

Uitvoeringsplan maatschappelijk accommodatieplan

Multifunctionele cultuur- en sport accommodatie Haalderen

Gemeente Lingewaard

12 Maart 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Scope van het werk	4
3.	Programma van Eisen	5
4.	Beheervorm	8
5.	Welstandcriteria	9
6.	Omgevingsplan	10
7.	Parkeren en verkeer	11
8.	Herontwikkeling locatie Dorpshuis De Tichel	12
9.	Investeringsraming	13
10.	Planning	14
11.	Aandachtspunten	15
12.	Samenvatting	16
Bijlage 1	A : Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen	
Bijlage 1	B : Functioneel PvE sportvelden	
Bijlage 1	C : Uitgangspunten beheer en financieel kader MFA	
Bijlage 3	Investeringsraming (GEHEIM)	

1. Inleiding

De gemeente Lingewaard heeft in 2019 de Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Een belangrijke pijler is het in co-creatie met de omwonenden komen tot een maatschappelijk accommodatieplan per kern. De gemeente wil voldoende faciliteiten bieden voor sport, cultuur en welzijnsactiviteiten met als doel de leefbaarheid van een kern minimaal op het huidige niveau te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

De werkgroep bestaande uit de voetbalvereniging HAVO, het wijkplatform Haalderen Leeft, de Tennisclub Haalderen, het Dorpshuis De Tichel en Stichting KIVAC (kinderdorp) heeft samen met de gemeente en in samenspraak met een brede klankbordgroep en ná overleg met omwonenden gekozen voor een scenario waar alle functies bij elkaar worden gegroepeerd in één Multifunctionele Cultuur en Sport Accommodatie op het terrein van voetbalvereniging RKVV HAVO te Haalderen. Haar bevindingen staan in het rapport Haalbaarheidsonderzoek accommodatieplan Haalderen van 6 september 2022.

Het MFA is hard nodig volgens de werkgroep, want:

- De aanwas van vrijwilligers en verenigingsleden neemt verder af - doorgaan op dezelfde voet (3 aparte locaties) is niet duurzaam op langere termijn;
- Het voorzieningenniveau in de kern Haalderen verschraalt - wijkt uit naar andere dorpen of verdwijnt (denk bijv. aan: peuteropvang, bijv. zangkoren of activiteiten voor jongeren);
- Door vergrijzing in combinatie met dat mensen langer thuis wonen, is een sterk sociaal en vitaal dorpscentrum belangrijk. Dit in de bestrijding of het voorkomen van eenzaamheid, het tijdig herkennen van zwaardere zorgbehoeften en simpelweg in het omkijken naar elkaar;
- Elkaar ontmoeten en (kunnen blijven) meedoen is heel belangrijk in de participatiemaatschappij;
- De dorpsgemeenschap krijgt meer verantwoordelijkheid ten aanzien van leefbaarheid, voor jong en oud en alles wat daartussen zit;
- De sportbeleving verandert en mensen willen graag sporten naar het open club principe;
- Het draagvlak voor dit scenario binnen Haalderen is groot.

Op basis van dit rapport heeft het college van B&W gevraagd om het voorkeursscenario verder uit te werken. Daarmee is begin 2023 de gemeente gestart om samen met de werkgroep, adviesbureau Synarchis en Middelkoop Advies hier invulling aan te geven. Vanuit een programma van eisen is een uitwerking gemaakt, waaronder een art-impressie en investeringsraming. Daarnaast zijn mogelijke beheersvormen overwogen en zijn hiervoor de uitgangspunten geformuleerd en verwerkt naar een exploitatieoverzicht. De missie is dat MFA Haalderen hét bruisend hart is voor verenigingen en inwoners van Haalderen om elkaar te ontmoeten en te sporten/bewegen: dé Open Club gedachte in optima forma!

In de Nota standaardvoorzieningen Buitensportaccommodaties d.d. 6 juni 2023 zijn de standaardvoorzieningen beschreven waarvan een vereniging mag verwachten aan welke eisen de accommodatie voldoet. Deze rapportage sluit aan bij de Nota. Indien van de Nota wordt afgeweken wordt dit expliciet vermeld.

In samenwerking met de werkgroep MFA Haalderen is de afgelopen maanden gewerkt om Variant B uit de haalbaarheidsstudie verder uit te werken. Bij deze variant wordt één voetbalveld ingeleverd, maar wordt het veld naast de MFA een kunstgrasveld. De tennisvelden komen in deze optie achter de MFA, waardoor er een mooi zicht is op de velden vanuit het gebouw, zowel over de breedte bij de voetbal, als op alle drie de tennisvelden.

2. Scope van het werk

Het plan voor culturele- en maatschappelijke aktiviteiten bestaat uit:

- vervangende ruimte voor het functioneel gebruik van activiteiten uit dorpshuis De Tichel (MFA), waaronder ruimte voor de bibliotheek;
- aanbrengen van benodigde infrastructuur (parkeren en fiets parkeren);
- realiseren van 1 jeu de boules baan.

Voor voetbalvereniging HAVO, tennisvereniging Haalderen en Kivac geldt dat de gemeente voorziet in de volgende voorzieningen:

- sloop van bestaande kleed-clubgebouw;
- sloop van clubhuis en tennisbanen;
- realiseren ruimte voor kleed-clubvoorzieningen;
- 1 kunstgrasveld;
- behoud van het natuurgrasveld;
- vervangen van 3 tennisbanen naar een andere locatie;
- vrijvallende locatie tennisbanen slopen en inzaaien met gras;
- berging voor machinepark en onderhoudsmaterialen (o.a. voor Kivac).;
- functioneel gebruik van MFA in combinatie met speelveld.

Demarcatie gemeente - initiatiefnemers

De onderstaande voorzieningen maken geen deel uit van de basisvoorzieningen maar zijn wel in planvorming verwerkt om als onderdeel van het plan, en voor rekening van de initiatiefnemers te verwezenlijken:

- kwaliteitsimpuls in en om het natuurgrasveld
- realiseren van 2 padelbanen
- verplaatsten van speeltoestellen
- realiseren van een multifunctioneel speelveld
- realiseren van speelveld met speeltoestellen op het open sportpark (openbaar)

3. Programma van Eisen

Met de werkgroep Haalderen is voor het MFA een Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen (Bijlage 1A) opgesteld. Met de werkgroep is het plan uit de haalbaarheidsstudie verder uitwerkt naar een concreet plan, waarin collectief is gekeken naar de ruimtebehoefte, het gebruik, de functionaliteit en indeling van het perceel. In het Programma van eisen is dit vertaald naar een ruimtestaat, relatieschema, toelichting en technisch aannames. Het Programma van Eisen vormt daarmee een gedragen uitgangspunt voor een technische uitwerking.

In het ontwerp wordt de multifunctionele accommodatie (MFA) op de as van het nieuwe hoofdveld van HAVO gesitueerd. Zo kan vanaf het terras op het veld gekeken worden. Aan de noordoostzijde van de accommodatie liggen drie tennisbanen. Door een uitbreiding van het talud is hier op de verdiepingshoogte ruimte voor een terras met zicht op de twee geschakelde tennisbanen.

Voor de sportvelden is eveneens een functioneel Programma van Eisen opgesteld (Bijlage 1B)..
Vanaf de Notenboomstraat komt een eigen entree voor voetgangers en fietsers, die over een ontmoetingsplein bij het MFA uitkomen.

Het hoofdveld wordt voorzien van kunstgras en ledverlichting,

Er worden 3 tennisbanen gerealiseerd, 1 enkel en een dubbele baan. Type kunstgras en verlichting gelijk aan de huidige banen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor twee padelbanen.

Voor de Kivac is er centraal op het terrein een veld, wat grenst aan het MFA. Nabij de MFA komt een Jeu de Boulesbaan van 3x13 m.

Het fiets parkeren krijgt een eigen inrit vanaf de Notenboomstraat, er is ruimte voor het plaatsen van 100 fietsen.



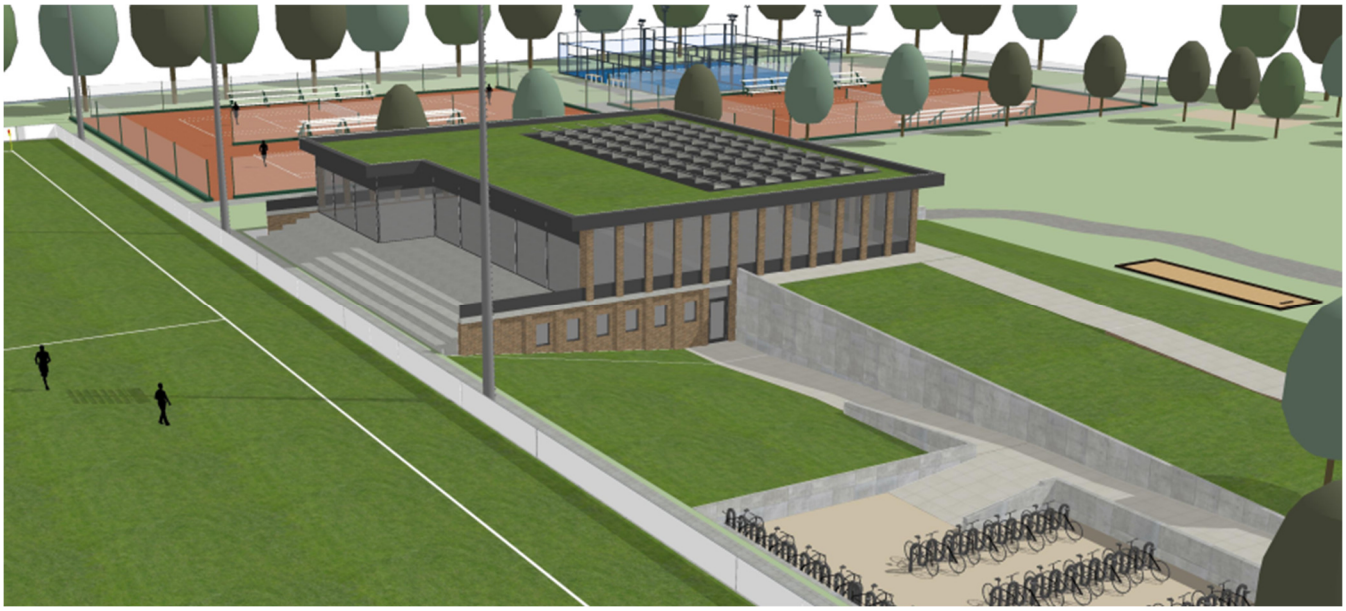
Rondom het sportpark komt een wandelroute waar in de toekomst naar behoefte enkele fitnesstoestellen kunnen worden geplaatst.

In het ontwerp zijn extra parkeerplaatsen opgenomen waarvan 3 parkeerplaatsen voor minder validen.
Voor de doorstroming bij de piekmomenten zijn er twee toegangen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gras met stabilisatie welke nader te bepalen. is. De rijbaan wordt uitgevoerd in klinkers. De parkeerplaats langs de Notenboomstraat zal worden voorzien van een aantal groenvakken met bomen. De nieuwe parkeerplaats zal ook worden voorzien van groenvakken met bomen.

