit burgemeester

Reg.nr. : 01.3334  
Dienst/afdeling : WD / samenlevingszaken  
Naam ambtenaar : G.Nijmeijer  
Datum : 03-05-2005

Ingekomen: - 4 MEI 2005

Onderwerp : Advies van de welzijnsdienst (afdeling samenlevingszaken) betreffende de verhuizing van tennisvereniging Quick naar voetbalpark VV Oldenzaal

Ontwerpbesluit (voor toelichting zie bijlage) : Besloten wordt in te stemmen met de verhuizing van de tennisaccommodatie van de tennisvereniging Quick naar een veld van de v.v. Oldenzaal gelegen aan de Bomsedijk, alhier, en de raad voor te stellen de hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

Bij dit advies betrokken medewerker(s): J.Teunissen , concern controller en gem.grondbedrijf.

Begrotingswijziging :  ja  nee  
Openbaar :  ja  nee

Procedure:

Vooroverl. port.houder :  d.d.  
College :  eerstvolgende  d.d. 10-05-2005  
Præsidium :   
Raad :   (voorstel/besluit bijgevoegd)  
Andere overlegvormen :  
OR :  advies  Instemming  
Communicatie :  persbericht bijgevoegd  anders: \_\_\_\_\_

Akkoord afdelingshoofd:

d.d.: 4/5/05

Advies directeur:

d.d.: 4-5

A  B  C  O

A = akkoord  
B = map  
C = bespreken  
O = opiniërend

Advies secretaris:

d.d.: 4-5

A  B  C  O

**Voorstel**

burgemeester

wethouder Lempink

wethouder Pieper

wethouder Winkelhuis

wethouder Vloothuis

**Besluit college/burgemeester**

Vergadering b. en w.

d.d. 17 MEI 2005

zie notulen \_\_\_\_\_

Registratienummer : 01.3334  
Dienst/afdeling : welzijnsdienst / samenlevingszaken  
Naam ambtenaar : G.Nijmeijer  
Datum : 03-05-2005

---

## **ONDERWERP**

Advies van de welzijnsdienst, afdeling samenlevingszaken, betreffende de verhuizing van tennisvereniging Quick naar voetbalpark VV Oldenzaal

## **ADVIES**

Besloten wordt in te stemmen met de verhuizing van de tennisaccommodatie van de tennisvereniging Quick naar een veld van de v.v. Oldenzaal gelegen aan de Borsedijk, alhier, en de raad voor te stellen de hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

## **TOELICHTING**

In uw vergadering van 17 augustus 2004 is besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw dat met inachtneming van nog nader vast te stellen uitgangspunten. Zodra uit de op te stellen exploitatieopzet zou blijken dat de opbrengsten van de te verlaten accommodatie voldoende zullen zijn om de verhuizing budgettair neutraal te laten gebeuren (nieuw voor oud) zou het plan verder kunnen worden uitgewerkt.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft uw college op 25 januari 2005 besloten de tennisbanen van Quick tennis te verplaatsen (inclusief de aanleg van een kunstgrasveld voetbalveld ten behoeve van de VV. Oldenzaal) en de financiering daarvan, althans gedeeltelijk, vooreerst voor rekening van de gemeente te nemen.

Aan een drietal bedrijven t.w. Arcadis, Grontmij en Oranjewoud is gevraagd met voorstellen te komen over de aanleg van een nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick op een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal. Uitgangspunt hierbij was de aanleg van 12 tennisbanen, een kantine- en kleedaccommodatie, een blaashal en de benodigde infrastructuur zoals verharding, parkeerplaatsen en rijwielstalling.

Daar de betreffende tennisvereniging ook een substantiële eigen financiële bijdrage zal moeten leveren aan de verplaatsing van de door hen gehuurde accommodatie naar de nieuwe accommodatie, omdat een van de het uitgangspunt van ons college is dat deze operatie budgettair neutraal moet gebeuren, is afgesproken dat de vereniging ook mede bepaald welke firma uiteindelijk de opdracht krijgt voor de realisatie van de nieuwe accommodatie. De betreffende firma's zijn in de gelegenheid gesteld hun voorstellen mondeling toe te lichten. In gezamenlijk overleg met de vereniging zullen wij de onderhandelingen met eerder genoemde partijen verder voortzetten en definitief afronden zodra de raad de benodigde financiële middelen beschikbaar heeft gesteld.

Op basis van de ingediende plannen inclusief bijbehorende offertes hebben wij een kostenraming kunnen maken. Dit is de basis geweest voor onderhandelingen met de vereniging over de verdeling van de kosten tussen de gemeente en de vereniging met als uitgangspunt nieuw voor oud.

De onderhandelingen met de vereniging, zijn met ondersteuning van de stichting waarborgfonds, goed verlopen. Op basis van de uitkomsten van deze onderhandelingen kan de volgende financiële opzet worden gemaakt. Hierbij kunnen de kosten over vier onderdelen wor-

den verdeeld t.w. de kosten clubgebouw, de kosten blaashal, de aanlegkosten van twaalf tennisbanen en de realisatie van de benodigde infrastructuur inclusief afrastering e.d.

Financiële overzicht kosten aanleg nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick.

Kosten blaashal	€	219.900,--
Kosten opstallen incl. kleedkamers	€	594.330,--
Kosten aanleg 12 tennisbanen	€	501.000,--
Kosten aanleg infrastructuur ed.	€	427.874,--
		-----
Totale kosten	€	1.743.104,--
		=====

Op basis van deze investering kan een verdeling van de kosten worden gemaakt tussen de gemeente Oldenzaal en de tennisvereniging Quick.

