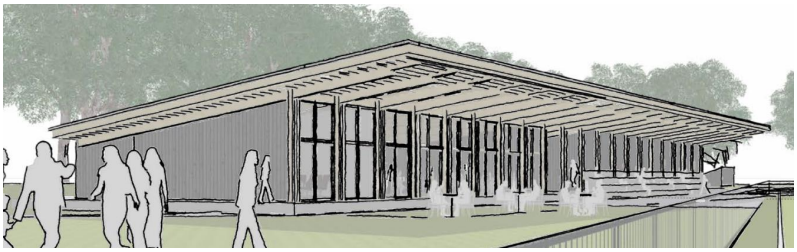
# PL ANNEN NIEUWBOUW ACCOMMODATIE



***NOVEMBER 2022***

**V.V. GOMOS NORG**

**V.V. GOMOS NORG**



# INLEIDING

De huidige accommodatie van vv GOMOS is ongeveer 40 jaar oud. We hebben honderden clubs mogen ontvangen. Niet alleen amateurclubs, maar ook vele profclubs. Aan het begin van deze eeuw werden we door de toenmalige privatiseringsslag binnen de gemeente ineens eigenaar van de gebouwen. De overdracht verliep in goede harmonie en met de 'bruidsschat' konden we onze accommodatie jarenlang naar tevredenheid onderhouden.

Langzamerhand moeten we echter constateren dat onze accommodatie het einde van haar levensduur heeft bereikt. Zowel technisch als qua functionaliteit. Zonder uitputtend te zijn, zijn hierbij de volgende feiten van belang;

- het gebouw voldoet niet meer aan de vigerende wet- en regelgeving;
- technische installaties vertonen steeds meer gebreken;
- het gas- en energieverbruik zijn hoog, mede door zeer matige isolatiewaardes;
- vraagtekens bij de bouwkundige constructie (met name deel van het dak);
- Veranderende eisen tav kleedkamers en bestuurs- en leiderskamers;
- het gebouw is slechts beperkt toegankelijk voor minder validen.
- Het gebouw is niet meer goed schoon te maken en te houden





Naast de technische gebreken past de accommodatie ook 'gewoon' niet meer bij de rol en ambities van vv GOMOS. We worden sinds jaar en dag geroemd om onze accommodatie. Hierbij gaat het echter vooral over de ligging en de velden. Ons gebouw blijft hier ver bij achter. Zeker ook gezien de grote maatschappelijke rol die we spelen in- en voor Norg, 'verdienen' we een gebouw met uitstraling. Een gebouw waarmee we weer clubs van naam en faam kunnen ontvangen, maar vooral een gebouw waar we onze leden, vrijwilligers en bezoekers  met open armen kunnen ontvangen.

Medio 2020 heeft het bestuur de eerste stappen gezet om te komen tot een plan dat weer tot een toekomstbestendige accommodatie zou moeten leiden. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (oa BBAW en Buro Smeets). Op hoofdlijnen werden de volgende scenario's onderzocht;

a) continueren huidige situatie met meest noodzakelijke maatregelen en verduurzaming
b) grootschalige renovatie
c) renovatie (kantine) en nieuwbouw (kleedkamers)
d) volledige nieuwbouw

Gelet op de mondiale (en zeker ook gemeentelijke) duurzaamheidsambities, de toenemende energieprijzen en onze eigen ambities hebben wij geconcludeerd dat we de lat hoog moeten leggen. Alles afwegende hebben wij besloten om voor nieuwbouw te gaan. Hierbij zijn wij ons er terdege van bewust dat we voor een aanzienlijke uitdaging staan.

Met dit document presenteren we niet alleen onze eerste globale plannen voor nieuwbouw, maar nemen we u ook mee in de huidige situatie van onze club en een globale blik op de toekomst.