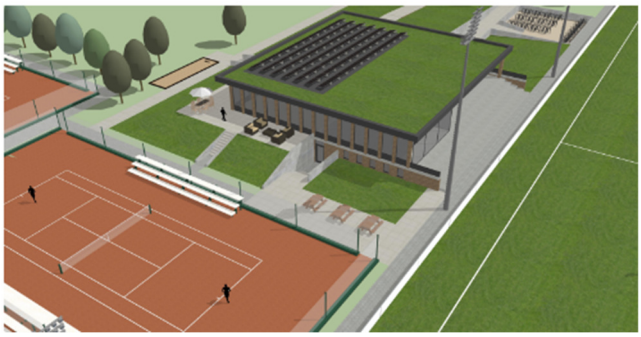
De berging voor de voetbal, tennis en Kivac komt aan de oostzijde achter de tennisbanen.

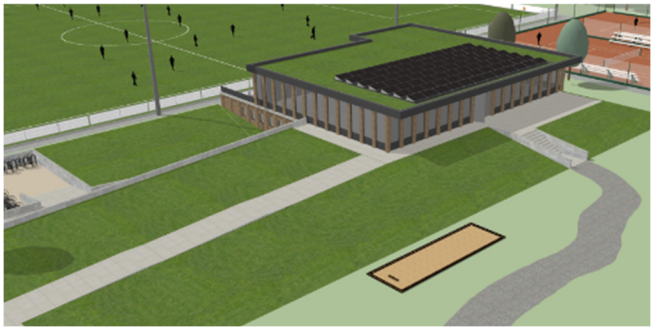


Hierboven en hieronder is een art-impression weergegeven van het beoogde plan. Aan de linkerzijde bevindt zich het natuurgrasveld dat wordt behouden en in 2029 conform het MJOP een toprenovatie ondergaat. In het midden van de kavel is de nieuwe MFA gesitueerd dat half verdiept is uitgevoerd. Hierdoor is de etage met de ontmoetingsruimten goed toegankelijk voor mindervaliden zonder genoodzaakt te zijn gebruik te maken van een lift. Tevens is door deze opzet vanuit de ontmoetingsruimte goed zicht op de velden. Links van het MFA is het nieuwe kunstgrasveld gesitueerd, aan de bovenzijde zijn 3 tennisbanen gelegen. Om de zichtlijnen te optimaliseren is rekening gehouden met de oriëntatie van de velden. De hekwerken kunnen aan de zijde van het gebouw laag worden uitgevoerd. Aan de zijde van het kunstgrasveld is ruimte voor (fiets) parkeren. Deze bevindt zich voornamelijk achter een groenstrook zodat de lichten geen hinder veroorzaken bij de woningen, Door de groenstrook laag uit te voeren wordt het karakter open en is er sociale controle om het risico op overlast te beperken. Tussen de parkeerplaatsen en de tennisbanen is een groen veld aanwezig dat voor aktiviteiten kan worden ingezet.



De tennisvereniging heeft een grote wens om naast de tennisbanen ook padelbanen te realiseren. De gemeente staat positief tegenover het initiatief en is bereid de vereniging waar nodig te ondersteunen. Om de impact in beeld te brengen is er inmiddels een verkennend akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat het realiseren van padel- en tennisbanen mogelijk is en geen ontoelaatbare geluidsbelasting geeft op de gevels van de woningen. Opgemerkt wordt dat de ODRA de huidige berekening niet toereikend vindt omdat de geluidsbelasting van het parkeren, de MFA en de voetbalvelden niet is meegenomen. In overleg met de werkgroep, tennisvereniging en de directe omgeving dient te worden verkend of voor padelbanen draagvlak is en op welke wijze eventuele geluidhinder maximaal kan worden gereduceerd.





4. Beheervorm

In bijlage 1C “uitgangspunten beheervorm en financieel kader MFA Haalderen” worden de uitgangspunten beschreven voor de beheervorm van MFA Haalderen met een financieel kader voor de exploitatie.

Achtereenvolgens komen in deze bijlage de volgende onderwerpen aan bod:

- De beheervorm van MFA Haalderen;
- De huidige financiële situatie van dorpshuis De Tichel;
- De opzet voor de nieuwe begroting voor MFA Haalderen.

5. Welstandcriteria

De gemeente Lingewaard heeft de eisen vastgelegd in de Gids Ruimtelijke kwaliteit, waarbij het sportpark valt onder een gebied met een bijzondere functie.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN INSTELLINGEN EN INSTITUTEN VOOR O.A. ONDERWIJS EN ZORG
Dit zijn grootschalige gebouwen of bebouwingscomplexen die een zelfstandige positie innemen in een woonbuurt, een dorpskern of in het landelijk gebied en die, door hun specifieke functie, een eigen individueel karakter hebben. Door hun onderscheidene karakter zijn deze gebouwen vaak goed herkenbaar, waardoor ze bijdragen aan de oriëntatie de kernen. De bebouwing kan op de openbare ruimte georiënteerd zijn, maar ook, bij complexen op een relatief groot eigen terrein, alleen gericht zijn op het eigen gebied. Voor deze complexen geldt dat ze een eigen gezicht mogen hebben.

De eigen stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling kan belangrijker zijn dan een afstemming van beide op de buurt waarin ze staan. De architectuurstijl is verschillend per gebouw/ complex en afhankelijk van de periode waarin is gebouwd en de functie die er gehuisvest is.

SPORTCOMPLEXEN
De sportcomplexen zijn aan de rand van de kernen gelegen. Het zijn grote open ruimtes van sportvelden en parkeergelegenheden omringd door (hoog) opgaand groen. De bebouwing op deze complexen bestaat uit clubgebouwen met sanitaire voorzieningen, kleedkamers en kantinefuncties. Ook tribunes en sporthallen komen voor. De bebouwing speelt meestal een ondergeschikte, maar niet onbelangrijke rol in het ruimtelijke beeld van sportterreinen. Ze zijn als solitaire objecten in de ruimte geplaatst en, afhankelijk van de achterliggende functie, voorzien van gesloten of juist open gevels.

De werkgroep Haalderen heeft als voorkeur een gebouw dat aansluit bij het dorp Haalderen. Dus bijvoorbeeld niet te modern en gebruik van bakstenen gevels.

Opgenomen in de huidige uitgangspunten (wens werkgroep):
“De architectonische uitstraling dient te passen en kenmerkend te zijn voor het dorp Haalderen. Dit uit zich door een kleinschalig karakter met baksteenarchitectuur dat past binnen de omgeving en de overgang maakt tussen enerzijds het bebouwde gebied en anderzijds met het groene buitengebied”

Uit kostenoverwegingen wordt gestuurd op een representatief en doelmatig gebouw dat past in de omgeving. De Gids Ruimtelijke kwaliteit en het budget en toepassing van onderhoudsvrije materialen zijn leidend en wordt waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van de werkgroep.

6. Omgevingsplan

Het huidige omgevingsplan voldoet nog niet aan bij de planvorming.

Voor of samen met de aanvraag van de omgevingsvergunning zal er Buitenplanse OmgevingsPlanAktiviteit (BOPA) moeten worden aangevraagd. Voor een reguliere procedure geldt in principe een doorlooptijd van 8 weken. Doordat dit een nieuwe procedure betreft die per 1 januari 2024 is ingegaan bestaat het risico dat bij het doorlopen van de procedure vertraging optreedt door afstemming en verschil van inzicht bij het implementeren en interpreteren van de voorschriften. De doorlooptijd kan met 6 weken worden verlengd. Eventuele bezwaarprocedures buiten beschouwing gelaten.

7. Parkeren en verkeer

Parkeren

In de huidige situatie zijn er langs de Notenboomstraat 29 parkeerplaatsen voor de buurt en de voetbalclub.

Voor het woningbouwplan aan de Sallandstraat is recent een parkeeronderzoek uitgevoerd waarin deze parkeerplaatsen zijn meegenomen. In het onderzoek zijn 2 telmomenten uitgevoerd om 0.00 uur. Deze geven een goed beeld hoeveel parkeerplaatsen gebruikt worden door bewoners. Van 29 parkeerplaatsen waren er op deze momenten respectievelijk 6 en 9 parkeerplaatsen bezet.

Vanuit de parkeernormen van de gemeente Lingewaard zijn er ten behoeve van het sportpark en het MFA voor de maatgevende situatie 48 parkeerplaatsen benodigd.

In het ontwerp zijn 57 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 3 parkeerplaatsen voor minder validen.
De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gras met stabilisatie welke nader te bepalen. is. De rijbaan wordt uitgevoerd in klinkers. De parkeerplaats langs de Notenboomstraat zal worden voorzien van een aantal groenvakken met bomen. De nieuwe parkeerplaats zal ook worden voorzien van groenvakken met bomen.

Verkeer

Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de situatie voor de bouw van flexwoningen in Haalderen.

Uit de rapportage volgt dat er in de toekomst geen problemen worden verwacht in de verkeersafwikkeling bij de Huchtstraat en de Kolkweg. In de rapportage van Goudappel wordt op pagina 6 aangegeven dat de toename van het autoverkeer door de flexwoningen 2-3% zal zijn en nauwelijks waar te nemen. Het huidig gebruik van het sportpark blijft feitelijk gelijk met de huidige situatie, met dien verstande dat de activiteiten van het Dorpshuis De Tichel aan de Kolkweg gaat verhuizen naar de Notenboomstraat. Daarnaast worden 2 natuurgrasvelden vervangen door één kunstgrasveld, waardoor het aannemelijk is dat het huidig gebruik (en dus ook de verkeersafwikkeling) gelijkmatiger zal zijn dan de piekmomenten als 3 velden gelijktijdig in gebruik zijn.
Het gebruik van het Dorpshuis met bezoekers is beperkt en voornamelijk door de inwoners van Haalderen en kunnen dus van alle richtingen komen en niet per definitie vanuit de Van der Mondeweg.

Ten slotte wordt de verkeersintensiteit door de verplaatsing van het Dorpshuis aan de Kolkweg bij de school lager. Dat komt de veiligheid en de verkeerssituatie voor zowel de flexwoningen als voor de school ten goede.

Dit overwegende verwachten wij uit een eventueel aanvullend verkeersonderzoek geen maatregelen worden voorgeschreven.

In en om sportparken en dorpshuizen is het van belang dat wordt bevorderd om te voet of met de fiets te komen. Voorwaarde hiervoor is dat de bewegwijzering naar de locatie op een duidelijke wijze is aangeduid. Daarnaast dient de locatie voor met name de voetgangers en fietsers op een veilige wijze bereikbaar te zijn. In het ontwerp is rekening gehouden om de verkeersstromen zoveel mogelijk te scheiden. Tijdens de informatieavonden met de omgeving is de getekende situatie voorgelegd en blijkt er draagvalk te zijn voor de getekende uitwerking. Aanvullend wordt nog gekeken of de parkeerplaats kan worden ingericht om “Kiss & Ride” te ontmoedigen op de hoek van de Notenboomstraat en de Huchtstraat om de veiligheid op dit punt te verbeteren.

8. Herontwikkeling locatie Dorpshuis De Tichel

De huidige bestemming is Maatschappelijk. De locatie van Dorpshuis De Tichel kan mogelijk ontwikkeld worden als woningbouwlocatie. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen. De herontwikkeling van deze locatie valt buiten dit plan. En zal – wanneer dit wordt opgepakt – een eigen traject doorlopen.



9. Investeringsraming

De investeringsraming is opgesteld, waarbij de directe kosten (bouw- en installatiedeel en buitenterrein) zijn berekend volgens het opgestelde Programma van Eisen en de situatietekening. Vervolgens zijn alle indirecte kosten (w.o. bouwplaatskosten, winst en risico) en bijkomende kosten (planbegeleiding, leges, honoraria, onderzoeken, ontwerp, constructie, installatieadvies, planologische procedure e.d.) middels kengetallen of procentueel berekend.

