Onderzoeksrapportage
Maatschappelijke voorzieningen Voorthuizen

Definitief

Opdrachtgever	: Gemeente Barneveld
Projectleider	: Wim van Bruxvoort, afdeling V&I
Opsteller	: Wim van Bruxvoort, afdeling V&I, in samenwerking met projectteamleden
Datum	: 17-11-2016
Versie	: Definitief
Projectnummer	: 2012-04

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Vraagstelling 3

1.2 Leeswijzer 3

2 Opdracht en uitgangspunten 4

2.1 Onderzoeksopdracht 4

2.2 College- en raadsbesluiten 5

2.3 Advies Commissie ’t Trefpunt Voorthuizen 5

3 Visie en gebruikers 6

3.1 Huidige gebruikers van ‘t Trefpunt 6

3.2 Beleidsvisie 6

3.3 Analyse gebruikers 6

4 Modellen 11

5 Exploitatie 13

5.1 Betrokken huisvestingsvoorzieningen 13

5.2 Beheervormen 14

5.3 Consequenties voor sportaccomodaties 14

6 Ruimtelijke aspecten 18

6.1 Verkeerskundige aspecten 18

6.2 Planologische aspecten 19

6.3 Studie woningbouwmogelijkheden 20

7 Financiële aspecten 21

7.1 Bestaande boekwaarden / kapitaallasten 21

7.2 Aankoop en verkoop gronden en gebouwen 21

7.3 Exploitatielasten 21

7.4 Duurzaamheid 22

8 Planning 22

9 Conclusies 24

9.1 Conclusies model 1 24

9.2 Conclusies model 2 25

9.3 Conclusies model 3 26

9.4 Conclusies model 4 27

9.5 Conclusie commissie ‘t Trefpunt 29

9.6 Puntenmatrix 30

9.7 Beoordeling 30

10 Bijlagen 31

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

De gemeenteraad heeft de intentie uitgesproken om in de periode 2014-2018 dorpshuis ‘t Trefpunt in Voorthuizen op te waarderen. Hiervoor zijn diverse varianten beschreven voor de verdere uitwerking, namelijk renovatie, verbouw en nieuwbouw. Door middel van brainstormsessies (intern en extern) en vele gesprekken met diverse belanghebbenden en gebruikers zijn de mogelijkheden verder in beeld gebracht. Hierbij is de ontwikkeling van Voorthuizen met de gevolgen daarvan voor de diverse maatschappelijke en sportvoorzieningen nadrukkelijk meegenomen.

Het dorp Voorthuizen is volop in ontwikkeling en diverse andere (huisvesting) vragen zijn actueel. Aangezien al deze ontwikkelingen van belang zijn in de uiteindelijke beleidskeuzes, is er voor gekozen de discussie rondom dorpshuis ‘t Trefpunt breder te trekken. Het college van B&W heeft de gemeenteraad toegezegd om op basis van de verkregen informatie een aantal modellen uit te werken. In deze onderzoeksrapportage nemen wij u mee in het proces dat is doorlopen om tot de diverse modellen te komen, en worden de voor- en nadelen van de modellen en de financiële aspecten nader uitgewerkt.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de opdracht en uitgangspunten van het onderzoek nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de visie en de gebruikers van het dorpshuis en sportaccommodaties in Voorthuizen. Hoofdstuk 4 bespreekt de vier onderzochte modellen. In hoofdstuk 5 t/m 8 worden deze modellen toegelicht en beoordeeld op basis van onderstaande aspecten:

- Exploitatie (hoofdstuk 5)
- Ruimtelijke aspecten (hoofdstuk 6)
- Financiële aspecten (hoofdstuk 7)
- Planning (hoofdstuk 8)

In hoofdstuk 9 zijn de overwegingen en voor- en nadelen per model samengevat, gevolgd door een matrix met plussen en minnen per onderdeel waaruit per model een score volgt.

2 Opdracht en uitgangspunten

2.1 Onderzoeksopdracht

Niet alleen de mogelijke renovatie of (ver)nieuwbouw van het Trefpunt is actueel in Voorthuizen. Het dorp is volop in ontwikkeling en diverse andere (huisvesting) vragen zijn actueel, waaronder nieuwe huisvesting voor basisschool De Hoeksteen, de wens van voetbalvereniging VVOP voor meer speelcapaciteit, de sloop of herbouw van gymzaal De Brug en de wens van korfbalvereniging Spirit om een eigen korfbalhal te mogen bouwen. Aangezien al deze ontwikkelingen van belang zijn in de uiteindelijke beleidskeuzes, is er voor gekozen de discussie rondom 't Trefpunt breder te trekken. Het college van B&W heeft de gemeenteraad toegezegd om op basis van de verkregen informatie (o.a. uit de brainstormsessie in Voorthuizen op 2 februari 2016) een aantal modellen uit te werken. Hierin zijn verschillende aspecten verweven: de grootte van het toekomstige dorpshuis, de actuele huisvestingsvraagstukken en de mogelijke betrokken locaties.

2.1.1 Grootte dorpshuis

Na overleg met de wethouders sport/cultuur en ruimtelijk beleid, de stuurgroep, de projectgroep dorpshuis Voorthuizen en de Commissie 't Trefpunt zijn voorlopig drie modelkaders benoemd en in de memo d.d. 17 mei 2016 met de gemeenteraad afgestemd:

- Een nieuw (of verbouwd) dorpshuis voor stabiele gebruikers (bibliotheek, jongerenwerk, kinderopvang, gymnastiekvereniging SSS, ed.);
- Een nieuw klein dorpshuis met een zo efficiënt mogelijke bezetting;
- Of mogelijk geen dorpshuisfunctie meer, alleen sport- en jeugdruimten creëren.

Deze drie afwegingen zijn op alle modellen van toepassing en moeten worden gebruikt bij de uitwerking van een aantal ruimtelijke modellen.

2.1.2 Actuele huisvestingsvraagstukken

Bij deze modeluitwerkingen zijn de volgende actuele huisvestingsvragen meegenomen:

- Huisvesting van de huidige gebruikers van het dorpshuis (3 modelkaders zoals onder 2.1.1. beschreven);
- Nieuwbouw voor basisschool De Hoeksteen in uitbreidingsgebied Holzenbosch aan de Wikselaarseweg;
- Ruimte voor de bibliotheek en het jongerenwerk;
- De mogelijkheid van een extra sporthal voor korfbalvereniging Spirit;
- Vervanging of sloop van gymzaal De Brug;

Op basis van dit onderzoek en de uiteindelijke modelkeuze kan overwogen worden om ook de volgende mogelijkheden verder te onderzoeken. Deze zijn in afwachting van de modelkeuze nog niet onderzocht.

- Verplaatsing /verschuiving Oranjeterrein;
- Extra (kunstgras)veld voor voetbalvereniging VVOP.

2.1.3 Betrokken locaties

In deze modeluitwerking worden de volgende locaties betrokken:

A. Huidige locatie van dorpshuis 't Trefpunt
B. Gymzaal De Brug
C. Sporthal De Voorde
D. Basisschool De Hoeksteen
E. Sportcomplex Overhorst (terrein Spirit)
F. Uitbreidingsgebied Holzenbosch aan de Wikselaarseweg

2.2 College- en raadsbesluiten

Tot nu toe zijn de volgende ambtelijke besluiten genomen:

- Collegebesluit 21 april 2009
  Aanbieden memo onderzoek behoefte dorpshuizen Voorthuizen en Garderen aan de gemeenteraad.
- Collegebesluit 14 februari 2012
  1. de beleidsnotitie dorpshuizen in de gemeente Barneveld vaststellen;
  2. de aanbevelingen 2, 3 en 4 van de beleidsnotitie uitwerken;
  3. de gemeenteraad informeren (ingekomen stukken, rubriek B).
- Collegebesluit 2 augustus 2012
  Voorbereidingskrediet van € 16.000 beschikbaar stellen voor onderzoek dorpshuis 't Trefpunt Voorthuizen.
- Collegebesluit 12 juni 2013
  Vaststelling vervolgtraject Voorthuizen masterplan huisvesting primair onderwijs.
- Collegebesluit 18 november 2013
  1. programma van Wensen met kostenopzet voor renovatie, gedeeltelijke nieuwbouw en nieuwbouw voor het dorpshuis 't Trefpunt voor kennisgeving aannemen;
  2. de gemeenteraad informeren (ingekomen stukken, rubriek B).
- Collegebesluit 21 april 2015
  1. de notitie informatie dorpshuizen in de gemeente Barneveld vaststellen;
  2. de gemeenteraad informeren (ingekomen stukken, rubriek B).
- Collegebesluit 28 oktober 2015
  1. de notitie risico's gemeente exploitatie dorpshuizen vaststellen;
  2. de gemeenteraad informeren (ingekomen stukken, rubriek B).
- voortgangsmemo 19 mei 2016 aan de raad
  Stand van zaken en toelichting op de verbreding in het onderzoek naar maatschappelijke voorzieningen in Voorthuizen.

2.3 Advies Commissie 't Trefpunt Voorthuizen

In 2013 is adviescommissie 't Trefpunt Voorthuizen opgericht als vertegenwoordiging van gebruikers en organisaties. Hierin zitten vijf personen die o.a. de sport, de ondernemersvereniging Voorthuizen (OVV) en Plaatselijk Belang vertegenwoordigen. Zij hebben het huidige en toekomstige gebruik van het dorpshuis in beeld gebracht, nagedacht over de beheersvorm en een oordeel gevormd over de functionele vorm van een toekomstig Trefpunt. In maart 2015 zijn zij met de volgende aanbeveling gekomen:

> *Aanbeveling van de "commissie 't Trefpunt"*
> *De commissie is van mening dat een nieuw Trefpunt zou moeten worden gerealiseerd waarop de volgende kernwoorden van toepassing zijn: Compact, Flexibel, Multifunctioneel. In dat Trefpunt zouden zowel de bibliotheek als de jeugdsoos Trefpoint hun plek moeten krijgen. Naar mening van de commissie blijft de huidige sportaccommodatie intact en wordt deze aangepast aan de eisen van deze tijd.*
>
> *Compact, om de stichtingskosten binnen de perken te houden en daarmee een exploitatie niet op voorhand reeds zwaar te belasten.*
>
> *Flexibel, in de zin dat een ruimte "vast" is maar bijvoorbeeld met gebruik van schuifwanden kan variëren in grootte waardoor de gebruiksmogelijkheden breder worden.*
>
> *Multifunctioneel, in de zin dat een ruimte zowel kan dienen als vergaderzaal als zaal waarin bijvoorbeeld culturele voorstellingen worden gegeven. Door toepassing van "slimme" technieken moet worden bereikt dat de ruimtes optimaal kunnen worden benut en niet slechts voor bepaalde activiteiten.*

3 Visie en gebruikers

3.1 Huidige gebruikers van ‘t Trefpunt

Het huidige Trefpunt kent veel gebruikers, in verschillende categorieën:

- Onderwijs: Dr. W. van den Berghschool (voor bewegingsonderwijs)
- Sport: o.a. korfbalvereniging Spirit, gymvereniging SSS, biljartclub ’t Trefpunt, diverse kegelclubs
- Maatschappelijk: o.a. Plaatselijk Belang, jeugdsoos Trefpoint, Welzijn Barneveld (diverse activiteiten)
- Muziek: o.a. muziekvereniging Crescendo, muziekschool Barneveld
- Peuterspeelzaal Kameleon

3.2 Beleidsvisie

In Voorthuizen zijn diverse maatschappelijke organisaties actief. Een deel daarvan zijn zelfstandige organisaties met eigen huisvestingsvoorzieningen. Voor de huidige gebruikers van dorpshuis ‘t Trefpunt is onderzocht of daarvoor in de gemeente Barneveld alternatieven beschikbaar zijn die voldoen en betaalbaar zijn, of dat voor deze gebruikers ruimte aangeboden dient te worden in een dorpshuis.