V.V. GOMOS
NORG



# vv GOMOS - STAND VAN ZAKEN

***Een echte dorpsclub (en daar zijn we trots op!)***

vv GOMOS kan zondermeer worden getypeerd als 'een bloeiende dorpsclub'. Al bijna 80 jaar vormen we een belangrijk onderdeel in de hechte Norger gemeenschap. In de afgelopen decennia zijn helaas verschillende verenigingen verdwenen, waardoor voetbal eigenlijk nog de enige teamsport is in Norg. De saamhorigheid binnen onze vereniging is groot en iedere week staan meer dan 100 vrijwilligers paraat om de club draaiende te houden. Jongeren komen bij elkaar aan de Schapendrift om elkaar aan te moedigen, te ontmoeten en een feestje te vieren. De jongste jeugdleden lopen zondags hand-in-hand met de spelers van het 1e elftal het veld op en voor veel ouderen maakt vv GOMOS een belangrijk onderdeel uit van hun sociale leven. Ze zijn actief als vrijwilliger, kijken bij hun (klein)kinderen en op zondagmiddag maken ze een praatje langs de lijn. Iedere week beleven dan ook honderden mensen veel plezier aan het voetbalspelletje (passief en actief) en de vele activiteiten die we gedurende het jaar organiseren.

***vv GOMOS is veel meer dan een voetbalclub. Samen met de tennisvereniging vormen we het hart van sportend Norg en zijn we voor velen een 2e thuis.***

Juist vanwege onze rol in Norg zoeken we de samenwerking. We hebben geregeld overleg met andere verenigingen en dragen ons steentje bij aan het succes van Beweegdorp Norg.




***Leden en teams***

Ons ledenaantal is al jaren stabiel met circa 350 leden. Dit is mede te danken aan de opkomst van het meiden- en damesvoetbal en de intreding van 35+ en 45+. Ook binnen onze vereniging zien we een verschuiving van de zondag naar de zaterdag (twee teams), maar vooralsnog blijven we een zondagvereniging.

Bij de jeugd hebben we een aantal jaren te maken gehad met een daling van het aantal leden, welke gelijk opliep met de ontwikkeling op de basisschool. Gelukkig zien we weer groei bij de jongste jeugd, mede door de nieuwbouw op het Oosterveld. Vorige maand zijn we gestart met liefst 16 kabouters (4-, 5- en 6-jarigen).

V.V. GOMOS
NORG



Gelet op de ontwikkelingen in Norg en de positie die vv Gomos inneemt zijn wij er dan ook van overtuigd dat we de komende decennia qua ledenaantal eerder zullen groeien dan dalen.

Hoewel plezier bij ons voorop staat, zijn we zeker ambitieus. We willen onze leden de kans bieden om zich te verbeteren en met onze standaard teams willen we 'zo hoog mogelijk spelen'. We zijn trots op het feit dat ons eerste elftal alweer 5 jaar in de eerste klasse speelt. Nooit eerder kwamen we op dit niveau uit.

***Financieel***

We kunnen gerust stellen dat vv GOMOS financieel gezond is. Mede door de successen van ons eerste elftal hebben we een aantal jaren 'goed geboerd'. Natuurlijk leidde Corona ook bij ons tot fors dalende inkomsten. De pijn werd een beetje verzacht doordat diverse leden een aantal acties ontplooiden (onder andere een zeer succesvolle online bingo), maar vooral omdat we ruimhartig werden gecompenseerd door het Rijk. En we zijn in de gelukkige omstandigheid dat we een aantal jaren terug een vast contract voor de energielasten hebben afgesloten.






Op dit moment (30 juni 2022) hebben we een eigen vermogen van € 117.000. Onze accommodatie staat voor € 35.000 op de balans.

