



# RAPPORTAGE

De Zandloper | De Mijlpaal  
Bergharen | Hernen

---

Projectnummer : 23989

Opdrachtgever :

**Gemeente Wijchen  
Postbus 9000  
6600 HA WIJCHEN**

Datum : 07-12-2018

Status : DEFINITIEF

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
2	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	3
3	PLAN VAN AANPAK.....	4
	3.1 SESSIES .....	4
	3.2 TUSSENTIJDSE RAPPORTAGES .....	4
4	INVENTARISATIE EISEN EN WENSEN.....	5
	4.1 SESSIE 1 EN 2 .....	5
	4.2 SESSIE 3 .....	6
	4.3 SESSIE 4 .....	6
5	GEMAAKTE KEUZES EN MOTIVATIE .....	7
	5.1 DE ZANDLOPER.....	7
	5.2 DE MIJLPAAL .....	7
6	FINANCIEN .....	8
	BIJLAGEN .....	10

## 1 INLEIDING

In opdracht van de Leefbaarheidsgroepen Bergharen en Hernen/Leur begeleidt Centraal Bureau Bouwbegeleiding te Arnhem de werkgroepen en de stuurgroep die zijn geformeerd om te komen tot een programma van eisen voor het aanpassen van buurthuizen De Zandloper in Bergharen en De Mijlpaal in Hernen.

## 2 OPDRACHTOMSCHRIJVING

De opdracht zoals omschreven in de offerte d.d. 06-07-2018, kenmerk 18-2.0039a-pw, luidt als volgt:

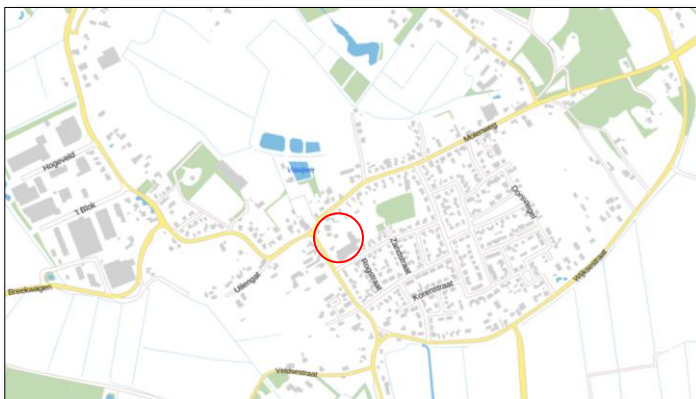
Het adviseren en begeleiden van de Gemeente Wijchen en de betrokken werkgroepen bij het opstellen van een functioneel programma van eisen:

- Het adviseren, begeleiden en het inventariseren van eisen en wensen met de aanwezige werkgroepen;
- Afstemmen van de inventarisering met de werkgroepen;
- Het opstellen van een inventarisatierapport, waarin de eisen en wensen van de werkgroepen op een duidelijke wijze zijn opgenomen;
- Opstellen van het functioneel programma van eisen;
- Vertalen van de bestaande inspectierapporten naar een functioneel uitvoeringsplan;
- Opstellen van een overzicht van initiële aanschaf- en investeringskosten;
- Het opstellen van een overzicht van te verwachten exploitatiekosten.

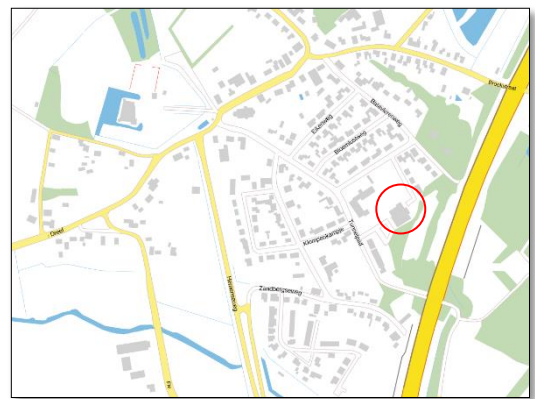
Als uitgangspunt voor het uitwerken van deze opdracht hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Omschrijving advieswerkzaamheden;
- Bouwkundige tekeningen en foto's van de betreffende locaties;
- Visie op sport en bewegen;
- Strategisch plan de Zandloper te Bergharen;
- Strategische Visie Ontmoetingscentrum "De Mijlpaal" 2018-2023.

