gemeente Barneveld

Organisatieonderdeel: Dienstverlening
Behandelaar: J. Wessels
Telefoonnummer:

Voorstelnr. <Neem dossiernr over uit Ibabs>
Barneveld,
Portefeuillehouder: M.H.J. Pluimers-Foeken

☐Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Standpuntbepaling m.b.t plan verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen**

Gevraagde beslissing:
1. Kennis te nemen van de memo inzake de stand van zaken plan verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen.
2. Op basis van de memo het nu voorliggende plan van de Oranjevereniging Voorthuizen als niet realistisch aan te merken en te besluiten dat dit plan onvoldoende basis is voor het voeren van verdere vervolgbespreking.
3. Het bestuur van de Oranjevereniging Voorthuizen te informeren over dit standpunt in het gesprek dat de programmadirecteur Fysieke Ontwikkelopgave op 16 oktober met hen voeren.
4. Wethouders Pluimers en Wijnne te mandateren om de gemeenteraad, na afloop van het gesprek van 16 oktober, middels een memo te informeren.

1. Inleiding
Sinds 2018 is de gemeente in gesprek met de Oranjevereniging Voorthuizen (OVV) over de mogelijke verplaatsing van de huidige locatie naast het Trefpunt te Voorthuizen naar een andere locatie. Een locatie aan de Oude Zeumerseweg te Voorthuizen is hiervoor al geruime tijd in beeld. Uw college is daarover de afgelopen periode meerdere malen geïnformeerd. De grote lijn achter deze mogelijke ontwikkeling zou zijn dat de gemeentelijke grond onder het Trefpunt in ruimtelijke samenhang met de huidige locatie van de OVV kan worden herontwikkeld voor woningbouw en dat de OVV op de nieuwe locatie een toekomstbestendig onderkomen kan realiseren. Daarbij zou ook de skeelervereniging ‘t Grieze Veen van een nieuwe plek kunnen worden voorzien. In dit collegevoorstel wordt u geadviseerd over de wijze waarop u het nu voorliggende plan van de Oranjevereniging tegemoet kunt treden.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect:
Er komt een duidelijke gemeentelijke standpuntbepaling in een langlopend dossier over de haalbaarheid van de verplaatsing van de Oranjevereniging.

b) Maatschappelijk effect:
Door de standpuntbepaling ontstaat een kader voor de wijze waarop een vervolg kan worden gegeven aan dit dossier.

3. Argumenten
1.1 Er lopen al langere tijd gesprekken met het bestuur van de Oranjevereniging over een mogelijke verplaatsing
Ondanks de veelheid aan ambtelijke en bestuurlijke gesprekken, die de afgelopen jaren met OVV zijn gevoerd, ligt er wat de gemeente betreft tot op de dag van vandaag niet een uitvoerbaar en realistisch plan. Kort voor de zomer is door de gemeente aan de OVV aangegeven dat de planvorming voor de verplaatsing onvoldoende voortgang realiseerde. Aan de OVV is toen een laatste gelegenheid geboden om uiterlijk 31 augustus te komen met een aangepast plan dat ruimtelijk aanvaardbaar en economisch uitvoerbaar zou zijn.

2.1 Uit een eerste ambtelijke beoordeling blijkt dat het aangepaste plan
Het aangepaste plan is op 21 augustus jl. ontvangen. Hoewel het plan nog geen formele aanvraag betreft, is het plan al wel ambtelijk beoordeeld. Daarbij is met name getoetst of het plan realistisch is en financieel haalbaar lijkt zodat het als basis kan dienen voor vervolggesprekken over eventuele planologische medewerking aan de feitelijke realisering. Echter heeft dit niet alsnog geleid tot een ruimtelijk en economisch

aanvaardbaar en uitvoerbaar plan. De omvang van de gewenste hal wordt als te grootschalig aangemerkt en is ruimtelijk en economisch niet aanvaardbaar en uitvoerbaar. Om die redenen en het feit dat dit reeds een aantal jaren ambtelijke en bestuurlijke inzet heeft gevraagd, is het advies om de besprekingen over de verplaatsing op basis van dit plan geen vervolg te geven. De belangrijkste overwegingen zijn uiteengezet in de memo die als bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd.

3.1 Op 16 oktober is er een gesprek gepland met het bestuur van de Oranjevereniging.
Programmadirecteur Ruud Schouwaert heeft op 16 oktober a.s. een gesprek gepland met het bestuur van de Oranjevereniging. Geadviseerd wordt om het bestuur van de Oranjevereniging op dat moment te informeren over uw standpunt.

4.1 Het is wenselijk dat de gemeenteraad geïnformeerd wordt over dit besluit.
De gemeenteraad zal na afloop van het gesprek op 16 oktober middels een memo worden geïnformeerd over dit besluit. In verband met de gewenste snelheid wordt u voorgesteld om de afstemming van de inhoud van de memo te mandateren aan wethouders Pluimers en Wijnne.

4. Kanttekeningen

Mocht uw college conform advies besluiten, dan is het goed om de volgende punten bij uw besluit te betrekken:

- De OVV zal mogelijk toch een formeel verzoek om planologische medewerking bij de gemeente indienen;
- Er zal gezocht moeten gaan worden naar een alternatieve locatie voor skeelervereniging ’t Grieze Veen;
- Er zal een reactie komen vanuit de firma Bunte Vastgoed. Zij hebben de locatie aan de Oude Zeumerseweg immers verworven en hebben afspraken met de gemeente en de OVV over de herontwikkeling van de oude Trefpunt-locatie en de (nu dus niet) vrijkomende locatie van OVV;

Indien uw college besluit om, in afwijking van het advies, de gesprekken met de Oranjevereniging toch voort te zetten, dan dient in ogenschouw te worden genomen dat dit dossier de afgelopen jaren reeds veel ambtelijke en bestuurlijke inzet heeft gevraagd. Deze inzet gaat ten koste van de capaciteit op andere opgaven en dossiers. Aangezien de geleverde inzet geen realistisch plan heeft opgeleverd, is het advies om de gesprekken op basis van het voorliggende plan niet voort te zetten.

5. Financiën

Dit onderwerp is op dit moment niet aan de orde. Indien uw college niet instemt met de beslispunten in dit voorstel en besluit dat er op basis van het voorliggende plan toch vervolgbesprekingen plaatsvinden, is het goed om te beseffen dat de verwachting is dat er een beroep op de gemeente gedaan wordt wanneer de ingeschatte risico’s zich verwerkelijken en zich vertalen in (grote) financiële tekorten.

6. Participatie en communicatie

a. Participatie
De afgelopen jaren hebben veelvuldig ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met de Oranjevereniging.

b. Communicatie
Naast het informeren van de Oranjevereniging in een gesprek op 16 oktober, is het van belang ook ’t Grieze Veen en De Bunte Vastgoed actief te informeren. Na het gesprek van 16 oktober wordt de communicatie naar de gemeenteraad in gang gezet.

7. Uitvoering

Op 16 oktober is er een overleg met het bestuur van de Oranjevereniging gepland.

8. Bijlagen

- Memo ambtelijke beoordeling.
- Integraal plan verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen.

gemeente Barneveld

Raadsmemo stand van zaken verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen

Datum:	**16 oktober 2023**
Onderwerp:	Stand van zaken verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen
Ter attentie van:	De Raad
Afzender:	College van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	M.H.J. Pluimers-Foeken en B. Wijnne
Mail behandelaar	*j.wessels@barneveld.nl* *Telefoonnummer* 0641736897

Aanleiding
Sinds 2018 is de gemeente in gesprek met het bestuur van de Oranjevereniging Voorthuizen (OVV) over de mogelijke verplaatsing van de huidige locatie naast het Trefpunt te Voorthuizen naar een andere locatie. Een locatie aan de Oude Zeumerseweg te Voorthuizen is hiervoor al geruime tijd in beeld.

Het plan
De grote lijn achter deze mogelijke ontwikkeling zou zijn dat de gemeentelijke grond onder ‘t Trefpunt in ruimtelijke samenhang met de huidige locatie van de OVV kan worden herontwikkeld voor woningbouw en dat de OVV op de nieuwe locatie een toekomstbestendig onderkomen kan realiseren. Daarbij zou ook de skeelervereniging ‘t Grieze Veen van een nieuwe plek kunnen worden voorzien.

Standpuntbepaling
Ondanks de veelheid aan ambtelijke en bestuurlijke gesprekken, die de afgelopen jaren met het bestuur van de OVV zijn gevoerd, ligt er wat ons betreft tot op de dag van vandaag niet een uitvoerbaar en realistisch plan. Kort voor de zomer hebben wij aan het bestuur van de OVV aangegeven dat de planvorming voor de verplaatsing onvoldoende voortgang realiseerde. Aan het bestuur is toen een laatste gelegenheid geboden om uiterlijk 31 augustus te komen met een aangepast plan dat ruimtelijk aanvaardbaar en economisch uitvoerbaar zou zijn.

Het aangepaste plan is op 21 augustus jl. ontvangen. Hoewel het plan nog geen formele aanvraag betreft, is het plan al wel ambtelijk beoordeeld. Daarbij is met name getoetst of het plan realistisch is en financieel haalbaar lijkt zodat het als basis kan dienen voor vervolggesprekken over eventuele planologische medewerking aan de feitelijke realisering. Echter heeft dit niet alsnog geleid tot een ruimtelijk en economisch aanvaardbaar en uitvoerbaar plan. De omvang van de gewenste hal wordt als te grootschalig aangemerkt en is ruimtelijk en economisch niet aanvaardbaar en uitvoerbaar. Om die redenen en het feit dat dit reeds een aantal jaren ambtelijke en bestuurlijke

inzet heeft gevraagd, hebben wij besloten om op basis van het voorliggende plan geen vervolg te geven aan de gesprekken over de verplaatsing. Wel hebben wij toegezegd om met het bestuur van de OVV in gesprek te gaan over de uitgangspunten voor een plan dat wat ons betreft wel de goedkeuring kan wegdragen.