In het onderzoek naar de huisvesting spelen de volgende beleidsuitgangspunten een rol:

a. **Vraag en aanbod** op elkaar afstemmen.
b. Een zo **optimaal mogelijk verdeling** van maatschappelijke functies over de wijken van Voorthuizen.
c. **Verbetering van de positie** van gymzalen ten opzichte van de scholen.
d. **Multifunctionele, compacte gebouwen creëren** met mogelijkheden voor allerlei bestaande en nieuwe vormen van samenkomsten, ontmoetingen en activiteiten die de maatschappelijk samenhang versterken. Dit aangevuld met eventuele samenwerking met commerciële functies die dit doel kunnen versterken. Dit met name gericht op de samenhang in de verhuur en gebruik van de sportzalen, dorpshuiszalen, peuterspeelzalen, jeugdruimten, muziekschool ed.
e. De **exploitatie** van het geheel aan gemeentelijke voorzieningen **verbeteren,** hierbij wordt afstemming gezocht met ontwikkelingen derden die daarop van invloed zijn (zoals de plannen voor de korfbalhal en de verplaatsing van de Hoeksteen, huisvestingsverzoek van de bibliotheek ed.).
f. Rekening houden met de **groei van Voorthuizen**, met name aan de zuidzijde waardoor het “centrum” enigszins verschuift en het aantal bewoners en gebruikers van de voorzieningen groeit.

3.3 Analyse gebruikers

3.3.1 Onderwijs

De gemeentelijke overheid is verplicht om primaire onderwijsinstellingen te voorzien in goede gelegenheid voor het geven van bewegingsonderwijs binnen wettelijke afstanden (1000 meter over de kortste looproute). De afstand tussen de bestaande basisscholen en de huidige gymvoorzieningen voldoet hieraan, maar is niet optimaal. Ten gevolge van de grote loopafstand gaat er veel lestijd verloren. De wens is om de afstanden tussen scholen en de gymgelegenheden zoveel mogelijk te verkleinen. Momenteel gebruiken de vijf basisscholen de binnensportvoorzieningen De Brug, ‘t Trefpunt en De Voorde. Behalve de afstand tot de gymvoorziening speelt ook de looproute c.q. het vermijden van de drukke Rembrandstraat mee bij de locatiekeuze. De Hoeksteen verhuist naar de Wikselaarseweg en heeft vanaf die plek geen gymvoorziening binnen de wettelijke afstand. Bij de nieuwbouw van deze school moet daarom ook een sportvoorziening worden gerealiseerd.

<u>Conclusie onderwijs</u>
Loopafstand en looproute naar een gymvoorziening zijn voor de basisscholen belangrijke aspecten. Door nieuwbouw van basisschool De Hoeksteen aan de Wikselaarseweg moet ook een gymvoorziening gerealiseerd worden.

3.3.2 Sport

Er zijn enkele “grootgebruikers” van de binnensport accommodaties in Voorthuizen: gymvereniging SSS, volleybalvereniging SDS en in de wintermaanden korfbalvereniging Spirit. Deze verenigingen maken hoofdzakelijk gebruik van de accommodaties in de avonduren en weekenden, dus buiten de schooltijden om. Daarnaast zijn er enkele kleinere verenigingen / activiteitenclubs. De meesten daarvan nemen één of enkele uren per week af in de sportvoorzieningen. Het is bekend dat Spirit in de winterperiode huisvestingsproblemen heeft. Van de overige verenigingen zijn geen knelpunten bekend. Wel kennen enkele verenigingen specifieke huisvestingsbehoeften, zoals de schietvereniging, de kegelclubs en de biljartclub. Per vereniging worden hieronder de behoeften uitgelicht.

- Gymvereniging SSS heeft zo’n 200 leden en sport momenteel in de Brug en ‘t Trefpunt. De vereniging heeft de voorkeur aangegeven om hun activiteiten in één accommodatie onder te brengen. Of dit mogelijk is zal pas blijken na een modelkeuze, wanneer een herschikking van gebruikers, accommodaties en uren zal plaatsvinden.

- Volleybalvereniging SDS heeft zo’n 200 leden en sport in De Voorde. Zij trainen op maandag-, woensdag- en vrijdagavond en spelen zaterdagscompetitie. Zij maken, samen met Spirit, onderdeel uit van Stikavo (Stichting Kantinebeheer De Voorde), die de kantine in deze sporthal exploiteerd. Belangrijk voor de volleybalvereniging zijn een geschikte hal, de aanwezigheid van het Beachcourt en de mogelijkheid om hun jaarlijkse Knollenveldtoernooi te kunnen houden. SDS heeft de voorkeur uitgesproken om in De Voorde te kunnen blijven sporten.

- Korfbalvereniging Spirit heeft bijna 400 leden. Zij speelt twee competities: in de zomermaanden (maart-oktober) buiten op de locatie sportcomplex Overhorst en in de wintermaanden (oktober-maart) in diverse binnen accommodaties. Gezien het aantal leden en teams kampt Spirit in de wintermaanden met een capaciteitsprobleem. Spirit heeft daarom bij de gemeente een bouwplan / bidboek ingediend voor het bouwen van een korfbalhal in eigendom van de vereniging. De exploitatie, het beheer en onderhoud van deze korfbalhal wil Spirit volledig op zich nemen. Hiermee kan zij trainingen en wedstrijden zelf huisvesten en bovendien de eigen kantine beter benutten. De gemeente Barneveld heeft nog geen antwoord gegeven op het verzoek van Spirit voor de bouw van de eigen sporthal. In dit onderzoek wordt het verzoek van een eigen korfbalhal verder geanalyseerd in relatie tot de totale sportzaalcapaciteit in Voorthuizen en de exploitatiekosten van de gemeentelijke sportaccommodaties.

- Schietvereniging De Luchtschutters heeft 16 leden, merendeels volwassenen, en maakt op maandagavond gebruik van de schietbanen (10 en 12,5 meter) in dorpshuis ’t Trefpunt. Zij schieten voornamelijk met vuur- en luchtbuks, maar de locatie leent zich ook om met luchtpistool, geweer en een kleine karabijn te schieten. De vereniging heeft aangegeven dat onderzoek gedaan kan worden naar een mobiele luchtschietbaan om in een nieuw te bouwen sportaccommodatie onder te brengen. Het vergt echter veel tijd en energie om bij iedere activiteit de de mobiele schietbaan op te bouwen en weer af te breken. Deze variant heeft duidelijk niet de voorkeur vanuit de leden.

    - *Kosten vaste schietbaan*
      De totale investering voor het verplaatsen van de schietbaan komt op circa €220.000 exclusief BTW. Hierbij gaan we uit van een eenvoudige ruimte met minimale afwerking. De extra jaarlasten komen op zo’n €30.000.

    - *Alternatieven schietvereniging*
      Als geen luchtschietbaan wordt gerealiseerd kunnen de leden overstappen naar één van onderstaande verenigingen. Zij zijn bereid nieuwe leden op te nemen.
        - Schietvereniging De Eendracht Barneveld. Deze vereniging heeft een moderne schietaccommodatie aan de Thorbeckelaan in Barneveld en heeft ongeveer 100 leden.

- Schietvereniging De Eendracht Terschuur. Deze vereniging heeft haar accommodatie aan de Elleboog in Terschuur en heeft ongeveer 35 leden.

Gezien het aantal leden, de hoge kosten en aanwezige alternatieven wordt geadviseerd om voor deze schietvereninging geen nieuwe accommodatie terug te bouwen.

- Biljartvereniging 't Trefpunt heeft 14 leden en kan naar maximaal 20 leden doorgroeien. Zij wil niet verder groeien omdat het competitiespelen dan lastiger wordt. Zij heeft in dorpshuis 't Trefpunt twee biljarttafels tot haar beschikking (één in eigendom van de vereniging en één in eigendom van de pachter). Het jongerenwerk heeft aangegeven mogelijkheden te zien om de biljarttafels te gebruiken voor activiteiten. Voor de toekomstige exploitatie blijkt het daarmee interessant om een biljartvoorziening te kunnen aanbieden. Voor het beoefenen van de biljartsport is een vaste ruimte wenselijk zodat de biljarttafels permanent kunnen blijven staan. Er bestaan mogelijkheden om biljarttafels te verzinken, zodat de ruimte toch multifunctioneel ingezet kan worden.

    - *Alternatieven biljartclub*
      In Voorthuizen zijn twee andere locaties bekend met één biljarttafel: verzorgingstehuis Nieuw Avondrust en café-restaurant Buitenlust. In Buitenlust is ook een biljartvereniging actief. Voor het spelen van competitie zijn voor de biljartvereniging 't Trefpunt echter twee tafels wenselijk.

- Kegelclubs zijn goed vertegenwoordigd in dorpshuis 't Trefpunt. Er zijn vier banen beschikbaar die door zes kegelclubs en Welzijn Barneveld worden gebruikt. In totaal zijn dit ongeveer 100 kegelaars die grotendeels de leeftijd van 55+ zijn gepasseerd. Het ledenaantal is bij alle clubs stabiel. Naast het kegelen staat ook de ontmoetingsfunctie centraal voor de kegelaars. Het behoud van de kegelruimte heeft voor deze groep grote sociaal-maatschappelijke waarde. Voor het spelen van wedstrijden is het wenselijk om vier banen beschikbaar te hebben. Een kegelvoorziening is een specifieke voorziening die veel ruimte vraagt en niet multifunctioneel ingezet kan worden. De voorruimte bij de kegelbanen kan wel multifunctioneel ingezet worden. De huidige kegelbanen en -machines in het Trefpunt zijn in 2009 door de gemeente vernieuwd. Hierbij werd een bedrag van €110.000 geïnvesteerd. Het is mogelijk om de banen eventueel te verplaatsen naar een nieuwe accommodatie.

    - *Kosten verplaatsen kegelbanen*
      De totale investering voor het verplaatsen van de kegelbanen komt op circa €360.500 exclusief BTW. Hierbij wordt de huidige inrichting gedeeltelijk hergebruikt. De extra jaarlasten komen op zo'n €29.000.

    - *Alternatieven kegelclubs*
      In de gemeente Barneveld is in beperkte mate een alternatief voorhanden indien de kegelbanen niet terugkomen in een nieuwe accommodatie. In Partycentrum De Veluwehal zijn vier kegelbanen aanwezig maar deze banen zijn op maandag t/m donderdag al gedeeltelijk bezet. Er is onvoldoende ruimte om alle kegelclubs uit 't Trefpunt in de Veluwehal onder te brengen. De overige kegelbanen in de omgeving zijn op relatief grote afstand van Voorthuizen en zijn moeilijker bereikbaar voor de minder mobiele ouderen. Wellicht ten overvloede moet gemeld worden dat een kegelbaan erg verschilt van een bowlingbaan en de kegelaars dus niet bij de diverse bowlingbanen in de gemeente terecht kunnen.