Overzicht kosten Quick tennis:

Aanleg blaashal	€	203.962,--
Kosten 1 extra tennisbaan	€	41.750,--
Extra kosten grondwerkzaamheden Bestrating, rooiwerkzaamheden	€	24.700,--
Kosten gebouw 300 m3 groter dan bestaand gebouw	€	52.000,--
Kosten 11 banen andere toplaag	€	214.918,--
Inrichting clubgebouw	€	50.000,--
Toeslag bediening berekening per baan	€	3.000,--
		-----
Totaal eigen inbreng vereniging	€	590.330,--
		=====

Bovengenoemde ramingen zijn excl. b.t.w.

Mede gelet op de omstandigheid dat de blaashal ook door niet-leden zal worden gebruikt wordt gedacht over een exploitatie- privatiseringsmodel waarbinnen de feitelijke exploitatie van de accommodatie door middel van een stichting geschiedt. Deze stichting zal dan van de gemeente een gebruiksrecht voor de gronden e.d ontvangen (recht van erfpacht c.q. recht van opstal) en de bouw financieren met de van derden te verkrijgen geldmiddelen. Hiertoe behoort ook een door Quick te verstrekken geldlening welke voortkomt uit het door

de gemeente aan Quick te verstrekken krediet/subsidie in relatie tot het verlaten van de huidige accommodatie/opgeven huurrechten en de realisatie van de sportaccommodatie.

Door onze externe adviseur worden momenteel overleg met de belastingdienst gevoerd met het doel toestemming te verkrijgen over de BTW aspecten in relatie tot dit model. Hierbij moet worden gedacht aan het door de stichting verrekenen van de BTW inzake de bouw en exploitatie en voor het gebruik door sporters af te dragen BTW, op basis van het lage tarief voor het bieden van gelegenheid om te sporten.

Daarnaast wordt de belastingdienst gevraagd vast te stellen dat de door de gemeente aan Quick te verstrekken afkoopsom/subsidie inzake het door Quick "inleveren" van het huurrecht en privatisering van de accommodatie, onder de verplichting om daarmee een nieuwe accommodatie te financieren, zonder fiscale consequenties, ter beschikking kan worden gesteld. In dat kader heeft de belastingdienst reeds bevestigd dat op basis van deze afkoopsom door Quick geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Nadrukkelijk zij hierbij gesteld dat niet eerder uitgaven gedaan zullen worden (behalve natuurlijk de noodzakelijke voorbereidingskosten) nadat het standpunt van de fiscus en de financiële gevolgen hiervan voor de gemeente duidelijk zijn.

Daarnaast dient de gemeente de voetbalvereniging Oldenzaal nog te compenseren voor het inleveren, opgeven van de huurrechten, van een voetbalveld voor de tennisvereniging Quick. Deze compensatie kan gevonden door het aanleggen van een kunstgras voetbalveld op een van de overige bestaande velden van de v.v. Oldenzaal. Met het aanleggen van dit kunstgrasveld is een investering gemoeid van € 300.000,--.

De totale investering bedraagt daarom € 1.743.104,-- + € 300.000,-- = € 2.043.104,--.

Van dit bedrag kan, op basis van besluitvorming van het college, maximaal een bedrag van € 1.200.000,-- op voorhand ten laste worden gebracht van de te verwachten opbrengt van de voormalige locatie van de tennisvereniging Quick gelegen aan de Ada Kokstraat, alhier. Op de vrijkomende ondergrond zal t.z.t. woningbouw worden gepleegd. De onderhandelingen over de verkoop van dit terrein zijn inmiddels opgestart. De hier te gebruiken stedenbouwkundige uitgangspunten en de kwaliteitseisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn inmiddels ook vastgesteld.

Daarnaast wordt door de tennisvereniging Quick een eigen bijdrage ingebracht van € 590.330,--.

De lasten voorvloeiende uit het restant investeringsbedrag ad € 252.774,-- kunnen ten laste worden gebracht van de structurele financiële ruimte die ontstaat door de lagere onderhoudskosten van het sportpark De Thij door het afstoten van een voetbalveld en het aanbrengen van een andere toplaag (kunstgras) op een van de bestaande natuurgrasvelden. Hierdoor komt op jaarbasis structureel een bedrag van € 24.000,-- beschikbaar.

Resume.

Totale investering bedraagt € 2.043,104,--

T.i.v. opbrengst Ada Kokstraat	€ 1.200,000,--;
Eigen bijdrage Quick tennis	€ 590.330,--
T.i.v. structureeel vrijkomende Onderhoudskostenkosten	€ 252.774,--

---

Totaal	€ 2.043.104,--
--------	----------------

---

Vervolgens kan nog worden vermeld, dat op dit moment ook gesprekken met de betreffende tennisvereniging worden gevoerd in verband met de hiervoor reeds beschreven privatisering van de nieuwe accommodatie.

In dit kader zal gekomen worden tot het oprichten van een nieuwe stichting die de nieuwe accommodatie zal gaan exploiteren. Met deze stichting zullen ook nadere afspraken gemaakt worden. Hierbij dient o.a. gedacht te worden over de wijze van besteding van de financiële middelen en wijze van verrekening van mogelijk meer- en minderwerk. Daarnaast zal, indien blijkt dat de aanlegkosten lager uitvallen dan de geraamde aanlegkosten, het financiële voordeel hiervan ten goede komen van de gemeente voorwat betreft de aanlegkosten nieuw voor oud.

