



REALISATIE CLUBGEBOUW S.V. BORGER

PLAN VAN AANPAK



Plan van aanpak realisatie clubgebouw S.V. Borger

Opdrachtgever: Gemeente Borger-Odoorn

Auteurs: Monique Schuur; intern projectteam

Datum; Maart, 2024

INHOUD

1. Inleiding.....	4
2. Kader	5
3. Huisvesting en locatie	6
4. Planologische haalbaarheid.....	7
5. Financiële haalbaarheid	8
6. Eigendom, exploitatie en beheer	9
7. Planning.....	9
8. Communicatie	10

1. INLEIDING

Introductie

Op het kerncomplex van S.V. Borger is enige jaren geleden gestart met het vernieuwen van het sportpark. De vernieuwing van het sportpark aan de Drift is in twee fasen opgepakt. In 2019 is gestart met het opnieuw aanleggen van de sportvelden en de sporttechnische inrichting. Dit traject is inmiddels afgerond. In de tweede fase staat het clubgebouw op de planning. Het gebouw, gebouwd in 1982 aan de Drift, is toe aan vernieuwing. De inrichting voldoet niet meer aan de voorwaarden van de KNVB en ook bouwkundig is het gebouw aan het einde van de levensduur.

Bij de renovatie van de velden heeft een verkenning plaatsgevonden of het sportpark op dezelfde locatie toekomstbestendig is. De uitkomst was, dat dit het geval is. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor de locatie van het sportcomplex in het dorp.

Om het nieuwe clubgebouw te realiseren is afgelopen zomer gestart met het opstellen van een inrichtingsplan voor het nieuwe gebouw. Dit is in overleg gebeurd met afgevaardigden van het bestuur van S.V. Borger. Het inrichtingsplan, ook wel schetsontwerp genoemd, dient als basis om de voorwaarden vanuit de gemeente, de KNVB en de vereniging te bedienen.

Het initiatief

De vereniging en de gemeente hebben het initiatief genomen om het clubgebouw aan de Drift in Borger te vernieuwen. Het nieuwe clubgebouw wordt ingericht voor de plaatselijke voetbalvereniging. Dit nieuwe clubgebouw vervangt het huidige clubgebouw en zal worden teruggebouwd op vrijwel dezelfde plek als het huidige gebouw.

Doel en functie van plan van aanpak

De gemeente Borger-Odoorn vindt de realisatie van een nieuw clubgebouw, en daarmee de verbetering van het totale sportcomplex, in het leefgebied Borger van grote maatschappelijke waarde. Middels dit plan van aanpak worden de kaders en de (resterende) financieringsbehoefte voorgelegd aan de gemeenteraad.

Dit plan van aanpak beschrijft verder de wijze waarop het nieuwe clubgebouw wordt gerealiseerd. Er wordt ingegaan op de kaders, de huisvestingseisen, de planologische- en financiële haalbaarheid, het eigendom en beheer en exploitatie. Vervolgens is in beeld gebracht wat de volgende stappen zijn in dit proces. Het plan van aanpak gaat ook in op de afspraken tussen gemeente en verenigingen.

2. KADER

Beleidskader gemeente

De gemeente heeft voor het gemeentelijk vastgoedbeleid al jaren “Kern en Kader” als uitgangspunt. Voor de buitensportaccommodaties is een verdiepingsdocument gemaakt; “Leefgebied en Sport”. In dit document zijn de kaders opgenomen voor het beheer en eigendom van buitensportaccommodaties. Er is onderscheid gemaakt tussen kern- en niet-kerncomplexen. Alle gebouwen op deze voetbalcomplexen worden geprivatiseerd. De velden en de primair benodigde sporttechnische inrichting op het complex blijven eigendom en in beheer van de gemeente. Vanuit dit beleidskader zijn de gesprekken begin 2023 opgestart met de voetbalvereniging in Borger.

Kader sportbonden

Als uitgangspunt zijn, naast het geldende bouwbesluit, de normen van de KNVB, “kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie”, voor de inrichting van het nieuwe clubgebouw gehanteerd. De voetbalbond heeft richtlijnen waaraan een nieuw sportcomplex dient te voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de verplichtingen (vastgesteld beleid) van de gemeente en de wensen vanuit de vereniging.