Conclusie Sport

- **Gymnastiekvereniging SSS heeft de voorkeur uitgesproken om haar activiteiten in één accommodatie aan te bieden. Geadviseerd wordt om SSS mee te nemen in de nieuwe huisvesting.**
- **Volleybalvereniging SDS heeft de voorkeur uitgesproken om in De Voorde te blijven sporten.**
- **Korfbalvereniging Spirit wenst haar (binnen en buiten) activiteiten te bundelen op één locatie.**

- **Schietvereniging De Luchtschutters wil graag voorzien worden in een (mobiele) schietbaan. Geadviseerd wordt echter (gezien de leden, de kosten en de aanwezige alternatieven) om deze huisvestingsvraag niet mee te nemen in de nieuwe accommodatie.**
- **De huisvestingvraag van biljartvereniging 't Trefpunt is relatief makkelijk in te passen en bovendien multifunctioneel te benutten. Geadviseerd wordt om in de nieuwe accommodatie een biljartvoorziening te creëren.**
- **Het is wenselijk om de kegelbaanvoorziening te behouden in Voorthuizen, gezien het aantal ouderen dat deze sport beoefend, de sociale component en het gebrek aan alternatieven.**

3.3.3 Jongerenwerk

Het jongerenwerk heeft een aparte ruimte bij dorpshuis 't Trefpunt, genaamd Trefpoint. Dit deel heeft een vloeroppervlak van 108 m2 en hoewel dat voor enkele activiteiten wat klein is, voldoet deze afmeting over het algemeen voor de activiteiten die er georganiseerd worden. Zowel de huidige locatie als een eventueel toekomstige locatie aan de Wikselaarseweg zijn goede uitgangspunten voor het jongerenwerk. Momenteel zijn de openingstijden van 't Trefpoint vrij beperkt (maandagmiddag en -avond, woensdagmiddag en -avond en vrijdagmiddag). Gezien dit beperkte gebruik is het wenselijk om deze locatie multifunctioneel te kunnen inzetten. Ook de jongerenwerker ziet voordelen in een multifunctioneel gebruik van de nieuwe accommodatie.

Conclusie jongerenwerk

Het jongerenwerk in Voorthuizen is een belangrijke spil in het bewegen en actief laten zijn van jongeren. Deze ruimte moet integraal onderdeel van het dorpshuis uitmaken.

3.3.4 Peuterspeelzaal

Peuterspeelzaal Kameleon (onderdeel van Dolfijn Kinderopvang) heeft een ruimte in het dorpshuis in gebruik. We gaan er in de modellen vanuit dat zij ook in de nieuwe situatie wordt gehuisvest. De ruimtebehoefte is 94 m^2 BVO. De speelzaal is multifunctioneel te gebruiken, dit geld niet voor de nevenruimte zoals de toiletten en verschoningsruimte.

Conclusie peuterspeelzaal

De peuterspeelzaal kan opnieuw, maar meer multifuntioneel, in het dorpshuis worden gehuisvest.

3.3.5 Bibliotheek

De bibliotheek, de gemeente Barneveld en het Plaatselijk Belang hebben in 2015 een voorkeur uitgesproken voor de huisvesting van de bibliotheek in het nieuwe dorpshuis. De huidige huisvesting in woonzorgcentrum Nieuw Avondrust is vanuit die gedachte van tijdelijke aard. De verwachting is dat het dorpshuis, mede door de multifunctionaliteit en diverse gebruikersgroepen, een gunstig effect heeft op de bibliotheekfunctie en andersom. De kaders voor deze inpassing zijn ruimtelijk gelijk aan de tijdelijke situatie, maar met mogelijkheden van gebruik van de multifunctionele ruimte en in overeenstemming met het huidige budget dat zij voor de huur beschikbaar hebben. In het sociale domein kan de bibliotheek op grond van de in de wet genoemde taken een toegevoegde rol spelen. De taken in de wet plaatsen de bibliotheek op het snijvlak van het culturele en sociale domein, wat goed past binnen de functie van een dorpshuis.

Conclusie bibliotheek

De inpassing van de bibliotheek in het nieuwe dorpshuis past in de toekomstvisie bibliotheek zoals deze in maart 2016 is vastgesteld. Een alternatief is het behouden van de bibliotheek in de huidge locatie in woonzorgcentrum Nieuw Avondrust.

3.3.6 Overige gebruikers

Dorpshuis ’t Trefpunt wordt incidenteel verhuurd voor bijeenkomsten, vergaderingen of feestjes en verder gebruikt door enkele kleinere gebruikersgroepen en verenigingen.

De muziekschool Barneveld maakt gebruik van ruimten in ‘t Trefpunt. Zij geeft muziekles aan diverse groepen van in totaal ongeveer 36 leerlingen. De muziekschool is niet gebonden aan de huidige locatie ‘t Trefpunt. Zij kent echter wel specifieke huisvestingsbehoeften, omdat de lokalen moeten voldoen aan de ARBO-eisen voor muziekonderwijs.

Met woonzorgcentrum Nieuw Avondrust is een gesprek geweest om te bekijken wat de mogelijkheden zijn om kleine gebruikers onder te brengen in hun accommodatie. Nieuw Avondrust heeft verschillende mogelijkheden, maar kan niet aan alle huidige gebruikers van het ’t Trefpunt ruimte bieden.

Het heeft de voorkeur om de kleine gebruikers te bundelen in het nieuwe ‘t Trefpunt en niet elders onder te brengen. Redenen hiervoor zijn dat de activiteiten elkaar onderling kunnen versterken en dat de bezettingsgraad van de nieuwe accommodatie dan gunstiger wordt. Het is belangrijk een optimale bezettingsgraad te bereiken voor de nieuwe accommodatie, waarmee het interessant blijft voor toekomstige exploitatie.

Conclusie overige gebruikers

De kleine verenigingen en gebruikers die nu zaalruimte huren in het ‘t Trefpunt moeten in principe worden gehuisvest in de nieuwe accommodatie. Het heeft de voorkeur de activiteiten te bundelen in één accommodatie.

4 Modellen

Binnen de mogelijke “stoelendans” van accommodaties in Voorthuizen zijn er verschillende variaties mogelijk. Vier modellen zijn gezamenlijk verder onderzocht. In totaal zijn er zes locaties betrokken bij deze “stoelendans”, namelijk de huidige locaties van dorpshuis ‘t Trefpunt, gymzaal De Brug, sporthal De Voorde, basisschool De Hoeksteen, Sportcomplex Overhorst en een nieuwe locatie aan de Wikselaarseweg.

In alle modellen gaan we uit van de nieuwbouw voor basisschool De Hoeksteen in het uitbreidingsgebied Holzenbosch (Wikselaarseweg), al dan niet in combinatie met andere functies. De verplaatsing van de Hoeksteen brengt verschuivingen met zich mee in sportaccommodaties. De gemeentelijke overheid is verplicht om primaire onderwijsinstellingen te voorzien in goede gelegenheid voor het geven van bewegingsonderwijs binnen wettelijke afstanden (1000 meter over de kortste looproute). Daardoor moet er bij de nieuwbouw van de Hoeksteen in ieder geval ook een gymvoorziening worden gerealiseerd en kan één van de huidige binnensportaccomodaties (de Brug of ’t Trefpunt) vervallen. Ook de wens van Spirit om haar eigen korfbalhal te bouwen heeft consequenties voor de bestaande binnensportaccomodaties.

Hieronder worden de vier modellen kort beschreven met de bijbehorende ingreep voor de genoemde zes locaties, gevolgd door een samenvattende tabel. Voor de beeldvorming zijn deze modellen in bijlage 1.1. t/m 1.4 op een kaartoverzicht en in bijlage 2 als massastudie weergegeven. De volledige samenhang tussen de zes locaties per model worden in de rapportage besproken.

Model 1
In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met een sportzaal (2 zaaldelen) op de huidige locatie aan de Roelenengweg. Gymzaal De Brug wordt gesloopt. De Voorde behoudt de huidige vorm en aan de Wikselaarseweg komt een nieuwe gymzaal bij De Hoeksteen. Spirit bouwt in eigen beheer een korfbalhal op Sportcomplex Overhorst.

Model 2
In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen en een sportzaal (2 zaaldelen) aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie en De Voorde behoudt de huidige vorm. Spirit bouwt in eigen beheer een korfbalhal op Sportcomplex Overhorst.

Model 3
In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen, een sporthal (3 zaaldelen) en -terrein (kunstgrasvelden) voor Spirit aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie en De Voorde behoudt de huidige vorm.

Model 4
In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen en een sporthal (3 zaaldelen) aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie. Spirit verhuisd geheel naar De Voorde, waar ook kunstgrasvelden worden aangelegd.

OVERZICHT	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
Dorpshuis 't Trefpunt	Nieuwbouw dorpshuis + sportzaal op huidige locatie	Sloop dorpshuis en herontwikkeling terrein (n.t.b.)		
Gymzaal De Brug	Sloop de Brug	Nieuwbouw de Brug op huidige locatie		
Sporthal De Voorde	Sporthal blijft behouden in huidige vorm			Verhuizing van Spirit naar De Voorde (incl. aanleg kunstgrasvelden)
Basisschool De Hoeksteen	Sloop school en herontwikkeling terrein (n.t.b. woningbouw / groen / sportvoorziening)			
CKV Spirit (Overhorst)	Spirit bouwt korfbalhal op huidig sportcomplex Overhorst		Vertrek CKV Spirit op Overhorst en herontwikkeling terrein (n.t.b.)	
Wikselaarseweg	Nieuwbouw Hoeksteen + gymzaal	Nieuwbouw Hoeksteen + sportzaal + dorpshuis	Nieuwbouw Hoeksteen + sporthal + dorpshuis + velden Spirit	Nieuwbouw Hoeksteen + sporthal + dorpshuis

De volgende opties en gebruikerswensen zijn globaal geïnventariseerd maar niet in de modellen opgenomen:

- In model 3 en 4 verplaatst de korfbalvereniging Spirit naar de Wikselaarseweg of De Voorde. Daarmee komt sportcomplex Overhorst vrij voor een nieuwe bestemming. Wat de opties hiervoor zou kunnen zijn vallen buiten deze modelstudie en zijn dus niet verder onderzocht.
- Het dorpshuis op de huidige plek, maar dan zonder gymzaal is niet als model in deze rapportage opgenomen. De combinatie van een dorpshuis met sporthal/sportzaal is multifunctioneler inzetbaar en om die reden de basis voor de modeluitwerking.
- Verplaatsing van Spirit met een korfbalhal naar het terrein bij Trefpunt is ook ruimtelijk onderzocht maar bleek niet haalbaar. Het huidige Trefpuntterrein is te klein en incourant om dit mogelijk te maken. Een combinatie met het huidige Oranjeterrein biedt daarin geen oplossing, omdat dit ten koste gaat van het trainingveld van VVOP (gelegen op het Oranjeterrein) en de parkeerruimte.

Als geheugensteun worden de modellen in de volgende hoofdstukken als volgt samengevat weergegeven:

MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
Trefpunt op huidige locatie Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit naar Voorde

5 Exploitatie

MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
Trefpunt op huidige locatie Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit naar Voorde

5.1 Betrokken huisvestingsvoorzieningen

In hoofdstuk 4 staat uiteengezet welke locaties per model betrokken zijn in dit onderzoek. In totaal gaat het om vijf bestaande locaties, waar de accommodatie mogelijk gewijzigd zal worden (At/m E) en één nieuw te realiseren locatie aan de Wikselaarseweg (F). Onderstaand een beschrijving van deze locaties.

A. Dorpshuis 't Trefpunt (Roelenengweg 25)

Het huidige dorpshuis bevat diverse ruimten en zalen, waaronder een toneelzaal, een schietbaan en kegelbanen. Het dorpshuis wordt geëxploiteerd door dhr en mvr De Booij. Zij hebben aangegeven de exploitatie medio 2017 te willen beëindigen. Afhankelijk van de modelkeuze sluit dit aan op de planning wellicht moet de exploitatie tijdelijk door een andere exploitant worden voortgezet.