Daarna is ’t Grieze Veen op de hoogte gesteld van dit besluit. Zoals eerder door het college voorgesteld en door de raad aanvaard, is in het MIP 2023 (Meerjaren Uitvoeringsplan) geld opgenomen om door te gaan met de planontwikkeling voor huisvesting van ’T Grieze Veen. Daarover blijven we actief met de vereniging in gesprek.

Tenslotte is er ambtelijk contact geweest met De Bunte Vastgoed. We zullen met hen in overleg blijven over het te volgen proces aangaande de herontwikkeling van de Trefpunt locatie.

Communicatie
Op 16 oktober jl. is ons standpunt in een gesprek aan het bestuur van de OVV medegedeeld. Tevens hebben wij de omwonenden middels een brief geïnformeerd.

Vanzelfsprekend wordt u op de hoogte gehouden van relevante ontwikkelingen als deze zich voordoen.

Bijlagen
- Collegebesluit standpuntbepaling verplaatsing OVV
- Memo verplaatsing OVV beoordeling

gemeente Barneveld

Memo

Datum:
10 oktober 2023

Onderwerp: Standpuntbepaling m.b.t. plan verplaatsing Oranjevereniging.

Ter attentie van: College.

Afzender: R. Schouwaert.

Beoordeling aangepast plan.
Het aangepaste plan is op 21 augustus j.l. ontvangen en ambtelijk beoordeeld. Het ziet er gedegen uit en er is zichtbaar tijd in gestopt. Daarvoor is waardering. Desalniettemin wordt het plan nog steeds door de gemeente niet gezien als ruimtelijk en economisch aanvaardbaar c.q. uitvoerbaar. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn:

- *Compleetheid plan*

Er ligt nu (voor het eerst) een compleet stuk waarin de wensen van de OVV zijn weergegeven en de zaken zijn uitgewerkt. Eerder aangeleverde plannen waren inhoudelijk onvoldoende onderbouwd. De inhoud en strekking van de informatie is op hoofdlijnen evenwel nog steeds hetzelfde. De OVV heeft ambities en wil een grootschalige hal plaatsen.

- *Toepassing eisen voor gebruik*

Onduidelijk is van welk programma van eisen wordt uitgegaan en hoe de OVV denkt om te gaan met de eisen die van toepassing zijn voor het gebruik, geluid, brandveiligheid en ventilatie (bouwbesluit, brandveilig gebruik). Dit terwijl bijv. in het plan en de begroting onder meer ook uitgegaan wordt van een kinderdagverblijf/BSO. Ook is onduidelijk hoe het houden van kleindierenshow Gallinova, vogelshows etc zich verhouden tot van een kinderdagverblijf (GGD/allergieën).

- *Aantal evenementen*

Het aantal dagen evenementen is meer dan nu is toegestaan op het huidige Oranjeterrein. Als gemeente moeten we een standpunt innemen wat acceptabel is op de beoogde nieuwe locatie. Er wordt bijv. uitgegaan van plaatsing van de kermis aan de Oude Zeumerseweg (nu aan Roelenengweg is dat een kermis van 14 dagen). Onduidelijk is ook of de exploitant van de kermis een locatie buiten het centrum geschikt vindt.

- *Financiële begroting*

Het valt op dat de begroting naar sluitend is toegeschreven:

- Er wordt uitgegaan dat er inkomsten zijn van een kinderdagverblijf. Het is onduidelijk of de hal die beoogd wordt qua programma van eisen aan deze

eisen voldoet. Daarnaast is het niet bekend of er zich daadwerkelijk een kinderdagverblijf wil vestigen. Als deze vestiging niet doorgaat heeft dit behoorlijk negatieve impact op de begroting.

- Het is onduidelijk waar de ‘gemeentelijke’ subsidie van € 25.000,-- ‘duurzame bouw’ op is gebaseerd in de begroting.

- Voor ’t Grieze Veen wordt een bijdrage aan gemeente Barneveld gevraagd van € 50.000,-- voor binnenruimtes/kleedruimtes. Hier is in het aangevraagde budget voor ’t Grieze Veen in het MIP geen rekening mee gehouden. Omdat de afspraak was dat ’t Grieze Veen gebruik zou mogen maken van de hal.

- In de financiële begroting wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar (maximale termijn conform regels belastingdienst op bedrijfspanden). Het is de vraag of dit gelet op ervaring een realistisch uitgangspunt is. Qua jaarlijkse kosten maakt het namelijk nog al een verschil of er bijvoorbeeld een termijn van 30 of 50 jaar gehanteerd wordt.

- Ondanks het voornemen om de incidentele kosten te beperken en incidentele baten te maximaliseren, lijkt het onvermijdelijk dat er een lening aangetrokken moet worden. Het is onduidelijk of al is onderzocht of de OVV een annuïtaire lening kan krijgen (en tegen welke voorwaarden en rente)?

- In het integrale plan wordt in de begroting stichtingskosten nieuwbouw OVV is bij de post 'vergoeding gemeentelijke plankosten' het volgende aangegeven: "NB: uurtarieven zijn gehandhaafd conform basis, maar behoeven mogelijk neerwaartse bijstelling.". De plankosten scan en bijhorende uurtarieven zijn wettelijk vastgesteld door de minister en zijn daarmee niet bij te stellen. Daarmee is deze post niet realistisch ingeschat.

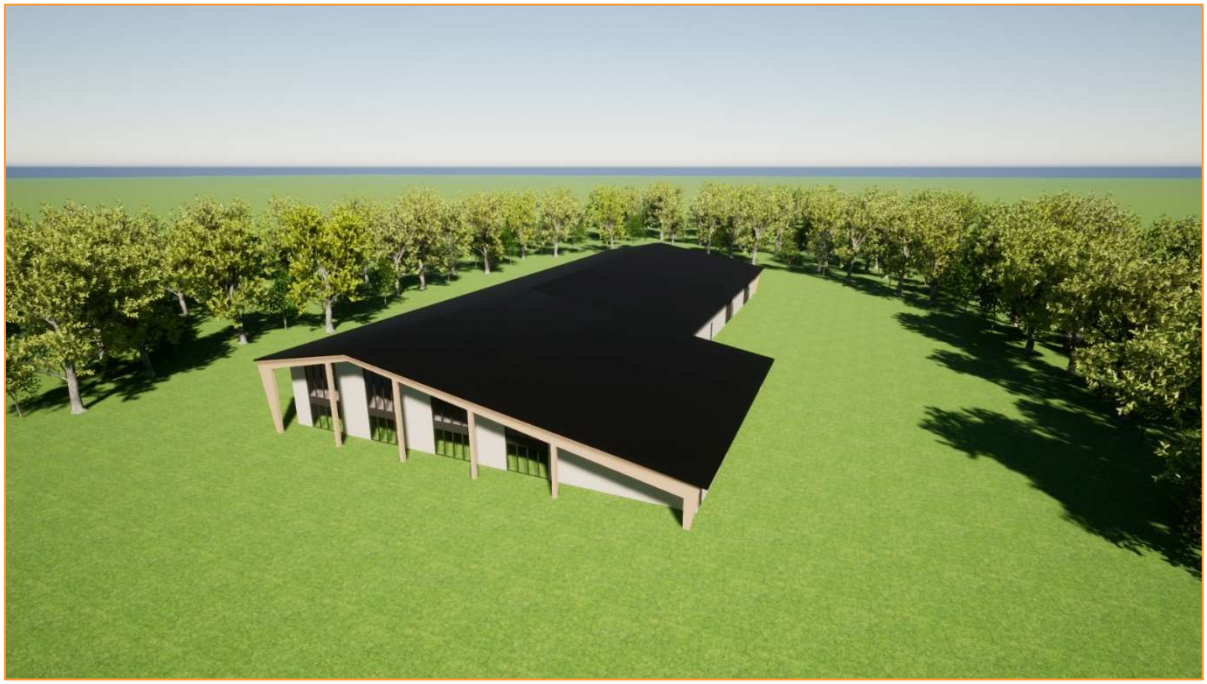
- Op pagina 16 van het integrale plan staat in voetnoot 5 het volgende opgenomen: "NB: in een eerdere – door de gemeente (dhr. J. Abrahamse) – opgestelde conceptbegroting voor deze planontwikkeling werd een vergoeding voor leges (bestemmingsplan en bouwvergunning) aangehouden op € 30.000. De gemeente wordt dan ook gevraagd deze richting gestand te doen.". De plankosten scan is het wettelijke vastgestelde middel om de plankosten te bepalen waar bijstelling niet mogelijk is. Bouwleges worden bepaald in een verordening als percentage van de bouwkosten waarvan niet kan worden afgeweken.

- Voor Floralia en Scouting is in het integrale plan nu een ‘uitbreidingsoptie’ opgenomen, een aanvulling aan het beoogde bouwplan. Eerder werd verondersteld dat de afmeting van de hal benodigd was voor wagens van Floralia. Niet duidelijk is wie die uitbreidingsoptie gaat bekostigen. Daarnaast is onbekend of de Floralia dan wel de scouting de dan geldende maandlasten kunnen en willen dragen.

- T.a.v. van onderzoeken wordt ervan uitgegaan dat geen sprake is van bodemsanering of archeologisch vervolgverzoeken. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, dan lijkt daarvoor geen ruimte in de begroting.

Verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen

Locatie Oude Zeumerseweg



21 augustus 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Missie Oranjevereniging Voorthuizen 4
3. Planbeschrijving locatie Oude Zeumerseweg 5
   3.1 Locatie 5
   3.2 Uitgangspunten bouwplan 5
   3.3 Bouwplan 6
   3.4 Situatietekening 8
   3.5 Activiteiten en verenigingsevenementen 11
   3.6 Verkeer / parkeren 12
   3.7 Duurzaamheid 13
4. Financiële haalbaarheid 14
   4.1 Uitgangspunten 14
   4.2 Begroting stichtingskosten 14
   4.3 Begroting exploitatie 18
   4.4 Conclusie financiële haalbaarheid 21
5. Vervolgproces 22

Bijlage 1 Financieel jaarverslag 2021 - 2022 23
Bijlage 2 Plankostenscan 29
Bijlage 3 Onderbouwingen bouwkosten 29

1. Inleiding

Voor u ligt het integrale plan voor de verhuizing van de Oranjevereniging van de huidige locatie aan de Roelenengweg naar een nieuwe locatie aan de Oude Zeumerseweg. Een ontwikkeling waarover sinds enkele jaren intensief met de gemeente Barneveld wordt gesproken. In het verleden is onderzocht wat een geschikte nieuwe locatie zou kunnen zijn voor de Oranjevereniging, waarbij de locatie aan de Overhorsterweg (bekend als de voormalige Spirit-locatie) is beschouwd tezamen met de locatie aan de Oude Zeumerseweg. Door de gemeente is destijds geconcludeerd dat de locatie aan de Oude Zeumerseweg de meeste potentie biedt.