### Locatie van de panden



De Zandloper, De Weem 1, Bergharen



De Mijlpaal, Tunnelpad 3, Hernen

## 3 PLAN VAN AANPAK

### 3.1 SESSIES

Er zijn vier sessies georganiseerd om met alle betrokkenen in gesprek te komen, hun wensen te inventariseren en met voortschrijdend inzicht de plannen tot dit eindrapport te brengen.

Voor deze sessies waren uitgenodigd:

- vertegenwoordigers van de leefbaarheidsgroepen Bergharen, Hernen en Leur;
- vertegenwoordigers van de besturen van buurthuis de Mijlpaal, buurthuis de Zandloper en buitensportaccommodatie Schaarweide.

Vanaf het begin heeft Schaarweide (uit monde van Jan Raaijman, de aan ons opgegeven contactpersoon van Schaarweide) laten weten geen interesse te hebben in het bijwonen van de sessies. Zij hadden hun plannen al klaar en zij hadden ook al inzichtelijk wat de kosten daarvan zouden gaan bedragen. Zij willen alleen aanspraak maken op een deel van het budget, zonder hun plannen ook inzichtelijk te maken aan de overige betrokken partijen.

Beide dorpshuizen zouden het op prijs stellen om samen met Stichting Schaarweide, de KBO en beide leefbaarheidsgroepen te komen tot een gemeenschappelijk plan t.a.v. sport en bewegen in de drie dorpen. Zij hechten er echter wel aan te stellen dat beide dorpshuizen afstand nemen van de zogenaamde "Stip op de horizon", beschreven in de visie Sport en Bewegen versie 8, die stelt dat Schaarweide het centrum van alle binnen- en buitensport is of in de toekomst moet worden.

### 3.2 TUSSENTIJDSE RAPPORTAGES

In elke sessie is de informatie die tot dan toe vergaard is besproken en is gaande de sessie bepaald wat er de volgende sessie zou gaan worden besproken. Alle betrokkenen wisten dan welk huiswerk zij te doen hadden voor de volgende sessie.

Van de sessies zijn geen uitgebreide verslagen gemaakt, maar de uit de sessies voortkomende stukken zijn als uitgangspunt voor de volgende sessies gebruikt.

## 4 INVENTARISATIE EISEN EN WENSEN

### 4.1 SESSIE 1 EN 2

Tijdens de eerste twee sessies zijn alle eisen en wensen geïnventariseerd die door de beide besturen van de buurthuizen zijn genoemd. Door beide besturen zijn, voorafgaand aan die sessies, maar ook tijdens het nu doorlopen proces, daarvoor de gebruikers van de buurthuizen gevraagd hun mening te geven en met ideeën en suggesties te komen om de buurthuizen een belangrijkere rol binnen de gemeenschap te laten vervullen, bijvoorbeeld door specifieke doelgroepen een eigen plek te geven en deze daartoe in te richten en/of te faciliteren. Uit de diversiteit aan ideeën blijkt dat er aan alle leeftijdsgroepen is gedacht.

#### 4.1.1 De Zandloper

Het bestuur van de Zandloper heeft onder andere de volgende stukken aangeleverd, waarin behoeften/wensen en ideeën zijn samengevat:

- Bijlage 1 - Zandloper\_Bergharen concept strategisch plan V17-4-2018.pdf;
- Bijlage 2 - 180806 brainstormavond 15 mei follow up.pdf.

Hierin zijn zeer veel behoeften/wensen genoemd. Voor een aantal van die behoeften/wensen is het echter niet noodzakelijk om investeringen te doen of (ver)bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Ook zijn er een aantal behoeften/wensen die wel investeringen of (ver)bouwwerkzaamheden vereisen, die echter met elkaar samenvallen. Door het slim programmeren en agenderen kunnen zo, met één investering, meerdere doelgroepen tegemoet worden gekomen.