Rekening is gehouden met onder andere de onderstaande uitgangspunten:

Circa 1.000 m^2 bruto vloeroppervlak, verdeeld over 2 bouwlagen
energie-neutraal (ENG) [1]
Prijspeil medio 2023
Prijsstijging ca. 3,5 % per jaar
Post onvoorzien 10%

In de onderstaande tabel is een samenvatting van de investeringskosten weergegeven:

Omschrijving	Excl. BTW	BTW	Incl. BTW
• Multifunctioneel cultuur en sportaccommodatie	2.880.600	604.926	3.485.526
• Velden en terreininrichting	1.054.500	221.445	**1.275.945**
- velden incl. jeu de boules			
- exclusief veld 2			
• Terrein (100% BTW compensabel openbaar)	495.000	-	495.000
Totaal	**4.430.100**	**826.371**	**5.256.471**

Door het verder uitwerken van het Programma van Eisen naar een Voorlopig Ontwerp kunnen eventuele onzekerheden beter worden beheerst. En kan er een kostenraming voor een aanbesteding worden opgesteld. Bij de uitwerking dient bij het ontwerp uitdrukkelijk te worden gestuurd op een standaard afwerkingsniveau en een doelmatig ontwerp, zowel bouwkundig als bij de infrastructuur.

Voor de aanvullende voorzieningen zoals een multi-court en aanpassen speelterrein dient door de werkgroep een beroep te worden gedaan op subsidies en fondsenwerving. De gemeente zal de werkgroep hierin ondersteunen.

[1] Als gevolg van netcongestie is op basis van de capaciteitskaart elektriciteitsnet het onzeker of een grootverbruik aansluiting (> 3 x 80 A) verkregen kan worden. In Lingewaard geldt zowel oranje als rood hetgeen inhoudt dat er onzekerheid bestaat en men afhankelijk is van de netbeheerder.

Teruglevering bij grootverbruik lijkt voorlopig niet mogelijk. Hierdoor is de mogelijkheid tot salderen eveneens niet mogelijk. Vooralsnog is in de investeringskostenraming uitgegaan dat het dak met 50% bedekt is met PV-panelen. Onderzoek zal dan moeten uitwijzen of het gebouw daarmee volledig energieneutraal is of dat extra investeringen rendabel zijn.

10. Planning

In het onderstaande schema is een voorlopige planning weergegeven voor de vervolgfasen. Hierbij is rekening gehouden dat eerst het kunstgrasveld wordt aangelegd, zodat er voor voetbalvereniging HAVO voldoende velden aanwezig zijn tijdens de realisatie. Vervolgens komt het trainingsveld beschikbaar voor de realisatie van het gebouw. De aanleg van de tennisbanen en het terrein vormen de afsluitende werkzaamheden, zodat voor het bespelen van tennis altijd een kleedgebouw beschikbaar is. De sloop van de bestaande opstallen en tennisbanen maken deel uit van de terreinwerkzaamheden.

Planning

	Jaar	2024				2025				2026				2027			
	Kwartaal	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e	4e
1																	
2	**Voetbalveld**																
3	voorbereiding aanbesteding(en)			3													
4	aanbesteden kunsgrasveld				4												
5	realisatie kunstgrasveld					5											
6																	
7	**Gebouw**																
8	voorbereiding aanbesteding(en)																
9	aanbesteden ontwerpteam	9															
10	ontwerpfase		10														
11	vergunningen					11											
12	aanbesteding aannemer					12											
13	realisatie								13								
14	aanbesteden																
15																	
16	**Tennisbanen**																
17	voorbereiding aanbesteding				17												
18	aanbesteden padelbanen					18											
19	realisatie padelbanen						19										
20	voorbereiding aanbesteding(en)									20							
21	aanbesteden tennisbanen										21						
22	realisatie tennisbanen												22				
23																	
24	**Terrein**																
25	voorbereiding aanbesteding(en)											25					
26	aanbesteden												26				
27	realisatie												27				
28																	

De doorlooptijd van de planning kan afwijken door de doorlooptijd van bijvoorbeeld vergunningen, aanbestedingsresultaat, eventuele bezwaarprocedures.

11. Aandachtspunten

Onderstaand zijn enkele aandachtspunten beschreven of benoemd die relevant zijn op zowel korte als lange termijn:

Padelbanen

De tennisvereniging zal zorgdragen voor de benodigde financiële middelen ten behoeve van de realisatie van de padelbanen. Geluidsoverlast naar de omgeving blijft een aandachtspunt. De padelbanen dienen met betrekking tot geluid te voldoen aan wet- en regelgeving. Dit zal worden beoordeeld in combinatie met de aktiviteiten op het sportpark en het MFA. De tennisvereniging heeft de intentie om in samenspraak met de omgeving afspraken te maken over gebruik van de padelbanen en maatregelen te treffen om eventuele geluidsoverlast verder te reduceren.

Subsidies

Voor de aanvullende voorzieningen zijn mogelijkheden voor de initiatiefnemers om diverse subsidies en (lokale) fondsen aan te schrijven voor het aanwenden van middelen om de aanvullende wensen te realiseren. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de Subsidie Dorpendeal die door de provincie in het werk is gesteld voor maatschappelijke doeleinden.

12. Samenvatting

De gemeente Lingewaard heeft in 2019 de Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid vastgesteld. De gemeente wil voldoende faciliteiten bieden voor sport, cultuur en welzijnsactiviteiten met als doel de leefbaarheid van een kern minimaal op het huidige niveau te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

De werkgroep bestaande uit de voetbalvereniging HAVO, het wijkplatform Haalderen Leeft, de Tennisclub Haalderen, het Dorpshuis De Tichel en Stichting KIVAC (kinderdorp) heeft samen met de gemeente en in samenspraak met een brede klankbordgroep en ná overleg met omwonenden gekozen voor een scenario waar alle functies bij elkaar worden gegroepeerd in één Multifunctionele Cultuur en Sport Accommodatie op het terrein van voetbalvereniging HAVO te Haalderen.

Begin 2023 is de gemeente gestart samen met de werkgroep, adviesbureau Synarchis en Middelkoop Advies om een uitvoeringsplan op te stellen.

Het plan voorziet in een herontwikkeling van het bestaande sportpark aan de Notenboomstraat in Haalderen waarbij o.a. wordt voorzien in een kunstgrasveld, nieuwe tennisbanen, een multifunctioneel gebouw voor de sportverenigingen en ter vervanging voor dorpshuis De Tichel en inrichting voor parkeren, spelen en ontmoeten. E.e.a. is uitgewerkt in een functioneel Programma van Eisen voor zowel het gebouw als de sportvelden inclusief het omliggende terrein. (excl. padelbanen door Tennisvereniging Haalderen, hiervoor is wel ruimte gereserveerd).

Binnen het terrein van de sportvereniging en de bestaande parkeerplaatsen zal zowel het parkeren voor fietsers als voor auto's worden opgelost. De parkeercapaciteit vergroot, waarmee ook wordt beoogd om de overlast voor de omgeving te beperken en verkeerssituatie veiliger te maken.

De investeringskosten om het project verder uit te werken en de realiseren wordt geraamd op (afgerond) € 5.250.000,- incl. BTW.

Verwacht wordt dat de realisatie van zowel de sportvelden als het MFA kan worden opgeleverd medio 2027. De doorlooptijd van de planning kan afwijken door de doorlooptijd van bijvoorbeeld vergunningen, aanbestedingsresultaat, eventuele bezwaarprocedures.

Voor de toekomstige beheersvorm zijn de uitgangspunten opgesteld. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- gemeente is eigenaar van de MFA
- beheer en exploitatie sluiten aan bij de Nota standaardvoorzieningen buitensportaccommodaties
- een nieuwe stichting MFA Haalderen, welke voorkomt uit de huidige stichting Dorpshuis Haalderen en wordt aangevuld met een vertegenwoordiging van voetbalvereniging HAVO en TC Haalderen, wordt verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.

Voor de nieuwe exploitatiebegroting zijn door de werkgroep, in samenwerking met Synarchis, de begrote baten en lasten geraamd. Op basis van de uitgangspunten en aannames, die daaraan ten grondslag liggen, is sprake van een sluitende begroting en zijn geen extra subsidies nodig voor beheer en exploitatie van de nieuwe MFA. Voor het bepalen van de gemeentelijke jaarlasten moet uiteraard nog wel rekening worden gehouden met de kapitaallasten (rente en afschrijving), die verband houden met de uiteindelijk investeringskosten en met een reservering voor groot, planmatig onderhoud om de MFA voor de komende decennia in stand te kunnen houden (eigenaarsverplichting).

Bijlage 1 A : Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

synarchis



Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

MFA Haalderen

Gemeente Lingewaard

December 2023

Inhoudsopgave

1.	Uitgangspunten	3
1.1	Visie	3
1.2	Missie	3
1.3	Gebruikers	3
1.4	Stedenbouwkundig en architectonische randvoorwaarden	4
1.5	Duurzaamheid	4
1.6	Locatie	4
1.7	Van toepassing zijnde wet- en regelgeving en overige voorschriften	4
2.	Ruimtelijk programma	7
2.1	Algemene ruimten	7
2.1.1	Entree en garderobe	7
2.1.2	Toiletgroep algemeen	7
2.2	Verblijfsruimten	7
2.2.1	Ontmoetingsruimte	7
2.2.2	Multifunctionele zaal 1 en 2	7
2.2.3	Multifunctionele zaal 3	8
2.2.4	Vergaderruimte	8
2.2.5	Bestuurskamer (multifunctioneel)	8
2.2.6	Medische ruimte	8
2.2.7	Bibliotheek	8
2.3	Kleed – en wasruimten	8
2.3.1	Kleedruimten HAVO	8
2.3.2	Kleedruimten Tennis	8
2.3.3	Kleedruimten Scheidsrechters	8
2.3.4	Toiletgroep	8
2.4	Overige ruimten	9
2.4.1	Keuken	9
2.4.2	Bijkeuken	9
2.4.3	Berging verenigingen boven	9
2.4.4	Berging HAVO	9
2.4.5	Buitenberging	9
2.4.6	Werkkasten	9
2.4.7	Technische ruimten	9
2.5	overkapping / terras	9
3.	Technische Eisen	10
Bijlage 1	Situatie	11
Bijlage 2	Ruimtestaat	12
Bijlage 3	Relatieschema	13
Bijlage 4	Ruimte Afwerkstaat (concept)	14
Bijlage 5	Aansluitpunten (concept)	15
Bijlage 6	Uitgangspunten installaties (concept)	16
Bijlage 7	Bezetting personen per ruimte	17

1. Uitgangspunten

1.1 Visie

De MFA vormt één van de belangrijkste schakels in de sociale infrastructuur van Haalderen door faciliteiten en activiteiten te bieden op het gebied van ontmoeten, cultuur, welzijn, zorg, recreatie en sport. Zo bevordert de MFA de leefbaarheid van het dorp.

MFA Haalderen moet een laagdrempelig centrum zijn, waarin ontmoeting centraal staat. Mensen verenigen met - of ontmoeten elkaar op - verschillende manieren en met uiteenlopende redenen. Haalderenaren zijn sociaal betrokken met elkaar, maar nog niet iedereen komt nu naar activiteiten of is aangesloten bij een vereniging. We willen alle huidige verenigingen plek geven, zodat we blijven doen wat we doen, maar willen ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven en activiteiten, zodat iedereen in Haalderen zich meer thuis kan voelen.