Tenslotte kunnen wij u melden dat conform bestaand beleid de ondergrond van de nieuwe tennisaccommodatie eigendom van de gemeente zal blijven.

Over de verdere voortgang met betrekking tot het oprichten van een stichting en de fiscale aspecten zullen wij u t.z.t. nader informeren.

Bijlagen 2005  
17 mei 2005  
nr. 19/13  
reg.nr. 01.3334

Agendanummer: P 3

Voorstel tot het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van het realiseren van een nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick en het aanleggen van een kunstgrasveld voor de voetbalvereniging Oldenzaal

---

Aan de gemeenteraad

In onze vergadering van 17 augustus 2004 is besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw, een en ander met inachtneming van nog nader vast te stellen uitgangspunten. Zodra uit de op te stellen exploitatieopzet zou blijken dat de opbrengsten van de te verlaten accommodatie voldoende zullen zijn om de verhuizing budgettair neutraal te laten gebeuren (nieuw voor oud) zou het plan verder kunnen worden uitgewerkt.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek hebben wij op 25 januari 2005 besloten de tennisbanen van Quick tennis te verplaatsen (inclusief de aanleg van een kunstgras voetbalveld ten behoeve van de VV Oldenzaal) en de financiering daarvan, althans gedeeltelijk, vooreerst voor rekening van de gemeente te nemen.

Aan een drietal bedrijven t.w. Arcadis, Grontmij en Oranjewoud is gevraagd met voorstellen te komen over de aanleg van een nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick op een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal. Uitgangspunt hierbij was de aanleg van 12 tennisbanen, een kantine- en kleedaccommodatie, een blaashal en de benodigde infrastructuur zoals verharding, parkeerplaatsen en rijwielstalling. Daar de betreffende tennisvereniging ook een substantiële eigen financiële bijdrage zal moeten leveren aan de verplaatsing van de door hen gehuurde accommodatie naar de nieuwe accommodatie, omdat een van de uitgangspunten van ons college is dat deze operatie budgettair neutraal moet gebeuren, is afgesproken dat de vereniging ook mede bepaalt welke firma uiteindelijk de opdracht krijgt voor de realisatie van de nieuwe accommodatie. De betreffende firma's zijn in de gelegenheid gesteld hun voorstellen mondeling toe te lichten. In gezamenlijk overleg met de vereniging zullen wij de onderhandelingen met eerder genoemde partijen verder voortzetten en definitief afronden zodra uw raad de benodigde financiële middelen beschikbaar heeft gesteld.

Op basis van de ingediende plannen inclusief bijbehorende offertes hebben wij een kostenraming kunnen maken. Dit is de basis geweest voor onderhandelingen met de vereniging over de verdeling van de kosten tussen de gemeente en de vereniging met als uitgangspunt nieuw voor oud.

De onderhandelingen met de vereniging, zijn met ondersteuning van de stichting waarborgfonds, goed verlopen. Op basis van de uitkomsten van deze onderhandelingen kan de volgende financiële opzet worden gemaakt. Hierbij kunnen de kosten over vier onderdelen worden verdeeld, te weten de kosten clubgebouw, de kosten blaashal, de aanlegkosten van twaalf tennisbanen en de realisatie van de benodigde infrastructuur inclusief afrastering e.d.

Financieel overzicht kosten aanleg nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick.

Kosten blaashal	€	219.900,00
Kosten opstallen incl. kleedkamers	€	594.330,00
Kosten aanleg 12 tennisbanen	€	501.000,00
Kosten aanleg infrastructuur e.d.	€	427.874,00
		-----
Totale kosten	€	1.743.104,00
		=====

Op basis van deze investering kan een verdeling van de kosten worden gemaakt tussen de gemeente Oldenzaal en de tennisvereniging Quick.

Overzicht kosten Quick tennis:

Aanleg blaashal	€	203.962,00
Kosten 1 extra tennisbaan	€	41.750,00
Extra kosten grondwerkzaamheden bestrating, rooiwerkzaamheden	€	24.700,00
Kosten clubgebouw 300 m <sup>3</sup> groter dan bestaand clubgebouw	€	52.000,00
Kosten 11 banen andere toplaag	€	214.918,00
Inrichting clubgebouw	€	50.000,00
Toeslag bediening beregening per baan	€	3.000,00
		-----
Totaal eigen inbreng vereniging	€	590.330,00
		=====

Bovengenoemde ramingen zijn exclusief BTW.

Mede gelet op de omstandigheid dat de blaashal ook door niet-leden zal worden gebruikt, wordt gedacht over een exploitatie-privatiseringsmodel waarbinnen de feitelijke exploitatie van de accommodatie door middel van een stichting geschiedt. Deze stichting zal dan van de gemeente een gebruiksrecht voor de gronden e.d. ontvangen (recht van erfpacht c.q. recht van opstal) en de bouw financieren met de van derden te verkrijgen geldmiddelen. Hiertoe behoort ook een door Quick te verstrekken geldlening die voortkomt uit het/de door de gemeente aan Quick te verstrekken krediet/subsidie in relatie tot het verlaten van de huidige accommodatie/c.q. het opgeven van de huurrechten en de realisatie van de sportaccommodatie.

Door onze externe adviseur worden momenteel onderhandelingen met de belastingdienst gevoerd met het doel toestemming te verkrijgen over de BTW-aspecten in relatie tot dit model. Hierbij moet worden gedacht aan het door de stichting verrekenen van de BTW inzake de bouw en exploitatie en voor het gebruik door sporters af te dragen BTW, op basis van het lage tarief voor het bieden van gelegenheid om te sporten.