Op basis van die aangeleverde stukken is een overzicht gemaakt van de wensen van de Zandloper, zie Bijlage 3 – inventarisatie wensen de Zandloper.pdf.

Uit alle voorstellen die zijn genoemd zijn de voornaamste en meest ingrijpende zaken gefilterd. Voor de Zandloper zijn dat:

1. het mogelijk vergroten van de gymzaal/evenementenzaal
2. het verbeteren van de verbinding tussen de gymzaal en de Uitloper
3. het op een kwalitatief goed niveau brengen van de bouwkundige en installatietechnische staat van onderhoud van de gymzaal
4. het vervangen van de sporttechnische toestellen en attributen in de gymzaal
5. het specifiek inrichten van lokaal 10 voor meerdere doelgroepen
6. het uitbreiden van de sanitaire voorzieningen

Omdat het vergroten van de gymzaal (en alles dat daar direct verband mee houdt) verreweg de duurste ingreep is, is besloten om het daarvoor voorgestelde plan door te laten rekenen op kosten.

Na de eerste sessie is zeer schetsmatig een opzet gemaakt van hoe het vergroten van de gymzaal op de meest optimale wijze zou kunnen plaatsvinden. Zie bijlage 4 – verbouwplannen De Zandloper.pdf. Hierin zijn 2 varianten schetsmatig weergegeven, waarbij de 2<sup>e</sup> optie meer mogelijkheden biedt en aan meer behoeften voldoet dan de 1<sup>e</sup> optie. Die variant is dan ook gecalculeerd.

#### 4.1.2 De Mijlpaal

Het bestuur van de Mijlpaal heeft in de eerste sessie het beeld geschetst van de huidige toestand waarin de Mijlpaal verkeert en welke behoeften en wensen zij hebben. De Strategische Visie 2018-2023 is hierbij besproken, een visie-stuk waarin de Behoeften/wensen en ideeën van De Mijlpaal zijn samengevat. In de tweede sessie werd dat beeld eigenlijk alleen nog maar een keer bevestigd.

Op basis van die genoemde zaken is een overzicht gemaakt van de wensen van de Mijlpaal, zie Bijlage 3 – inventarisatie wensen de Mijlpaal.pdf.

Uit alle voorstellen zijn de voornaamste en meest ingrijpende zaken gefilterd. Voor de Mijlpaal zijn dat:

1. het mogelijk vergroten van de gymzaal om op wedstrijd niveau volleybal te kunnen spelen
2. het op een kwalitatief goed niveau brengen van de bouwkundige en installatietechnische staat van onderhoud van de gymzaal
3. het vervangen van de sporttechnische toestellen en attributen in de gymzaal
4. het weer bruikbaar maken van de tribune door het treffen van voorzieningen
5. het aankleden/inrichten van de ontmoetingsruimte en de vergaderzalen (die van elkaar gescheiden zijn door mobiele wanden)
6. het aanpassen van de bar
7. het vervangen en moderniseren van de verlichtingsinstallatie

Omdat ook hier het vergroten van de gymzaal (en alles dat daar direct verband mee houdt) verreweg de duurste ingreep is, is besloten om het daarvoor voorgestelde plan door te laten rekenen op kosten.

Na de eerste sessie is zeer schetsmatig een opzet gemaakt van hoe het vergroten van de gymzaal op de meest optimale wijze zou kunnen plaatsvinden. Zie bijlage 4 – verbouwplannen De Mijlpaal.pdf. Deze verbouwing is gecalculeerd.

## 4.2 SESSIE 3

Tijdens de derde sessie werden de begrotingen van de twee verbouwingen gepresenteerd. Zie hiervoor bijlage 5 – Bouwkosten vergroten sporthallen. Direct werd de conclusie getrokken dat het vergroten van beide gymzalen, volgens de eerder voorgestelde schetsen, niet realistisch was.

Daarnaast is gesproken over het maken van de juiste keuzes, het niet op twee locaties willen realiseren van identieke voorzieningen en het verdelen van de te organiseren en huisvesten evenementen. Met name deze evenementen zijn de gelegenheden waarmee de buurthuizen geld kunnen genereren en een positief resultaat kunnen boeken.