Er is ingezet op voldoende ruimte voor de vereniging. Binnen het huidige plan is in de toekomst ruimte voor enige groei. De omvang van het complex en de inrichting van het gebouw is daarop afgestemd.

Duurzaamheidskader

Met de realisatie van dit nieuwe clubgebouw wordt er ingezet en geïnvesteerd op verduurzaming. Dit zal uiteraard voldoen aan de normen die gelden vanuit het bouwbesluit, maar sluit ook aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Borger-Odoorn.

Door de vereniging zal (in de ontwerpfase) eveneens worden ingezet op een duurzaam gebouw. Daarmee kan niet alleen de energierekening behoorlijk naar beneden worden gebracht, maar zal ook het gebruikscomfort aanzienlijk worden verbeterd.

De groene uitstraling van de omgeving is leidend geweest bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van het gebouw. Alle betrokkenen zijn van mening dat dit van grote waarde is. Het nieuwe gebouw moet complementair zijn aan deze groene omgeving.

3. HUISVESTING EN LOCATIE

Huidige situatie

De huidige huisvesting op sportpark de Drift in Borger is sterk verouderd. De voorzieningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, de nieuwste richtlijnen en het huidige gebruik.

- De kleedkamers en de kantine zijn vanwege het ontwerp en de ouderdom niet meer goed te gebruiken.
- Het gebouw is niet in spouw, niet-geïsoleerd en daarmee niet duurzaam.
- Qua uitstraling en indeling past het niet meer bij de huidige tijd, zo is de routing van het gebouw onlogisch.
- Daarnaast komt de huidige inrichting qua capaciteit onder druk te staan. Het aantal leden is in de afgelopen jaren toegenomen.
- Verder maken de ontwikkelingen op het gebied van damesvoetbal en aangepast sporten een aanpassing van de kleedkamers noodzakelijk.
- De huidige kleedkamers en de kantine zijn niet meer goed schoon te houden door de oude inrichting.
- Tot slot is het gebouw beperkt toegankelijk voor mindervaliden.

Gewenste situatie

De wens is een toekomstbestendig sportpark waar de voetbalvereniging een nieuw, eigentijds en duurzaam onderkomen gaat betrekken.

Dit is niet haalbaar door renovatie van de huidige accommodatie op het sportpark. Een nieuw clubgebouw is noodzakelijk om de hierboven genoemde knelpunten weg te nemen en de gewenste situatie te realiseren.

Daarnaast is het ook wenselijk om te verduurzamen en daarmee de energielasten te verlagen. De afgelopen jaren zijn de energieprijzen enorm toegenomen. In oude gebouwen zien we hierbij veel verlies van warmte. Kosten die voor verenigingen moeilijk op te brengen zijn.

Renoveren en isoleren van een bestaand gebouw is duur. Doordat niet alle verduurzamingsmogelijkheden optimaal toe te passen zijn in een bestaande situatie, is het waarschijnlijk ook minder effectief. Het nieuw bouwen van het clubgebouw is in dit geval de meest effectieve manier om te verduurzamen.

Het biedt daarnaast kansen om het gebouw efficiënter in te richten wat minder onderhouds- en schoonmaakkosten met zich meebrengt voor de vereniging.

Programma van Eisen

Terreininrichting

Er is gekeken naar een haalbare inpasbaarheid van alle functies op de bestemming aan de Drift. Zo zijn er meerdere scenario's verkend in het plangebied en zijn deze aan de provincie en het kwaliteitsteam van de gemeente voorgelegd. Hieruit is gebleken dat terugbouwen op dezelfde plek als het huidige gebouw de nadrukkelijke voorkeur heeft. Er is ruimte rondom het bouwterrein om een tijdelijke kantine, douche- en kleedvoorziening te faciliteren.

Gebouwconcept

Er is door de vereniging ingezet op een gebouw bestaande uit één verdieping dat wat opgeschoven wordt richting de velden. Het gebouw is gelegen met de kantine-zijde richting het hoofd- en bijveld. Hierdoor wordt een grotere sportbeleving gecreëerd.

Het programma van eisen (sportbonden en gemeentelijk beleid) zijn vertaald in een schetsontwerp. Op onderstaande afbeelding is een conceptontwerp te zien.