De huidige sportzaal in 't Trefpunt bestaat uit twee zaaldelen. De exploitatie hiervan ligt bij Optisport Barneveld BV. De Van den Berghschool gebruikt deze zaal voor hun bewegingsonderwijs. Verder maken gymnastiekvereniging SSS, korfbalvereniging Spirit (wintermaanden) en enkele kleinere sportverenigingen gebruik van deze sportzaal.

B. Gymzaal De Brug (Jan Steenstraat 42)

In haar huidige vorm heeft deze accommodatie één zaaldeel, waarvan de exploitatie ligt bij Optisport Barneveld BV. De Wheemschool maakt gebruik van deze gymzaal voor het bewegingsonderwijs, maar ook gymvereniging SSS, Spirit (wintermaanden) en enkele andere kleinere gebruikers. De gymzaal is zeer verouderd en aan vervanging toe.

C. Sporthal De Voorde (Jan de Jagerweg 50)

Deze sporthal beschikt over drie zaaldelen. De exploitatie van de sporthal ligt bij Optisport Barneveld BV. De kantine wordt gehuurd en beheerd door Stikavo (Stichting kantinebeheer De Voorde), een samenwerking tussen SDS en Spirit. De hal wordt overdag met name gebruikt voor bewegingsonderwijs van basisschool De Hoeksteen, de Wilhelminaschool en de Regenboogschool. Verder huurt volleybalvereniging SDS de sporthal voor haar trainingen en wedstrijden en in de winterperiode huurt ook Spirit deze sporthal.

D. Basisschool De Hoeksteen (Veldkampstraat 1)

Dit schoolgebouw is dringend aan vervanging toe. Vanwege teruglopend leerling aanbod, in combinatie met hoge kosten voor tijdelijke huisvesting, is herbouw van de school op dezelfde locatie geen geschikte optie. In 2013 is besloten de school naar het zuiden van Voorthuizen te verplaatsen. In een nader locatieonderzoek is een locatie aan de Wikselaarseweg gekozen (F).

E. Sportcomplex Overhorst (Overhorsterweg 10)

Het sportcomplex Overhorst biedt huisvesting aan Spirit voor de veldcompetitie (zomermaanden). De kleedruimten en velden zijn eigendom van de gemeente Barneveld, de kantine is eigendom van Spirit. Voor de zaalcompetitie in wintermaanden wijkt Spirit uit naar diverse sportaccommodaties in Voorthuizen, Barneveld en Stroe. Zij vindt dit een ongewenste situatie en heeft daarom het plan ingediend om haar eigen korfbalhal te mogen bouwen op dit terrein. Daarmee wordt haar capaciteitsprobleem voor een groot deel opgelost en kan zij bovendien haar eigen kantine beter uitbaten. Deze korfbalhal is specifiek bedoeld voor korfbal, het huisvesten van andere sportverenigingen is waarschijnlijk niet mogelijk. Wel heeft Spirit samenwerkingsafspraken met een organisatie voor buitenschoolse kinderopvang.

F. Wikselaarseweg

In een locatieonderzoek zijn mogelijke locaties onder de loep genomen voor het bouwen van de nieuwe basisschool De Hoeksteen in de nieuwe uitbreidingswijk Holzenbosch. Bij alle modellen wordt De Hoeksteen daarom gevestigd aan de Wikselaarseweg, waarbij nog onbepaald is of dit aan de noordzijde of de zuidzijde zal zijn. De voorziene kavel aan de noordzijde heeft meerdere eigenaren en zal moeten worden aangekocht. De kavel aan de zuidzijde is eigendom van de gemeente. Het schoolbestuur heeft aangegeven voorkeur te hebben voor de noordelijke variant, afhankelijk van de haalbaarheid.

5.2 Beheervormen

Voor een nieuw dorpshuis gaan we in alle modellen uit van de oprichting van een beheersstichting of van de exploitatie door een commerciële exploitant. Dit biedt ook mogelijkheden in relatie tot het contract dat de gemeente Barneveld met Optisport Barneveld BV is aangegaan voor de duur van 15 jaar.

Sinds 2015 exploiteert Optisport Barneveld BV de binnensportaccommodaties in de gemeente Barneveld. Doordat er accommodaties verdwijnen en in diverse vormen worden teruggebouwd zullen er gewijzigde afspraken gemaakt moeten worden in het bestaande contract. Deze wijziging biedt ook kansen om tot een efficiëntere exploitatie te komen, eventueel aangevuld met nieuwe activiteiten.

Als korfbalvereniging Spirit haar eigen korfbalhal bouwt (model 1 of 2) of De Voorde in het geheel overneemt (model 4) ontstaat er een nieuwe situatie. Niet alleen zal de bezetting van de huidige accommodaties afnemen, met de exploitatieverliezen die daarbij komen kijken, ook betekent dit dat er een andere aanbieder van sporthuisvesting op de markt komt die een directe concurrent van Optisport Barneveld BV is. Spirit is namelijk vrij om voor haar exploitatiemodel een samenwerking of (onder)huurders te zoeken. Momenteel heeft zij daarvoor contacten met een buitenschoolse opvang organisatie. Eventuele verhuur en activiteiten die Spirit ontplooit moeten voldoen aan de voorwaarden vanuit het bestemmingsplan en de overige geldende voorwaarden, zoals deze ook voor Optisport gelden. Er zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de tarieven en doelgroepen, ook tussen Spirit, gemeente Barneveld en Optisport.

In model 3 verhuisd Spirit naar de Wikselaarseweg. Spirit heeft aangegeven dat dit een goede locatie is voor haar, maar dat zij het beheermodel ingewikkeld vindt. In dit model zal zij daarom haar trainings- en wedstrijduren zal afnemen bij een stichting of exploitant. In model 4 verhuist Spirit naar De Voorde, die zij in het geheel zal huren of kopen, met de mogelijkheid om de hal te verhuren aan andere activiteiten /verenigingen. In model 3 en 4 worden de locaties uitgebreid met korfbalvelden (buiten) en komt Sportcomplex Overhorst vrij.

5.3 Consequenties voor sportaccomodaties

De vier modellen brengen verschillende consequenties voor de binnensport accommodaties met zich mee. Een goede bezettingsgraad is belangrijk voor een gezonde exploitatie van deze accommodaties. Daarbij zijn de mogelijkheden per accommodatie afhankelijk van het type (gymzaal, sportzaal, sporthal), de afstand tot basisonderwijs en de gebruikers. Spirit is een grote sportvereniging in Voorthuizen en in deze “stoelendans” van locaties een belangrijke speler. Onderstaand worden de consequenties van de vier modellen op de sportaccommodaties toegelicht.

5.3.1 Capaciteit sportaccommodaties

In de modellen worden verschillende type sportaccommodaties (terug)gebouwd, waarmee een andere totaal capaciteit (aantal zaaldelen) wordt gebouwd. De volgende termen worden ter aanduiding gebruikt:

- Een gymzaal is 1 zaaldeel
- Een sportzaal betreft 2 zaaldelen
- Een sporthal betreft 3 zaaldelen

Voorthuizen heeft nu drie binnensportaccommodaties (afgezien van binnenzwembad De Heuvelrand) met in totaal zes zaaldelen. Deze capaciteit is momenteel voldoende en er is sprake van een goede bezetting van deze locaties.

Als Spirit haar eigen sporthal (van 3 zaaldelen) gaat exploiteren (modellen 1, 2 en 4) komen er in de huidige sportaccommodaties een groot aantal uren vrij. Optisport Barneveld BV heeft aangegeven dat er dan in totaal nog vier zaaldelen nodig zijn (in plaats van de huidige 6) om alle huidige gebruikers met de huidige urenafname in Voorthuizen te huisvesten. In model 3 zal Spirit geen eigen hal exploiteren maar uren afnemen van de exploitant van de sporthal aan de Wikselaarseweg. In dit model zijn daarom in totaal 7 zaaldelen benodigd. Optisport Barneveld BV heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor het exploiteren van tenminste één sporthal, ten behoeve van grotere gebruikers of evenementen.

In onderstaande tabel is per model weergegeven welk type accommodatie op de betrokken locaties wordt (terug)gebouwd en wat de totale capaciteit in zaaldelen is.

Aantal zaaldelen per locatie	**MODEL 1** Nieuwbouw Trefpunt Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	**MODEL 2** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	**MODEL 3** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	**MODEL 4** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit nr. Voorde
A – Trefpunt	2 (sportzaal)	0	0	0
B – De Brug	0	1 (gymzaal)	1 (gymzaal)	1 (gymzaal)
C – De Voorde	3 (sporthal)	3 (sporthal)	3 (sporthal)	3 (sporthal)
E – Overhorst	3 (korfbalhal)	3 (korfbalhal)	0	0
F – Wikselaarseweg	1 (gymzaal)	2 (sportzaal)	3 (sporthal)	3 (sporthal)
Zaaldelen Optisport	**6**	**6**	**7**	**4**
Zaaldelen Spirit	**3**	**3**	**0**	**3**
Totaal	**9**	**9**	**7**	**7**

Conclusie capaciteit sportaccomodaties

Met in totaal 7 zaaldelen (modellen 3 en 4) is in Voorhuizen een goede bezetting van de sportaccommodaties mogelijk. In modellen 1 en 2 wordt overcapaciteit gecreëerd.

5.3.2 Bewegingsonderwijs

Voor het bewegingsonderwijs geldt dat de loopafstand tussen de school en de sportaccommodatie maximaal 1000 meter mag zijn. Na de verhuizing van de Hoeksteen naar de Wikselaarseweg kan zij daarom geen gebruik meer maken van bestaande sportvoorzieningen. In de nabijheid van De Hoeksteen zal dus een sportvoorziening moeten worden gecreëerd. Om de loopafstand zo kort mogelijk te houden, wordt voorzien in een sportgelegenheid op de locatie Wikselaarseweg. De vorm van deze accommodatie verschilt per model, zie ook de tabel hierboven. Dit hangt weer samen met de overige te maken keuzen.

Voor het bewegingsonderwijs van de De Wheemschool en de Van den Berghschool volstaat De Brug óf ’t Trefpunt. Beide locaties zijn aan vervanging toe. Als één van de twee wordt teruggebouwd is dat voldoende voor deze twee basisscholen. In model 1 is dat ‘t Trefpunt (sportzaal en dorpshuis op huidige locatie) en in de overige modellen is dat Gymzaal de Brug. Met de aanleg van de nieuwe rondweg worden looproutes vanuit de Wheemschool naar deze voorzieningen verkeersluwer en veiliger. Een gymlokaal op de huidige locatie van De Brug is voor de scholen dichterbij dan locatie ‘t Trefpunt. De korfbalhal die in de modellen 1 en 2 door Spirit wordt gebouwd op Sportcomplex Overhorst kan, gezien de afstand tot de scholen, niet worden gebruikt voor bewegingsonderwijs.

De Wilhelminaschool en de Regenboog gymmen nu in De Voorde. Dit zal het geval blijven in de modellen 1 en 2. In model 3 en 4 zullen zij naar de nieuwe sporthal aan de Wikselaarseweg gaan. Voordeel hiervan is dat de loopafstand tot de accommodatie dan korter wordt.

Conclusie onderwijs

Voor het bewegingsonderwijs zijn loopafstand en looproute naar de sportaccomodatie belangrijke aspecten.

- **De Hoeksteen zal worden voorzien van een nieuwe gymzaal in Voorthuizen Zuid.**
- **Voor de Wheemschool is locatie de Brug qua loopafstand en looproute gunstiger dan 't Trefpunt.**
- **Voor de Van den Berghschool zijn de locaties de Brug en 't Trefpunt op korte loopafstand van de school.**
- **Voor de Wilhelminaschool en de Regenboog blijft de situatie gelijk of wordt de loopafstand korter.**

Wat betreft het bewegingsonderwijs zijn daarom modellen 2, 3 en 4 het meest optimaal. In alle modellen is er overdag meer dan voldoende zaal capaciteit beschikbaar voor bewegingsonderwijs.