Beide besturen waren het met elkaar eens dat het niet zo zou moeten zijn dat als een van beide locaties wordt verbouwd, die locatie alle interessante evenementen kan organiseren en de andere locatie een bepaalde leegloop gaat krijgen. Er werd door beide besturen onderschreven dat eventuele positieve resultaten van georganiseerde evenementen over beide buurthuizen (besturen) verdeeld zouden moeten worden. Er moet gezamenlijk worden opgetrokken, beide buurthuizen moeten profiteren van eventuele investeringen.

Beide besturen zouden zich gaan inzetten om hun achterban mee te krijgen in dit plan, een nauwere samenwerking tussen de besturen van beide buurthuizen. Er moet immers voldoende draagvlak zijn om deze plannen uit te kunnen voeren.

Tijdens het consulteren van de achterban heeft de Zandloper nog een alternatief voorstel ingediend, zie bijlage 6 – Alternatief voorstel de Zandloper.pdf. Hierin wordt de gymzaal niet vergroot, maar wordt er wel een verbouwing rond omheen gerealiseerd om de verbinding tussen binnen (de gymzaal) en buiten (de Uitloper) te verbeteren. Die verbinding is met name van belang bij de grotere evenementen, waarbij de activiteiten zowel binnen als buiten plaatsvinden. Deze variant is ook gecalculeerd. Deze calculatie treft u aan als bijlage 7 – Bouwkosten alternatief De Zandloper.pdf.

## 4.3 SESSIE 4

In de vierde en laatste sessie is met instemming van beide besturen en de leefbaarheidsgroepen afgesproken welke plannen er in het voorstel namens de buurthuizen zouden worden ingediend.

## 5 GEMAAKTE KEUZES EN MOTIVATIE

Het proces van besluitvorming, het voeren van overleg met de achterban en de toenadering van beide leefbaarheidsgroepen en beide besturen van de buurthuizen heeft plaatsgevonden in een prettige sfeer. Alle betrokkenen waren het eens met de gemaakte keuzes, die logisch en met redenen omkleed gepresenteerd werden.

### 5.1 DE ZANDLOPER

Het bestuur van de Zandloper heeft afstand genomen van de wens om een sportzaal te krijgen waarin op wedstrijdniveau volleybal gespeeld kan worden. Als de gymzaal in Hernen die afmetingen krijgt, dan hoeft dat niet ook nog eens in Bergharen.

Voor de Zandloper heeft men de wens om de gymzaal te behouden voor de activiteiten die er nu plaatsvinden, zoals de gymlessen van de school, maar daarnaast wil men een ontsluiting naar buiten, naar de Uitloper toe. Vooral bij grotere evenementen is de verbinding tussen binnen en buiten in het hier gepresenteerde voorstel enorm verbeterd. Die openstelling naar de Uitloper toe houdt wel in dat er binnen in de indeling een en ander moet worden verplaatst, maar daarbij kunnen dan enkele andere knelpunten, zoals het tekort aan sanitaire voorzieningen, meteen aangepakt worden.

Concreet houden de plannen die de Zandloper heeft het volgende in:

1. de gymzaal wordt, inclusief installaties, sportinrichting en vloer, gemoderniseerd. Dit betreft onderhoud dat toch al moet worden uitgevoerd, los van deze nieuwe plannen. Het biedt wel de mogelijkheid om nu in te spelen op actuele thema's en bijvoorbeeld een vloer te kiezen die beter geschikt en bestand is voor gebruik, anders dan sporten alleen. Mogelijk dat dit ook de aanschaf van een beschermvloer uitspaart;
2. de verbouwing conform het alternatief voorstel, dus tot evenementenzaal met opening naar de Uitloper toe, wordt doorgevoerd;
3. lokaal 10 wordt ingedeeld en onderverdeeld om een thuis te bieden aan meerdere doelgroepen.

### 5.2 DE MIJLPAAL

Het bestuur van de Mijlpaal heeft de wens om een sportzaal te krijgen waarin op wedstrijdniveau volleybal gespeeld kan worden. De leefbaarheid, en dan met name het kunnen beoefenen van deze sport (en andere) binnen de eigen dorpsgrenzen, zonder uit te moeten wijken naar de verder afgelegen grote zalen in de omgeving, telt voor de beide besturen en de leefbaarheidsgroepen zwaar en doorslaggevend in het uitspreken van deze wens.