Primaire aanleiding voor dit proces is de doorontwikkeling van de Oranjevereniging geweest. De vereniging – en haar maatschappelijke betrokkenheid – is in de afgelopen jaren steeds verder gegroeid. Naast haar eigen activiteiten zijn er diverse andere verenigingen en instellingen die een ruimtevraag kennen en de invulling hiervan wordt op de huidige locatie aan de Roelenengweg steeds moeilijker te voorzien. Mede vanwege het vertrek van het dorpshuis en de beoogde herontwikkeling van het Trefpunt, waardoor onder meer een andere verkeers- en parkeersituatie gaat ontstaan. Dit terwijl de Oranjevereniging graag haar bijdrage levert aan de diverse activiteiten en evenementen in het dorp en de beschikbare mogelijkheden binnen Voorthuizen verder zeer beperkt zijn. Daarom wenst de Oranjevereniging zich hard te maken voor de realisatie van een nieuwe, grote, vaste en multifunctionele ruimte in het dorp waarin zij haar activiteiten kan ontplooien en een plek kan bieden aan andere verenigingen en instellingen vanuit een maatschappelijke basis (en derhalve geen commerciële invalshoek).

De huidige locatie leent zich hier niet voor. Hoewel een hal puur vanuit ruimtebeslag ook zou passen op het huidige terrein, leidt dit tot diverse bezwaren. Zo biedt het huidige terrein onvoldoende ruimte voor een goede verkeersafwikkeling en is het terrein aan twee zijden nauw omsloten door woningbouw. Door de concentratie van verenigingsactiviteiten op één nieuwe locatie, kan de Oranjevereniging de lokale samenleving en de gemeente helpen met het realiseren van een compacte, multifunctionele locatie die grotendeels in eigen beheer en met vrijwilligersinzet wordt geëxploiteerd.

Een secundaire overweging die tevens een rol speelt, is dat met de verplaatsing van het dorpshuis en de leegstand van het Trefpunt de huidige locatie vanuit volkshuisvestelijk perspectief een interessante inbreidingslocatie is voor woningbouw. In de overleggen met de gemeente Barneveld is deze overweging ook nadrukkelijk aan bod gekomen.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 van dit plan leest u wat de missie van de Oranjevereniging is. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de planbeschrijving aan bod van de beoogde nieuwe ontwikkeling aan de Oude Zeumerseweg. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de financiële haalbaarheid beschreven. Hoofdstuk 5 sluit af met een doorkijk naar het beoogde vervolgproces.

2. Missie Oranjevereniging Voorthuizen

De Oranjevereniging Voorthuizen bestaat sinds 1928 en kent een grote maatschappelijke betrokkenheid. De vereniging heeft een lange historie op de huidige locatie aan de Roelenengweg. Ruim 70 jaar organiseert de vereniging elk jaar Koningsdag (en vroeger Koninginnedag). Koningsdag is inmiddels gegroeid tot een meerdaags evenement. Waar Koningsnacht voorafgaande aan de Koningsdag garant staat voor een geweldig feest met muziek en Koningsdag zelf meer een familie-evenement is geworden waar jong en oud de hele dag worden vermaakt. Beide spelen zich af op het eigen terrein van de vereniging. Met jaarlijks ruim 3.500 bezoekers en momenteel 1.800 leden kan worden gesteld dat de vereniging een belangrijk onderdeel is binnen de Voorthuizense samenleving. De vereniging heeft geen winstoogmerk: alle verdiensten worden weer uitgegeven aan de organisatie van activiteiten en evenementen met maatschappelijke meerwaarde en ter bevordering van de sociale cohesie in het dorp. Daarnaast draait de vereniging volledig op de inzet van vrijwilligers.

Naast het organiseren van Koningsdag, zet de Oranjevereniging zich ook in om andere activiteiten en evenementen te organiseren en een belangrijke bijdrage te leveren aan het verenigingsleven in Voorthuizen, door hun locatie (zowel gebouw als terrein) ter beschikking te stellen en mee te denken en/of helpen in de organisatie. Op deze manier heeft de vereniging onder meer de volgende activiteiten georganiseerd:

- Oogstfeest
- Trekkertrek
- Oktoberfeest
- Oud en nieuwfeest
- Fiets driedaagse
- Schaatsbaan
- Samenkomsten voor ouderengroepen uit de kerkgemeenschap

Daarnaast heeft de vereniging in de afgelopen jaren onder meer de volgende samenkomsten en evenementen gefaciliteerd:

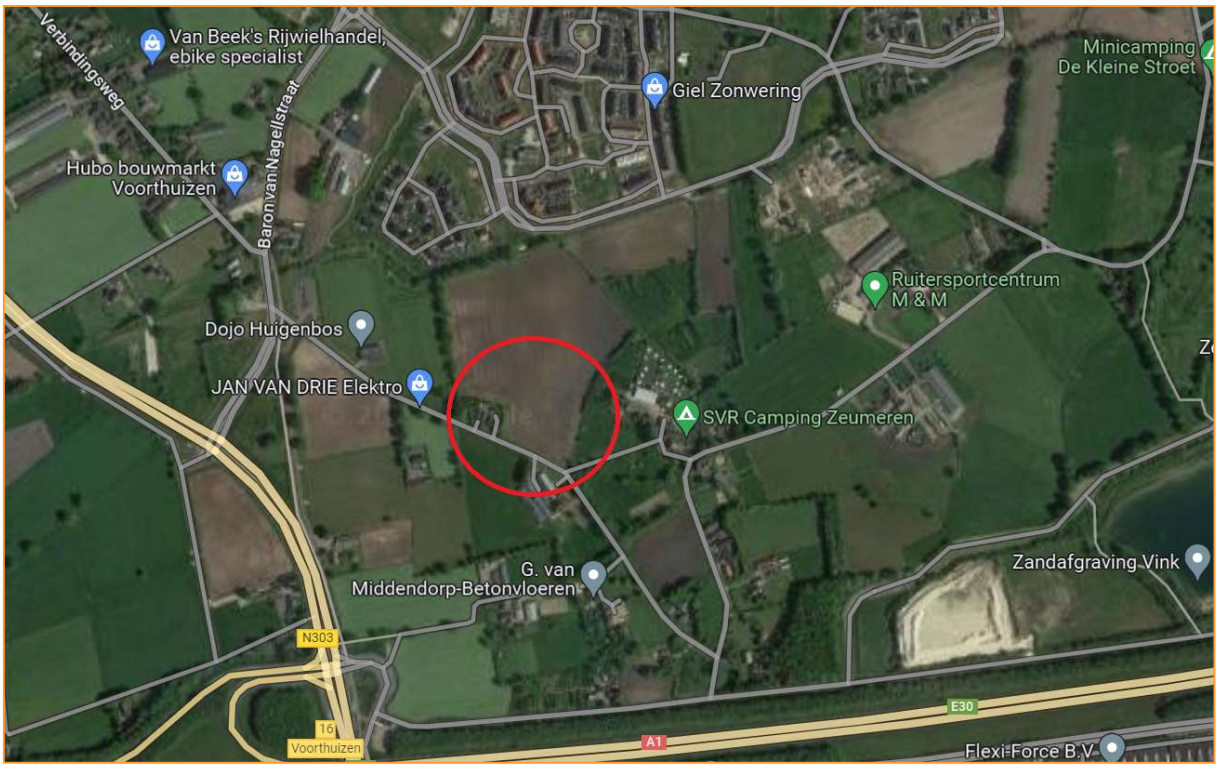
- Blue Grass festival
- Operation Cleanser
- Fantasymarkt
- Jaarlijkse gezamenlijke openluchtkerkdienst
- Wandelvierdaagse
- Kermis

Al met al kan worden gesteld dat de Oranjevereniging een belangrijke plaats inneemt in de identiteit van het dorp Voorthuizen en fors bijdraagt aan het bruisende en ondernemende karakter van het dorp, waardoor Voorthuizen aantrekkelijk is en blijft voor haar inwoners en bezoekers. Dat doet de vereniging in goede harmonie met andere functies in het dorp en haar omgeving: zo is het nadrukkelijk niet de bedoeling om te concurreren met commerciële functies zoals de Midden-Nederland Hallen of met andere – voor het dorp essentiële maatschappelijke functies – zoals Dorpshuis De Eng.

3. Planbeschrijving locatie Oude Zeumerseweg

3.1 Locatie

De beoogde locatie voor de nieuwe ontwikkeling van de Oranjevereniging is gelegen aan de Oude Zeumerseweg, naast voetbalvereniging De Kieviten (weergegeven op onderstaande afbeelding). Zoals geconcludeerd in het locatieonderzoek van de gemeente Barneveld van juni 2019, is deze locatie door de grootte, de ligging ten opzichte van de woonbebouwing en de mogelijke ontsluiting via de Oude Zeumerseweg direct naar de N303 en de rondweg een geschikte locatie. Deze locatie biedt tevens goede mogelijkheden voor een combinatie met de schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen. Deze – van oorsprong Voorthuizense – vereniging maakt(e) voor haar skeelertrainingen gebruik van de sporthal van De Meerwaarde (met ingang van het seizoen 2023/2024 niet meer mogelijk) en het parkeerterrein bij de Intratuin in Barneveld. Bij vestiging op de locatie aan de Oude Zeumerseweg ontstaat een interessante combinatie, waarbij uitwisseling in ruimtegebruik kan plaatsvinden tussen het beoogde gebouw van de Oranjevereniging en de skeelerbaan buiten.