Om ook structureel gezond te blijven, moeten we scherp aan de wind zeilen. Natuurlijk voelen wij ook de gevolgen van inflatie en medio 2024 loopt onze vaste contract bij de energieleverancier af. Daarnaast zijn onze salarislasten de afgelopen jaren fors gestegen. Naast het feit dat een 1e klas trainer nu eenmaal duurder is dan een trainer in de 2e klasse (of lager), hebben wij een aantal jaren terug gekozen om te werken met de sportinstructeurs. Hier beleven we, of eigenlijk met name onze kinderen, iedere dag heel veel plezier aan. De instructeurs leveren kwaliteit en kinderen voelen zich letterlijk thuis bij 'hun meester'. Wat ons betreft een zeer geslaagd initiatief van Beweegdorp Norg welke met dank aan de gemeente Noordenveld tot bloei kwam en wat ons betreft gecontinueerd wordt.

We hebben onderzoek gedaan naar de hoogte van de contributie bij omliggende verengingen en geconcludeerd dat we ver onder het gemiddelde zitten. In april heeft de ALV dan ook besloten om de contributie in 2 jaren met 20% te verhogen.





Een substantiële kostenpost vormen de huisvestingslasten. Naast de al genoemde energielasten gaat het dan vooral om onderhoud en afschrijvingen. De afgelopen jaren zijn de kosten op het 1e oog stabiel, maar feitelijk schuiven we een probleem voor ons uit. We voeren alleen de broodnodige reparaties uit, maar komen steeds dichterbij het moment waarop het op 'dweilen met de kraan open' begint te lijken. Eind vorig jaar heeft het bestuur dan ook geconcludeerd dat niets doen geen optie (meer) is. Hierna nemen we u kort mee in het proces en uiteindelijk in het plan wat we hebben om ook de accommodatie weer op een GOMOS-waardig niveau te brengen.

## EEN NIEUWE ACCOMMODATIE; HOE EN WAT?

***Proces***

Zoals al aangegeven bij de inleiding denken we al ruim twee jaar na over de vraag hoe we onze accommodatie weer toekomstbestendig kunnen maken. Zonder in details te geraken, durven we te zeggen dat we niet over één nacht ijs zijn gegaan. Verschillende bureaus hebben zich gebogen over de situatie en langzamerhand heeft de gedachte postgevat dat nieuwbouw de beste optie is.

We hebben zeker getwijfeld tussen grootschalige renovatie of nieuwbouw. Natuurlijk is renovatie op korte termijn goedkoper, maar op langere termijn valt dit voor ons duurder uit. In geval van renovatie is het de vraag in hoeverre de extra kosten voor een energieneutraal gebouw opwegen tegen de voordelen (lager energieverbruik). Bovendien houden we, ook na renovatie, een gebouw van 40 jaar oud dat op termijn naar verhouding meer onderhoud vergt dan een nieuw gebouw. En om eerlijk te zijn; onze kleedkamers zijn simpelweg te klein en niet functioneel wat betekent dat renovatie naar onze mening sowieso geen optie is.

Een zeer belangrijk aspect vormde voor ons de zogenaamde trias energetica. Zelfs na renovatie bestaat er gerede twijfel over de isolatiewaarde en luchtdichtheid van het gebouw. Dit heeft tot gevolg dat het rendement van investeringen in installaties beperkt is en daardoor inefficiënt. Ook de stap naar volledig gasloos is in geval van renovatie geen serieuze optie. Tot slot wordt ons nieuwe gebouw veel compacter, wat leidt tot reductie van onderhoud en energieverbruik.

Ook gelet op de ontwikkelingen in het afgelopen jaar zijn wij er van overtuigd geraakt dat we vol voor nieuwbouw moeten gaan. Met een energieneutraal en onderhoudsarm gebouw zijn we klaar voor een gezonde toekomst. Op onderdelen willen we innovaties toepassen, bijvoorbeeld daar waar het gaat om waterge- en verbruik en energieopslag. Ook hier geldt dat we nader moeten onderzoeken in hoeverre het financieel haalbaar (lees; verantwoord) is om op alle gebieden het hoogste ambitieniveau na te streven.