5.3.3 Sportaccommodatie voor Spirit

Gezien het aantal leden en teams kampt Spirit in de wintermaanden met een capaciteitsprobleem. Spirit heeft daarom bij de gemeente een bouwplan / bidboek ingediend voor het bouwen van een eigen korfbalhal op het Sportpark Overhorst. Deze sporthal staat gelijk aan drie zaaldelen. In modellen 1 en 2 komt deze wens van Spirit tot uiting. Deze hal is specifiek voor korfbal bedoeld en daardoor in principe niet geschikt voor andere sporten. Ook voor bewegingsonderwijs kan deze hal niet dienen, vanwege te grote loopafstanden (zie 5.3.2.). De korfbalhal creëert een overcapaciteit aan sportvoorzieningen en levert vrijwel geen voordeel aan Voorthuizen.

In modellen 3 en 4 wordt op een andere wijze invulling gegeven aan de wens van Spirit. In model 3 verhuist Spirit inclusief de sportvelden naar de Wikselaarseweg, in model 4 verhuist zij naar de huidige sporthal De Voorde inclusief nog aan te leggen sportvelden. Beide modellen bieden mogelijkheden voor Spirit (en eventuele andere gebruikers) en voorkomt een overcapaciteit aan sportzalen in Voorthuizen. Daarbij biedt model 4 de meeste voordelen en financiële kansen.

In het kader van dit onderzoek en het verzoek van Spirit hebben diverse gesprekken met de vereniging plaatsgevonden. Daarin heeft Spirit aangegeven dat een eventuele verhuizing naar de Wikselaarseweg of naar De Voorde zeker bespreekbaar is. Afhankelijk van de modelkeuze door de Gemeente Barneveld zal Spirit de uitkomst aan haar leden voorleggen, waarbij de voorkeur uitgaat naar de huur van De Voorde als in model 4. Model 3 is eveneens mogelijk, maar daarin moet extra aandacht besteed worden aan het beheermodel gezien het grotere aantal belanghebbenden en gebruikers.

Conclusie Spirit

Alle modellen komen tegemoet aan de wens van Spirit om de activiteiten op één locatie te bundelen. Bij de modellen 1 en 2 wordt echter een overcapaciteit gecreëerd, wat negatieve consequenties heeft voor de overige sportaccomodaties in Voorhuizen. De vereniging heeft aangegeven zelf de voorkeur te hebben voor model 4, waarbij zij de Voorde in het geheel wil huren van de gemeente Barneveld.

5.3.4 Overige sportverenigingen

- Of aan de wens van gymvereniging SSS, om al haar activiteiten in één accommodatie te bundelen, kan worden voldaan kan niet op voorhand worden gezegd. Zij sporten nu in de Brug en 't Trefpunt en één van deze accommodaties zal verdwijnen. Na de modelkeuze zal gekeken moeten worden naar een herverdeling van gebruikers, accommodaties en uren. Wellicht is het dan mogelijk om aan deze wens van SSS te voldoen.
- Voor volleybalvereniging SDS voldoen de modellen 1, 2 en 3 aan de wens om in De Voorde te blijven. De Voorde sluit optimaal aan bij de specifieke gebruikerswensen en zal dat naar verwachting ook in de toekomst blijven doen. Daarnaast gebruikt de vereniging het naastgelegen beachvolleybalterrein en eenmaal per jaar het "Knollenveld" voor het Knollenveldtoernooi. In model 4 gaat De Voorde volledig over naar Spirit en zal SDS verhuizen naar de nieuwe sporthal aan de Wikselaarseweg. Dat is voor SDS mogelijk , maar dan wenst zij een minimaal gelijkwaardige sportlocatie met kantine, inclusief een beachvolleybalterrein en ruimte voor het jaarlijkse toernooi. In de huidige situatie vormt SDS met Spirit de stichting STIKAVO, die de kantine bij de

Voorde beheert. Voor een eventuele (sport)horeca voorziening in een nieuwe sporthal bij de Wikselaarseweg zal bij deze keuze afstemming nodig zijn over de vorm en mogelijkheden in relatie tot het beheermodel.

Conclusie

Modellen 3 en 4 hebben de voorkeur. In modellen 1 en 2 wordt teveel overcapaciteit gecreëerd, waardoor de accommodaties onvoldoende efficiënt geëxploiteerd kunnen worden. Optisport Barneveld BV heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor het realiseren van tenminste één sporthal zodat er een grote sportaccommodatie beschikbaar is voor verhuur, bijvoorbeeld voor activiteiten als zaalvoetbal. Na de modelkeuze zal gekeken moeten worden naar een nieuwe indeling van de roosters om tot een meer optimale bezetting te komen met inachtneming van de gebruikerswensen en de urenafname.

6 Ruimtelijke aspecten

MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
Trefpunt op huidige locatie Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit naar Voorde

6.1 Verkeerskundige aspecten

De verschillende locaties zijn ook beoordeeld op verkeerskundige aspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeergelegenheid. Onderstaand een opsomming van de aandachtspunten per locatie.

A. Dorpshuis 't Trefpunt (Roelenengweg 25)
- Bereikbaarheid: de Sportparkstraat wordt in de huidige situatie als druk ervaren. Als 't Trefpunt hier verdwijnt, heeft dit een positief effect op de Sportparkstraat.
- Veiligheid: de fietsroute naar Blankensgoed dient beter te worden ingepast.
- Parkeren kan in het gebied worden opgelost.

B. Gymzaal De Brug (Jan Steenstraat 42)
- Bereikbaarheid: gymzaal De Brug bevindt zich nabij de gebiedsontsluitingsweg.
- Veiligheid: gymzaal De Brug is veilig bereikbaar voor fietsers.
- Parkeren: als de gymzaal wordt herbouwd op deze locatie dient onderzoek te worden gedaan naar de parkeerbehoefte en kan eventueel het parkeerterrein worden vergroot.

C. Sporthal De Voorde (Jan de Jagerweg 50)
- Bereikbaarheid: De Voorde is op korte afstand van een gebiedsontsluitingsweg
- Veiligheid: ook voor fietsers is De Voorde veilig bereikbaar
- Parkeren: er is voldoende aanbod. Als Spirit verhuist naar De Voorde en er velden aangelegd worden kunnen de parkeerplaatsen opnieuw worden vormgegeven op eigen terrein.

D. Basisschool De Hoeksteen (Veldkampstraat 1)
- Als de Hoeksteen wordt gesloopt komt dit gebied vrij voor herontwikkeling of als groen. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn goed, het parkeren dient op het terrein te worden ingepast.

E. Sportcomplex Overhorst (Overhorsterweg 10)
- Bereikbaarheid: dit sportcomplex bevindt zich nabij de gebiedsontsluitingsweg. Er dient, bij de bouw van de korfbalhal of bij de herontwikkeling van het terrein, rekening gehouden te worden met de omleiding van de N303 Voorthuizen en de verlegging van de Overhorsterweg.
- Veiligheid: De ligging van de uitweg net buiten de bebouwde kom en nabij helling van het viaduct is voor fietsers wat ongunstig, maar in de huidige situatie niet anders.
- Parkeren: binnen het gebied is parkeergelegenheid.

F. Wikselaarseweg
- Bereikbaarheid: deze locatie is per auto goed bereikbaar. Vooral als de Baron van Nagellstraat rustiger wordt na openstelling van de Rondweg. Voor fietsers dienen een aantal missende schakels naar Kromme Akker te worden gerealiseerd.
- Veiligheid: de ontwikkelingen leiden mogelijk tot afname van de verkeersveiligheid op een aantal omliggende wegen als de Strausslaan en de Wikselaarseweg door een toename van het verkeer
- Parkeren dient binnen het gebied te worden opgelost.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen grote voor- of nadelen te noemen voor de verschillende modellen. De bestaande locaties zijn over het algemeen veilig en goed bereikbaar. Voor de nieuwe locatie Wikselaarseweg dienen nieuwe aantakkingen voor fietsverkeer naar Kromme Akker te worden gerealiseerd.

6.2 Planologische aspecten

Strategische Visie Barneveld 2030 en Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

De aanpak en doelstelling van het project 't Trefpunt past binnen de Strategische Visie en Structuurvisie Kernen. Hieruit volgt geen voorkeur voor één van de vier modellen. Eén van de hoofddoelen van de Strategische Visie Barneveld 2030 is vitale en leefbare dorpen en wijken. Ingezet wordt op een passend en betaalbaar voorzieningenniveau met een hoge kwaliteit en een sterke bijdrage aan de sociale samenhang. Om richting de toekomst zo optimaal mogelijke gebruiksmogelijkheden van voorzieningen te hebben, heeft een combinatie en concentratie van voorzieningen de voorkeur. Model 3 en 4 komen hier het meeste aan tegemoet. In alle modellen zijn de locaties van voorzieningen –uitgezonderd de basisscholen- binnen fietsbereik.

Bestemmingsplankaders

In dit onderzoek is met name gekeken naar de mogelijk inpassing, verkeersaspecten, hinderafstanden en dergelijke om tot een eerste afweging in de modellen te komen. Alle voorliggende modellen zijn vanuit dit eerste globale onderzoek haalbare ontwikkelingen. Per locatie is bekeken of een bestemmingsplanwijziging nodig is als een maatschappelijke voorziening zal worden (terug)gebouwd.

A. Locatie huidige Trefpunt (Roelenengweg 25)
   Deze locatie heeft bestemming "specifieke vorm van Maatschappelijk - dorps- buurt- en clubhuis " Indien binnen het bouwvlak wordt teruggebouwd is er geen wijziging nodig.

B. Locatie De Brug (Jan Steenstraat 42)
   Deze locatie heeft nu de bestemming Maatschappelijk-sport. Als er een sporthal terug wordt gebouwd, geldt het bouwvlak als uitgangspunt. Mogelijk is het wenselijk het bouwvlak anders te positioneren. Daarvoor zal naar verwachting een simpele procedure nodig zijn.

C. Locatie De Voorde (Jan de Jagerweg 50)
   - Voor aanleg van sportvelden op het "Knollenveld" (huidige bestemming Groen) is een wijziging nodig
   - Voor uitbreiding van de kantine is geen wijziging nodig, mits dit valt binnen het bouwvlak, welke voor 100% tot 9 meter hoogte bebouwd mag worden.
   - Voor de uitbreiding van de kantine is wel een omgevingsvergunning nodig.

D. Basisschool De Hoeksteen (Veldkampstraat 1)
   Deze locatie heeft nu bestemming Maatschappelijk –school. Om hier openbaar groen van te maken is een wijziging nodig, dit zal naar verwachting kunnen met een simpele procedure.

E. Sportcomplex Overhorst (Overhorsterweg 10)
   Voor het bouwen van een korfbalhal is een bouwvlak nodig. Dat is niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en dus is een wijziging nodig.

F. Wikselaarseweg
   Hiervoor zijn wijzigingen nodig.

6.3 Studie woningbouwmogelijkheden

Door team Stedebouw is er een schetsmatige verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw per locatie. De typologie is daarbij afgestemd met het taakveld Wonen in verband met de marktvraag.

