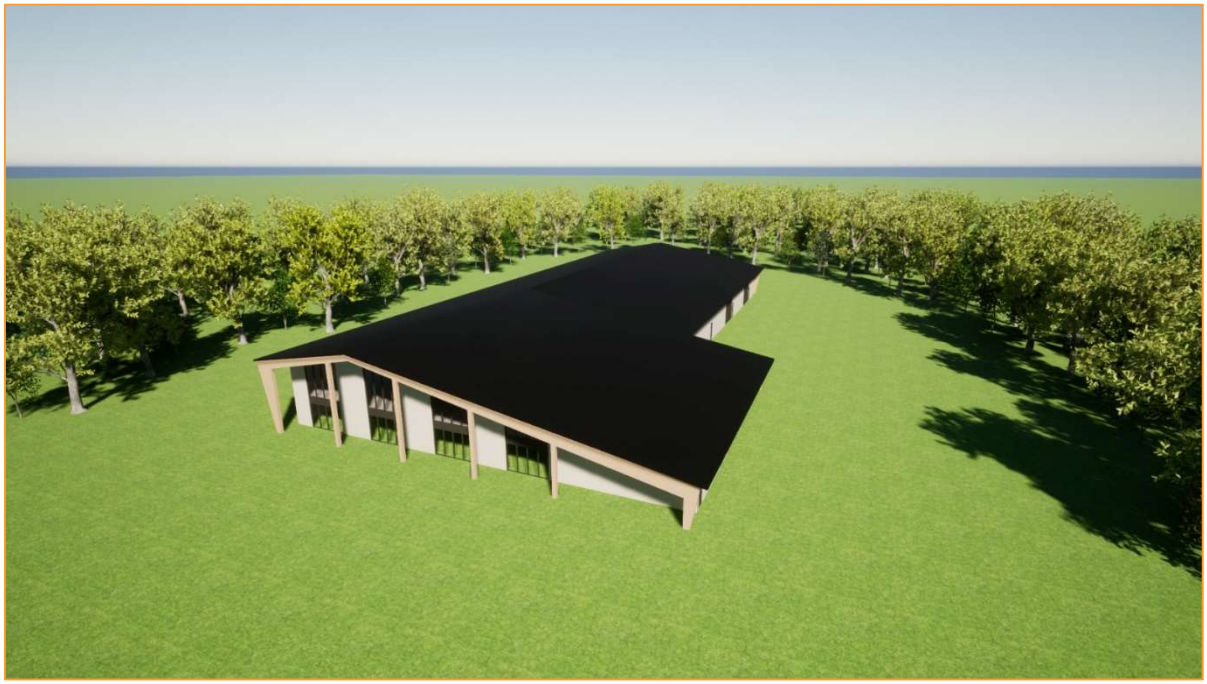
Verplaatsing Oranjevereniging Voorthuizen

Locatie Oude Zeumerseweg



21 augustus 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Missie Oranjevereniging Voorthuizen 4
3. Planbeschrijving locatie Oude Zeumerseweg 5
   - 3.1 Locatie 5
   - 3.2 Uitgangspunten bouwplan 5
   - 3.3 Bouwplan 6
   - 3.4 Situatietekening 8
   - 3.5 Activiteiten en verenigingsevenementen 11
   - 3.6 Verkeer / parkeren 12
   - 3.7 Duurzaamheid 13
4. Financiële haalbaarheid 14
   - 4.1 Uitgangspunten 14
   - 4.2 Begroting stichtingskosten 14
   - 4.3 Begroting exploitatie 17
   - 4.4 Conclusie financiële haalbaarheid 20
5. Vervolgproces 21