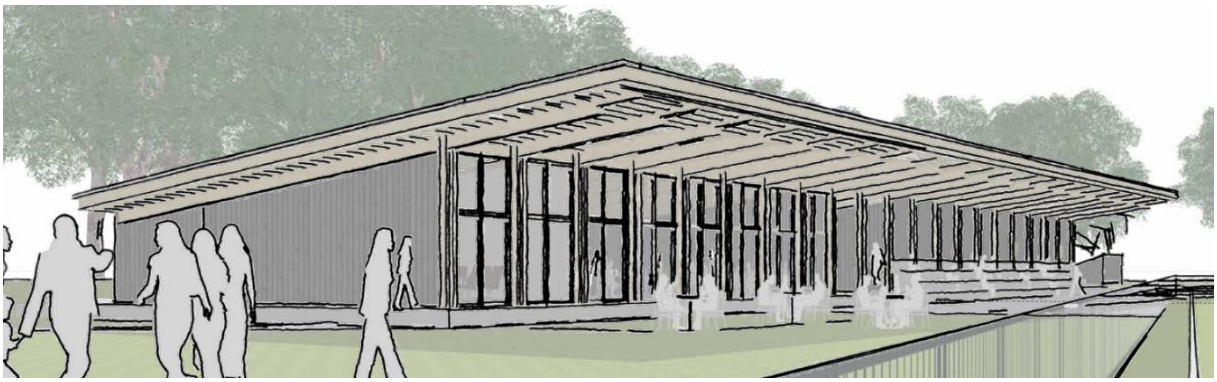
En minder hard, maar wat ons betreft zeker zo belangrijk; in een nieuw complex met hoogwaardige uitstraling kunnen wij onze meerwaarde op sociaal terrein veel beter vorm geven. Het eerder genoemde gevoel van 'een 2e thuis' krijgt veel meer lading in een warm (letterlijk en figuurlijk) gebouw dan in een verouderd- en tochtig complex.





***Het ontwerp***

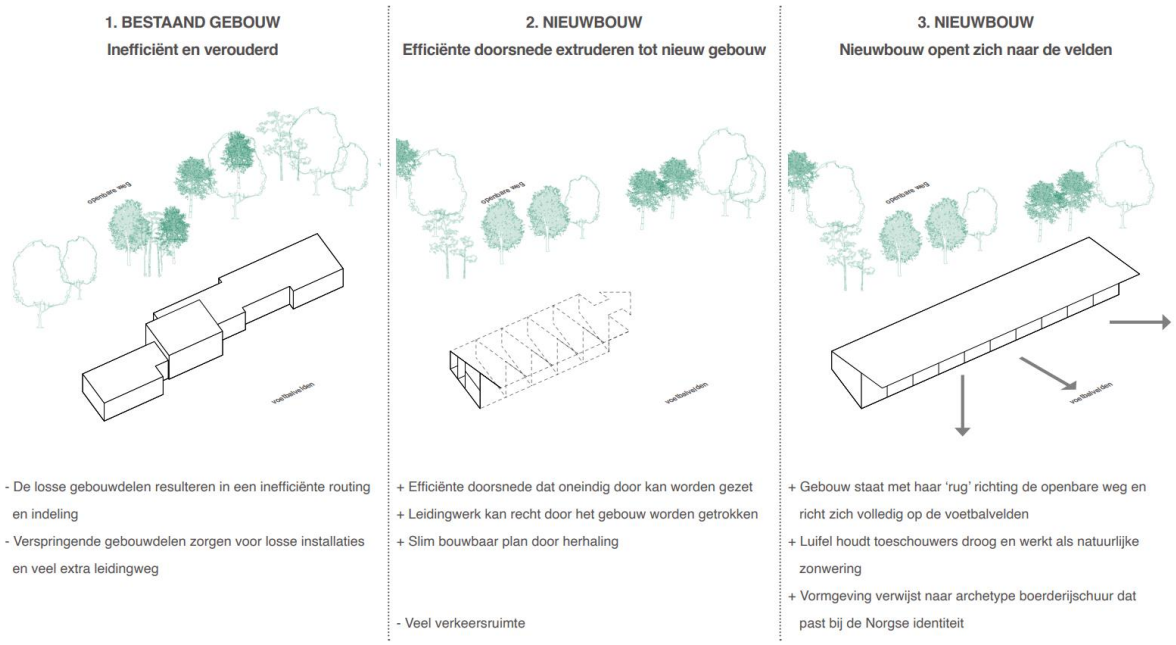
Samen met BBAW hebben we een 1e verkenning uitgevoerd welke heeft geleid tot een eerste schetsontwerp. Hieronder hebben we een impressie opgenomen;