Locatie Oude Zeumerseweg

3.2 Uitgangspunten bouwplan

Belangrijke uitgangspunten voor het beoogde nieuwe gebouw van de Oranjevereniging zijn dat het een verenigingsgebouw betreft waar ook verenigingsevenementen kunnen worden gehouden en daarnaast dat het een multifunctioneel gebouw betreft. In basis is hierin ruimte voor de volgende verenigingen en instellingen voorzien:

- Oranjevereniging
- Schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen
- EWOB (European World of Bluegrass)
- Dierenverenigingen (vogelvereniging Kweeklust, hondenvereniging, kleindiervereniging Gallinova)
- Stichting Gooische Wandelsport Bond (wandelvierdaagse)
- Fantasy Markt Midden Nederland
- Loopgroepen (Voorthuizen Loopt, Loopgroep Voorthuizen)

- Kinderdagverblijf en BSO (gesprekken met een concrete gegadigde zijn gaande)

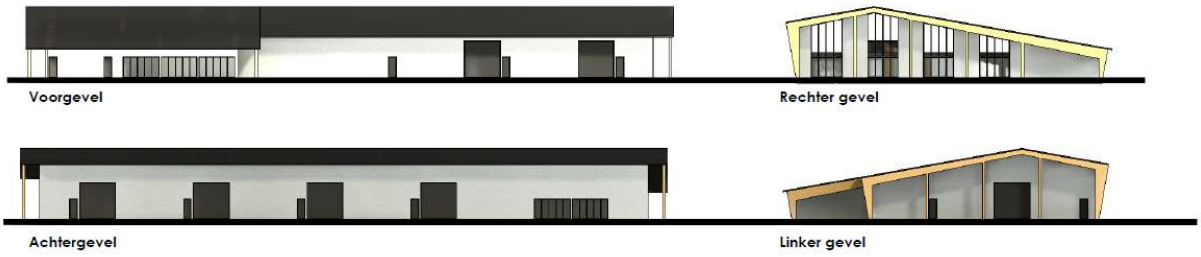
Naast bovengenoemde verenigingen en instellingen, is de Oranjevereniging ook bekend dat de volgende verenigingen zoeken naar geschikte ruimte:

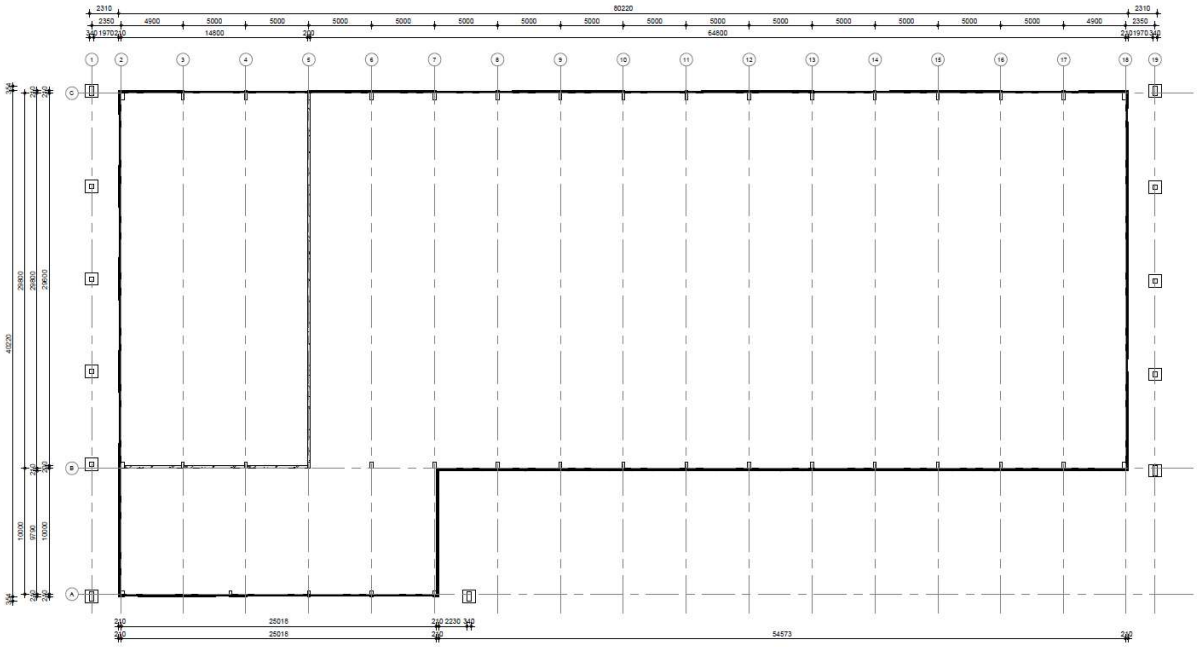
- Floraliavereniging Voorthuizen, voor de bouw van de bloemencorsowagens
- Scoutinggroep Fleur-de-Lis, als uitvalsbasis voor de scoutingactiviteiten

Voor deze verenigingen is in principe ruimte te voorzien door een aanvulling aan het beoogde bouwplan. Vanwege onzekerheid over de financiële dekking hiervan, is dit niet opgenomen in het basisplan. Dit wordt beschouwd als – overigens vanuit maatschappelijk perspectief zeer wenselijke – uitbreidingsoptie.

3.3 Bouwplan

Het bouwplan is beoogd te worden vormgegeven als schuurvolume met een grote overspanning waardoor sprake is veel vrije vloeroppervlakte zonder dat deze wordt onderbroken door steunbalken/pilaren. Dit komt de bruikbaarheid ten goede, onder meer voor het organiseren van activiteiten en evenementen, maar ook voor het gebruik als indoor-skeelerbaan. Op onderstaande afbeeldingen zijn gevelaanzichten en een plattegrond met afmetingen opgenomen. De basis wordt gevormd door de hal van 30 meter breed en 80 meter lang. De kap steekt zowel aan de rechter- als linkergevel ca. 2,4 meter door, waardoor een overstek ontstaat. Daarnaast is een aanbouw voorzien 10 meter breed en 25 meter lang, onder een doorlopende kap.





Deze afmetingen resulteren in een footprint voor het gebouw van ongeveer 2.700 m^2 (exclusief dakoverstek linker- en rechtergevel). Inpandig is voor een klein deel van de hal een verdiepingsvloer bedacht, waardoor een bruto-vloeroppervlak van ongeveer 3.100 m^2 ontstaat. De indeling hiervan is als volgt voorzien:

Vloeroppervlakte begane grond +/- 2.700 m^2
+/- 2.000 m^2 hal
+/- 150 m^2 bso/kinderdagverblijf
+/- 300 m^2 kantine, bar, keuken en toiletten
+/- 200 m^2 garderobe, kleedkamers, douches en muntenkassa
+/- 50 m^2 verkeersruimten

Vloeroppervlakte verdieping +/- 400 m^2
+/- 125 m^2 bestuurskamer en kantoor Oranjevereniging
+/- 50 m^2 bestuurskamer schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen
+/- 75 m^2 verkeersruimten en toiletten
+/- 150 m^2 opslag/archief, installaties en n.t.b. ruimte

De grootste oppervlakte wordt gevormd door de hal. Deze is voorzien als zaalruimte voor activiteiten en verenigingsevenementen[1] en voor inpandige opslag van materialen (zie huidige binnen- en buitenopslag Oranjeterrein). Het gebruik van de zaalruimte jaarrond is op voorhand als volgt bedacht:

- In de winterperiode wordt de zaalruimte gebruikt voor skeelertrainingen.
- In het voorjaar wordt de ruimte gebruikt voor het opbouwen van de wagens voor de kinderoptocht voor Koningsdag.
- Vanaf eind april tot en met het najaar wordt de zaalruimte voorzien voor Koningsnacht & Koningsdag en andere activiteiten en verenigingsevenementen (zie ook paragraaf 3.5).

NB: de indeling kan naar behoefte en in overleg met de diverse betrokken verenigingen en instellingen worden aangepast.

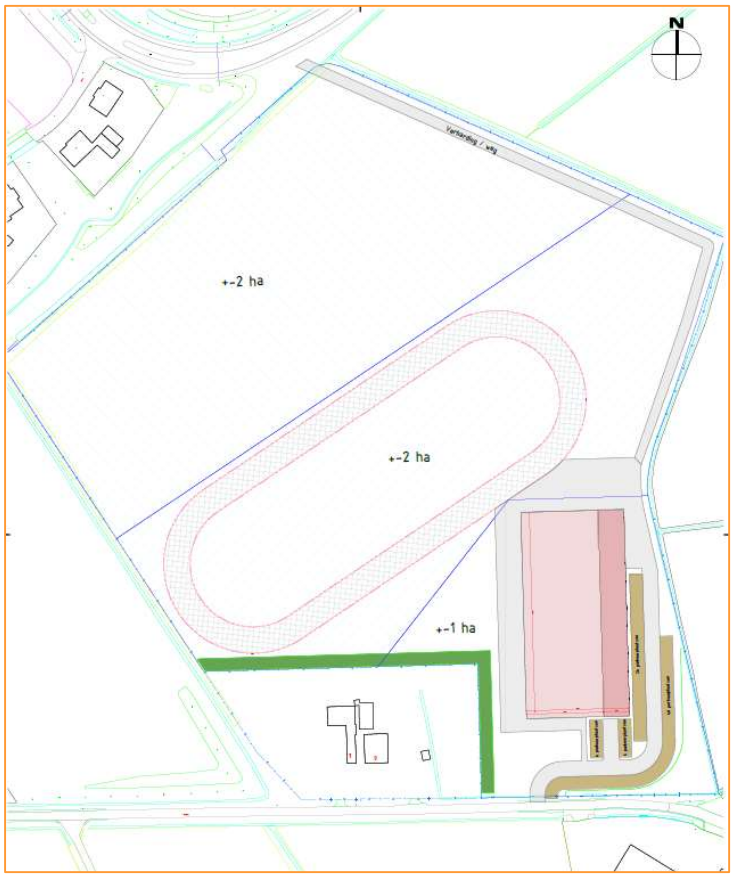
Uitbreidingsoptie
Als vermeld in paragraaf 3.2 Uitgangspunten bouwplan, is een uitbreidingsoptie voorzien voor de Floraliavereniging en Scoutinggroep Fleur-de-Lis. In dat geval is bedacht de aanbouw te verlengen over de gehele lengte van de voorgevel. Hiermee ontstaat +/- 500 m^2 aanvullende footprint[2], grotendeels beoogd voor de Floraliavereniging. Tevens kan de opzet van het bouwplan dan worden aangepast, waarbij de noklijn centraal komt te liggen en de gootlijn aan de voorzijde wordt verhoogd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een grotere verdiepingsvloer (ca. 300 m^2 BVO extra). Deze ruimte kan dan door de scouting worden aangewend.