Bijlage 1 Financieel jaarverslag 2021 - 2022 22

Bijlage 2 Plankostenscan 22

Bijlage 3 Onderbouwingen bouwkosten 22

1. Inleiding

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

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

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

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

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

2. Missie Oranjevereniging Voorthuizen

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

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

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

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

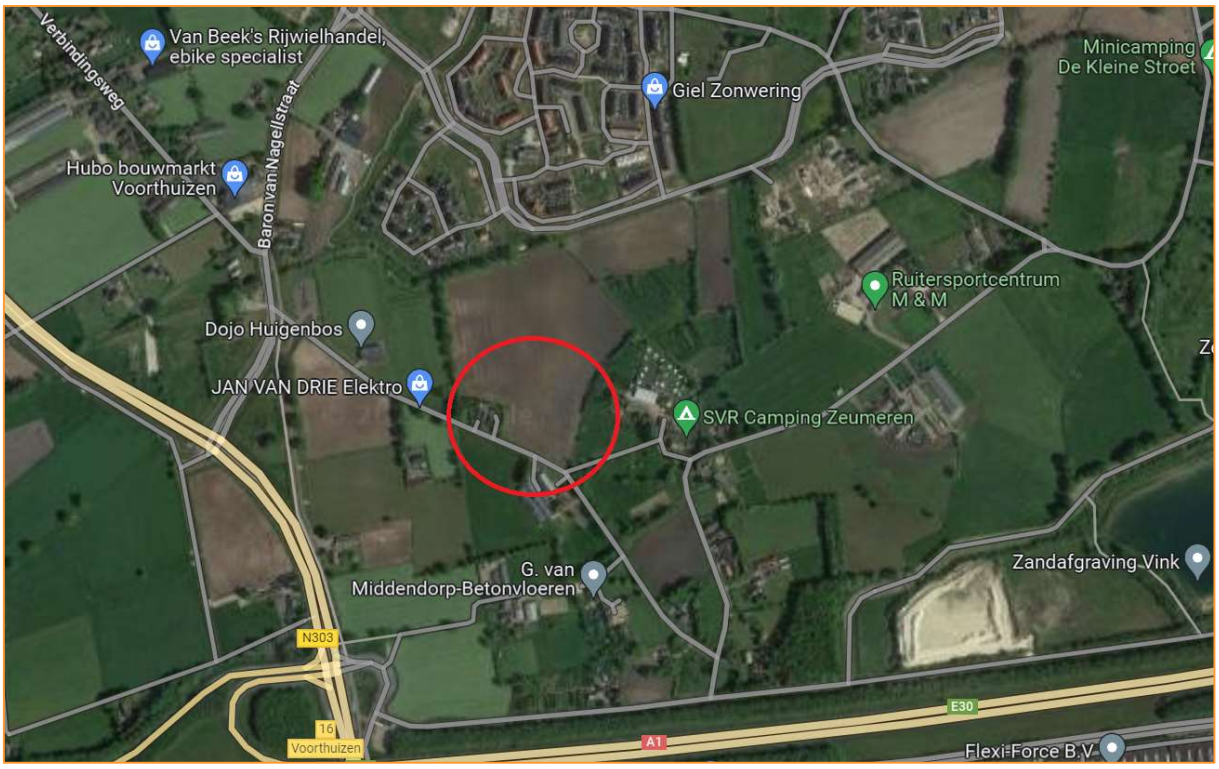
- Blue Grass festival
- Operation Cleanser
- Fantasymarkt
- Jaarlijkse gezamenlijke openluchtkerkdienst
- Wandelvierdaagse
- Kermis

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

3. Planbeschrijving locatie Oude Zeumerseweg

3.1 Locatie

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



Locatie Oude Zeumerseweg

3.2 Uitgangspunten bouwplan

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

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

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

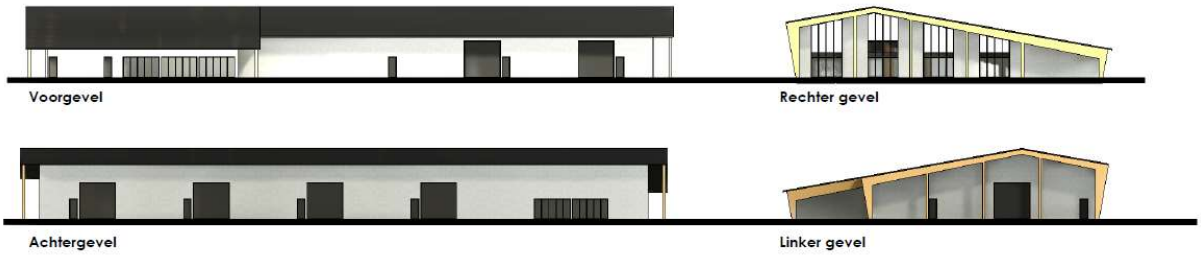
Naast bovengenoemde verenigingen en instellingen, is de Oranjevereniging ook bekend dat de volgende verenigingen zoeken naar geschikte ruimte:

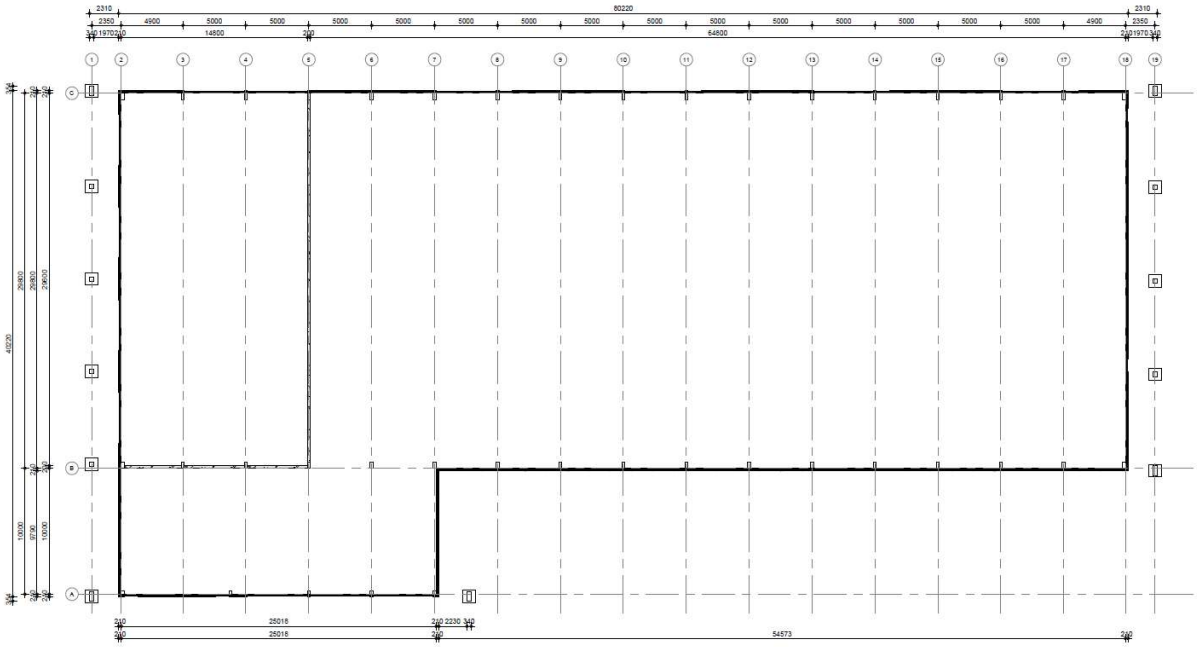
- Floraliavereniging Voorthuizen, voor de bouw van de bloemencorsowagens
- Scoutinggroep Fleur-de-Lis, als uitvalsbasis voor de scoutingactiviteiten

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

3.3 Bouwplan

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





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

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

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

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

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

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

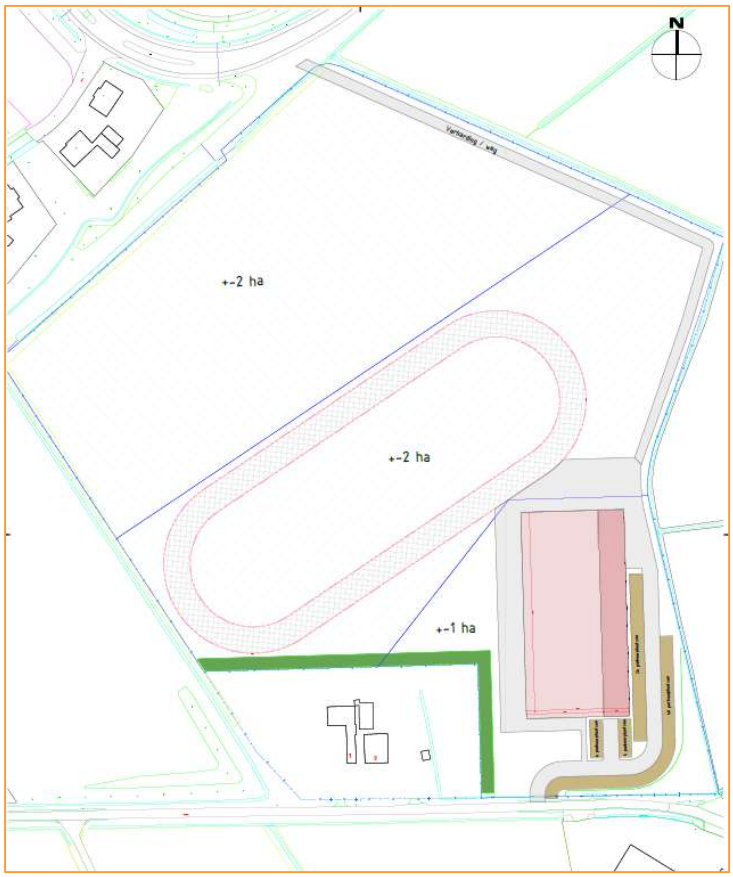
Uitbreidingsoptie
Als vermeld in paragraaf 3.2 Uitgangspunten bouwplan, is een uitbreidingsoptie voorzien voor de Floraliavereniging en Scoutinggroep Fleur-de-Lis. In dat geval is bedacht de aanbouw te verlengen over de gehele lengte van de voorgevel. Hiermee ontstaat +/- 500 m^2 aanvullende footprint[2],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