De volgende uitgangspunten (kernwaarden) voor een MFA zijn gedefinieerd:

- De MFA moet sociaal en financieel laagdrempelig zijn.
- Combineer sport en (blijven) bewegen met de MFA-functie, zijnde culturele aktiviteiten en ontmoeting in brede zin;
- Een vitaal sportpark versterkt ontmoeting en omgekeerd;
- Meer (culturele en sport) activiteiten ontwikkelen buiten verenigingen, iedereen voelt zich hier thuis;

1.2 Missie

MFA Haalderen is hét bruisend hart voor verenigingen en inwoners van Haalderen om elkaar te ontmoeten en te sporten/bewegen. Vanuit een onafhankelijke positie verbetert zij de leefbaarheid, door versterking van het verenigingsleven en de sociale samenhang van Haalderen.

1.3 Gebruikers

Het MFA zal naar verwachting in gebruik worden genomen door en/of voor:

Accordeongroep
Aquarellen
Bibliotheek
Biljarten/klaverjassen
Bingo
Damvereniging
Dartvereniging
Fysiotherapie
Gym 55+
Haalderen Leeft
HAVO
Jeu de Boules (buiten)
KIVAC
Koffieuurtje 55+
Repair-café
Stichting Bejaard maar Jong Haalderen (BMJ)
Tennisvereniging Haalderen
Trombosedienst
Yoga

Incidenteel zal de maximale bezetting bij evenementen / competitiedagen circa 250 personen zijn

1.4 Stedenbouwkundig en architectonische randvoorwaarden

De architectonische uitstraling dient passen en kenmerkend te zijn voor het dorp Haalderen. Dit uit zich door een kleinschalig karakter met baksteenarchitectuur dat past binnen de omgeving en de overgang maakt tussen enerzijds het bebouwde gebied en anderzijds met het groene buitengebied.

1.5 Duurzaamheid

Het MFA dient op het gebied van duurzaamheid minimaal te voldoen aan de routekaart Duurzaamheid, zoals opgesteld door de gemeente Lingewaard. De belangrijkste uitgangspunten hierin zijn:

- Geen gasaansluiting
- Energieneutraal gebouw
- gebouw en inrichting sluiten aan bij Lokale Adaptatiestrategie Lingewaard

1.6 Locatie

Het bouwperceel is gelegen op de huidige locatie aan de Notenboomstraat in Haalderen. Eén van de voetbalvelden worden vervangen voor een kunstgrasveld, waardoor het huidige trainingsveld beschikbaar komt voor de herontwikkeling.



1.7 Van toepassing zijnde wet- en regelgeving en overige voorschriften

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voldoet nog niet aan bij de planvorming. Het bestemmingsplan / omgevingsplan (verwacht vanaf 1 januari 2024) dient te worden herzien.

Voor het project meeste relevante aspecten in het huidige bestemmingsplan zijn:

Terreinen voor sportvoorzieningen

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum:

Afkorting	*Aanduiding*	*Aard van de activiteit*	*Adres*	*Kern*	*Afwijkende maatvoering*
(ss-20)	specifieke vorm van sport - 20	sportvelden Haalderen	Notenboomstraat 20		



art.. 19.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
b. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een bedrijfswoning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m^2;
c. bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 16 m, met dien verstande dat voor de maneges als opgenomen in de tabel 19.1.2 onder a de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Verplaatsing van de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits:

a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

art. 20 sport 2^e herziening:

Hiervoor gelden de regels in artikel 19 van het moederplan zoals genoemd in 1.1 en de 1e herziening zoals genoemd in 1.2 met inachtneming van de volgende wijziging:

a. artikel 19.2.7 sub c wordt als volgt gewijzigd:
   bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 16 m en lichtmasten 18 meter, met dien verstande

dat voor de maneges als opgenomen in de tabel 19.1.2 onder a de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 10 meter bedraagt;

Specifieke normen

Gemeentelijke basiseisen:

- Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITs)
- Routekaart toegankelijkheid
- Routekaart Uitgangspunten Duurzaamheid
- Nota Parkeernormen Lingewaard 2020
- Handboek kabels en leidingen Lingewaard
- Handboek openbare inrichting
- Gids Ruimtelijk Kwaliteit gemeente Lingewaard, maart 2018
- HACCP
- Alcoholwet

Wet- en regelgeving

Het MFA dient te voldoen aan de onderstaande bij aanvraag omgevingsvergunning vigerende wet- en regelgeving. Speciale aandacht is daarom gevraagd voor- wet- en regelgeving waarvan reeds bekend is dat deze worden gewijzigd.

Vanaf 1 januari 2024:

- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit activiteiten leefomgeving
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- Besluit kwaliteit leefomgeving
- Omgevingsregeling

- *Bouwbesluit*
- *Wet milieubeheer*
- *Activiteitenbesluit*
- *Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer*
- *Drinkwaterbesluit*
- *Arbeidsomstandigheden Wet*
- *Arbeidsomstandigheden Besluit*
- *Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen*
- *Drank- en horecawet*
- *Warenwetregeling Hygiëne van Levensmiddelen*
- *Besluit liften*
- *Modelbeheersplan Legionella*
- *NEN-EN 50110-1*
- *NEN 3140*
- *NEN 1010*
- *NEN-EN 1069*
- *Richtlijn Hazard Analysis Critical Control Points (HACCP)*
- *ITS (Internationaal Toegankelijkheid Symbool)*
- *NEN-EN 15288 (Veiligheidseisen voor beheer)*
- *Wettelijke eisen BENG*

2. Ruimtelijk programma

In dit hoofdstuk zijn de eisen beschreven ten aanzien van de relaties die de benodigde ruimten met elkaar hebben voor een functioneel gebouw. Het is aan de inschrijver om tot de beste en/ of meest optimale (ontwerp) oplossing te komen voor het totale vraagstuk.

In de ruimtestaat (bijlage 2) zijn de benodigde ruimten met indicatieve afmetingen weergegeven.

2.1 Algemene ruimten

2.1.1 Entree en garderobe

De entreehal is voldoende groot voor een tochtsluis met elektrische schuifdeuren, een garderobe en een opstelplaats voor bijvoorbeeld een schootmobiel/kinderwagen o.i.d.

In de entreehal is lift aanwezig voor mindervaliden en ten behoeve van de bevoorrading van de bar.

2.1.2 Toiletgroep algemeen

Bij gebruik van het MFA wordt rekening gehouden met een maximale bezetting van circa 250 personen. Uitgaande van 30 personen per toilet, zijn 9 toiletten voor bezoekers toereikend.

Op zowel de begane grond als op de verdieping is een toiletgroep aanwezig.

Op de etage van de ontmoetingsruimten is een toiletgroep voorzien bestaande uit:
- 3 damestoiletten en 2 wastafel met koud water en spiegel
- 1 herentoilet en 2 urinoirs en 1 wastafel met koud water en spiegel
- een mindervalidetoilet met wastafel en spiegel conform eisen Handboek Toegankelijkheid.

Indien er een tekort aan toiletten zijn (incidenteel) wordt gebruik gemaakt van de toiletgroep die is gesitueerd op de verdieping van de kleedruimten.

2.2 Verblijfsruimten

2.2.1 Ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte is primair de eerste ruimte waar men bij het verblijft bij het bezoeken van de MFA, voor zowel culturele, sociale als sportactiviteiten. In de ontmoetingsruimte is centraal de bar gesitueerd. Vanuit de ontmoetingsruimte is zicht op zowel het hoofdveld voetbal als op de tennisbanen. Daarnaast wordt de ontmoetingsruimte bij voorkeur aan de achterzijde gesitueerd, zodat de kans op geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De ruimte is middels een panelenwand o.g. (geen akoestische eis) aan te passen in een kleinere ruimte. De panelenwand o.g. is voorzien van een loopdeur en sluit aan op de bar, zodat ook in het kleine compartiment een relatie is met de bar.

2.2.2 Multifunctionele zaal 1 en 2

Het MFA is voorzien van 2 multifunctionele zalen voor divers gebruik. Beide zalen zijn afzonderlijk te gebruiken. Beide zalen zijn met elkaar gescheiden door een panelenwand, zodat deze ook als 1 grote ruimte gebruikt kunnen worden.

De multifunctionele zaal is gelegen aan de ontmoetingsruimte en eveneens gescheiden middels een panelenwand. Bij grote evenementen kunnen daardoor zowel de multifunctionele zalen als de ontmoetingsruimte gezamenlijk worden gebruikt voor evenementen tot ca. 250 personen.

2.2.3 Multifunctionele zaal 3

De multifunctionele zaal 3 is 50 m^2 en gelegen op het niveau van de medische ruimte en kleedruimten. Deze ruimte biedt mogelijkheden om ingezet te worden in combinatie met buitenactiviteiten of aktiviteiten die mogelijk tot hinder kunnen leiden voor overige gebruikers (bijvoorbeeld repetities muziek beoefening of incidentele jongerenactiviteiten). In de ruimte is een kleine pantry (2 onderkasten en 2 bovenkasten) aanwezig met spoelbak.

De ruimte is voorzien van een ruime berging van 20 m^2.

2.2.4 Vergaderruimte

De vergaderruimte dient geschikt te zijn voor een vergaderopstelling met 16 personen. De ruimte is vanuit de algemene ruimte goed toegankelijk. In combinatie met de entree en toiletgroep is deze ruimte als afzonderlijk compartiment te gebruiken indien de overige ruimten in het MFA niet worden gebruikt. De vergaderruimte wordt bij voorkeur aan de voorzijde gesitueerd zodat gebruik van het MFA vanaf de straatzijde zichtbaar is.

2.2.5 Bestuurskamer (multifunctioneel)

De toevoeging van de bestuurskamer bied mogelijkheden voor wedstrijdsecretariaat, vergaderringen en/of sponsorrruimte. In de ruimte is een kleine pantry (3 onderkasten en 3 bovenkasten) met spoelbak en koelkast aanwezig.

2.2.6 Medische ruimte

De medische zaal kan multifunctioneel worden ingericht, maar beschikt zover de nodige voorzieningen voor medisch gebruik. Toepassingen zijn trombosedienst, fysiotherapie, hersteltrainingen en massage. De ruimte is voorzien van spoelbak met warm- en koud water, een pantry met 2 afsluitbare onder- en bovenkasten.

2.2.7 Bibliotheek

Voor een servicepunt van de bibliotheek is ongeveer 30 vierkante meter benodigd. De bibliotheek staat in open verbinding met het MFA, zodat de toegang zeer laagdrempelig kan zijn.

2.3 Kleed – en wasruimten

2.3.1 Kleedruimten HAVO

Voor hoofdzakelijk de voetbalvereniging is de accommodatie voorzien van:
- 2 grote kleedruimten 24 m^2 met 9 m^2 doucheruimten, voorzien van 5 douchepunten (hoofd- /kunstgrasveld)
- 4 kleedruimten 15 m^2 met 8 m^2 doucheruimten, voorzien van 4 douchepunten

2.3.2 Kleedruimten Tennis

Voor hoofdzakelijk de tennisvereniging is de accommodatie voorzien van:
- 2 kleedruimten van 8 m^2 met 5 m^2 wasruimten, voorzien van 2 douches.

2.3.3 Kleedruimten Scheidsrechters

Voor scheidrechters of begeleiders dienen 2 kleed-wasruimten te worden opgenomen van 7 m2 elk een aparte douche..

2.3.4 Toiletgroep

In de gang van de kleedruimten in centraal een toiletgroep opgenomen voor primair de sporters. De centrale toiletgroep is voorzien van 2 damestoiletten, 2 herentoiletten en 3 urinoirs. De toiletgroep dient dusdanig te zijn gesitueerd dat deze ook bereikbaar is middels een codeslot indien de accommodatie niet geopend is. Overwogen kan worden om één dames en 1 herentoilet in de centrale verkeersruimte te positioneren, zodat deze ook voor bijvoorbeeld publiek of gebruikers van het buitenterrein toegankelijk is.