De betrokkenen zijn zich terdege bewust van het feit dat deze kosten alleen al het budget overschrijden, maar men heeft ook verder gekeken dan de reikwijdte van dit project alleen. De realisatie van een sportzaal met ruime mogelijkheden wordt gezien als een aanzet van de mogelijke/waarschijnlijke ontwikkeling van een MFA (dorpshuis en school) in Hernen. Het bestuur van de Mijlpaal geeft ook aan dat als de gymzaal wordt vergroot tot een sportzaal vanuit de gedachte dat een MFA tegen die sportzaal aan gesitueerd gaat worden, men bereid is concessies te doen in de wensen aan de ontmoetingsruimte, vergaderzalen en bar; die gelden immers voor dat deel van de Mijlpaal dat dan op termijn plaats gaat maken voor een MFA.

Concreet houden de plannen die de Mijlpaal heeft het volgende in:

1. de gymzaal van de Mijlpaal wordt vergroot, opdat er op wedstrijdniveau volleybal gespeeld kan worden;
2. voorzieningen treffen waardoor de tribune weer gebruikt mag worden (door gewijzigde regelgeving mag dat nu niet);

3. het achterstallig onderhoud aan het pand wordt uitgevoerd tot een punt van functionele instandhouding (gezien in het licht van mogelijke vervanging door nieuwbouw in het kader van een MFA);
4. de ontmoetingsruimte/vergaderzalen aanpassen: de akoestiek verbeteren, een meer huiselijke sfeer creëren met aankleding, de verlichting vervangen (armaturen, mogelijke schakelingen) en het aanpassen van de bar.

### 5.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Tijdens de sessies werd over de Mijlpaal wel aangesneden dat er mogelijk in de nabije toekomst concretere plannen komen voor een MFA in Hernen. Daarbij zou dan de Mijlpaal betrokken zijn, alsmede de nabijgelegen school. De eventuele aanpassing van de gymzaal van de Mijlpaal zou in dat kader gezien kunnen worden als een 1<sup>e</sup> fase in de totstandkoming van die MFA.

De rest van het gebouw en de school zouden dan in een 2<sup>e</sup> fase toegevoegd kunnen worden aan de nieuwe sportzaal.

Dit zal uiteraard in heel goed overleg met de school en kans en kleur moeten gebeuren. Het deel dat school gaat worden zal volledig aan hun eisen en wensen moeten gaan voldoen.

Indien deze 2<sup>e</sup> fase uitgevoerd gaat worden, zal ook een stuk grond, waar nu de huidige school op staat, vrij gaan komen. De gemeente kan deze grond dan voor woningbouw gaan verkopen en daarmee zullen de kosten voor de aanpassingen voor een groot deel gedekt kunnen gaan worden.

Uiteraard zal ook het deel van het ontmoetingscentrum wel de komende tijd vooruit moeten kunnen en dit is natuurlijk dan wel afhankelijk van de periode die het duurt voordat een 2<sup>e</sup> fase plaats gaat vinden.

Om een totale begroting te kunnen maken is het daarom wel nodig dat ook de kosten van het energieneutraal maken van het huidige pand en de kosten die op korte termijn hoe dan ook aan de gymzaal (en ontmoetingscentrum) plaats moeten gaan vinden ook goed inzichtelijk gemaakt moeten worden. Worden al deze kosten meegerekend en voor een 2<sup>e</sup> fase de opbrengst van de verkoop van grond voor woningbouw wordt meegerekend, zou het voor de gemeente wel eens goedkoper kunnen zijn om nieuwbouw neer te zetten dan het huidige in stand te houden.

Omdat die ontwikkeling zich volledig buiten onze opdracht afspeelt, maar wel van doorslaggevend belang kan zijn, adviseren wij om hierin eerst een standpunt in te nemen.

De verwijzing naar de Arcus laten wij buiten beschouwing. Ook dit is geen onderdeel van onze opdracht geweest.