Daarnaast wordt de belastingdienst gevraagd vast te stellen dat de door de gemeente aan Quick te verstrekken afkoopsom/subsidie inzake het door Quick "inleveren" van het huurrecht en privatisering van de accommodatie, onder de verplichting om daarmee een nieuwe accommodatie te financieren, zonder fiscale consequenties, ter beschikking kan worden gesteld. In dat kader heeft de belastingdienst reeds bevestigd dat, op basis van deze afkoopsom, door Quick geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Nadrukkelijk zij hierbij gesteld dat niet eerder uitgaven gedaan zullen worden (behalve natuurlijk de noodzakelijke voorbereidingskosten) dan nadat het standpunt van de fiscus en de financiële gevolgen hiervan voor de gemeente duidelijk zijn.

Daarnaast dient de gemeente de voetbalvereniging Oldenzaal nog te compenseren voor het inleveren, opgeven van de huurrechten, van een voetbalveld voor de tennisvereniging Quick. Deze compensatie kan gevonden door het aanleggen van een kunstgras voetbalveld op een van de overige bestaande velden van de VV Oldenzaal. Met het aanleggen van dit kunstgrasveld is een investering gemoeid van € 300.000,00.

De totale investering bedraagt daarom € 1.743.104,00 + € 300.000,00 = € 2.043.104,00.

Van dit bedrag kan, op basis van besluitvorming van ons college, maximaal een bedrag van € 1.200.000,00 op voorhand ten laste worden gebracht van de te verwachten opbrengst van de voormalige locatie van de tennisvereniging Quick gelegen aan de Ada Kokstraat, alhier. Op de vrijkomende ondergrond zal te zijner tijd woningbouw worden gepleegd. De onderhandelingen over de verkoop van dit terrein zijn inmiddels opgestart. De hier te gebruiken stedenbouwkundige uitgangspunten en de kwaliteitseisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn inmiddels ook vastgesteld.

Daarnaast wordt door de tennisvereniging Quick een eigen bijdrage ingebracht van € 590.330,00.

De lasten voorvloeiende uit het restant investeringsbedrag ad € 252.774,00 kunnen ten laste worden gebracht van de structurele financiële ruimte die ontstaat door de lagere onderhoudskosten van het sportpark De Thij door het afstoten van een voetbalveld en het aanbrengen van een andere toplaag (kunstgras) op een van de bestaande natuurgrasvelden. Hierdoor komt op jaarbasis structureel een bedrag van € 24.000,00 beschikbaar.

Resumé.

Totale investering bedraagt € 2.043,104,00

T.I.v. opbrengst Ada Kokstraat	€ 1.200,000,00
Eigen bijdrage Quick tennis	€ 590.330,00
T.I.v. structureel vrijkomende Onderhoudskostenkosten	€ 252.774,00
	-----
Totaal	€ 2.043.104,00
	=====

Vervolgens kan nog worden vermeld dat op dit moment ook gesprekken met de betreffende tennisvereniging worden gevoerd in verband met de hiervoor reeds beschreven privatisering van de nieuwe accommodatie.

In dit kader zal gekomen worden tot het oprichten van een nieuwe stichting die de nieuwe accommodaties zal gaan exploiteren. Met deze stichting zullen ook nadere afspraken gemaakt worden. Hierbij dient onder andere gedacht te worden over de wijze van besteding van de financiële middelen en de wijze van verrekening van mogelijk meer- en minderwerk. Daarnaast zal, indien blijkt dat de aanlegkosten lager uitvallen dan de geraamde aanlegkosten, het financiële voordeel hiervan ten goede komen van de gemeente voor wat betreft de aanlegkosten nieuw voor oud.

Ten slotte melden wij u dat conform bestaand beleid de ondergrond van de nieuwe tennisaccommodatie eigendom van de gemeente zal blijven.

Over de verdere voortgang met betrekking tot het oprichten van een stichting en de fiscale aspecten zullen wij u te zijner tijd nader informeren.



De raadscommissie maatschappelijke ontwikkeling en dienstverlening heeft in haar vergadering van 15 juni 2005 besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 30 juni 2005

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

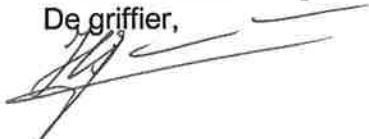
mr. A.J. van Oss

F.T.J.M. Backhuijs

Gemeenteraad d.d. 8 juli 2005

Dienovereenkomstig besloten

De griffier,



VERZONDEN 17 JAN. 2006

(→ G.S.; 18<sup>e</sup> wijk. Hoop op)



## RAADSPRÆSIDIUM

Reg.nr. : 01.3334 Ingekomen  
Dienst/afdeling : welzijnsdienst /  
Naam ambtenaar : samenlevingszaken  
Datum : G.Nijmeijer  
03-05-2005


Onderwerp : Advies van de welzijnsdienst (afdeling samenlevingszaken) betreffende de verhuizing van tennisvereniging Quick naar voetbalpark VV Oldenzaal

Ontwerpbesluit : Besloten wordt in te stemmen met de verhuizing van de tennisaccommodatie  
(voor toelichting zie bijlage) van de tennisvereniging Quick naar een veld van de v.v. Oldenzaal gelegen aan de Borsedijk, alhier, en de raad voor te stellen de hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

uitnodiging derden :  nee  ja (naw-tabel bijgevoegd)

Bij dit advies betrokken medewerkers:

Procedure (door griffier in te vullen):

<input type="checkbox"/> raadspræsidium	d.d.: _____
<input type="checkbox"/> raadscommissie begroting en rekening c.a.	d.d.: _____
<input checked="" type="checkbox"/> raadscommissie maatschappelijke ontwikkeling en dienstverlening:	d.d.: <u>14-6-'05</u> 
<input type="checkbox"/> raadscommissie stedelijke ontwikkeling	d.d.: _____
<input type="checkbox"/> gemeenteraad <input type="checkbox"/> (voorstel/besluit bijgevoegd)	d.d.: _____

ambtelijke toelichting: Præsidium   
Raadscommissie

Advies griffier :  akkoord  bespreken  
d.d.:

### Voorstel

voorzitter \_\_\_\_\_

Advies præsidium \_\_\_\_\_

Advies raadscommissie Doorgeleiden naar de raad 

## RAADSPRAESIDIUM

Registratienummer : 01.3334  
Dienst/afdeling : welzijnsdienst / samenlevingszaken  
Naam ambtenaar : G.Nijmeijer  
Datum : 03-05-2005

---

### ONDERWERP

Advies van de welzijnsdienst, afdeling samenlevingszaken, betreffende de verhuizing van tennisvereniging Quick naar voetbalpark VV Oldenzaal

### ADVIES

Besloten wordt in te stemmen met de verhuizing van de tennisaccommodatie van de tennisvereniging Quick naar een veld van de v.v. Oldenzaal gelegen aan de Bornsedijk, alhier, en de raad voor te stellen de hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

### TOELICHTING

In de vergadering van 17 augustus 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de tennisaccommodatie van Quick tennis te verhuizen naar een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal en de vrijkomende gronden van Quick tennis geheel te ontwikkelen met woningbouw dat met inachtneming van nog nader vast te stellen uitgangspunten. Zodra uit de op te stellen exploitatieopzet zou blijken dat de opbrengsten van de te verlaten accommodatie voldoende zullen zijn om de verhuizing budgettair neutraal te laten gebeuren (nieuw voor oud) zou het plan verder kunnen worden uitgewerkt.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft het college op 25 januari 2005 besloten de tennisbanen van Quick tennis te verplaatsen (inclusief de aanleg van een kunstgrasveld voetbalveld ten behoeve van de VV. Oldenzaal) en de financiering daarvan, althans gedeeltelijk, vooreerst voor rekening van de gemeente te nemen.

Aan een drietal bedrijven t.w. Arcadis, Grontmij en Oranjewoud is gevraagd met voorstellen te komen over de aanleg van een nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick op een veld van de voetbalvereniging Oldenzaal. Uitgangspunt hierbij was de aanleg van 12 tennisbanen, een kantine- en kleedaccommodatie, een blaashal en de benodigde infrastructuur zoals verharding, parkeerplaatsen en rijwielstalling.

Daar de betreffende tennisvereniging ook een substantiële eigen financiële bijdrage zal moeten leveren aan de verplaatsing van de door hen gehuurde accommodatie naar de nieuwe accommodatie, omdat een van de het uitgangspunt van ons college is dat deze operatie budgettair neutraal moet gebeuren, is afgesproken dat de vereniging ook mede bepaald welke firma uiteindelijk de opdracht krijgt voor de realisatie van de nieuwe accommodatie. De betreffende firma's zijn in de gelegenheid gesteld hun voorstellen mondeling toe te lichten. In gezamenlijk overleg met de vereniging zullen wij de onderhandelingen met eerder genoemde partijen verder voortzetten en definitief afronden zodra de raad de benodigde financiële middelen beschikbaar heeft gesteld.

Op basis van de ingediende plannen inclusief bijbehorende offertes hebben wij een kostenraming kunnen maken. Dit is de basis geweest voor onderhandelingen met de vereniging over de verdeling van de kosten tussen de gemeente en de vereniging met als uitgangspunt nieuw voor oud.

De onderhandelingen met de vereniging, zijn met ondersteuning van de stichting waarborgfonds, goed verlopen. Op basis van de uitkomsten van deze onderhandelingen kan de vol-

gende financiële opzet worden gemaakt. Hierbij kunnen de kosten over vier onderdelen worden verdeeld t.w. de kosten clubgebouw, de kosten blaashal, de aanlegkosten van twaalf tennisbanen en de realisatie van de benodigde infrastructuur inclusief afrastering e.d.

Financiële overzicht kosten aanleg nieuwe tennisaccommodatie voor de tennisvereniging Quick.

Kosten blaashal	€	219.900,--
Kosten opstallen incl. kleedkamers	€	594.330,--
Kosten aanleg 12 tennisbanen	€	501.000,--
Kosten aanleg infrastructuur ed.	€	427.874,--
		-----
Totale kosten	€	1.743.104,--
		=====

Op basis van deze investering kan een verdeling van de kosten worden gemaakt tussen de gemeente Oldenzaal en de tennisvereniging Quick.

Overzicht kosten Quick tennis:

Aanleg blaashal	€	203.962,--
Kosten 1 extra tennisbaan	€	41.750,--
Extra kosten grondwerkzaamheden Bestrating, rooiwerkzaamheden	€	24.700,--
Kosten gebouw 300 m3 groter dan bestaand gebouw	€	52.000,--
Kosten 11 banen andere toplaag	€	214.918,--
Inrichting clubgebouw	€	50.000,--
Toeslag bediening beregening per baan	€	3.000,--
		-----
Totaal eigen inbreng vereniging	€	590.330,--
		=====

Bovengenoemde ramingen zijn excl. b.t.w.