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

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

3.4 Situatietekening

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



Situatietekening totale perceel

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

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

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



Uitsnede situatie plan Oranjevereniging

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

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

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



Indicatieve weergave hectare grond overzijde Oude Zeumerseweg

3.5 Activiteiten en verenigingsevenementen

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

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

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

3.6 Verkeer / parkeren

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

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

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

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

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

3.7 Duurzaamheid

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

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

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Uitgangspunten

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

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

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

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

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

4.2 Begroting stichtingskosten

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

Begroting stichtingskosten nieuwbouw Oranjevereniging			
Opbrengsten[4]			
Verkoop huidige locatie Roelenengweg			
Bijdrage gemeente Barneveld aan voor sport vereiste binnenruimtes			
Subsidies gemeente Barneveld			
Saldo opbrengsten			
Kosten			
Aankoop 1ha bouwlocatie (incl. overdrachtsbelasting)			
Aankoop 1ha parkeerlocatie (overkant Zeumerseweg)			
Bouwkosten gebouw			
Grondwerk			
Infra wegen, parkeerplaatsen, groenvoorz.			
Installatie hal, verlichting, keuken, sanitair			
Hekwerk, buitenverlichting			
Milieuonderzoeken			
Voorbereiding aanvraag omgvingsvergunning.			
Leges aanvraag omgevingsvergunning			
Vergoeding gemeentelijke plankosten			
Onvoorzien			
Totaal kosten			
Saldo			

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

Uitbreidingsoptie			**NB: hiervoor bestaat nog geen dekking.**
Aanvullende bouwkosten			
Aanvullend grondwerk			
Aanvullende installaties e.d.			
Totaal uitbreidingsoptie			

Bij bovenstaande begroting is het volgende op te merken:

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

4.3 Begroting exploitatie

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

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

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

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

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

Begroting exploitatie – obv jaarrekening 2021/2022			
Opbrengsten			
Koningsdag			
Oktoberfeest			
Kermis			
Fantasymarkt			
Fiets driedaagse			
Operation Cleanser			
Giften			
Pacht			
Contributie			
Huurinkomsten evenementen			
Inkomsten ’t Grieze Veen en Fleur-de-Lis			
Kantineomzet			
Inkomsten verkoop elektriciteit			
Boerendag			
Verhuur aan kinderopvang/BSO			
Saldo opbrengsten			

Kosten			
Koningsdag, minus tenthuur			
Oktoberfeest			
FantasyMarkt			
Fiets driedaagse			
Operation Cleanser			
Storneringen contributie			
Huisvestingskosten, minus elektra en gas			
IT			
Telefoon- en internetkosten			
Porto en kantoorkosten			
Algemene kosten en verzekeringspremie			
Kantinekosten			
Representatie (bloemen, fruitmand e.d.)			
Onderhoudskosten en reservering onderhoud			
Bankkosten			
Kosten 4-5 mei			
Mutatie pacht 4e kwartaal			
Afschrijvingen			
Boerendag			
Rente en aflossing lening bouwkosten			
Saldo kosten			
Saldo			

Bij bovenstaande begroting is het volgende op te merken:

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

4.4 Conclusie financiële haalbaarheid

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

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

5. Vervolgproces

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

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

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

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

Bijlage 1 Financieel jaarverslag 2021- 2022

XX

Bijlage 2 Plankostenscan

Separate bijlage, Excel-bestand.

Bijlage 3 Onderbouwingen bouwkosten

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

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

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