## 6 FINANCIEN

### 6.1 INVESTERINGEN

Eerder is al verwezen naar de bijlagen waarin de bouwkosten zijn gecalculeerd.

De aanpassingen aan beide gymzalen drukken een zeer zwaar stempel op de plannen. In het kader van deze overleg-reeks heeft de focus dan ook totaal op die twee aanpassingen gelegen.

De overige aanpassingen, met name het inrichten van lokaal 10 in De Zandloper en de aanpassingen van de ontmoetingsruimte in De Mijlpaal, zijn niet verder in detail uitgewerkt omdat deze aanpassingen qua omvang volledig ondergeschikt zijn aan de hoofdvraag: zullen de gymzalen worden verbouwd? Het aanvankelijke budget van € 500.000 wordt volledig opgesoupeerd, en overschreden, door die verbouwingen, maar zonder die verbouwingen blijft er heel veel budget over (dit is niet gecalculeerd maar kan met een zekere grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld).



### **De Zandloper**

Voor de Zandloper verwijzen wij naar Bijlage 7 – Bouwkosten alternatief de Zandloper.pdf.

De kosten betreffen het verbouwen/aanbouwen van de ruimten rondom de gymzaal. De gymzaal zelf blijft qua omvang ongewijzigd. Onderhoud aan de gymzaal zelf is buiten beschouwing gelaten, omdat dit niet hoeft worden afgespiegeld tegen het budget.

Kosten verbouwing rondom gymzaal tot evenementenzaal: € 380.378 ex btw en overige uitsluitingen (zie eerste blad bijlage).

### **De Mijlpaal**

Voor de Mijlpaal verwijzen wij naar Bijlage 5 – Bouwkosten vergroten sporthallen.pdf vanaf pagina 6.

De kosten betreffen het verbouwen/vergroten van de gymzaal, waarbij de vrije hoogte in de zaal tot 7 meter wordt verhoogd.

Kosten verbouwing/vergroting gymzaal tot wedstrijdafmetingen: € 810.457 ex btw en overige uitsluitingen (zie pagina 6 bijlage).

## **6.2 EXPLOITATIEKOSTEN**

Voor beide gymzalen geldt dat deze momenteel slecht thermisch geïsoleerd zijn en dat de verwarmingsinstallaties oud zijn. Onderdeel van de voorgestelde verbouwingen is het goed thermisch isoleren van de gymzalen en bij de keuze voor de nieuwe verwarmingsinstallaties zal gekozen worden voor installaties met een hoog rendement, eventueel nog uitgebreid met PV-panelen op het dak en met warmtepompen in plaats van gasgestookte ketels. De verlichting is gedateerd en zou vervangen moeten worden. Door hier led-verlichting toe te passen in plaats van de huidige TL-verlichting zullen ook deze kosten lager in de exploitatie doordrukken.

In deze fase hebben wij nog geen calculatie gemaakt van de exploitatiekosten omdat er nog te veel losse einden zijn. Ook hebben wij nog geen inzicht in de huidige exploitatiekosten.

De Mijlpaal benadrukt dat zij in haar 37-jarig bestaan altijd een sluitende begroting hebben gehad en nooit voor extra geld bij de gemeente hebben aangeklopt. Door duurzame keuzes te maken zal dat in de toekomst ook niet nodig gaan worden.

## BIJLAGEN

### Bijlage 1

Zandloper\_Bergharen concept strategisch plan V17-4-2018.pdf

### Bijlage 2

180806 brainstormavond 15 mei follow up.pdf

### Bijlage 3

Inventarisatie wensen de Mijlpaal.pdf

### Bijlage 3

Inventarisatie wensen de Zandloper.pdf

### Bijlage 4

Inventarisatie wensen de Mijlpaal.pdf

### Bijlage 4

Inventarisatie wensen de Zandloper.pdf

### Bijlage 5

Bouwkosten vergroten sporthallen.pdf

### Bijlage 6

Alternatief voorstel de Zandloper.pdf

### Bijlage 7

Bouwkosten alternatief de Zandloper.pdf

### Bijlage 8

Strategische Visie Ontmoetingscentrum De Mijlpaal 2018-2023.pdf