De impressie vormt de resultante van een uitgebreide studie. We hebben we een globaal programma van eisen opgesteld. Dit programma zal in overleg met de leden en vrijwilligers nader moeten worden verfijnd, maar de contouren zijn helder.

***Het programma en de locatie***

We hebben gekozen voor een onderhoudsarm, duurzaam en circulair gebouw met een doelmatige structuur, met heldere vormen en slim ruimtegebruik. Juist dit laatste is bij het huidige gebouw onvoldoende gebleken. Logistiek zit ons gebouw zeer onlogisch in elkaar en qua isolatiewaarden is het ruim onvoldoende. Zo heeft ieder vertrek een deur die 'naar buiten' gaat en elke kleedkamer heeft nog een eigen toilet.







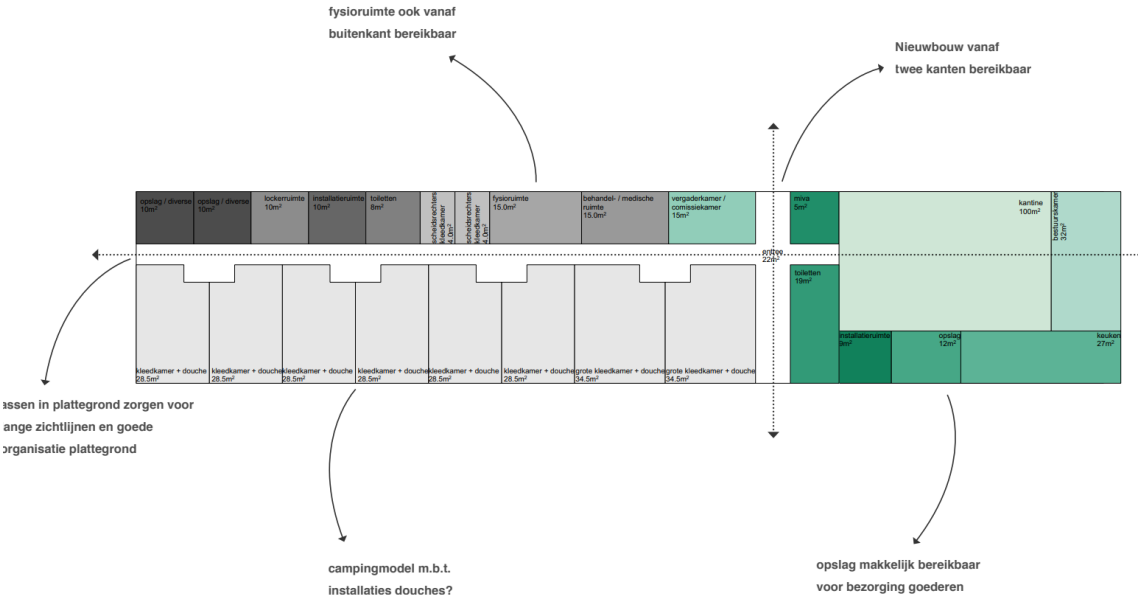

Het programma voor het gebouw kent weinig verrassingen. Op dit moment hebben we zelf 5 kleedkamers en inmiddels maken we vrijwel iedere week gebruik van de (4) voormalige DES-kleedkamers. De groei van het dames- en meisjesvoetbal zijn hier debet aan. Wij zijn er dan ook van overtuigd dat we 8 kleedkamers nodig hebben om onze leden het comfort te bieden dat zij verdienen. Mocht de groei van het zaterdagvoetbal doorzetten of zelfs gemeengoed worden dan zullen we waarschijnlijk eerder op de dag moeten beginnen en later moeten eindigen. Vooralsnog is dit scenario wat het bestuur betreft nog niet aan de orde.