Mede gelet op de omstandigheid dat de blaashal ook door niet-leden zal worden gebruikt wordt gedacht over een exploitatie- privatiseringsmodel waarbinnen de feitelijke exploitatie van de accommodatie door middel van een stichting geschiedt. Deze stichting zal dan van de gemeente een gebruiksrecht voor de gronden e.d ontvangen (recht van erfpacht c.q. recht van opstal) en de bouw financieren met de van derden te verkrijgen geldmiddelen. Hiertoe behoort ook een door Quick te verstrekken geldlening welke voortkomt uit het door

de gemeente aan Quick te verstrekken krediet/subsidie in relatie tot het verlaten van de huidige accommodatie/opgeven huurrechten en de realisatie van de sportaccommodatie.

Door onze externe adviseur wordt momenteel overleg met de belastingdienst gevoerd met het doel toestemming te verkrijgen over de BTW aspecten in relatie tot dit model. Hierbij moet worden gedacht aan het door de stichting verrekenen van de BTW inzake de bouw en exploitatie en voor het gebruik door sporters af te dragen BTW, op basis van het lage tarief voor het bieden van gelegenheid om te sporten.

Daarnaast wordt de belastingdienst gevraagd vast te stellen dat de door de gemeente aan Quick te verstrekken afkoopsom/subsidie inzake het door Quick "inleveren" van het huurrecht en privatisering van de accommodatie, onder de verplichting om daarmee een nieuwe accommodatie te financieren, zonder fiscale consequenties, ter beschikking kan worden gesteld. In dat kader heeft de belastingdienst reeds bevestigd dat op basis van deze afkoopsom door Quick geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Nadrukkelijk zij hierbij gesteld dat niet eerder uitgaven gedaan zullen worden (behalve natuurlijk de noodzakelijke voorbereidingskosten) nadat het standpunt van de fiscus en de financiële gevolgen hiervan voor de gemeente duidelijk zijn.

Daarnaast dient de gemeente de voetbalvereniging Oldenzaal nog te compenseren voor het inleveren, opgeven van de huurrechten, van een voetbalveld voor de tennisvereniging Quick. Deze compensatie kan gevonden door het aanleggen van een kunstgras voetbalveld op een van de overige bestaande velden van de v.v. Oldenzaal. Met het aanleggen van dit kunstgrasveld is een investering gemoeid van € 300.000,--.

De totale investering bedraagt daarom € 1.743.104,-- + € 300.000,-- = € 2.043.104,--.

Van dit bedrag kan, op basis van besluitvorming van uw college, maximaal een bedrag van € 1.200.000,-- op voorhand ten laste worden gebracht van de te verwachten opbrengt van de voormalige locatie van de tennisvereniging Quick gelegen aan de Ada Kokstraat, alhier. Op de vrijkomende ondergrond zal t.z.t. woningbouw worden gepleegd. De onderhandelingen over de verkoop van dit terrein zijn inmiddels opgestart. De hier te gebruiken stedenbouwkundige uitgangspunten en de kwaliteitseisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn inmiddels ook vastgesteld.

Daarnaast wordt door de tennisvereniging Quick een eigen bijdrage ingebracht van € 590.330,--.

De lasten voorvloeiende uit het restant investeringsbedrag ad € 252.774,-- kunnen ten laste worden gebracht van de structurele financiële ruimte die ontstaat door de lagere onderhoudskosten van het sportpark De Thij door het afstoten van een voetbalveld en het aanbrengen van een andere toplaag (kunstgras) op een van de bestaande natuurgrasvelden. Hierdoor komt op jaarbasis structureel een bedrag van € 24.000,-- beschikbaar.

Resume.

Totale investering bedraagt € 2.043,104,--

T.I.v. opbrengst Ada Kokstraat	€ 1.200,000,--;
Eigen bijdrage Quick tennis	€ 590.330,--
T.I.v. structureel vrijkomende	
Onderhoudskostenkosten	€ 252.774,--

Totaal	€ 2.043.104,--
	=====

Vervolgens kan nog worden vermeld, dat op dit moment ook gesprekken met de betreffende tennisvereniging worden gevoerd in verband met de hiervoor reeds beschreven privatisering van de nieuwe accommodatie.

In dit kader zal gekomen worden tot het oprichten van een nieuwe stichting die de nieuwe accommodatie zal gaan exploiteren. Met deze stichting zullen ook nadere afspraken gemaakt worden. Hierbij dient o.a. gedacht te worden over de wijze van besteding van de financiële middelen en wijze van verrekening van mogelijk meer- en minderwerk. Daarnaast zal, indien blijkt dat de aanlegkosten lager uitvallen dan de geraamde aanlegkosten, het financiële voordeel hiervan ten goede komen van de gemeente voorwat betreft de aanlegkosten nieuw voor oud.

Tenslotte kunnen wij u melden dat conform bestaand beleid de ondergrond van de nieuwe tennisaccommodatie eigendom van de gemeente zal blijven.

Over de verdere voortgang met betrekking tot het oprichten van een stichting en de fiscale aspecten zullen wij u t.z.t. nader informeren.

Totale kosten aanleg tennispark bedragen € 1.743.104,--.

Eigen bijdrage Quick (principe nieuw Voor oud)	€ 590.330,--
	-----
Bijdrage gemeente	€ 1.152.774,--

---

Verschil tussen € 1.152.774,-- minus € 1.139.419,-- = € 13.355,-- (compensatie bedrag kappen van bomen).