2.4 Overige ruimten

2.4.1 Keuken

De keuken dient ruim van opzet te zijn en de mogelijkheid te bieden om de vereiste hygiëne in acht te nemen. De keuken is opgedeeld in warme bereiding, koude bereiding en spoelkeuken. Daarnaast is voor piekmomenten een apart uitgiftepunt om de bar te ontlasten. Het uitgiftepunt is dusdanig gesitueerd dat er voor overige gebruikers noemenswaardige hinder is.

2.4.2 Bijkeuken

Direct aan de keuken/bar is een bijkeuken voor de opslag van drank- en etenswaren. In de bijkeuken is een koelcel aanwezig en er dient ruimte te zijn gereserveerd voor een koelruimte t.b.v. fusten of biertank.

2.4.3 Berging verenigingen boven

Voor diverse verenigingen is een berging voorzien welke toegankelijk is vanuit een multifunctionele zaal. De ruimte is efficiënt in te richten door voldoende ruimte om kasten te plaatsen en deze bereikbaar te houden.

2.4.4 Berging HAVO

De berging t.b.v. HAVO dient voor:
- opslag ballen
- opslag netten en hoekvlaggen
- een deel van de berging in te richten met voorzieningen voor wassen en drogen van kleding.

2.4.5 Buitenberging

Op het terrein dient een opstal te worden geplaatst voor 3 verschillende gebruikers ten behoeve van onderhoudsmaterieel, besproeïngsinstallatie en opslag voor attributen voor buitenactiviteiten. De buitenberging dient esthetisch passend te zijn bij het MFA en dient degelijk en duurzaam te zijn in relatie tot het beoogde gebruik. De bergingen zijn voorzien van brede draai- of kanteldeuren deuren voor eenvoudig transport. Bij gebruik van kantel en/of panelendeuren dienen deze elektrisch bedienbaar te zijn.

2.4.6 Werkkasten

Per etage is een werkkast aanwezig van 4 m^2 met een uitstortgootsteen.

2.4.7 Technische ruimten

Technische ruimte zijn direct vanuit een verkeersruimte bereikbaar. Bovendien is de toegang en bereikbaarheid van de installaties voldoende ruim voor onderhoud en vervanging.

2.5 overkapping / terras

Vanuit de ontmoetingsruimte is een deels overdekt terras aanwezig welke zowel goed zicht geeft op het hoofdveld voetbal als op de 1e tennisbaan. Het terras is voldoende groot en aantrekkelijk om door stoelen en tafels te plaatsen te bevorderen dat de toeschouwers buiten willen verblijven.

3. Technische Eisen

De gemeente Lingewaard wil (vooralsnog) in principe geen systeemkeuzen maken aan de voorzijde. Zij laat dat volledig over aan de marktpartijen en/of ontwerpteam. Wel zijn er een aantal uitgangspunten waar het ontwerp aan moet voldoen.

In het Programma van Eisen worden met name eisen vanuit gebruikers en beheerdersstichting benoemd. Klimaat, akoestiek, vloerbelastingen e.d. dienen dermate te worden gedimensioneerd dat het gebruik van de ruimte, zoals wordt beoogd, zonder beperkingen kan worden uitgeoefend. **De technische eisen als benoemd in het Programma van Eisen dienen nog in overleg te worden bepaald en dienen als uitgangspunt voor de investeringskosten.**

3.1 Algemeen

Bijlage 1 Situatie



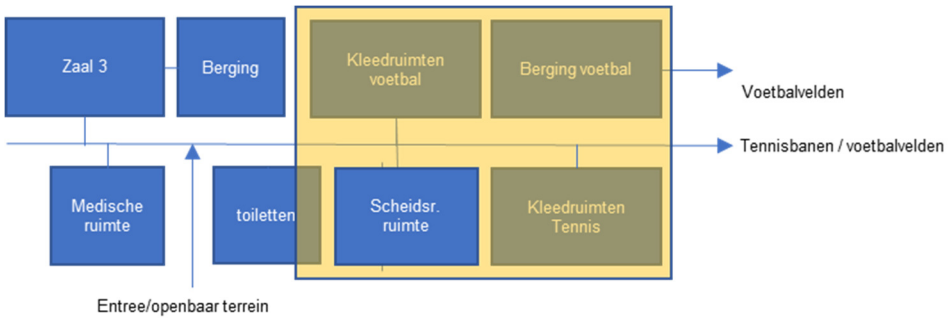
.

Bijlage 2 Ruimtestaat

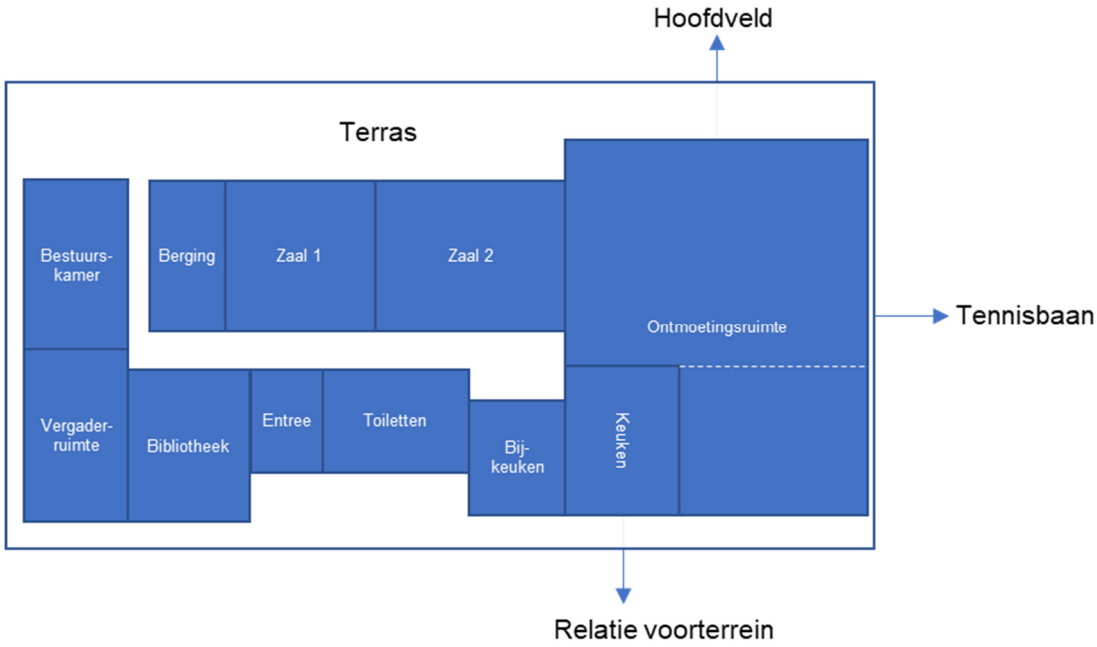
Par.		Verdieping -1	BG	
2.1.1	Entree en garderobe		12	
2.1.2	herentoilet (3 stuks)		12	
2.1.2	damestoilet (3 stuks)		12	
2.1.2	MIVA		6	
2.2.1	Ontmoetingsruimte		170	Te verdelen in 120 en 50
2.2.2	Multifunctionele zaal 1		40	schakelbaar
2.2.2	Multifunctionele zaal 2		50	schakelbaar
2.2.3	Multifunctionele zaal 3	70		Incl. 20 m2 bergruimte
2.2.4	Vergaderruimte		30	
2.2.5	bestuurskamer (multifunctioneel)		30	
2.2.6	Medische ruimte	24		
2.2.7	Bibliotheek		30	In open verbinding
	Werkkasten	4	4	
2.3.1	Kleed – wasruimten (voetbal)	158		
2.3.2	Kleed- wasruimten (tennis)	26		
2.3.3	Scheidsrechtersruimten	14		
2.3.4	Toiletten Dames	12		
2.3.4	Toiletten Heren	12		
2.4.1	Keuken		30	
2.4.2	Bijkeuken		20	
2.4.3	Berging verenigingen boven		20	
2.4.4	Berging voetbal	30		
	Totaal FNO	350	466	
	15% verkeersruimte & techniek	52	70	
	7% ontwerpverlies en constructie	28	38	
	Totaal BVO	**430**	**574**	
2.4.5	buitenberging kivac	70		
2.4.5	buitenberging voetbal	30		
2.4.5	buitenberging tennis	20		
2.5	overkapping / terras			

Bijlage 3 Relatieschema

Verdieping -1



Begane grond



Bijlage 4 Ruimte Afwerkstaat (concept)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Algemeen en facilitair	V01	W05	P01
Entree, garderobe en publieke verkeersruimte	V03	W05	P02
Ontmoetingsruimte	V06	W05	P02/P04
Zalen	V09	W04	P02
Vergaderruimten / bestuurskamer	V06	W04	P02
Bibliotheek	V06	W04	P02
Keuken	V04	W02	P03
Bijkeuken	V02	W02	P03
Kleedkamers	V02	W03	P01
Wasruimten	V04	W02	P03
Toiletten	V02	W02	P02
Medische ruimte	V06	W03	P02
Werkkasten	V02	W02	P01
Bergingen (inpandig)	V01	W01	P01
Berging voetbal	V01 / V02	W01 / W02	P01
Bergingen terrein	V01	W01	P01

Vloerafwerkingen

V01 geen eisen
V02 Tegelwerk standaard
V03 Tegelwerk representatief
V04 Tegelwerk met stroefheid BR/11
V05 Gietvloer
V06 PVC-vloer/ linoleum

Wandafwerkingen

W01 geen eisen
W02 tegelwerk tot plafond
W03 tegelwerk in combinatie met representatieve afwerking
W04 glasvliesbehang gesausd
W05 schoon metselwerk
W06 geen eisen, representatief

Plafondafwerkingen

P01 geen eisen
P02 plafond akoestisch
P03 systeemplafond hygiëne
P04 dakplaat, geperforeerd
P05 n.t.b., esthetisch representatief

Bijlage 5 Aansluitpunten (concept)

Ruimte	Elektra per ruimte	Data per ruimte	Sanitair	Overig
Algemeen en facilitair		-	Vloerputten in verkeersruimten bij kleedruimten t.b.v. schoonmaak Uitstortgootsteen compleet met warm- en koud water t.b.v. schoonmaak in werkkast.	
Entree en garderobe		-		
Ontmoetingsruimte	4 dwcd	8	Koud en warm water en riolering t.b.v. bar	
Zalen		4		Aansluitpunten in vloerpotten
Vergaderruimten / bestuurskamer	4 dwcd	4		
Bibliotheek	4 dwcd	4		
Keuken	Conform opgave inrichting keuken	-	Conform opgave inrichting keuken	
Bijkeuken		-		
Kleedkamers		-	Wastafel, riolering, koud water en spiegel Vloerputten t.b.v. schoonmaak	
Wasruimten		-	Koud- en warm water en riolering t.b.v. douche	
Toiletten		-	hangende inbouw toiletten compleet	
EHBO / fysioruimten	2 dwcd	2	Koud- en warm water incl. riolering	
Bergingen (inpandig)		-		
Bergingen (voetbal)	2 dwcd	-		t.b.v. was- en droogmachine
Bergingen terrein		-		

Bovengenoemde aansluitpunten zijn extra ten opzichte van hetgeen minimaal benodigd is conform bouwbesluit en richtlijnen.