In het programma is een ruimte opgenomen voor een fysiotherapeut. Deze is optioneel en is ingetekend omdat we benaderd zijn door een potentiële gebruiker van deze ruimte.

De omvang van de kantine is vooralsnog vergelijkbaar met onze huidige kantine. De eerlijkheid gebied ons te zeggen dat we graag iets meer ruimte zouden hebben, het liefst in combinatie met een functionele buitenruimte.

We hebben met het bestuur al diverse bespiegelingen gehouden over de locatie voor ons nieuwe complex. De meest voor de hand liggende locaties zijn dichtbij het hoofdveld, tussen het hoofdveld en het kunstgrasveld (rekening mee gehouden bij de aanleg van het kunstgrasveld) en op de huidige locatie.

Alles afwegende concluderen wij vooralsnog dat de huidige locatie als beste optie uit de bus komt. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de routing vanaf de parkeerplaats en het feit dat ons kunstgrasveld in toenemende mate als centraal punt fungeert binnen de club. De jongste jeugd speelt hier op zaterdagmorgen, vrijwel iedere training vindt hier plaats en ook worden er steeds vaker avondwedstrijden gespeeld. Met een mooie- uitnodigende kantine ontstaat een logisch geheel. Een bijkomend voordeel van bouwen op de huidige plaats is dat we geen bestemmingsplanprocedure hoeven te doorlopen.