In raadsbesluit staat 1.200.000,-- als dekkingsmiddel als onderdeel van de dekking van de totale investering ad € 2.043.104,--.

## **Nieuwbouw Quick Tennis, Baansoortkeuze**

Op dit moment is Quick Tennis met de gemeente Oldenzaal in overleg over een nieuw te realiseren tennispark aan de Hulsbeekweg in Oldenzaal. Daarvoor zijn diverse werkgroepen op poten gezet. Onderdeel van het project is de keuze van een juiste baansoort.

De wens van de vereniging is om een baansoort te hebben die het gehele jaar door bespeelbaar is. Gravel valt hiermee af als alternatief. Tevens is er een wens 4 banen van het park in de winter te overdekken met een blaashal.

Op het nieuw te realiseren park is ruimte voor 12 tennisbanen. Je zou voor een mix van baansoorten kunnen kiezen, maar uit oogpunt van competitie en toernooien is het verstandiger om voor 1 baansoort te gaan. Als dit om welke reden dan ook niet mogelijk is, zal er maximaal voor 2 verschillende baansoorten gekozen moeten worden.

Voor de keuze worden 3 soorten in overweging genomen:

1. Kunstgras
2. French Court
3. Tennis Force

### **Kunstgras**

De kunstgrasmat bestaat uit een groot aantal kunststofvezels, die is geturfd op een speciaal ontwikkelde geïmpregneerde latex dragermat. Na het leggen van deze mat wordt deze ingestrooid met een speciaal soort zand.

De kleur van de baan kan verschillen. Meestal is de kleur 'gravelrood' of groen. Maar inmiddels bestaan er ook blauwe banen. De lijnen worden meegeturfd in de mat.

Speeieigenschappen: De overstap van gravel naar kunstgras wordt voor wat betreft de speeieigenschappen over het algemeen niet zo positief beoordeeld. Enkele eigenschappen op een rij:

- er kan een lichte neiging zijn tot uitglijden ontstaan, juist op die plaatsen waar wat zand opeengehoopt ligt;
- indien zand droog of juist nat is kan de bal onregelmatig opstuiten of doorschieten;
- een hard geslagen bal wil nogal eens doorschieten;
- ook slice geslagen ballen schieten door.

Onderhoud: In het begin werd kunstgras aangeduid als onderhoudsvrij. Inmiddels weten we dat ook een kunstgrasbaan onderhoud nodig heeft. 1 a 2 keer per jaar zal er groot onderhoud gepleegd moeten worden. Machinaal zal het zand verwijderd moeten worden en opnieuw aangebracht moeten worden. Eens in de 7 a 8 jaar zal er volledige renovatie moeten plaats vinden.

Weersinvloeden: Bij een flinke regenbui is de waterdoorlaatbaarheid goed. Toch blijft de baan langer nat. De baan is dan wel bespeelbaar, maar de ballen zullen zwaarder worden. Ook is de opsprong van de ballen dan niet goed. Bij langdurige droogte adviseert de KNLTB de banen te besproeien om het speelcomfort te verbeteren.



Positieve aspecten van kunstgras:

- Schoeisel en kleding blijven schoon, echter wel veel zand in de schoenen;
- Goed dempend vermogen;
- Homogeen oppervlak;
- Redelijk speelcomfort;
- Snelle aanleg;
- Onderhoudsarm.

Negatieve eigenschappen:

- Het probleem, een zandingestooide mat afdoende te reinigen, is nog niet geheel opgelost;
- Bestaande reinigingsmethoden vrij duur;
- Ondergrond voor tennisles minder geschikt ivm slechte opsprong bij zachte ballen;
- Kunstgras als top laag in een hal wordt door de KNLTB niet geadviseerd, omdat een natuurlijke desinfectering van het zand in de hal, i.t.t. buiten, niet plaatsvindt;
- Andere speeleigenschappen dan waar men bij gravel aan gewend is.

### **French Court**

French Court is een bundeling van gravel en kunstgras in 1 top laag. De kunstgrasmat als onderlaag wordt met gravel ingestrooid. De banen vanaf 1996 in Nederland toegepast. Problemen met de waterdoorlaatbaarheid hebben er voor gezorgd dat vanaf 2000 het systeem wijzigingen heeft ondergaan. Uit ervaringen van andere verenigingen blijkt dat dit probleem nog steeds niet helemaal is opgelost.

De kleur van de baan is door de gravel bovenlaag het zelfde als gravel. De belijning van de banen bestaat uit een open wit PVC profiel, die in de mat verlijmd wordt.

Speeleigenschappen: De overstap van gravel naar FC wordt door de spelers over het algemeen als prettig ervaren. Dit komt hoofdzakelijk doordat de speeleigenschappen in grote lijnen overeenkomen met gravel. De baan is het gehele jaar door vrijwel hetzelfde. De baan is altijd egaal. Dus niet als bij gravel die begin april heel zacht is, met kuilen en in de loop van het seizoen harder wordt. Enkele eigenschappen op een rij:

- Bij het lopen ervaart de speler een licht dempende werking;
- De ondergrond geeft voldoende stabiliteit bij het afzetten, mits vochtig genoeg;
- Mogelijkheid tot glijden is aanwezig;
- Het totale balgedrag is trager dan op gravel
- Er is geen doorschietingsgevaar bij de bal.