A. Locatie dorpshuis 't Trefpunt

De locatie is enigszins achteraf gelegen, waarbij de voornaamste ontsluiting aan de zuidkant vanaf de Roelenengweg plaats vindt. De locatie wordt rondom omzoomd door bomen die zoveel mogelijk behouden zouden moeten blijven. Vanwege de relatieve nabijheid tot het centrum zou voor deze locatie woningbouw voor senioren in grondgebonden of gestapelde vorm een passende invulling zijn. In verband met de vergrijzing is daar ook in Voorthuizen grote vraag naar. Vanwege de relatief eenzijdig georiënteerde locatie zijn grote aantallen appartementen hier wat lastiger inpasbaar, maar één à twee compacte appartementengebouwen zouden er goed een plek kunnen vinden. Kijkend naar de directe omgeving zijn hier ook twee onder één kap- en vrijstaande woningen passend. Rijwoningen zijn in eerste instantie minder voor de hand liggend, maar grondgebonden seniorenwoning zouden wel goed kunnen.

B. Locatie gymzaal De Brug

Aan de langste zijde, die grenst aan de Rembrandtstraat, bevindt zich nu een fietspad en een opvallende rij forse bomen, die samen met de laanbeplanting aan de Rembrandtstraat een kenmerkend, en bij voorkeur te behouden, groen beeld opleveren. Voor deze locatie zou het ruimtelijk logisch zijn de structuur met rijwoningen langs de Rembrandtstraat voort te zetten, waarbij er vanwege de bomen wel aanleiding is de woningen wat meer terug te leggen vanaf de weg. Gestapelde woningen liggen hier niet voor de hand. Vanwege de relatieve nabijheid tot het centrum en de vraag zijn grondgebonden seniorenwoningen hier wel passend. Ook kan gedacht worden aan rijwoningen. Voor vrijstaande woningen en tweekappers leent de locatie zich minder.

D. Locatie basisschool De Hoeksteen

De Veldkampstraat en de Jan de Jagerweg vormen nu een duidelijke scheiding tussen woongebied en een gebied met voorzieningen. Een eventuele woninginvulling op deze locatie is echter wel mogelijk. Gezien het karakter van de aangrenzende wijk ligt het voor de hand hier te kiezen voor deels goedkope en deels (middel)dure woningen met als doelgroep met name (startende) gezinnen. Voor senioren is de locatie minder geschikt omdat deze wat verder van het centrum is gelegen. Qua typologie zijn rijwoningen passend, eventueel aangevuld met garages op de koppen en/of bescheiden tweekappers.

E. Locatie sportcomplex Overhorst (Spirit)

Als deze locatie benut wordt voor woningbouw zou dat betekenen dat de bebouwingsrand van Voorthuizen verder opschuift naar de Hoevelakensebeek. Dat is in de nieuwbouwwijk Blankensgoed, gelegen ten oosten van deze locatie, ook al gebeurd en is in die zin goed denkbaar. De oostkant van de locatie is nu ingevuld met een trapveldje en speelplaats. Deze hebben een functie voor de buurt en zouden ook een functie voor eventuele nieuwe woningen kunnen hebben. Daarom wordt voorgesteld om deze hoek niet te bebouwen maar in tact te laten. De locatie wordt omzoomd door rijen bomen die zoveel mogelijk behouden zouden moeten blijven. Vanwege de grootte van de locatie en de excentrische ligging ten opzichte van het centrum zou hier ruimte kunnen worden gemaakt voor een wat andere ontwikkeling dan gebruikelijk. Te denken valt aan particulier opdrachtgeverschap (al dan niet collectief), waarbij er kavels van variabele grootte uitgegeven kunnen worden, waarbij veel ruimte is voor eigen initiatief. Hier blijkt nadrukkelijk belangstelling voor te bestaan. Hierbij kan binnen een heldere ruimtelijke basisstructuur een vrije invulling mogelijk gemaakt worden. Bij een meer projectmatige ontwikkeling zou de verkaveling ook luchtig gehouden moeten worden, waarbij met name aan tweekappers, vrijstaande woningen en rijwoningen (in korte bouwblokken) gedacht wordt.

7 Financiële aspecten

Voor de vier modellen zijn berekeningen gemaakt om deze financieel goed met elkaar te kunnen vergelijken. Onderstaand een toelichting op de boekwaarden, aan- en verkopen van grond en gebouwen, de exploitatielasten en de duurzaamheid.

7.1 Bestaande boekwaarden / kapitaallasten

De boekwaarden op de percelen hebben betrekking op de boekwaarden van grond en opstallen. Reken-technisch zijn alle afschrijvingen doorgerekend naar 2017 om zo in het totale rekenmodel alle bedragen op een juiste wijze door te rekenen. De rente over de waarden van de grond en boekwaarden is vanaf 2017 3%.

A. Locatie dorpshuis 't Trefpunt (Roelenengweg 25)
De bouwkundige afschrijvingen van 't Trefpunt betreffen nog diverse onderdelen zoals de kegelbanen en het jongerencentrum. Door het verplaatsen of vernieuwen van 't Trefpunt is er éénmalig een afschrijving van de boekwaarden nodig. Voor de modellen 2 t/m 4 is de grondboekwaarde doorberekend in m^2 prijsbepaling van de locatie.

B. Gymzaal De Brug (Jan Steenstraat 42)
Deze verouderde gymzaal heeft geen bouwkundige afschrijvingen en boekwaarde meer en is vrij van financiële lasten.

C. Sporthal De Voorde (Jan de Jagerweg 50)
In model 4 gaat Spirit de hal exploiteren, maar zij zal dit doen op basis van een huurovereenkomst met de gemeente Barneveld. De boekwaarde blijft in model 4 voor de gemeente bestaan.

D. Basisschool De Hoeksteen (Veldkampstraat 1)
Gronden en opstallen van de Hoeksteen hebben een boekwaarde en deze locatie komt terug naar de gemeente na het vervallen van de onderwijsfunctie.

E. Sportcomplex Overhorst (Overhorsterweg 10)
De bouwkundige afschrijvingen van het complex betreffen onder andere de aanleg van de sportvelden en de douche- en kleedruimtes. Bij een verhuizing van Spirit (in modellen 3 en 4) moet de boekwaarde afgewaardeerd worden.

7.2 Aankoop en verkoop gronden en gebouwen

In alle modellen dienen we gronden aan te kopen aan de Wikselaarseweg conform de grondnota. Daarbij zijn de oppervlaktes bepaald voor zowel een terrein en gebouw met sportfunctie als met een dorpshuisfunctie. Deze oppervlakte benadering is exclusief de aankoop van grond voor basisschool de Hoeksteen.

7.3 Exploitatielasten

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de exploitatielasten van de verschillende modellen, zijn de huidige lasten van het gebouw dorpshuis 't Trefpunt als basis genomen. Hierin zijn meegenomen de huisvestingskosten (onderhoud, beheer, verzekeringen, energie e.d.), kosten van de bedrijfsvoering (zalen, horeca, sportzalen) en de huidige inkomsten. Het betreffen hierbij de exploitatiekosten voor de binnensport en de dorpshuisfuncties. De exploitatielasten voor basisschool de Hoeksteen zijn voor de school zelf. Dit geldt ook voor een eigen korfbalhal van Spirit in de modellen 1 en 2. In model 3 is Spirit, net als de overige gebruikers, een gebruiker die per uur huurt. In model 4 zal Spirit de eigen exploitatie vormgeven en de hal volledig huren gedurende het hele jaar. In model 4 wordt met Spirit een huurovereenkomst aangegaan, in model 3 een gebruikersovereenkomst.

Aan de hand van deze vaste basislast zijn voor de vier modellen berekeningen gemaakt, uitgaande van de kosten per vierkante meter per onderdeel, om zo de netto exploitatielasten per jaar te berekenen. Hierbij is rekening gehouden met alle nieuw te bouwen ontwikkelingen per model.

Investeringen/ Exploitatielasten **per jaar**	**MODEL 1** Nieuwbouw Trefpunt Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	**MODEL 2** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	**MODEL 3** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	**MODEL 4** Nieuwbouw Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit nr. Voorde
Investering realistatie	€ 5.919.200	€ 5.688.900	€ 7.550.200	€ 7.505.100
Investering grond	€ 164.600	€ 1.056.700	€ 1.685.200	€ 1.526.900
Afwaardering boekwaarde	€ 162.100	€ 162.100	€ 329.200	€ 329.200
Structurele lasten zonder grondopbrengst (conform nota grondbeleid)	€ 282.000	€ 296.900	€ 373.000	€ 285.800
Structurele lasten *	**€ 276.700**	**€ 273.300**	**€ 289.800**	**€ 202.700**

* Dit zijn de verwachte structurele lasten na realisatie van de grondopbrengst voor de gemeente als geheel.

Ter bekostiging van de aanvullende totale lasten per jaar is er in de beleidstoevoeging 2017 een bedrag opgenomen voor de dorpshuizen Garderen en Voorthuizen. Voor Voorthuizen is hieruit een bedrag aan lasten €287.000,- opgenomen.

Conclusie

Model 4 past binnen de beschikbaargestelde beleidstoevoeging. In model 4 neemt Spirit de exploitatie van de sporthal De Voorde over. In model 3 zal een totale verhuur van de sporthal aan de Wikselaarseweg aan Spirit niet tot de mogelijkheden behoren vanwege het exploitatiekundige multifunctionele karakter van de locatie (dorpshuisfunctie, bibliotheek, peuterspeelzaal, school enz.).

7.4 Duurzaamheid

In 2015 heeft de Raad een energievisie aangenomen, waarin is bepaald dat de Gemeente Barneveld tot 2020 2% dient te besparen op het energieverbruik en 20% van de energie zelf dient op te wekken. Vanuit het Rijk is daarnaast gesteld dat vanaf 2018 (of 2020, discussie loopt nog) gemeenten energieneutraal moeten gaan bouwen. Om dit te kunnen bereiken zijn extra investeringen nodig. Deze kosten zijn meegenomen in de berekening van de verschillende modellen.

8 Planning

MODEL 1	**MODEL 2**	**MODEL 3**	**MODEL 4**
Trefpunt op huidige locatie Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit naar Voorde

De planning voor de realisatie van een nieuw dorpshuis is afhankelijk van het gekozen model. Onderstaand wordt per model aangegeven wat de verwachte planning zal zijn vanaf besluit tot aan de ingebruikname. In model 1 wordt het nieuwe dorpshuis teruggebouwd op de huidige locatie van ’t Trefpunt. Dit heeft als voordeel dat de bestemming al voldoet, en er dus geen bestemmingsplanwijziging nodig is. Voor de andere locaties en in alle andere modellen geldt dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Model 1

Realisatie de Hoeksteen met gymzaal	2017 - eind 2018
Trefpunt op de huidige plek	2017 - begin 2019
Sloop gymzaal de Brug	2019
Realisatie van een korfbalhal bij Spirit	N.t.b. op basis van initiatief en aanvraag van Spirit

Model 2

Realisatie de Hoeksteen	2017 - begin 2019
Trefpunt Wikselaarseweg met gymzaal	2017 - begin 2019
Nieuwbouw gymzaal de Brug	2018 - 2019
Sloop Trefpunt	Eind 2019 na ingebruikname ‘t Trefpunt en de Brug
Realisatie van een korfbalhal bij Spirit	N.t.b. op basis van initiatief en aanvraag van Spirit

Model 3

Realisatie de Hoeksteen	2017 - begin 2019
Trefpunt met sporthal + velden Wikselaarseweg	2017 - half 2019
Nieuwbouw gymzaal de Brug	2018 - 2019
Verhuizing Spirit	Zomer 2019
Sloop Trefpunt	Eind 2019 na in gebruik name ‘t Trefpunt en de Brug

Model 4

Realisatie de Hoeksteen	2017 - begin 2019
Trefpunt met sporthal Wikselaarseweg	2017 - begin 2019
Nieuwbouw gymzaal de Brug	2018 - 2019
Verbouw De Voorde, aanleg buitenvelden	2018 voorbereiding, 2019 realisatie
Verhuizing Spirit	Eind 2019
Sloop Trefpunt	Eind 2019 na in gebruik name ‘t Trefpunt en de Brug

In deze planning is uitgegaan van voldoende beschikbare capaciteit binnen de betrokken afdelingen van de gemeente en het verkrijgen van externe deskundigheid bij de uitwerking van de plannen. Na de modelkeuze zal hiervoor een prioritering in de gemeentelijke projectenplanning plaats moeten vinden.