[1] Ter illustratie:
- in de huidige situatie wordt voor Koningsnacht/-dag ruim 1.500 m^2 aan tenten opgebouwd op het Oranjeterrein;
- de oppervlakte van een volwaardige sporthal bedraagt ca. 1.350 m^2.

[2] Ter illustratie: de huidige – tijdelijke – loods op het Oranjeterrein, inclusief de zeecontainers voor opslag van (bouw)materialen, kent een oppervlakte van ca. 300 m^2 (loods 11 x 20 meter + vier zeecontainers). In deze loods is ruimte voor de bouw van drie corsowagens. Daarnaast wordt momenteel door één bouwgroep gebouwd in de hal van de Oranjevereniging (met de nodige beperkingen omtrent beschikbaarheid van deze ruimte). Op termijn wordt verwacht dat ook één of meerdere andere bouwgroepen behoefte zullen hebben aan bouwruimte. Dit mede vanwege een terugloop aan alternatieve bouwlocaties, mede als gevolg van de ontmanteling van leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van Voorthuizen.

3.4 Situatietekening

De planlocatie, gelegen aan de Oud Zeumerseweg, maakt deel uit van een groter perceel van ca. 5 hectare. Op onderstaande afbeelding is een totaaloverzicht weergegeven. Hierin is te zien dat het totale perceel is verdeeld in drie delen van tweemaal 2 hectare en eenmaal 1 hectare. Op 2 hectare is de skeelerbaan van schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen voorzien. Deze is bij de juiste weersomstandigheden om te vormen tot schaatsbaan en in incidentele gevallen te gebruiken als buitenterrein voor activiteiten en verenigingsevenementen. Daarnaast kan de ruimte aan de noordoostzijde van de skeelerbaan worden gebruikt als 'overloop' voor fietsparkeren bij evenementen. De resterende 2 hectare maakt geen deel uit van de huidige planvorming. De resterende hectare is bedacht te worden ingevuld met de plannen van de Oranjevereniging.



Situatietekening totale perceel

Het beoogde gebouw voor de Oranjevereniging is gesitueerd aan de zijde van de Oude Zeumerseweg. Dit maakt dat het perceel goed is ontsloten en relatief ver verwijderd ligt van de woningbouw in de wijk Holzenbosch. De afstand van de noordwesthoek van het gebouw ten opzichte van de dichtstbij gelegen woonwijk, de wijk Holzenbosch, bedraagt ca. 200 meter.[3] De afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen woning (Oude Zeumerseweg 9A) bedraagt ca. 50 meter.

[3] In de huidige situatie, aan de Roelenengweg, bedraagt de kortste afstand tot nabijgelegen woonwijk ca. 30 meter. Voor sporthal en dorpshuis De Eng – waar tevens evenementen worden gehouden – geldt dat de afstand tot de meest nabijgelegen woningen ca. 20 meter bedraagt.

Op onderstaande afbeelding is een vergrote uitsnede opgenomen van de beoogde locatie voor de Oranjevereniging. Hierop is het gebouw weergegeven in twee zones (licht- en donkerroze). De afmetingen van de totale rechthoek bedragen 80 x 40 meter en zien op de footprint van het gebouw waarbij zowel het basisplan als de uitbreidingsoptie is gerealiseerd (zie paragrafen 3.2/3.3). Hierbij is het lichtroze vlak 80 x 30 meter en het donkerroze vlak 80 x 10 meter. Van het donkerroze vlak is in het voorliggende plan 250 m^2 reeds opgenomen (zie paragraaf 3.3), zijnde 10 x 25 meter.



Uitsnede situatie plan Oranjevereniging

Rond het gebouw zijn verkeers- en manoeuvreerruimten voorzien, evenals zo'n 78 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen, met name de zone met 40 parkeerplaatsen zoals benoemd op bovenstaande tekening, moeten nog meer in detail worden uitgewerkt. Dit kan tot gevolg hebben dat het uiteindelijke aantal nog licht afwijkt (vanwege de bochten in de verkeersruimten). Naast parkeerruimte voor gemotoriseerd verkeer is in parkeerruimte voor fietsen te voorzien (voor het structurele gebruik van het verenigingsgebouw). Deze ruimte – zowel in omvang als exacte positionering – is nu nog niet uitgewerkt op tekening, dit wordt in het vervolgtraject opgepakt. Gedacht wordt aan stallingsruimte voor 30 – 40 fietsen.

De situatietekening gaat verder uit van een groene inpassing van de bestaande woningen aan de Oude Zeumerseweg 7 – 9A en biedt daarnaast ruimte voor een groene invulling en waterberging rond de verkeers- en manoeuvreerruimten en parkeerplaatsen.

Naast de beoogde locatie voor het nieuwe verenigingsgebouw, is de Oranjevereniging voornemens om 1 hectare grond te verwerven aan de overzijde van de Oude Zeumerseweg. Deze locatie, indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto, blijft in principe gehandhaafd als weiland, maar kan worden ingezet als 'overloopparkeerplaats' op piekmomenten (bij evenementen) en deels ook voor de Boerendag. De locatie ligt direct tegenover de toegang naar het verenigingsgebouw.



Indicatieve weergave hectare grond overzijde Oude Zeumerseweg

3.5 Activiteiten en verenigingsevenementen

Belangrijk onderdeel voor de Oranjevereniging en andere verenigingen en instellingen, is de organisatie van diverse activiteiten en verenigingsevenementen. Op basis van de huidige inzichten wordt de organisatie van de volgende activiteiten en evenementen voorzien op de beoogde nieuwe locatie:

Activiteit/evenement	**Frequentie**	**Indicatie bezoekersaantal**
Oranjevereniging		
Koningsnacht (muziek, eten en drinken)	1x per jaar, avond	3.500 – 4.000 personen
Koningsdag (kinderoptocht, foodtrucks, spelprogramma's voor jong en oud, eten en drinken)	1x per jaar, dag	4.000 – 5.000 personen (verspreid over de dag)
Bevrijdingsdag	1x per vijf jaar, dag en avond	2.500 – 3.000 personen (verspreid over dag en avond)
Fiets driedaagse	1x per jaar, drie avonden	Ca. 120 personen
Oktoberfest	1x per jaar, avond	300 – 500 personen
Alcoholvrije feestavond(en) 12 - 18 jaar	1 – 3 x per jaar, avond	200 – 400 personen
Boerendag/oogstfeest	1x per jaar, dag en avond	1.000 – 1.500 personen
Schaats- en skeelervereniging		
Trainingen binnen, in winterperiode	2x per week, avond	2 – 3 groepen, met 20 tot 50 personen
Uitvalsbasis voor gebruik skeelerbaan als openbaar toegankelijke schaatsbaan, (kleedruimte, toiletten, kantine, koek & zopie)	Afhankelijk van weersomstandigheden	N.t.b. (afhankelijk van capaciteit ijsbaan)
Overige activiteiten en verenigingsevenementen		
Operation Cleanser	1 x per jaar, drie dagen	300 – 600 personen (verspreid over drie dagen)
Fantasy Markt	1 x per jaar, twee dagen en avonden	1000 – 1.500 personen (verspreid over twee dagen)
Bluegrass Festival (incl. tijdelijke camping deelnemers, ca. 20 – 30 plaatsen)	1 x per jaar, vier dagen/avonden	400 – 700 personen (verspreid over de dagen)
Wandelvierdaagse	1 x per jaar, vier avonden	400 – 600 personen per avond
Openluchtkerkdienst	1 x per jaar, ochtend	1.500 – 2.500 personen
Looptrainingen	2 – 3 x per week, avond	N.t.b.
Vogelshows vogelvereniging Kweeklust	1 x per kwartaal, dag	500 – 1.000 personen (verspreid over de dag)
Kleindierenshow Gallinova	1 x per jaar, twee tot drie dagen	500 – 1.000 personen per dag (verspreid over de dag)
Hondenvereniging	1 – 2 x per jaar, dag	Ca. 250 personen

Kermis	1 x per jaar, twee weken dag en avond	500 – 1000 personen per dag (verspreid over de dag)
Uitbreidingsoptie		
Floraliavereniging (bouwen corsowagens)	April – september, 2 - 3 x per week (avond)	4 – 8 personen per bouwgroep
Scoutinggroep Fleur-de-Lis	1 x per week (zaterdag) en incidenteel in vakanties	30 – 50 personen (met groeipotentie)

3.6 Verkeer / parkeren

Ten aanzien van het parkeren geldt dat op de locatie, naast het beoogde nieuwe verenigingsgebouw, wordt voorzien in ca. 78 parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer en 30 – 40 fietsparkeerplaatsen. Ook in ruimte voor incidenteel laden en lossen wordt op eigen terrein voorzien (zie ook de situatietekening, paragraaf 3.4 Inrichtingsplan).

Naast bovengenoemde parkeervoorzieningen, is de Oranjevereniging voornemens (en in de gelegenheid) om 1 hectare van het tegenovergelegen weiland te verwerven, naast de Oude Zeumerseweg 8. Dit weiland kan in geval van evenementen worden ingezet als 'overloopparkeren' en kan daarnaast ook worden gebruikt voor de demonstraties tijdens de Boerendag.