Onderhoud: De leverancier van het product, de firma Ubbink, geeft aan dat het een onderhoudsarm product is. De ervaring van de verenigingen die er op speler is echter anders. Het gravel moet verdeeld worden en moet regelmatig worden aangevuld. Vooral op plekken waar veel gelopen wordt. Wekelijks moet de baan worden losgeborsteld, om de waterdoorlaatbaarheid te bevorderen. Jaarlijks dient de baan te worden uitgeveegd en vervuilde plekken moeten van nieuw gravel worden voorzien. De gravellaag moet met een onderhoudsmachine d.m.v. luchtdruk worden opgelucht. De afschrijving van de mat wordt door de leverancier op 15 jaar gehouden. Of dit te realiseren is, moet worden afgewacht.

Weersinvloeden: Bij hevige regenbuien kan er water op de baan blijven staan. Als het water is opgedroogd dient de baan te worden bijgestrooid. Bij langdurige droogte dient de baan regelmatig kortstondig te worden beregend.

Positieve aspecten French Court:

- Goed speelcomfort, vertoont gelijkenis met gravel;
- Gehele jaar door bespeelbaar, behalve bij opdooi en regen;
- Lijnen raken niet los;
- Kosten per speeluur lager dan bij gravel.

Nadelige aspecten van French Court:

- Waterdoorlaatbaarheid;
- Vaste lijnen waardoor drempelvorming kan optreden;
- Kosten van renovatie nog moeilijk in te schatten;
- In werkelijkheid meer onderhoud dan vooraf aangegeven door leverancier;
- Afhankelijk van slechts één leverancier in Nederland.

### **TennisForce**

Tennisforce een waterdoorlatende allweather tennisbaan met een toplaag van gravel. Hierdoor heeft de tennisbaan het hoge spelcomfort van gravelbanen, maar heeft als grootste verschil dat er het hele jaar door op gespeeld kan worden. De ondergrond is uitermate vlak, is iets verend en heeft goede glijeigenschappen. Tennisforce bestaat uit een halfverharding gebonden door polyurethaan, vervolgens is deze afgestrooid met gravel. De laag Tennisforce heeft een lavafundering die op een laag goed waterdoorlatend zand met drainagesysteem ligt.

De kleur van de baan is door de gravel bovenlaag net als bij gravel. Een speciale belijning wordt in de baan gefreesd en vastgezet door polyurethaan.

Speeieigenschappen:

- Tijdens het lopen ervaart de speler een licht dempende werking van de baan. Dit komt door het tennisforce dat onder het afgestrooide gravel ligt;
- De stabiliteit is afhankelijk van de bevochtiging van de baan. Bij een droge baan gaat de 'grip' een heel stuk achteruit. Bij een normaal, vochtige baan is de grip goed;
- Bij niet sproeien bij droog weer wordt de baan een stuk sneller;
- Vanwege de vlakke oppervlakte is de balstuit heel regelmatig;
- Tennisforce is vergelijkbaar met een harde gravelbaan in de zomer;
- De tennisforcebaan is sneller dan een gewone gravelbaan.

Dagelijks onderhoud:

De banen dienen dagelijks te worden geslept. Dit gebeurt door de speler na gebruik van de baan. Door de banen te slepen met een stalen bezem, met een smalle draad inzet, kan de afstrooilaag egaal gehouden worden.

Het regelmatig beregenen van de banen in kleine hoeveelheden is van belang. Bij droog en zonnig weer zal er 4 a 5 keer per dag gespreoid moeten worden. Bij gravel is dit 3 a 4 keer. Echter doordat Tennisforce in kleinere hoeveelheden sproeit, is het water gebruik ongeveer gelijk aan gravel.



Het regelmatig beregenen van de banen in kleine hoeveelheden is van belang. Bij droog en zonnig weer zal er 4 a 5 keer per dag gespreid moeten worden. Bij gravel is dit 3 a 4 keer. Echter doordat Tennisforce in kleinere hoeveelheden sproeit, is het water gebruik ongeveer gelijk aan gravel.

Het wekelijks onderhoud blijft beperkt tot het verwijderen van blad en mos. Naast het regulier onderhoud dient er periodiek onderhoud gedaan te worden. Door slijtage van de bovenlaag, kan er in de bovenste millimeters een vergruisde laag ontstaan. Het periodiek onderhoud richt zich op het verwijderen van dit vergruisde gravel. De vereniging Rulec doet dit door in april met een paar mensen en een 'gewone' hoge druk reiniger de gravellaag op de baselijn af te spuiten en opnieuw opbrengen van gravel. Jaarlijks komt Oranjewoud met een machine om dit grondig te doen.



Machine van Oranjewoud

Weersinvloeden: Na een hevige regenbui zijn de banen binnen 10 a 15 minuten weer bespeelbaar. Omdat de bovenlaag geen water vast houdt is de bal opsprong direct weer goed en worden de ballen niet zwaar. Doordat de bovenlaag geen water vast houdt, is het bij droog weer belangrijk dat er regelmatig gespreeid wordt.

Bij vorst en sneeuw zijn de banen gewoon bespeelbaar. (zie foto).

Positieve aspecten Tennisforce:

- Goed speelcomfort, vertoont gelijkenis met gravel;
- Gehele jaar door bespeelbaar, ook bij regen;
- Lijnen raken niet los;
- Kosten per speeluur lager dan bij gravel;
- Waterdoorlaatbaarheid is perfect.

Nadelige aspecten van Tennisforce:

- Vaste lijnen waardoor drempelvorming kan optreden;
- Vrij nieuwe baansoort. Slechts 3 jaar testervaring. Maar wel een tweede prijs gewonnen tijdens de vakbeurs Scope voor innovatie sport, spel en ruimte.



Spelen in de sneeuw.