Conclusie

Bij model 1 is basisschool de Hoeksteen iets sneller gerealiseerd dan in de overige modellen, omdat er in dit model geen combinatie wordt gemaakt met het dorpshuis. Bij modellen 1 en 2 is de bouw van de korfbalhal volledig afhankelijk van Spirit. Bij modellen 3 en 4 wordt de verhuizing van Spirit onderdeel van de planning, waardoor er meer werk te verzetten is. Echter op de ingebruikname van de Hoeksteen, de gymzaal/sporthal en het dorpshuis zal dit niet direct effect hebben.

9 Conclusies

MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
Trefpunt op huidige locatie Sloop De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Spirit blijft op locatie	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Nieuwbouw Spirit in Zuid	Trefpunt in Zuid Nieuwbouw De Brug Verhuizing Spirit naar Voorde

De vier modellen zijn gelijkwaardig in functies en de omvang van het nieuwe dorpshuis is in alle modellen hetzelfde. De verschillen zitten in de locaties en combinatie van voorzieningen en het totaal aantal sportzalen. In dit hoofdstuk worden per model de belangrijkste overwegingen, voor- en nadelen en de bijbehorende totale lasten nogmaals beschreven. In 9.5 zijn alle punten beoordeeld in een matrix, waaruit per model een score volgt. In 9.6 volgt een eindoordeel.

9.1 Conclusies model 1

In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met een sportzaal (2 zaaldelen) op de huidige locatie aan de Roelenengweg. Gymzaal De Brug wordt gesloopt. De Voorde behoudt de huidige vorm en aan de Wikselaarseweg komt een nieuwe gymzaal bij De Hoeksteen. Spirit bouwt in eigen beheer een korfbalhal aan de Overhorsterweg.
Zie bijlage 1.1, Model 1 kaartoverzicht en bijlage 2 Massastudie locatie Voorthuizen (pagina's 5-9).

Visie en gebruikers

Voordeel in dit model is dat het dorpshuis op dezelfde bekende centrale plek blijft. Nadeel van model 1 is dat er tijdens de bouw geen dorpshuisvoorziening beschikbaar is, wat als risico heeft dat (met name oudere) gebruikers afhaken. De posities van de binnensportzalen is voor de scholen minder gunstig.

Exploitatie

Als Spirit verhuisd naar een eigen sporthal, komt in De Voorde ruimte vrij voor gymvereniging SSS. Een enkele gymzaal zal dan bij 't Trefpunt precies voldoende zijn voor het bewegingsonderwijs. Echter is de zaal dan overdag volledig voor bewegingsonderwijs nodig. Op verzoek van SSS en ter versterking van de dorpshuisfunctie (bijvoorbeeld ouderengym overdag) is in dit model een dubbele zaal aangehouden bij het dorpshuis. Voordeel is dat een dubbele gymzaal mogelijkheden biedt voor de organisatie van grotere activiteiten of 'grotere' huurders die zouden kunnen bijdragen in de bezetting en exploitatie van de gebouwen, zoals bijvoorbeeld LIFE. Nadeel is de overcapaciteit aan zalen die ontstaat, mede in combinatie met de nieuwe korfbalhal van Spirit, wat terug te zien is in de exploitatiekosten. Nadeel is dat de bezettingsgraad van sportzalen afneemt met het vertrek van Spirit naar een eigen hal.

Ruimtelijke aspecten

Voordeel is dat voor de bouw van het nieuwe dorpshuis op huidige locatie geen bestemmingsplan wijziging nodig is. Nadeel van het aanhouden van de huidige locatie is de beperking m.b.t. verkeersafhandeling (drukte), fietsverbindingen, uitritten en parkeren. Voor de korfbalhal op sportcomplex Overhorst is wel een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Financieel

Rekening houdend met de kapitaallasten (zonder tijdelijk huisvesting) en overcapaciteit aan sportruimte betekent model 1 een aanvullende vaste jaarlijkse last van € 282.000 per jaar. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting voor 't Trefpunt. De herbouw op de huidige plek werkt kosten- en risico verhogend, immers alle bestaande bebouwing en infrastructuur moet verwijderd worden. Daarnaast is er op deze plek geen ruimte voor het plaatsen van tijdelijke huisvesting. De kosten voor de realisatie van een tijdelijk gebouw op een andere plek zou onverantwoord hoog uitkomen en bovendien in 1 jaar afgeschreven moeten worden.

Planning

Voordeel voor de planning is dat er voor het nieuwe Trefpunt geen bestemmingsplanwijziging doorlopen hoeft te worden. Het feit dat er tijdens de bouw geen dorpshuis is, vraagt echter weer meer voorbereiding en afstemming met de gebruikers.

Conclusie Model 1

Door de ongunstige exploitatie, de overcapaciteit aan sportzalen, tijdelijk ontbreken van een dorpshuisfunctie en de ruimtelijke beperkingen op de huidige locatie van het Trefpunt is model 1 geen optimale variant.

9.2 Conclusies model 2

In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen en een sportzaal (2 zaaldelen) aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie en De Voorde behoudt de huidige vorm. Spirit bouwt in eigen beheer een korfbalhal aan de Overhorsterweg.

Zie bijlage 1.2 Model 2 kaartoverzicht en bijlage 2 Massastudie locatie Voorthuizen (pagina's 10-13).

Visie en gebruikers

Voordeel van de locatie aan de Wikselaarseweg is dat het meer gericht is op het uitbreidingsgebied van Voorthuizen. De gebruikers van het huidige Trefpunt kunnen na de realisatie direct naar de nieuwe locatie verhuist worden, wat gunstig is. Nadeel is dat de voorziening verdwijnt van de huidige plek in Voorthuizen, en gebruikers bekend moeten worden met de nieuwe locatie.

Exploitatie

Als Spirit verhuist naar een eigen sporthal, komt in De Voorde ruimte vrij voor gymvereniging SSS. Een enkele gymzaal zal dan aan de Wikselaarseweg voldoende zijn voor het bewegingsonderwijs. Echter is de zaal dan overdag volledig voor bewegingsonderwijs nodig. Op verzoek van SSS en ter versterking van de dorpshuisfunctie (bijvoorbeeld ouderengym overdag) is in dit model een dubbele zaal aangehouden bij het dorpshuis. De dubbele gymzaal biedt ook mogelijkheden voor de organisatie van grotere activiteiten of 'grotere' huurders zoals LIFE. Life maakt op dit moment ook gebruik van het 't Trefpunt. In combinatie met de nieuwe korfbalhal van Spirit ontstaat ook in model 2 een overcapaciteit aan zalen, wat terug te zien in in de exploitatiekosten. Nadeel is dat de bezettingsgraad van sportzalen afneemt met het vertrek van Spirit naar een eigen hal.

Ruimtelijke aspecten

Het nieuwe dorpshuis is in dit model centraal gelegen met goede opties voor verkeersverbindingen. Een aandachtspunt is de fietsverbinding richting het centrum. Nadeel is dat het bestemmingsplan dient te worden herzien. Ook voor de korfbalhal op sportcomplex Overhorst is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Financieel

Rekening houdend met de kapitaalasten en overcapaciteit aan sportruimte betekent model 2 een aanvullende vaste jaarlijkse last van € 296.900 per jaar. Voordeel t.o.v. model 1 is dat de realisatiekosten van het nieuwe Trefpunt lager zijn en er optimalisatie mogelijk is door toevoeging van commerciele functies die het dorpshuis versterken. Nadeel is dat de grond aan de Wikselaarseweg niet geheel in eigendom is van de gemeente.

Planning

De realisatietijd is gelijk aan model 1, en de plannen sluiten daarmee redelijk aan op de woningbouwplannen in Voorthuizen Zuid. Nadeel is dat er tijd nodig is voor de bestemmingsplan procedure, wat een risico vormt.

Conclusie model 2

Dit model kent meer mogelijkheden voor verhuur en bezetting dan model 1, maar is nog steeds niet optimaal. Er is nog steeds sprake van overcapaciteit in zalen wat zichtbaar is in de exploitatie.

9.3 Conclusies model 3

In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen, een sporthal (3 zaaldelen) en terrein voor Spirit aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie en De Voorde behoudt de huidige vorm.
Zie bijlage 1.3 Model 3 kaartoverzicht en bijlage 2 Massastudie locatie Voorthuizen (pagina's 15-17).

Visie en gebruikers

Net als voor model 2 geldt het voordeel van de locatie aan de Wikselaarseweg, dat het meer gericht is op het uitbreidingsgebied van Voorthuizen. Voor de gebruikers van het Trefpunt is eveneens geen tijdelijke huisvesting nodig, maar nadelig is dat een voorziening verdwijnt van de huidige plek in Voorthuizen, en gebruikers bekend moeten worden met de nieuwe locatie. Gymvereniging SSS ziet de verhuizing naar De Voorde als een nadeel. Spirit ziet de verhuizing naar een locatie aan de Wikselaarseweg als mogelijkheid om alle activiteiten op één locatie te bundelen, maar minder gunstig dan een verhuizing naar de Voorde (model 4).

Exploitatie

In dit model is er meer mogelijk door de combinatie van functies en de toevoeging van Spirit (die graag een "eigen" sporthal wil). In de ramingen is de "veilige weg" aangehouden. Dat wil zeggen dat er één exploitatieverantwoordelijke komt (stichting/exploitant), die de sporthal geheel of gedeeltelijk op basis van uren afname of volledig doorverhuurt aan de gebruikers. Na de modelkeuze kan verder onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor Spirit om deel te nemen in deze stichting/exploitatie. Het grote aantal belanghebbenden kan ook nadelig zijn omdat het beheer ingewikkelder wordt.

Dit model biedt als voordelen optimaal en divers gebruik, en goede verhuur mogelijkheden van de zalen. Overdag is er sprake van gebruik door scholen, de overige uren kunnen goed voor andere activiteiten benut worden door de combinatie met het dorpshuis. Daardoor heeft dit model meer mogelijkheden voor dorpsfeesten en evenementen, maar bijvoorbeeld ook voor een grotere huurders, zoals bijvoorbeeld de kerkelijke gemeente LIFE. Door het toepassen van scheidingswanden is ook juist kleinschalig gebruik van de sporthal mogelijk en daarmee weer goed te combineren met de dorpshuiszalen.

Ruimtelijke aspecten

Het nieuwe dorpshuis is in dit model centraal gelegen in de nieuwe wijk met goede mogelijkheden voor verkeersverbindingen. Een aandachtspunt is de fietsverbinding richting het centrum. Nadeel is dat hiervoor het bestemmingsplan dient te worden herzien.

Financieel

Door hogere realisatiekosten (mede door verplaatsing van Spirit met velden) past dit model niet binnen de financiële middelen. De investeringskosten en exploitatielasten zijn hoger, namelijk € 373.00 op jaarbasis, terwijl dit nauwelijks hogere opbrengsten tot gevolg heeft. Een ander nadeel is dat de grond niet geheel in eigendom van de gemeente is.

Planning

De realisatietijd is gelijk aan modellen 1 en 2, en de plannen sluiten daarmee redelijk aan op de woningbouwplannen in Voorthuizen Zuid. Nadeel is dat er tijd nodig is voor de bestemmingsplan procedure, wat een risico vormt.