Bijlage 6 Uitgangspunten installaties (concept)

Ruimte	Verlichting	Binnen-klimaat	Ventilatie
Algemeen en facilitair	150 lux	18	Bouwbesluit
Entree en garderobe	150 lux	18	Bouwbesluit
Ontmoetingsruimte	Dimbaar tot 400 lux	21	Bouwbesluit
Zalen	Dimbaar-tot 500 lux	21	Bouwbesluit
Vergaderruimten / bestuurskamer	Dimbaar tot 500 lux	21	Bouwbesluit
Bibliotheek	Dimbaar tot 500 lux	21	Bouwbesluit
Keuken		21	Bouwbesluit
Bijkeuken	300 lux	15	Bouwbesluit
Kleedkamers	150 lux	21	6-voudig
Wasruimten	150 lux	21	10-voudig
Toiletten	150 lux	18	Bouwbesluit
EHBO / fysioruimten	150 lux	21	Bouwbesluit
Werkkast	150 lux	15	Bouwbesluit
Bergingen (inpandig)		15	1-voudig
Bergingen terrein		5	

Bijlage 7 Bezetting personen per ruimte

Ruimte	Max. Bezetting Regulier gebruik
Ontmoetingsruimte	100
Zalen	20
Vergaderruimten / bestuurskamer	24
Bibliotheek	10
EHBO / fysioruimten	5

Bij evenementen is incidenteel de maximale bezetting in de ontmoetingsruimte en 2 zalen totaal 250 personen.

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**

Bijlage 1 B : Functioneel PvE sportvelden

Functioneel programma van eisen sportvelden
MFCSA Haalderen

Opdrachtgever	:	Gemeente Lingewaard Postbus 15 6680 AA Bemmel
Contactpersoon	:	de heer J. Hanegraaf
Datum	:	24-10-2023
Versie	:	Concept versie 1.0

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 2
2. Algemene uitgangspunten sportvelden 2
   2.1 Sporttechnische eisen sportvelden 2
   2.2 Constructie-eisen kunstgrasvelden algemeen (tennis en voetbal) 2
   2.3 Richtlijnen en eisen Sportbonden 2
   2.4 Drainage-/afwateringsysteem 3
   2.5 Hoogteligging 4
   2.6 Kunstgrasmat en belijning 4
   2.7 Veld en baaninrichting 4
   2.8 Veldafrastering, poorten en ballenvangers 5
   2.9 Veldverlichting 6
3. Terreininrichting 7
   3.1 Parkeerplaats 7
   3.2 Terrassen, tegelpaden en groen 7
   3.3 Fietsenstalling 7
   3.4 Wandelpad 7

1. Inleiding

De gemeente Lingewaard heeft Synarchis opdracht verleend voor het opstellen van een verdiepingsslag voor het accommodatieplan Haalderen. Hiervoor zijn al diverse bijeenkomsten gehouden en er is een voorkeursvariant van het ontwerp gereed.

Dit programma van eisen beschrijft de, aan het ontwerp gestelde eisen en voorwaarden. De eisen zijn gebaseerd op de normen van sportinfrastructuur en de accommodatierichtlijnen van de KNVB en de KNLTB.

2. Algemene uitgangspunten sportvelden

In het ontwerp zijn samengevat de volgende onderdelen voorzien:

- Drie zandkunstgras tennisbanen;
- Een kunstgras voetbalveld;
- 57 parkeerplaatsen inclusief rijbaan;
- Diverse terrassen en tegelpaden;
- Fietsenstalling met capaciteit van 100 fietsparkeerplaatsen;
- Wandelpad rond de accommodatie.

2.1 Sporttechnische eisen sportvelden

Voor het nieuwe sportvelden geldt dat de gehele constructie na aanleg minimaal dient te voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in de volgende normen:

- NOCNSF-KNVB2-15;
- NOCNSF-KNLTB2-15;
- De betreffende accommodatierichtlijnen van de Sportbond.

2.2 Constructie-eisen kunstgrasvelden algemeen (tennis en voetbal)

De constructiehoogte geeft de diepte aan vanaf de bovenzijde tot aan de onderzijde van de constructie. De constructie dient ongevoelig te zijn voor de invloed van vorst. De toegepaste materialen dienen hiertoe aan minimale eisen te voldoen met betrekking tot stabiliteit en waterafvoerend vermogen.. Het toepassen van een drainagesysteem is daarom een essentieel onderdeel van de totale constructie.

Standaard ziet de constructieopbouw van een kunstgrasveld er als volgt uit:

- Kunstgrasmat eventueel voorzien van een foamlayer;
- Fundering;
- Onderbouw (zand).

Het type kunstgras sportveld dient vermeld te staan op de Sportproductenlijst van Sportinfrastructuur.

2.3 Richtlijnen en eisen Sportbonden

Veld en baanafmetingen

Het kunstgras voetbalveld wordt uitgevoerd en ingericht conform de meest actuele reglementen van de KNVB en krijgt de volgende afmetingen:

- Netto afmetingen speelveld 65,00 x 102,00 meter (bestaande maatvoering veld);
- Bruto afmetingen, inclusief 4,00 meter brede uitloopstroken, 110,00 x 73,00 meter;

De tennisbanen bestaan uit een blok van twee banen en een enkele tennisbaan en krijgen de volgende afmetingen:

- Enkele baan bruto afmetingen: 36,57 x 18,29 meter;
- Dubbel baanblok bruto afmetingen: 36,57 x 34,26 meter;
- Belijning volgens richtlijnen KNLTB: 10,97 x 23,77 meter.

Belijning:
De veldbelijning van de kunstgras sportvelden wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de betreffende Sportbond. Aangezien het voetbalveld als hoofdveld wordt gebruikt is jeugdbelijning niet toegestaan.

Speelveldafzetting:
De KNVB stelt het verplicht dat wedstrijdgeschikte kunstgrasvelden minimaal dienen te beschikken over een gesloten speelveldafzetting ofwel veldafscheiding. Ten aanzien van het toepassen van ballenvangers achter de doelen is reglementair gezien geen verplichting opgenomen.

De tennisbanen worden voorzien van een ledikant hekwerk.

Veldinrichting:
De doelen en hoekvlaggen dienen te voldoen aan de reglementen van de KNVB.
De tennisnetconstructies dienen te voldoen aan de reglementen van de KNLTB.

Dug-outs
De KNVB adviseert om twee gescheiden dug-outs aan te brengen die minimaal 3 meter uit de zijlijn aan dezelfde lange zijde van het veld worden geplaatst. De afstand vanaf de middenlijn bedraagt minimaal 10 en maximaal 40 meter.

Verhardingen:
Aan verhardingen rondom een speelveld, zoals de toeschouwer stroken, worden geen eisen gesteld. Als aanbeveling geldt dat vanuit praktisch oogpunt beoordeeld moet worden hoeveel verharding aangebracht moet worden. Belangrijke aspecten hierbij kunnen onder andere zijn de toegankelijkheid voor publiek, spelers, invaliden en (onderhouds-)materieel, wensen vanuit de gebruikers, tegengaan van vervuiling op kunstgrasvelden en in clubhuis, onderhoud, etc.

Veldverlichting:
Voor het spelen van officiële wedstrijden bij kunstlicht in het amateurvoetbal dient de gemiddelde horizontale verlichtingssterkte ten minste 200 lux in gebruikstoestand te bedragen. De gelijkmatigheid van de verlichting moet groter of gelijk zijn aan 0,60 met een kleurweergave groter of gelijk aan 60 Ra. NEN-EN Klasse II.

Voor het spelen van tenniswedstrijden bij kunstlicht dient de gemiddelde horizontale verlichtingssterkte ten minste 300 lux in gebruikstoestand te bedragen. De gelijkmatigheid van de verlichting moet groter of gelijk zijn aan 0,70 met een kleurweergave groter of gelijk aan 60 Ra. NEN-EN Klasse II.

2.4 Drainage-/afwateringsysteem
Essentieel voor kunstgrasvelden is de bespeelbaarheid onder nagenoeg alle weersomstandigheden. Om dit te bereiken dient de waterdoorlaatbaarheid van alle constructieonderdelen en de waterafvoer op elkaar te zijn afgestemd. Voor de afwatering zijn verschillende drainage-/afwateringsystemen mogelijk. Het uitgangspunt moet zijn dat de combinatie van de toegepaste constructie en het drainage-/afwateringsysteem op elkaar zijn afgestemd.

2.5 Hoogteligging

Het voetbalveld wordt aangelegd in een enveloppe model waarbij het afschot naar de zijlijn wordt geminimaliseerd om uitspoeling van infill materiaal tegen te gaan. De tennisbanen worden vlak aangelegd.

2.6 Kunstgrasmat en belijning

Zowel de tennisbanen als het voetbalveld worden uitgevoerd in kunstgras.

Algemene eisen gesteld aan het resultaat:

- Het kunstgras voetbalveld zal voldoen aan de sporttechnische eigenschappen volgens normblad NOCNSF-KNVB2-15;
- De kunstgras tennisbanen zullen voldoen aan de sporttechnische eigenschappen volgens normblad NOCNSF-KNLTB2-15;
- Maximaal 50 cm betonverharding in de uitloopstroken;
- Een aaneengesloten kunstgrasmat zonder open naden.

Kunstgrasmat voetbal:

- Vezeltype: 100% PE combinatie van monofilament en gefibrilleerde vezels;
- Vrije vezellengte: maximaal 15 mm (boven de infill);
- Poolhoogte minimaal 50 mm.

Kunstgrasmat tennis:

- Vezeltype: 100% PE monofilament of gefibrilleerde vezels;
- Poolhoogte 24 mm;
- Infill zand volgens normen KNLTB.

Infill materiaal voetbal

- Het infillzand dient te voldoen aan de norm NOCNSF-M4.a;
- Organische Performance infill van natuurlijke oorsprong;
- De slijtvastheid van de infill mag niet kleiner zijn dan 70%.

2.7 Veld en baaninrichting

Veldopsluiting en verhardingen

De veldconstructie van het voetbalveld wordt opgesloten door een betonnen opsluiting. De buitenste 500 mm van de uitloopstroken (zowel de achter- als de zijuitlopen) worden uitgevoerd als betonnen omranding.

De veldconstructie van de tennisbanen wordt opgesloten door een betonnen opsluitband. Er komt geen betonnen omranding in de uitloopstroken.

Doelen en hoekvlaggen

Het voetbalveld wordt voorzien van twee wedstrijd doelen. De binnenwerkse maten van de voetbaldoelen zijn 7,32 x 2,44 x 1,50 m.

Het veld worden voorzien van vier hoekvlaggen inclusief grondpotten. Op elke hoek van het speelveld moet een hoekvlaggenstok met vlag staan. De vlag moet een opvallende, heldere kleur hebben. Bij voorkeur helder rood, oranje of geel

Dug-outs
Het veld wordt voorzien van twee dug-outs. Deze dug-outs zijn geschikt voor ieder wedstrijdveld en hebben een recht voorpand waarmee deze eenvoudig gelijk te plaatsen zijn met de omheining.. De constructie is volledig gelast en uitgevoerd in aluminium kokers. De dug-outs hebben een afmeting van 500 x 150 x 200 cm en worden voorzien van slagvast UV bestendige polycarbonaat platen.

Tennisnetten
De tennisnetten bestaan uit aluminium kokernetpalen Ø 83 mm voorzien van een ingebouwd traploos windwerk en aluminium kabelschijf. Tennisnet, dubbele topmaas voorzien van een adjusterband.

2.8 Veldafrastering, poorten en ballenvangers

Leunhekwerk voetbal
Het kunstgras voetbalveld wordt voorzien van een leunhekwerk met een hoogte van 115 cm. De staanders, met een diameter van 60 mm, hebben een h.o.h. afstand van 250 cm. Het leunhekwerk wordt voorzien van dubbelstaafmat panelen en een bovenbuis.