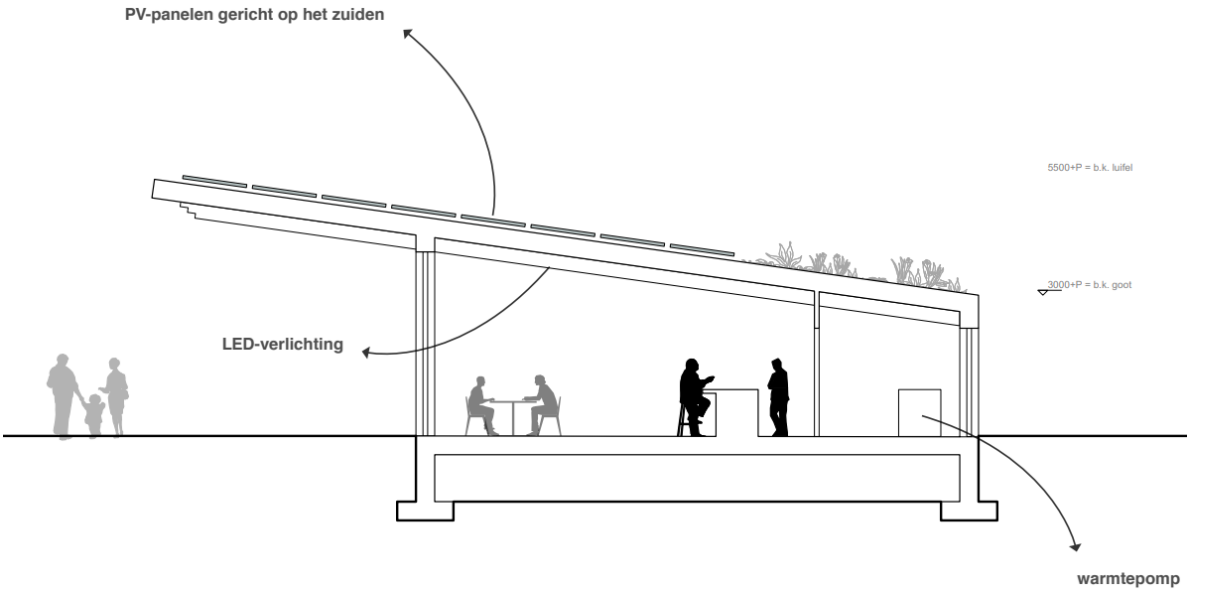


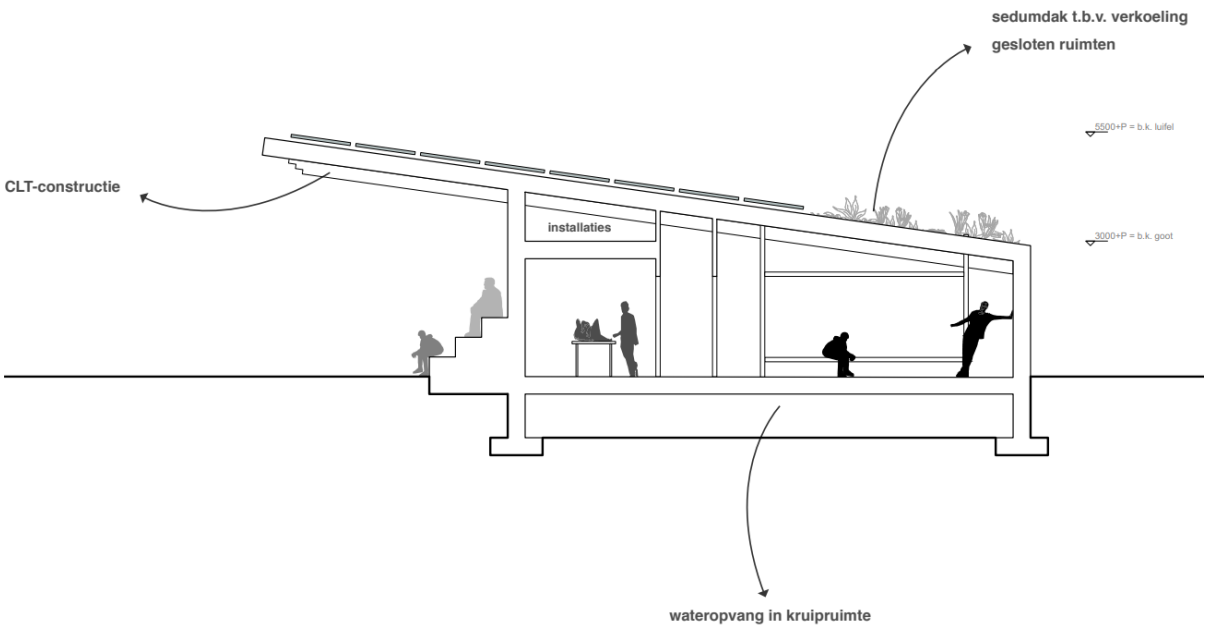

V.V. GOMOS
NORG



***Duurzaamheid***

Als gezegd gaan we voor een duurzaam, gasloos en liefst energieneutraal gebouw. De hoofdstructuur wordt van hout en inpandig maken we het gebruiksvriendelijk. We denken aan een groen dak i.c.m. zonnepanelen en we vangen ons eigen water op om te hergebruiken.




V.V. GOMOS NORG




GEMAKKELIJK TE ONDERHOUDEN BINNENRUIMTEN MET LINOLEUM VLOER


HOUTEN CONSTRUCTIE

***Architectuur/Uitstraling***

Hoewel het gebouw qua bouwstijl eenvoudig van opzet zal zijn, zijn we zeker ambitieus daar waar het gaat om de uitstraling. Het wordt een gebouw dat past bij de identiteit van Norg en de zo geroemde uitstraling/ligging van het totale complex. Niet alleen wordt het een complex waar zowel onze leden en gasten zich thuis gaan voelen, ook biedt het ons de kans om (opnieuw) ploegen van naam en faam te verwelkomen voor topwedstrijden, toernooien en/of trainingskampen. De combinatie met het kunstgrasveld en de faciliteiten van het volledig vernieuwde Hotel Karsten bieden daarbij veel kansen.