Conclusie model 3

Voor de verhuur, de mogelijkheden en de bezetting is model 3 een goede oplossing. Echter door de hoge kapitaallasten wordt dit voordeel sterk negatief beïnvloed.

9.4 Conclusies model 4

In dit model wordt een nieuw multifunctioneel en compact dorpshuis gerealiseerd in combinatie met basisschool De Hoeksteen en een sporthal (3 zaaldelen) aan de Wikselaarseweg. Gymzaal De Brug wordt vervangen op de huidige locatie. Spirit verhuisd geheel naar De Voorde, waar ook kunstgrasvelden worden aangelegd*. Zie bijlage 1.4 Model 4 kaartoverzicht en bijlage 2 Massastudie locatie Voorthuizen (pagina's 18-21).*

Visie en gebruikers

Net als voor model 2 en 3 geldt het voordeel van de locatie aan de Wikselaarseweg, dat het meer gericht is op het uitbreidingsgebied van Voorthuizen. Nadelig is dat een voorziening verdwijnt van de huidige plek in Voorthuizen, en gebruikers bekend moeten worden met de nieuwe locatie.

Spirit heeft met De Voorde een geheel eigen hal zoals zij wensen. De volleybalclub SDS, gebruiker van de Voorde, zal in de programmering moeten verhuizen naar de nieuwe sporthal aan de Wikselaarseweg. Voorwaarden die hierbij horen zijn het meeverhuizen van het huidige Beach court en de mogelijkheid van een eigen (gedeelde) kantine. Hoewel SDS graag in de Voorde blijft, staat zij open voor dit alternatief.

Exploitatie

Het voordeel in dit model (dorpshuis met sporthal) aan de Wikselaarseweg zit, net als in model 3, in een optimaal gebruik, diversiteit en verhuurmogelijkheden van de zalen. Overdag is er ruimte voor bewegingsonderwijs en in de overige uren is er plek voor activiteiten en evenementen in combinatie met het dorpshuis. Door de realisatie van een sporthal biedt dit model ook mogelijkheden voor grotere evenementen en/of grotere huurders.
Door de verhuizing van Spirit naar de Voorde wordt aan de wens van een "eigen hal" voldaan en wordt een overcapaciteit aan sportzalen in Voorthuizen voorkomen. De exploitatievorm van het dorpshuis in relatie tot overige functies vraagt de nodige aandacht maar minder dan in model 3.

Ruimtelijke aspecten

Het nieuwe dorpshuis is in dit model centraal gelegen in de nieuwe wijk met goede mogelijkheden voor verkeersverbindingen. Een aandachtspunt is de fietsverbinding richting het centrum. Nadeel is dat hiervoor het bestemmingsplan dient te worden herzien. Ook voor de realisatie van de korfbalvelden en het nieuwe speelveld zijn bestemmingsplan wijzigingen nodig.

De korfbalvelden voor Spirit komen in dit model op het huidige "Knollenveld" naast sporthal de Voorde. Dit terrein wordt nu gebruikt als trapveldje voor de buurt en nog slechts één maal per jaar een evenement van de volleybalvereniging. Ter compensatie voor het verlies van het "Knollenveld" wordt in dit model een speelveld gecreëerd op de huidige locatie van de Hoeksteen. Hierover zal met de buurt afstemming nodig zijn, vanuit het verleden had het "Knollenveld" een maatschappelijke functie. Hoewel dit in oppervlakte wat kleiner wordt dan het huidige "Knollenveld" biedt het zeker mogelijkheden voor een nieuw trapveld en speelvoorzieningen. Ruimtelijk gezien is een groenvoorziening op deze plek ook beter dan woningbouw, omdat daarmee een buffer wordt gecreëerd tussen de bestaande woningbouw en de (nieuwe) sportfuncties.

Financieel

Model 4 past met een jaarlijkse last van € 285.800 zeer goed binnen de financiële kaders. Er zijn minder sportzalen in exploitatie door de gemeente dan in model 1, 2 en 3. De goede verdeling van zalen over Voorthuizen heeft een optimaal exploitatieresultaat tot gevolg. Bovendien hoeft er minder geïnvesteerd te worden dan in model 3.
Model 4 heeft weliswaar hogere investeringskosten én het aantal verhuisbewegingen is groter dan in de modellen 1 en 2, maar heeft als voordeel dat de bezetting van de sportfunctie ten opzichte van 1 en 2 verbetert.

Planning

Voordeel van model 4 is dat het mogelijkheden tot fasering biedt. De plannen sluiten daarnaast redelijk aan op de woningbouwplannen in Voorthuizen Zuid. Nadeel is dat er tijd nodig is voor de bestemmingsplan procedure. De voorbereiding van model 4 vraagt iets meer tijd dan modellen 1 en 2.

Conclusie model 4

Voor de verhuur, de mogelijkheden en de bezetting heeft model 4 de voorkeur boven de modellen 1, 2 en 3. Door de inzet van De Voorde voor Spirit worden de exploitatielasten en overcapaciteit beperkt. De realisatie van een sporthal bij het dorpshuis aan de Wikselaarseweg biedt mogelijkheden voor grotere evenementen/gebruikers. Bovendien hoeft er minder geïnvesteerd te worden dan in model 3. Het model heeft weliswaar hogere investeringskosten én het aantal verhuisbewegingen zijn groter dan in de modellen 1 en 2, maar het heeft als voordeel dat de bezetting van de sportfunctie ten opzichte van 1 en 2 sterk verbetert.

9.5 Conclusie commissie 't Trefpunt

In de afronding van dit onderzoek zijn de modellen ook met de commissie 't Trefpunt besproken. Zij hebben daarbij de volgende voorkeuren en aandachtspunten uitgesproken:

- een locatie van het dorpshuis aan de Wikselaarseweg in de uitbreidingswijk Holzenbosch aan de zuidkant van Voorthuizen heeft de voorkeur boven herbouw op de huidige locatie;
- de beheervorm is een aandachtspunt voor de commissie. Bekende varianten als Kulturhus in Kootwijkerbroek, dorpshuis De Belleman in Zwartebroek en Kulturhus in Breehoek zijn door de commissie bekeken en worden niet geacht functioneel te zijn voor Voorthuizen;
- een combinatie met een sporthal voor een vereniging als Spirit heeft gezien de voordelen voor de exploitatie een voorkeur.

De Commissie 't Trefpunt ziet de modellen 3 en 4 als de beste aansluiting op de door haar gestelde doelen. Deze modellen bieden volgens de commissie 't Trefpunt de beste mogelijkheden in combinaties, functies en beheersvorm. Dit hebben zij in een overleg met de gemeente op 22 september 2016 kenbaar gemaakt.

9.6 Puntenmatrix

In onderstaande matrix is elk beschreven onderdeel per model gewaardeerd met een cijfer en bijbehorende kleur. Hieruit volgt per model een totaalscore. Model 4 komt het de hoogste score als beste uit deze beoordeling. Een korte toelichting staat achter de waardering vermeld.

Onderzoek voorzieningen Voorthuizen

	Waardering:	4	zeer goed
		3	goede optie
		2	lastig, diverse nadelen
		1	zeer nadelig

Beoordelingsschema	**MODEL 1**	**MODEL 2**	**MODEL 3**	**MODEL 4**	
Gebruikers					
Onderwijs					
Wheemschool	1	3	3	3	Voor de Wheemschool is het erg ver lopen naar het Trefpunt, dit voldoet nog net
Van de Berghschool	3	3	3	3	Gymzaal De Brug of locatie Trefpunt zijn beide dichtbij
Hoeksteen	4	4	4	4	Direct naast nieuwe sportlocatie Wikselaarseweg
Regenboog	2	2	3	3	Model 1 en 2: grote loopafstand naar Voorde
Wilhelminaschool	2	2	3	3	Model 1 en 2: grote loopafstand naar Voorde
Sport					
SSS gymnastiek	3	2	2	3	SSS wil graag niet versnippert en niet in De Voorde
SDS volleybal	3	3	3	2	SDS wil graag in De Voorde blijven
Spirit korfbal	2	2	3	3	Explitatiemogelijkheden korfbalhal in model 3 en 4 beter
Kleine verenigingen	3	3	3	3	Alle modellen hebben hierin enkele voor- en nadelen, verder redelijk gelijkwaardig
Jongerenwerk	3	3	3	3	Modellen zijn gelijkwaardig
Overige gebruikers	3	3	3	3	Alle modellen hebben hierin enkele voor- en nadelen, verder redelijk gelijkwaardig
Exploitatie					
Functiemogelijkheden	3	3	4	4	Model 1 heeft iets minder ruimte om combinaties mogelijk te maken
Gebruiksmogelijkheden dorpshuis	3	3	3	3	Alle modellen hebben hierin enkele voor- en nadelen, verder redelijk gelijkwaardeig
Bezetting sportzalen	2	2	3	3	Model 3 en 4 hebben een optimalere bezetting (geen "extra" korfbalhal)
Ruimtelijke aspecten					
Ruimtelijke inpasbaar	3	4	3	3	Aandachtspunten zijn verkeer, knollenveld en huidige bestemmingsplan
Bereikbaarheid	3	3	3	2	Gebruikers Spirit vanuit Noord en West moeten door het centrum rijden
Parkeervoorzieningen	2	3	3	3	In model 1 is de minste "eigen/openbare ruimte" voor parkeren
Financiele aspecten					
Exploitatiekosten (t.o.v. huidige kosten)	2	3	1	4	In dit model exploiteerd Spirit De Voorde volledig en wordt leegstand voorkomen
Kapitaallasten	2	3	1	2	In model 3 wordt ruimte voor korfbal meegenomen, tegen huurprijs (bij de Voorde verzelfstandigd deze exploitatie)
Uitvoerbaarheid en risicos realisatie	1	2	2	3	Bouwen op de huidige plek heeft meer risico en kosten in model 1
Uitvoerbaarheid en risicos exploitatie	2	2	1	3	Model 3 is de grootse variant aan de Wikselaarseweg en de beheer/exploitatievorm complexer
Planning					
Voorbereiding bestemmingsplanherziening	2	3	2	2	In model 3 zal het opzetten van een samenwerkingsverband en gezamenlijk PvE meer tijd kosten
Voorbereiding verhuizing / nieuwe bedrijfsvoering	1	3	1	2	Model 1 minimaal 1 jaar geen dorpshuis beschikbaar. Model 3 meer afstemming i.v.m aantal projectdeelnemers.
Faseringsmogelijkheden	1	3	2	3	Model 1 heeft minder mogelijkheden tot fasering
Totaal beoordeling	**56**	**67**	**62**	**70**	Hoogste score heeft de beste uitkomst

9.7 Beoordeling

Model 4 heeft de beste mogelijkheden betreft verhuur, bezetting en exploitatie. Door de inzet van De Voorde voor Spirit worden de exploitatielasten/overcapaciteit beperkt, terwijl de realisatie van een sporthal bij het dorpshuis aan de Wikselaarseweg mogelijkheden biedt voor grotere evenementen/gebruikers. In model 4 hoeft minder geïnvesteerd te worden dan in model 3. De investeringskosten én het aantal verhuisbewegingen in model 4 zijn groter dan in de modellen 1 en 2, maar het heeft als voordeel dat de bezetting van de sportfunctie ten opzichte van 1 en 2 sterk verbetert.

10 Bijlagen

1. Kaartoverzicht modellen
   1.1 Model 1 161117
   1.2 Model 2 161117
   1.3 Model 3 161117
   1.4 Model 4 161117

2. 20161025_massastudie locatie Voorthuizen

3. Exploitatiemodellen Maatschappelijke Voorzieningen Voorthuizen d.d. 14-11-2016