Voor wat betreft de te verwachten parkeeraantallen is het volgende van belang:

- Bij de Oranjevereniging zelf is geen sprake van structurele wekelijkse activiteiten.
- Voor de schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen is dat wel het geval en ook voor de beoogde looptrainingen geldt dit. Voor laatstgenoemde is de bezetting beperkt. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Barneveld geeft richting voor functies als sporthal/-zaal (2,9 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO, hetgeen zou resulteren in ca. 58 parkeerplaatsen). Deze parkeerplaatsen zijn aanwezig. Echter is het gebruik door de skeelervereniging in de praktijk een meer extensieve vorm dan de gemiddelde bezetting van een sporthal. In de praktijk is een lagere parkeerdruk te verwachten. Tot slot wordt tevens opgemerkt dat het voldoen aan de parkeernormeringen voor wat betreft de schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen feitelijk aan de gemeente Barneveld is: zij is verantwoordelijk voor de realisatie van deze sportaccommodatie.
- Voor de kinderopvang en BSO is doordeweeks (overdag) dagelijks sprake van gebruik. De aan te leggen parkeerplaatsen zijn hiervoor ruimschoots voldoende. Overeenkomstig de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Barneveld moet worden uitgegaan van 1,4 parkeerplaats per 100 m^2 BVO voor personeel, hetgeen resulteert in 1,5 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Daarnaast is sprake van brengen en halen van kinderen aan het begin en einde van de dag. Bij kinderopvang en BSO vindt dit verspreid plaats. Ingeschat wordt dat met 150 m^2 BVO kinderopvang er ruimte is voor ca. 20 – 30 kinderen (uitgaande van minimaal 3,5 m^2 binnenspeelruimte per kind, conform de wettelijke vereisten, aangevuld met ruimtes voor pedagogische begeleiding, pantry, slaapruimtes e.d.). Uitgaande van een worst-case benadering van 80 % van de kinderen die met de auto worden gebracht, een reductiefactor van 0,85 voor het aantal kinderen per auto en een reductiefactor voor de parkeerduur van 0,5, resulteert dit in 8,5 parkeerplaats. Daarmee volstaat het beoogde aantal parkeerplaatsen ruimschoots.
- Naast de structurele wekelijkse activiteiten worden diverse incidentele activiteiten en evenementen voorzien. De ervaring op de huidige locatie aan de Roelenengweg, waar slechts beperkt beschikbare ruimte is voor parkeren door gemotoriseerd verkeer, leert dat de meeste evenementen vooral intensief te fiets worden bezocht. Piekmoment wordt daarbij

gevormd door Koningsnacht en -dag. Op deze momenten is behoefte aan parkeerruimte voor ca. 4.000 fietsen.
- Het tegenovergelegen weiland biedt – in aanvulling op de parkeercapaciteit rond het gebouw – ruimte voor zo'n 350 tot 400 auto's (uitgaande van 25 – 30 m^2 per parkeerplaats) of zo'n 3.500 tot 4.000 fietsen (0,65 x 2 meter per fiets, plus twee meter achter de fiets voor in- en uitparkeren, e.e.a. conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Barneveld resp. CROW 291 Leidraad fietsparkeren). Een combinatie (deels autoparkeren, deels fietsparkeren) is uiteraard ook mogelijk.
- Het gebied ten noordoosten van de beoogde skeelerbaan biedt ruimte voor een invulling met gefundeerd gras. Op deze locatie kan dan eveneens worden voorzien in aanvullende stallingsruimte voor fietsen ten tijde van verenigingsevenementen. Dit betreft zo'n 2.500 m^2 en is daarmee geschikt voor 750 – 1.000 fietsen.

3.7 Duurzaamheid

De Oranjevereniging vindt duurzaamheid bij een nieuwe ontwikkeling van belang. Zij beoogd hieraan invulling te geven door de volgende keuzes te maken in het bouwplan:

- In het ontwerp worden onderhoudsvriendelijke keuzes gemaakt. Zo wordt het grootste deel van het gebouw (de hal) niet verwarmd/gekoeld, hetgeen bijdraagt een laag energieverbruik.
- Het gebouw wordt (uiteraard) gasloos gerealiseerd. De benodigde energie wordt ter plaatse opgewekt: het dakvlak biedt potentie voor een (ruimschoots) energieleverend gebouw. De Oranjevereniging is in gesprek met de Energie Coöperatie Voorthuizen Duurzaam over het verhuren van het dakvlak, zodat dit volledig kan worden benut met zonnepanelen en daarmee voor opwek van hernieuwbare energie.
- Met de inpassing van alle hiervoor beschreven functies, is sprake van multifunctioneel ruimtegebruik. Geen afzonderlijke individuele accommodaties voor allerhande functies, maar een multifunctioneel gebouw met een degelijke bezettingsgraad.
- De beoogde hal wordt voor een belangrijk deel de- en remontabel gebouwd. Dat betekent dat bouwmaterialen op termijn herbruikbaar zijn. Dit komt het circulair materiaalgebruik ten goede, maar dit betekent ook een hogere restwaarde.
- Voor de terreininrichting wordt mede gebruik gemaakt van hergebruikt materiaal: de verhardingen van het huidige Oranjeterrein worden hergebruikt in de nieuwe terreininrichting. Ook ten aanzien van de inrichting en overig materiaalgebruik wordt zoveel mogelijk materiaal van de huidige locatie hergebruikt.

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk is een eerste begroting opgenomen voor een mogelijke verhuizing van de Oranjevereniging. Het betreft een begroting opgesteld om in eerste instantie de haalbaarheid van en verhuizing van de huidige locatie aan de Roelenengweg naar de nieuwe locatie aan de Oud Zeumerseweg te toetsen op financiële haalbaarheid. Dat betekent ook dat deze begroting een zekere globaliteit kent: in latere fasen van het planvormingstraject wordt deze verder uitgewerkt en gedetailleerd.

Belangrijk uitgangspunt is dat de vereniging volledig self-supporting is en wil dat ook blijven. Kort samengevat: met de verkoop van de huidige locatie moet de aankoop en realisatie van de nieuwe locatie worden gefinancierd. Hiervoor wordt geen (directe) bijdrage gevraagd van de gemeente Barneveld. Wel vragen we de Gemeente Barneveld financieel bij te willen staan bij de realisatie van de onderkomens voor schaats- en skeelervereniging ’t Grieze Veen (basisplan) en Scoutinggroep Fleur-de-lis en de Floraliavereniging (uitbreidingsoptie).

Voor de exploitatie geldt dat wanneer het gebouw aan andere evenementen beschikbaar wordt gesteld, de vereniging naast een beperkte gebruiksvergoeding aan het desbetreffende evenement vraagt om ‘handjes’ te leveren bij evenementen die de vereniging organiseert (vrijwilligersinzet). Op die manier wordt de onderlinge betrokkenheid en samenhang tussen de verenigingen vergroot.

Het gebouw wordt zoveel mogelijk in eigen beheer / door eigen leden / en lokale ondernemers gerealiseerd. Hierbij vindt ook zelfwerkzaamheid plaats. Diverse (bestuurs)leden zijn zelf actief in de aannemerij en grondverzet. Ook hiermee worden de kosten zoveel als mogelijk gedrukt.

Tot slot moet nog worden opgemerkt dat er ook nog onderzoek wordt gedaan om een bestaande hal te kopen en te verplaatsen naar Voorthuizen. Echter, tot nu toe zijn de aangeboden hallen van dusdanige leeftijd dat verplaatsen geen zin heeft. In het uitgebreide netwerk van de verenging is de vraag van een bestaande hal neergelegd en mogelijk gaat dat toch nog iets opleveren. Een bestaande hal kopen, afbreken, verplaatsen en opbouwen kan een aanzienlijke besparing opleveren.

4.2 Begroting stichtingskosten

Hieronder is de begroting opgenomen voor de stichtingskosten van de nieuwe locatie aan de Oude Zeumerseweg. Hierin zijn tevens de verwachte opbrengsten meegenomen voor verkoop van de huidige gronden van de Oranjevereniging aan de Roelenengweg aan een ontwikkelende partij, ten behoeve van woningbouw.

Begroting stichtingskosten nieuwbouw Oranjevereniging			
Opbrengsten[4]			
Verkoop huidige locatie Roelenengweg		€ 1.950.000	NB: dit betreft een voorstel vanuit ontwikkelaar De Bunte. Hierover heeft nog geen nader gesprek c.q. onderhandeling plaatsgevonden. Dit biedt mogelijk ruimte voor een verhoging van dit bedrag dan wel voor een beperking van kosten voor de Oranjevereniging.
Bijdrage gemeente Barneveld aan voor sport vereiste binnenruimtes		€ 50.000	Dit betreft kleed- en doucheruimtes en toiletten voor schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen. De clubruimtes (kantine, bestuurskamer) komen cf. het gemeentelijk accommodatiebeleid niet voor vergoeding in aanmerking. Kosten betreffen een inschatting.
Subsidies gemeente Barneveld		€ 25.000	Duurzaam bouwen, wellicht nog andere subsidies mogelijk. Voorzichtige raming.
Saldo opbrengsten		*€ 2.025.000*	
Kosten			
Aankoop 1ha bouwlocatie (incl. overdrachtsbelasting)		- € 385.000	Cf. voorstel huidige grondeigenaar € 35 / m^2, te vermeerderen met 10 % overdrachtsbelasting.
Aankoop 1ha parkeerlocatie (overkant Zeumerseweg)		- € 135.000	Uitgaande van € 12,25 / m^2, te vermeerderen met 10 % overdrachtsbelasting.
Bouwkosten gebouw		- € 1.150.000	Zie bijlage 3 voor de onderbouwing van dit bedrag.
Grondwerk		- € 50.000	Zie bijlage 3 voor de onderbouwing van dit bedrag.
Infra wegen, parkeerplaatsen, groenvoorz.		- € 120.000	Betreft: - 2.500 m^2 verharding (gebruikte stenen) á € 30 / m^2 - 1.000 m^2 halfverharding á € 20 / m^2 - HWA terrein stelpost € 10.000 - Groenaanplant (incl. egaliseren) € 15.000
Installatie hal, verlichting, keuken, sanitair		- € 170.000	Ca. € 85.000 opgenomen in begroting Huigenbos (d.d. nov. 2022) voor afbouw Ca. € 85.000 stelpost voor sanitair, keuken (hergebruik/tweedehands) en installaties incl. brandmeld- en ontruimingsinstallatie (zie Prijzen voor Brandmeldinstallatie (alfagroup.nl) voor een kostenindicatie bij een middelgroot pand).