GEBOUW 'OPENT' ZICH NAAR DE VELDEN MET GROOT GEBAAR IN DE VORM VAN EEN LUIFEL


HEDENDAAGSE INTERPRETATIE VAN BOERDERIJSCHUUR MET ZICHTBARE (HOUTEN) CONSTRUCTIE

## WAT GAAN WIJ DOEN OM DIT MOGELIJK TE MAKEN?

Hoe graag we ook willen, een investering van € 2,0 mio tot € 2,5 mio exclusief BTW (begroting BBAW oktober 2022) alsmede de daarmee samenhangende exploitatielasten kunnen wij niet opbrengen. De nieuwbouw van de accommodatie is dan ook simpelweg onmogelijk zonder de hulp van de gemeente Noordenveld en eventuele andere subsidieverleners. Dit betekent echter niet dat we achterover willen leunen; integendeel!

Wij snappen heel goed dat wij een inspanning moeten leveren om onze ambitie waar te maken. Deze uitdaging gaan we graag aan. We kijken er naar uit om ons nieuwe thuis binnen een aantal jaren te mogen openen en zijn er van overtuigd dat vele leden, vrijwilligers en sponsors de helpende hand toesteken. De grote saamhorigheid en sociale samenhang binnen de club vormen hierbij de basis voor het succes.

Op dit moment hebben we een bescheiden spaarsaldo, maar met gerichte acties denken we een substantieel bedrag te kunnen ophalen. Daarnaast gaan we leden en sponsors vragen om te helpen bij de bouw, om zo het totale investeringsbedrag aanzienlijk te reduceren. Eigenlijk vormt de realisatie van een nieuwe accommodatie voor ons een uitgelezen mogelijkheid om te laten zien dat we veel meer zijn dan 'zomaar een voetbalclub'.

V.V. GOMOS
NORG












## VAN PLAN NAAR REALISATIE?

Met dit plan hopen we u te hebben overtuigd van de noodzaak, maar zeker ook het nut van een nieuwe accommodatie. Optimistisch als we zijn gaan we er vanuit dat de gemeente Noordenveld dit plan omarmt en ons helpt op weg naar een solide toekomst. Voor nu is ons belangrijkste doel dan ook om opgenomen te worden in de nieuwe ISAP-regeling van de gemeente. Het spreekt voor zich dat we graag in gesprek gaan om onze plannen nader te bespreken, alsmede de financiële uitwerking.

Om tot vervolgstappen te komen zullen we;

- Werken met een bouwteam
- Aandacht hebben voor communicatie en participatie
- De mogelijkheden voor meervoudig gebruik nader onderzoeken
  (oriënterende gesprekken gevoerd met Survival Norg en Noordelijke ATB Club)
- Plannen uitwerken voor wat betreft het uitvoeren van werkzaamheden in eigen beheer
- Sponsors en plaatselijke ondernemers, voor zover mogelijk, betrekken bij de uitvoering





## TOT SLOT

Met dit document hebben we getracht om onze plannen voor een nieuwe accommodatie uiteen te zetten. Onze plannen zijn ambitieus, maar doen volgens ons recht aan de situatie. De huidige accommodatie voldoet simpelweg niet meer aan de eisen van deze tijd en een club als vv GOMOS verdient beter. Nog niet eens zozeer omdat ‘we’ toevallig op hoog niveau spelen, maar vooral omdat onze accommodatie voor zeer veel Norgers een (sportief) thuis vormt. Met onze nieuwe accommodatie kunnen wij juist dat aspect versterken. Jong en oud komen bij ons samen om te sporten, maar vooral ook te lachen en soms te huilen. Hier maken we plannen en creëren we herinneringen.

***Kortom; hier willen we zijn!***

Namens het bestuur van vv GOMOS
Albert Drenth, waarnemend voorzitter





V.V. GOMOS
NORG