Ballenvangers voetbal
De kopse zijden van het voetbalveld worden voorzien van ballenvangers met een hoogte van 5 meter. De ballenvangers worden voorzien van dubbelstaafmatten en een PE-netbespanning.

Langs de lange veldzijden worden vier ballenvangers met een hoogte van 4 meter en een breedte van 15 meter. De ballenvangers worden voorzien van dubbelstaafmatten.

Kantplanken voetbal
Het leunhekwerk van het voetbalveld wordt aan de binnenzijde voorzien van een kunststof kantplank met een hoogte van ca. 30 cm. Deze kantplanken hebben als doel om verspreiding van het infill materiaal, naar de omgeving van het veld, tegen te gaan.

Poorten
Het voetbalveld en de tennisbanen worden voorzien van spelerspoorten en een dubbele onderhoudspoort. De spelerspoorten hebben een minimale vrije doorgang van 120 cm en de dubbele onderhoudspoort heeft een minimale vrije doorgang van 350 cm.

Schoonlooproosters
Bij de kunstgrasvelden worden ter plaatse van de poorten schoonlooproosters met vuilopvang aangebracht. Dit om de verspreiding van infill materiaal tegen te gaan. Optioneel kan een borstelmat worden aangebracht op het schoonlooprooster.

Ledikant hekwerk tennis
De tennisbanen worden voorzien van een ledikant hekwerk bestaande uit een 3 meter hoog gaashekwerk aan de kopse zijde van de banen en een leunhekwerk van 0,90 meter hoog aan de lange zijde van de banen. Het hekwerk wordt voorzien van geplastificeerd harmonicagaas maaswijdte 40x40 mm. De ledikantaansluiting verloopt van 3 meter naar ca. 0,90 meter.

2.9 Veldverlichting

Voetbalveld

Het veld wordt voorzien van een speelveldverlichting. De verlichtingsinstallatie zal voldoen aan de aanbevelingen zoals die zijn opgesteld door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) volgens klasse NEN-EN klasse II.

Eisen gesteld aan verlichting:	NEN-EN klasse II
Gemiddelde horizontale verlichtingssterkte ($E_{H,gem,Lux}$)	≥ 200 lux (gebruikswaarde)
Gelijkmatigheid ($E_{H,min}$: $E_{H,gem}$)	≥ 0,6
Verblindingswaarde VW	≤ 50
kleurweergave (Ra)	≥ 60

Armaturen

- Totaal 16 st. lichtarmaturen (LED);
- Voldoet aan veiligheidsnorm: EN 61547;

Lichtmasten

- Totaal 8 st. lichtmasten;
- Cilindrisch verlopende masten;
- Masten voorzien van vaste aangelaste klimsporten en montageluiken;
- Masten voorzien van een veiligheidsbeugel.

Bekabeling

- Conform eisen NEN 1010;
- Noodzakelijke doorvoeren tot in de meterkast;
- Grondkabels aanbrengen op een diepte van minimaal 60 cm –mv.

Tennisbanen

De banen worden voorzien van een speelveldverlichting. De verlichtingsinstallatie zal voldoen aan de aanbevelingen zoals die zijn opgesteld door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) volgens klasse NEN-EN klasse II.

Eisen gesteld aan verlichting:	NEN-EN klasse II
Gemiddelde horizontale verlichtingssterkte ($E_{H,gem,Lux}$)	≥ 200 lux (gebruikswaarde)
Gelijkmatigheid ($E_{H,min}$: $E_{H,gem}$)	≥ 0,7
Verblindingswaarde VW	≤ 50
kleurweergave (Ra)	≥ 60

Armaturen

- Totaal 6 st. lichtarmaturen (LED);
- Voldoet aan veiligheidsnorm: EN 61547;

Lichtmasten

- Totaal 6 st. lichtmasten;
- Cilindrisch verlopende masten;
- Masten voorzien van vaste aangelaste klimsporten en montageluiken;

- Masten voorzien van een veiligheidsbeugel.

Bekabeling
- Conform eisen NEN 1010;
- Noodzakelijke doorvoeren tot in de meterkast;
- Grondkabels aanbrengen op een diepte van minimaal 60 cm –mv.

3. Terreininrichting

3.1 Parkeerplaats

De parkeerplaats wordt voorzien van totaal 57 st. parkeerplaatsen waarvan drie mindervalide plaatsen. Met dit aantal wordt voldaan aan de richtlijnen zoals opgenomen in de “nota parkeernormen Lingewaard”. De parkeervakken worden uitgevoerd in een verharding waarin grasgroei mogelijk is. Dit geeft een groene uitstraling en water krijgt de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren. Dit past binnen de doelstellingen zoals verwoord in rapport “Lokale Adaptiestrategie Lingewaard.

De parkeerplaats wordt op twee locaties ontsloten naar de Notenboomstraat en de rijbaan wordt uitgevoerd in betonklinkers. De parkeerplaats wordt ingericht met groenvakken en bomen. Dit wordt nader uitgewerkt in de vervolgfase. De parkeerplaats en rijbanen worden ontworpen volgens de richtlijnen van het CROW.

3.2 Terrassen, tegelpaden en groen

De accommodatie wordt voorzien van diverse terrassen en tegelpaden. Deze zijn weergegeven op de ontwerptekening. Afmetingen en materialisatie dient nog nader te worden uitgewerkt. Doelstelling is om een verharding toe te passen die onderhoudsvriendelijk zal zijn en voldoet aan de eisen voor de functie waarvoor deze is bedoeld.

Om te waarborgen dat de MFA voor iedereen toegankelijk zal zijn zullen de toegangen voldoen aan nieuwe norm NEN 9120 “Toegankelijkheid van Gebouwen”. De verhardingen worden ontworpen volgens de richtlijnen van het CROW.

3.3 Fietsenstalling

De accommodatie krijgt een ruimte waar fietsen kunnen worden gestald. Deze fietsparkeerplaats krijgt een capaciteit van 100 fietsparkeerplaatsen. De fietsenstalling wordt ontworpen volgens de richtlijnen van het CROW.

3.4 Wandelpad

Rondom de accommodatie wordt een wandelpad gecreëerd. Het betreft geen formeel voetgangers pad maar meer een “struinpad” zodat mensen de mogelijkheid hebben om een “rondje sportpark” te lopen. Dit pad zal bestaan uit een natuurlijke verharding.

Bijlage 1 C : Uitgangspunten beheer en financieel kader MFA

Aan: Jeroen Hanegraaf
Van: René Komduur
Betreft: uitgangspunten beheer en financieel kader MFA Haalderen
Datum: 8 februari 2024

In deze notitie worden de uitgangspunten beschreven voor de beheervorm van MFA Haalderen met een financieel kader voor de exploitatie. Achtereenvolgens komen in deze notitie de volgende onderwerpen aan bod:

1. De beheervorm van MFA Haalderen.
2. De huidige financiële situatie van dorpshuis De Tichel.
3. De opzet voor de nieuwe begroting voor MFA Haalderen.

1. Beheervorm

Voor het verdelen van de taken op het gebied van eigendom, beheer en de exploitatie van MFA Haalderen (verder: MFA) gelden de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente realiseert en wordt eigenaar van de MFA en draagt de bijbehorende eigenaarslasten (kapitaallasten, dotatie groot onderhoud en eigenaarsdeel belastingen en verzekeringen).
2. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de verhuur van de voetbalvelden en de tennisbanen aan HAVO en TCH. HAVO en TCH behouden daarmee hun zelfstandige positie, maar gaan wel een clubgebouw delen als onderdeel van de nieuwe MFA. Op basis van de uitgangspunten, zoals vastgelegd in de nota standaardvoorzieningen buitensportaccommodaties (6 juni 2023) maakt de gemeente met de verenigingen afspraken over de tarieven en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden op het gebied van beheer en onderhoud van de voetbalvelden en tennisbanen.
3. De gemeente verhuurt de MFA aan stichting MFA Haalderen, die verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van de MFA. De stichting MFA Haalderen komt voort uit de stichting Dorpshuis Haalderen, die momenteel verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie van De Tichel. Het stichtingsbestuur bestaat uit een onafhankelijke voorzitter, penningmeester en secretaris en uit vertegenwoordigers van HAVO en TCH. Vanuit de beginselen van good governance zijn de vertegenwoordigers van HAVO en TCH bij voorkeur niet actief als bestuurslid bij hun vereniging.
4. De MFA bestaat primair uit het multifunctionele gebouw dat wordt gerealiseerd. Secundair kunnen daar voorzieningen op het sportcomplex aan toe worden gevoegd waar sprake is van multifunctioneel gebruik of medegebruik. Denk bijvoorbeeld aan de fietsenstalling. Nadere specificatie van dit uitgangspunt:
   a. Net als in de huidige situatie bij De Tichel komt de jeu de boulesbaan in beheer bij de exploitant van de MFA. De speeltuin blijft op de huidige locatie en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.
   b. De stichting is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de kleedkamers van de MFA. De stichting geeft de kleedkamers in gebruik aan de verenigingen. Met HAVO en TCH worden afspraken gemaakt over gebruik/medegebruik van de kleedkamers en over dagelijks beheer en schoonmaak ervan. De kosten van het gebruik van de kleedkamers zijn inbegrepen bij de huur die de verenigingen betalen voor de velden/banen.
5. De uitvoerende organisatie van de stichting MFA Haalderen is opgebouwd uit de huidige medewerkers van de stichting Dorpshuis Haalderen, aangevuld met de vrijwilligers die momenteel voor schoonmaak en voor de kantine in de huidige clubgebouwen van HAVO en TCH worden ingezet. In ruil voor de inzet van de vrijwilligers van HAVO en TCH worden beide verenigingen gecompenseerd voor het gemis aan ‘eigen’ kantine opbrengsten (zie verder onderdeel 3 van deze notitie).

Bij de verdere uitwerking van de beheervorm is er in ieder geval het volgende aandachtspunt met betrekking tot de horeca-/ontmoetingsruimte: Wie wordt - op basis van een gezamenlijk op te stellen demarcatielijst - verantwoordelijk voor welk deel van de inrichting van de horeca-/ontmoetingsruimte, die een functie krijgt voor de gehele MFA?

Een deel van het budget voor de vaste inrichting is onderdeel van het investeringsbudget dat de gemeente beschikbaar stelt voor de nieuwe MFA. Voor het overige zullen De Tichel, HAVO en TCH moeten zorgdragen. De inrichting van de horeca-/ontmoetingsruimte moet zowel de gebruikers van De Tichel als de leden van HAVO en TCH aanspreken. Als deze ruimte geen dienst doet als horecaruimte dan moet het uit multifunctioneel oogpunt mogelijk zijn om hier ook andere activiteiten te organiseren Partijen moeten gezamenlijk tot afspraken komen over de inzet van medewerkers/vrijwilligers in relatie tot de verdeling van de omzet(zie ook uitgangspunt 5).

2. Huidige financiële situatie dorpshuis Haalderen (De Tichel)

In het volgende overzicht zijn de actuele exploitatiegegevens van stichting Dorpshuis Haalderen weergegeven. Deze gegevens vormen een pijler voor de begroting voor de nieuwe MFA.