[4] Op voorhand is geen rekening gehouden met een bijdrage vanuit de subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA). Dit omdat de nieuwe BOSA-regeling momenteel in ontwikkeling is. In het vervolgtraject wordt dit nader beschouwd, met het oog op het gedeeltelijke gebruik van de hal door schaats- en skeelervereniging 't Grieze Veen.

Hekwerk, buitenverlichting		- € 17.500	Betreft: - 100 m1 staafmat á € 25 / m1 - Poorten hergebruik Oranjeterrein, in eigen beheer - Buitenverlichting stelpost € 15.000
Milieuonderzoeken		- € 15.500	Betreft inschattingen, mede afhankelijk van noodzakelijk vervolgonderzoek. - Quickscan Wnb € 4.000 - Planschaderisicoanalyse € 1.500 - Stikstofberekening € 1.500 - Bodemonderzoek € 2.500 - Geluidsonderzoek € 2.500 - Archeologisch onderzoek € 2.500 Mogelijk zijn onderzoeken te combineren met onderzoek gemeente ihkv skeelerbaan.
Voorbereiding aanvraag omgvingsvergunning.		- € 13.000	Tekenwerk en opstellen vergunningaanvraag € 4.000 (inschatting, mede gebaseerd op kosten tekenwerk tot nu toe). Bouwplantoets € 9.000 (cf. offerte PH Bouwadvies).
Leges aanvraag omgevingsvergunning		- € 34.420	Cf. legesverordening € 26.548, vermeerderd met 2,46 % van de bouwkosten boven € 1.00.000, en uitgaande van de bouwkosten + installaties zijnde € 1.320.000.
Vergoeding gemeentelijke plankosten		- € 45.585	Zie ingevulde plankostenscan, separate bijlage bij dit plan. NB: uurtarieven zijn gehandhaafd conform basis, maar behoeven mogelijk neerwaartse bijstelling. Daarnaast wordt de gemeente gevraagd de plankosten zo beperkt mogelijk te houden.[5]
Onvoorzien		- € 67.425	5 % onvoorzien, berekend over bouw- en installatiekosten, milieuonderzoeken en voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning.
Totaal kosten		*- € 2.203.430*	
Saldo		**- € 178.430**	Incidenteel negatief.

[5] NB: in een eerdere – door de gemeente (dhr. J. Abrahamse) – opgestelde conceptbegroting voor deze planontwikkeling werd een vergoeding voor leges (bestemmingsplan en bouwvergunning) aangehouden op € 30.000. De gemeente wordt dan ook gevraagd deze richting gestand te doen. Worst-case is hiervan in de berekening nu nog niet uitgegaan.

Uitbreidingsoptie			**NB: hiervoor bestaat nog geen dekking.**
Aanvullende bouwkosten		- € 320.000	800 m^2 BVO á € 400 / m^2. Prijs p/m^2 ligt boven de gemiddelde bouwkosten voor de hal, omdat van de uitbreidingsoptie verhoudingsgewijs een groter deel verdiepingsvloer betreft.
Aanvullend grondwerk		- € 15.000	Inschatting.
Aanvullende installaties e.d.		- € 45.000	Inschatting.
Totaal uitbreidingsoptie		*- € 380.000*	

Bij bovenstaande begroting is het volgende op te merken:

- Alle bedragen zijn exclusief BTW. De Oranjevereniging is BTW-plichtig en kan de BTW derhalve terugvorderen.
- De Oranjevereniging bouwt/realiseert zoveel mogelijk in eigen beheer en door inzet van eigen leden. Met deze zelfwerkzaamheid worden de kosten gedrukt. In bovengenoemde begroting is hiermee nog beperkt rekening gehouden. Dit levert zeer waarschijnlijk besparingen op in de uiteindelijke realisatie. Op dit moment kan deze zelfwerkzaamheid nog niet nader worden gekwantificeerd.
- Inzet is om waar mogelijk materialen te hergebruiken van de huidige locatie van de Oranjevereniging. Dit is deels al opgenomen in bovenstaande berekening (bestrating en verhardingen). Bezien wordt of meer hergebruik kan plaatsvinden, hetgeen dan verdere besparingen kan opleveren.
- De uitbreidingsoptie betreft de uitbreiding van het gebouw voor de Floraliavereniging en scoutinggroep Fleur-de-Lis, zoals benoemd in paragrafen 3.1 en 3.2.
- De belangrijkste punten die in het vervolgtraject nadere uitwerking / detaillering vergen, betreffen de kosten voor installaties. Het onderwerp brandveiligheid in relatie tot het faciliteren van inpandige evenementen behoeft daarbij nog nader onderzoek.

4.3 Begroting exploitatie

In bijlage 1 is de meest recente jaarrekening van de vereniging (2021-2022) opgenomen. Deze jaarrekening geeft een beeld van de actuele exploitatiekosten en -opbrengsten. Verenigingsjaar 2021/2022 is een representatief jaar vanwege het feit dat Covid hierin nauwelijks een rol heeft gespeeld. Bij de aanvang van het huidige verenigingsjaar (2022/2023) had de vereniging een eigen vermogen van **€ 114.587**. De vereniging kent een gebroken boekjaar dat loopt van oktober tot en met september. Dit is historisch gegroeid vanwege het feit dat anders binnen 3 maanden na afloop kalenderjaar de ALV georganiseerd dient te worden en dat is in de drukste periode van het jaar voor de vereniging. Overigens is onlangs op de ALV besloten om weer terug te gaan naar het systeem van boekjaar is kalenderjaar. Vanwege de moderne boekhoudmethoden is het opstellen van een jaarverslag en verlies-en winst rekening een minder tijdsintensieve bezigheid geworden.

Verreweg de meeste inkomsten vergaart de vereniging met Koningsdag. Vanwege het financiële belang van Koningsdag voor de vereniging is het daarmee kwetsbaarder geworden voor weersomstandigheden. Daarom is er vier jaar geleden besloten om een grote feesttent op te bouwen teneinde veel minder afhankelijk te worden van het weer. De jaarlijkse kosten daarvan bedragen ruim € 15.000 en die kosten gaan de komende jaren stijgen vanwege de loonkosten die met de opbouw van een feesttent gepaard gaan.

In de situatie waarin de Oranjevereniging een nieuw onderkomen realiseert aan de Oude Zeumerseweg is sprake van een aantal belangrijke wijzigingen in de exploitatie ten opzichte van de huidige situatie, waarvan de meest recente jaarrekening een goed beeld geeft. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Positief	Wegvallen tenthuur Koningsnacht/-dag
	Wegvallen vaste lasten (gas en elektra)
	Extra inkomsten door elektriciteitslevering (verhuur dak tbv zonnepanelen)
	Extra inkomsten evenementen (huur en kantineomzet: 20 % van de kantineomzet door derden komt ten gunste van de Oranjevereniging)
	Extra inkomsten door verhuur aan kinderopvang / BSO
Negatief	Afschrijvingskosten nemen toe
	Hogere gemeentelijke lasten en verzekeringspremies
	Op termijn hogere onderhoudskosten
	Wegvallen pachtinkomsten Gemeente Barneveld

Als bovenstaande verschillen doorgevoerd worden in de laatste jaarrekening, ontstaat het volgende beeld (rood is aangepast t.o.v. jaarrekening 2021/2022):

Begroting exploitatie – obv jaarrekening 2021/2022			
Opbrengsten			
Koningsdag		€ 72.649	
Oktoberfeest		€ 10.121	
Kermis		€ 8.704	Historische afspraak: Oranjevereniging organiseert jaarlijkse kermis en gebruikt opbrengsten voor organisatie Koningsdag.
Fantasymarkt		€ 1.184	
Fiets driedaagse		€ 1.273	
Operation Cleanser		€ 1.902	Incl. € 1.000 subsidie
Giften		€ 329	
Pacht		€ 0,00	
Contributie		€ 22.950	
Huurinkomsten evenementen		€ 7.000	€ 1.000 / evenement, voor beschikbaar stellen hal en faciliteiten. Voorzichtige aanname.
Inkomsten ’t Grieze Veen en Fleur-de-Lis		€ 2.000	Bijdrage voor beschikbaar stellen hal en faciliteiten. Fleur-de-Lis is nog onzeker, wegens onvoldoende dekking voor bouwkosten (zie uitbreidingsoptie).
Kantineomzet		€ 4.000	20 % van de kantineomzet door derden komt ten gunste van de Oranjevereniging. Voorzichtige aanname.
Inkomsten verkoop elektriciteit		€ 1.000	Verhuur dakvlak t.b.v. zonnepanelen. Voorzichtige inschatting.
Boerendag		€ 2.500	Op de nieuwe locatie ontstaan weer mogelijkheden om de Boerendag te laten terugkeren.
Verhuur aan kinderopvang/BSO		€15.000	Verhuur 150 m^2 BVO tegen € 100 / m^2 per kalenderjaar. Voorzichtige aanname en geen gebruiksvergoeding ingecalculeerd.
Saldo opbrengsten		*€ 150.612*	

Kosten			
Koningsdag, minus tenthuur		€ 42.001	
Oktoberfeest		€ 5.236	
FantasyMarkt		€ 1.023	
Fiets driedaagse		€ 1.337	Incl. gift aan Voedselbank t.w.v. € 1.000.
Operation Cleanser		€ 1.371	
Storneringen contributie		€ 681	
Huisvestingskosten, minus elektra en gas		€ 3.082	Waterverbruik, waterschapslasten en OZB. Elektra en gas vallen weg t.o.v. huidige kosten, m.n. OZB stijgt (inschatting: € 2.000 stijging OZB).
IT		€ 371	
Telefoon- en internetkosten		€ 781	
Porto en kantoorkosten		€ 2.000	Verhoogd (nu € 518) i.v.m. meer activiteiten en evenementen.
Algemene kosten en verzekeringspremie		€ 6.756	Verhoogd (nu € 1.755) i.v.m. te verwachten hogere verzekeringspremie. Contributie Bond van Oranjeverenigingen blijft gelijk.
Kantinekosten		€ 2.500	Verhoogd (nu € 1.302) i.v.m. meer activiteiten en evenementen.
Representatie (bloemen, fruitmand e.d.)		€ 1.961	
Onderhoudskosten en reservering onderhoud		€ 2.884	Verhoogd (nu € 884) met een geschat bedrag.
Bankkosten		€ 250	
Kosten 4-5 mei		€ 633	
Mutatie pacht 4e kwartaal		€ 0	
Afschrijvingen		€ 28.500	€ 1.150.000 Bouwkosten hal € 350.000 Restwaarde ca. 1/3 van bouwkosten 50 Jaar afschrijven, 2 % per jaar € 16.000 Per jaar € 187.500 Installaties e.d. + hekwerken + buitenverlichting € 0 Restwaarde 15 Jaar afschrijven, 6,67 % per jaar € 12.506 Per jaar
Boerendag		€ 1.000	Op de nieuwe locatie ontstaan weer mogelijkheden om de Boerendag te laten terugkeren.
Rente en aflossing lening bouwkosten		€ 17.000	Ter dekking van het negatieve saldo van de stichtingskosten. Uitgangspunt voor deze berekening is een annuïtaire lening van € 180.000 met 5 % rente, die in 15 jaar volledig wordt afgelost.
Saldo kosten		*€ 119.367*	
Saldo		**€ 31.245**	Structureel positief per jaar.