Exploitatie Dorpshuis Haalderen	**2022**
Baten	
- omzet horeca	€ 31.356
- omzet verhuur	€ 23.190
- omzet overig	€ 772
- inkopen horeca	€ -9.176
totaal baten:	**€ 46.142**
Lasten	
- personeelskosten	€ 39.729
- tegemoetkoming NOW	€ -5.526
- afschrijvingen	€ 5.078
- huisvestingskosten	
- huurkosten	€ -
- energiekosten	€ 10.840
- onderhoudskosten	€ 2.437
- schoonmaakkosten	€ 386
- overige huisvestingskosten	€ 3.225
- verkoopkosten	€ 1.468
- algemene kosten	€ 6.560
totaal lasten:	**€ 64.197**
Saldo van baten en lasten	€ -18.055
Fiinanciele baten en lasten	€ -104
Subsidie	€ 20.512
Tegemoetkoming COVID-19	€ 1.955
resultaat:	**€ 4.308**

Toelichting:

- De inkomsten van De Tichel hebben vooral betrekking op horeca (ruim € 31.000) en verhuuropbrengsten (ruim € 23.000) deze inkomsten vormen ook een onderdeel van de baten van de nieuwe MFA.
- De personeelskosten hebben betrekking op de inzet van drie medewerkers (totaal 1 fte).
- Met een subsidie van de gemeente van ruim € 20.000 en de nodige tegemoetkomingen (NOWW en COVID-19) is stichting Dorpshuis Haalderen in 2022 in staat geweest een positief resultaat van bijna € 3.000 te boeken.

2.1 Nieuwe begroting MFA Haalderen

In de volgende overzichten zijn de begrote baten en lasten weergegeven van de nieuwe MFA Haalderen. Hierover heeft constructief overleg plaats gevonden met en tussen de vertegenwoordigers van stichting Dorpshuis Haalderen, HAVO en TCH. Daarmee is dit een breed gedragen begroting, die het financiële fundament vormt voor een toekomst bestendig MFA en financieel gezonde verenigingen. Voor een totaal inzicht is niet alleen de begroting van de nieuwe stichting van de MFA in beeld gebracht, maar ook van de participerende partijen HAVO, TCH en Kivac.

Exploitatie MFA Haalderen	Stichting	HAVO	TCH	Kivac
Baten				
- verhuur multifunctionele zalen 1, 2 en 3	€ 27.500			
- subsidie Oranjecommissie	€ 1.000			
- prestatiesubsidie gemeente	€ 21.000			
- contributies		€ 32.000	€ 10.500	€ 2.000
- sponsoring		€ 5.000	€ 1.100	€ 3.000
- overige baten verenigingen (loterijen, bingo, etc)		€ 3.500		€ 4.000
- onderhoudsbijdrage gemeente		€ 14.470	€ 6.855	
- jeugdledensubsidie gemeente		€ 1.400		€ 1.100
- omzet horeca-/ontmoetingsruimte	€ 125.000			
- afdracht HAVO	€ -16.000	€ 16.000		
- afdracht TCH	€ -1.600		€ 1.600	
- afdracht Kivac	€ -1.600			€ 1.600
- inkoop horeca	€ -43.750			
totaal baten:	**€ 111.550**	**€ 72.370**	**€ 20.055**	**€ 11.700**

Toelichting baten:

- De huidige baten in De Tichel uit verhuur bedragen circa € 25.000. Uitgangspunt is dat deze beperkt stijgen (+10%) in de nieuwe MFA.
- Uitgangspunt is verder dat de huidige subsidies in tact blijven, inclusief de prestatiesubsidie van € 21.000 die de gemeente momenteel aan De Tichel verstrekt.
- De horecaomzet van de nieuwe MFA is begroot op € 125.000. Dit is iets meer dan de horeca-omzetten van De Tichel (ongeveer € 35.000), HAVO (circa € 75.000) en TCH (€ 10.000).
- In de begroting is rekening gehouden met een afdracht uit de horecabaten, die er voor moet zorgen dat HAVO, TCH en Kivac gecompenseerd worden. In ruil voor deze compensatie worden zij geacht vrijwilligers te leveren ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de nieuwe MFA (zie ook paragraaf 1). Inclusief een marktconforme post inkoop horeca (35% van de omzet) is sprake van een totaal aan baten van € 111.550 voor de nieuwe stichting.
- Naast de afdracht uit de horeca behouden HAVO, TCH en Kivac hun inkomsten uit contributies, sponsoring, etc. Uitgangspunt is dat dit ook geldt voor de bijdrage die door de gemeente wordt verstrekt met betrekking tot het door de verenigingen te verrichten onderhoud en de subsidie op basis van het aantal jeugdleden.

In het volgende overzicht zijn de lasten van zowel de nieuwe stichting als ook de resterende lasten van HAVO, TCH en Kivac weergegeven.

Exploitatie MFA Haalderen	Stichting	HAVO	TCH	Kivac
Lasten				
- personeel en vrijwilligers				
- personeel	€ 40.000	€ 12.500		
- inzet vrijwilligers tbv horeca MFA	€ 12.500			
- inzet medewerkers tbv schoonmaak	€ 9.500	€ 1.250	€ 300	
- inzet vrijwilligers tbv verenigingen (velden, banen)		€ 1.600	€ 500	
- inzet vrijwilligers overig (o.a. training, kleding)		€ 5.300	€ 500	
- elektra en water	€ 12.000	€ 7.500	€ 2.250	€ 250
- dagelijks onderhoud	€ 5.000	€ 2.500	€ 400	
- groot onderhoud velden banen		€ 2.500	€ 1.100	
- administratie	€ 1.500	€ 600	€ 1.000	€ 400
- afschrijving inventaris	€ 7.500			
- belastingen (huurdersdeel)	€ 2.500			
- bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering	€ 350	€ 350	€ 50	
- inventarisverzekering	€ 500			€ 300
- afval	€ 1.500			
- inbraakalarm	€ 1.500			
- brandblusser/keuringen noodverlichting	€ 1.000			€ 250
- kassasysteem	€ 1.500			
- muzieksysteem/abonnement	€ 1.000			
- Buma-Sena-Vedema	€ 750			
- telefoon/internet	€ 1.000			
- TV abonnement (ESPN, Viaplay		€ 1.250		
- kosten bonden (KNVB, KNLTB)		€ 8.100	€ 3.000	
- wedstrijdkosten		€ 5.250		
- kosten activiteiten (o.a. jeugd, Kinderdorp, fancy fair)	€ 1.000	€ 3.000		€ 9.750
- activiteiten eigen gebruik	€ 1.500	€ 2.000		
- promotionele kosten (oa reserving jubileum)		€ 4.050		€ 600
- representatiekosten		€ 1.750		
- bank/rentekosten		€ 500		
- huur (te betalen aan de gemeente)	€ 6.400	€ 9.930	€ 6.375	
totaal lasten:	**€ 108.500**	**€ 69.930**	**€ 15.475**	**€ 11.550**
Saldo van baten en lasten	€ 3.050	€ 2.440	€ 4.580	€ 150

Toelichting lasten:

- De kosten van de professionele medewerkers zijn in de nieuwe MFA op hetzelfde niveau gehouden als in De Tichel (in totaal 1 fte) met als uitgangspunt dat de professionele organisatie wordt aangevuld met vrijwilligers van HAVO en TCH.
- Bij de inzet van vrijwilligers/medewerkers van HAVO en TCH in de nieuwe MFA is onderscheid gemaakt tussen de horeca en schoonmaak. Voor de horeca is uitgangspunt een inzet tegen een vrijwilligersvergoeding. Voor de schoonmaak is gerekend met een inzet tegen een marktconforme vergoeding. Hiermee komt voor het beheer en de exploitatie van de nieuwe MFA een forse inzet beschikbaar, waarmee kan worden voorzien in een publieksvriendelijke/klantgerichte openstelling. Deze inzet wordt geleverd door zowel vrijwilligers/medewerkers van De Tichel, als van HAVO en TCH. Vrijwilligers/medewerkers van HAVO en TCH blijven zich uiteraard ook inzetten voor hun verenigingen voor zover het niet accommodatie gebonden verenigingsactiviteiten betreft.
- De kosten elektra en water zijn voor wat betreft de MFA berekend op basis van de kengetallen van Synarchis. Daarbij de kanttekening dat de uiteindelijke kosten mede afhankelijk zijn van de intensiteit van het gebruik van de nieuwe MFA, de ontwikkeling van de energietarieven en de verdere uitwerking van de installatietechniek van de MFA. De resterende kosten elektra en water voor HAVO, TCH en Kivac (met name verlichting van velden en banen) zijn geraamd op basis van een globale eigen inschatting van de verenigingen. Dit is met het nodige voorbehoud, omdat HAVO en TCH geen inzicht hebben in welk deel van de kosten elektra en water betrekking op de verlichting van velden en banen en welk deel op nu nog hun eigen clubgebouw. In de praktijk kan blijken dat de inschatting van de verenigingen moet worden bijgesteld.
- De overige kostenposten voor de nieuwe MFA zijn op een gedetailleerd niveau in beeld gebracht op basis van de kennis en ervaringen van de vertegenwoordigers van De Tichel en TCH en waar nodig getoetst aan de kengetallen en referentiegegevens van Synarchis.

- De door de stichting MFA Haalderen aan de gemeente te betalen huur is begroot van € 6.400 op basis van de volgende uitgangspunten:
  - 170 m2 ontmoetingsruimte x € 25,- huur/m2 = € 4.250.
  - 430 m2 gebruiksruimte x € 5,- huur/m2 = € 2.150.
- Voor HAVO, TCH en Kivac zijn naar eigen inzicht de resterende lasten in beeld gebracht na ingebruikname van de nieuwe MFA.
- Uit het saldo van baten en lasten blijkt dat zowel voor de stichting en de nieuwe MFA als ook voor de drie participerende partijen een batig saldo resteert. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is de conclusie dat hiermee een voor alle partijen realistische businesscase voorligt. Gegeven de constructieve wijze waarop partijen hebben samengewerkt mag verondersteld worden dat sprake is van breed draagvlak.
- Met name voor de stichting, die verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie van de nieuwe MFA, is het van belang enig eigen vermogen op te kunnen bouwen als weerstand tegen tegenvallers in de baten en lasten. Met het ‘verlies’ van een ‘eigen’ accommodatie is de noodzaak van het aanhouden/opbouwen van een groot eigen vermogen voor HAVO en TCH minder van belang. Partijen zouden nadere afspraken moeten maken over:
  - De gewenste omvang van het eigen vermogen (stichting, HAVO, TCH en Kivac).
  - De wijze waarop hierop ‘gestuurd’ wordt tussen stichting en verenigingen, bijvoorbeeld door aanpassing in de afdracht vanuit de horecabaten.
  - De wijze waarop hierop ‘gestuurd’ wordt tussen stichting en gemeente door aanpassing van de prestatiesubsidie.
- Op basis van de uitgangspunten en aannames, die daaraan ten grondslag liggen, is sprake van een sluitende begroting en zijn geen extra subsidies nodig voor beheer en exploitatie van de nieuwe MFA. Voor het bepalen van de gemeentelijke jaarlasten moet uiteraard nog wel rekening worden gehouden met de kapitaallasten (rente en afschrijving), die verband houden met de uiteindelijk investeringskosten en met een reservering voor groot, planmatig onderhoud om de MFA voor de komende decennia in stand te kunnen houden (eigenaarsverplichting). De kosten voor groot, planmatig onderhoud kunnen berekend worden op basis van een kengetal (1,5% van de uiteindelijke bouwkosten), maar kunnen op een meer gedetailleerd niveau worden bepaald op basis van een meerjaren onderhoudsplan, op te stellen na ingebruikname van de nieuwe MFA.

Bijlage 3 Investeringsraming (GEHEIM)

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**