Bij bovenstaande begroting is het volgende op te merken:

- Het onderhoud vindt veelal plaats door leden van (het bestuur van) de Oranjevereniging, op vrijwillige basis. In de huidige situatie is in de afgelopen tientallen jaren geen 'externe' partij ingehuurd om onderhoud te plegen. Dit maakt dat de onderhoudskosten beperkt zijn en uitsluitend materiaalkosten betreffen.

4.4 Conclusie financiële haalbaarheid

Uit bovenstaande begrotingen blijkt dat de realisatie en exploitatie financieel haalbaar zijn. Er is weliswaar sprake van een (relatief beperkt) tekort op de stichtingskosten. Echter staat exploitatiebegroting het toe om dit tekort af te dekken door middel van een lening en de kosten voor rente en aflossing op te vangen in de exploitatie. Inclusief deze financieringskosten blijft sprake van een (ruimschoots) structureel positieve exploitatie op jaarbasis. Ondanks dat in deze exploitatie voorzichtig is gerekend, houdt de exploitatie ruimte over om eventuele tegenvallers op te vangen. De vereniging heeft immers geen winstoogmerk. Daarnaast is de inzet van het verdere planvormingstraject om een noodzakelijke externe financiering te vermijden (door kosten en opbrengsten te optimaliseren).

In het vervolgtraject moet de cashflow van de kosten en opbrengsten voor de realisatie verder worden uitgewerkt. Het huidige eigen vermogen van de Oranjevereniging biedt hierin enige mogelijkheden om een (beperkte) negatieve cashflow tijdelijk op te vangen. Daarnaast zijn hierover mogelijk afspraken te maken met de beoogd ontwikkelaar van de achterblijflocatie (tevens grondeigenaar van de nieuwe locatie).

5. Vervolgproces

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Barneveld wordt gevraagd zich positief uit te spreken over de plannen van de Oranjevereniging aan de Oude Zeumerseweg en de planvorming – in combinatie met de plannen voor de schaats- en skeelervereniging ’t Grieze Veen – verder gezamenlijk ter hand te nemen.

Daarbij stelt de Oranjevereniging voor om – indien sprake is van een positieve grondhouding voor het vervolgtraject – op voorhand onderlinge werkafspraken te maken over de taken en verantwoordelijkheden in het verdere vervolg en hieraan tevens een planning te koppelen. Naast afspraken over de verdere planvorming, onderzoeken en procedures, vormt ook de participatie door en communicatie met omwonenden hierbij een belangrijk onderdeel. Met terugwerkende kracht kan worden geconcludeerd dat de wijze waarop dit aspect in het verleden door ons (gemeente en Oranjevereniging) ter hand is genomen, niet het resultaat was van een gezamenlijke aanpak (zonder hierover een waardeoordeel te willen uitspreken).

Wij staan een gezamenlijke aanpak voor het vervolg op dit punt nadrukkelijk wel voor. Mede omdat sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling, waarbij de realisatie van een nieuw onderkomen voor de schaats- en skeelervereniging ’t Grieze Veen en de plannen voor de Oranjevereniging in de beoogde planopzet onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

De Oranjevereniging Voorthuizen is trots op haar positie in het bruisende verenigingsleven van Voorthuizen en draagt hieraan graag blijvend haar steentje bij. We vertrouwen erop dat de gemeente het belang van de vereniging en haar initiatieven inziet en zien uit naar een constructieve en positieve (verdere) samenwerking!

Bijlage 1 Financieel jaarverslag 2021- 2022

F I N A N C I E E L

J A A R V E R S L A G 2021 - 2022

Oranje Vereniging Voorthuizen

INDEX

		Pagina
1.	Balans per 30 september 2022	3
2.	Toelichting op de Balans	4
3.	Resultatenrekening boekjaar 2021 - 2022	5
4.	Toelichting op de Resultatenrekening	6

Balans per 30 september 2022

	2021/2022	2020/2021
	€	€
Activa		
Verbouwing	524	1.976
Inventaris	119	185
	643	**2.161**
Overige vorderingen	**20.150**	**0**
Liquide middelen	**96.829**	**63.372**
Totaal activa	**117.622**	**65.533**
Passiva		
Eigen vermogen		
Kapitaal	114.587	62.397
Crediteuren	3.035	3.136
Totaal passiva	**117.622**	**65.533**

Toelichting Balans

Omschrijving	Jaar	Bedrag	Afschrijving t/m 2021	Afschrijving 2022	Boekwaarde
Verbouwing **€ 524**					
Dakbedekking	2011	15.600			
Verbouwing pand	2012	40.568			
Elektrische installatie	2012	11.059			
CV installatie	2012	5.500			
Keuken	2012	7.500			
Aanbouw overkapping	2014	3.516			
		83.743			
Af: Voorziening en fondswerving		62.500 –			
Saldo investeringen		**21.243**	**19.267**	**1.452**	**524**
Inventaris € 119					
Sleutelsysteem	2012	1.000	1.000	0	0
Computer	2012	5.489	5.489	0	0
Televisie	2013	186	186	0	0
Koningskraag	2013	1.579	1.579	0	0
Banken	2013	730	730	0	0
Rolluiken	2013	521	521	0	0
Scan-apparatuur	2019	328	143	66	119
		9.833	**9.648**	**66**	**119**

	2021/2022	2020/2021
	€	**€**
Overige vorderingen € 20.150		
Nog te ontvangen BTW 3e kwartaal	3.621	0
Vooruitbetaalde tenthuur 2023	16.529	
	20.150	**0**
Kapitaal € 62.799		
Saldo op 1 oktober 2021	62.397	51.466
Bij: Resultaat 2021/2022	52.190	10.931
Saldo op 30 september 2022	**114.587**	**62.397**

Resultatenrekening over de periode
1 oktober 2021 t/m 30 september 2022

		2021/2022	2020/2021
		€	€
Opbrengsten			
Contributies (2022)		22.269	238
Omzet Koningsdag (2022)		72.649	0
Omzet Boerenzaterdag (2022)		0	0
Omzet Oktoberfeest (2021)		10.121	2.066
Omzet Cleanser / Fantasymarkt / Fiets-3-daagse		4.359	1.362
Advertenties Oranjeboekje		0	0
Pacht		22.546	21.300
Rente		0	0
Giften		329	560
		132.273	**25.526**
Uitgaven			
Evenementen*		66.601	1.572
Huisvestingskosten		4.082	2.715
Exploitatiekosten		7.823	5.631
Afschrijvingen		1.518	2.218
Overige baten en lasten		59	2.459
		80.083	**14.595**
Resultaat	**winst**	**52.190**	**10.931**

Toelichting Resultatenrekening

	2021/2022	2020/2021
	€	€
Evenementen		
Kosten Koningsdag	57.001	0
Kosten Boerenzaterdag	0	0
Kosten Oktoberfeest	5.236	418
Kosten Cleanser / Fantasymarkt / Fiets-3-daagse	3.731	650
Kosten Kermis	0	0
Kosten Dodenherdenking	633	504
	66.601	**1.572**

Bijlage 2 Plankostenscan

Separate bijlage, Excel-bestand.

Bijlage 3 Onderbouwingen bouwkosten

Omdat nog geen sprake is van een (bouwkundig) uitgewerkt plan, kan door aannemingsbedrijven nog geen offerte worden opgesteld. Voor de onderbouwing van de bouwkosten is in dit stadium van de planvorming dan ook gebruik gemaakt van een tweetal kostenindicaties:

- In november 2022 is door Calculatiebureau Van Huigenbos een bouwkostenindicatie opgesteld. Deze is opgesteld tegen het toenmalige prijspeil en is voorzichtig geraamd (een relatief worst case-benadering). Dhr. Huigenbos heeft inmiddels zijn bedrijfsactiviteiten gestaakt en was daarom niet beschikbaar om te komen tot een herziene/geactualiseerde bouwkostencalculatie. Daarom is door de Oranjevereniging zelf een actualisatie op de betreffende bouwkostenindicatie uitgevoerd. *Deze is in Excel als separate bijlage bij dit plan gevoegd*. In de Excel is in geel gemarkeerd waar actualisaties/herzieningen zijn doorgevoerd ten opzichte van de oorspronkelijke berekening. Op deze punten is tevens (ook geel gemarkeerd) een korte toelichting op de wijziging opgenomen.
- In augustus 2023 is door de Oranjevereniging overleg gevoerd met aannemingsbedrijf G. van Beek & Zn. uit Barneveld. Vanwege het stadium van de planvorming is door het aannemingsbedrijf (nog) geen offerte af te geven. Wel is een grove berekening gemaakt, *die als separate bijlage in Excel bij dit plan is gevoegd*. Deze werkwijze biedt voor het aannemingsbedrijf normaliter de basis voor een vervolgstap: indien de grove benadering zicht geeft op een haalbaar plan, wordt een bouwkundig tekenaar betrokken waarmee de plannen worden uitgewerkt en tot een offerte worden gebracht.

NB: omwille van het berekenen van de afschrijvingskosten is in de in dit plan weergegeven begroting een uitsplitsing gemaakt in de bouwkosten en het grondwerk.