Figuur 1; Impressie clubgebouw S.V. Borger; schetsontwerp; KR8 architecten

Verkeer

De toegangsweg richting het sportpark blijft ongewijzigd. Het verkeer kan via de Drift vanuit Borger en vanuit Ees het sportpark bereiken. De naastgelegen parkeervoorziening voldoet aan de behoefte van het sportpark. Echter heeft de vereniging aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen in de weekenden onder druk staat. Men dient soms te parkeren in de berm aan de Drift. Binnen dit project is echter geen financiële ruimte om aanpassingen aan het parkeerterrein te realiseren.

Overige inrichting

De rest van het complex wordt functioneel en waar mogelijk “groen” ingericht. Hemelwater zal in de omgeving worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar oppervlaktewater. De infrastructuur wordt gebruiksvriendelijk ingericht waarbij aandacht is voor de veiligheid van de gebruikers.

4. PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID

Bestemmingsplan

De huidige bestemming van de locatie valt binnen het omgevingsplan “buitengebied” en heeft de bestemming “sport”. De beoogde nieuwbouw van het clubgebouw past binnen de gebruiksvoorschriften van deze bestemming. Het clubgebouw wordt teruggebouwd binnen het bestaande bouwvlak. Hierdoor is het niet nodig om een omgevingsplanwijziging aan te vragen.

Voor het clubgebouw dient een omgevingsvergunning voor de sloop te worden ingediend en een omgevingsvergunning voor de bouw aangevraagd te worden. De omgevingsvergunning voor de sloop en bouw wordt begeleid door de aannemer.

Overige onderzoeken

Om dieren en planten te beschermen is vanuit de Wet Natuurbescherming een flora- en fauna onderzoek verplicht. Aanbevelingen uit dit onderzoek worden overgenomen om de beschermende dieren zo weinig mogelijk te verstoren.

Het plangebied bevindt zich in archeologisch waardevol gebied. Er is in het verleden al onderzoek gedaan in dit gebied waardoor aanvullend archeologisch onderzoek niet meer nodig is.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voor het realiseren van het clubgebouw op sportpark de Drift in Borger is een kostenraming gemaakt door De Groot Planontwikkeling. De kostenraming, gebaseerd op het ontwerp van de architect, is het uitgangspunt voor het beschikbaar stellen van het projectbudget. Binnen het projectbudget moet het mogelijk zijn om een nieuw clubgebouw en tijdelijke huisvesting te realiseren. Bijkomende projectkosten zijn hierbij ook geraamd.

Investeringsbegroting

In het ontwerp is rekening gehouden met de geldende normen vanuit de KNVB voor voetbalaccommodaties. Daarbij staat de gemeente voor de ruimten die noodzakelijk zijn om het sporten mogelijk te maken, denk aan kleed- en douchevoorzieningen (norm). Alle onderdelen die binnen de norm en het vastgestelde beleid vallen, zijn voor rekening van de gemeente. Alle onderdelen die uitgaan boven deze normen, komen voor rekening van de vereniging.

Op basis van de gemaakte ramingen, is samen met het bestuur van S.V. Borger de inbreng van de vereniging vastgesteld op € 300.000,--.

Deze inbreng zal worden gerealiseerd door ;

- zelfwerkzaamheid op onderdelen ten behoeve van de realisatie van het clubgebouw
- inbreng van eigen middelen
- het afsluiten van een hypothecaire lening
- het benutten van subsidie mogelijkheden (onder andere BOSA)

Hieronder is op hoofdlijnen de raming van de investering opgenomen (afgeronde bedragen).

RAMING VAN DE INVESTERING	BEDRAG (EXC. BTW)
Bouwkosten clubgebouw	€ 2.500.000
Locatiekosten	
Sloop- en bouwrijpkosten	€ 50.000
Tijdelijke huisvesting	€ 210.000
Bijkomende kosten	
Adviseurskosten	€ 100.000
Heffingen (Nutsaansluitingen en Leges)	€ 70.000
Risicokosten (onvoorzien)	€ 215.000
TOTALE INVESTERING	€ 3.145.000

Dekkingsplan investering

In onderstaand overzicht is opgenomen op welke wijze het benodigd budget gedekt wordt.

DEKKINGSBRON	BEDRAGEN (EXC. BTW)
BIJDRAGE GEMEENTE	
Bouwkosten clubgebouw	€ 2.200.000
Locatiekosten	€ 260.000
Bijkomende kosten	€ 170.000
Onvoorzien	€ 215.000
	€ 2.845.000
BIJDRAGE VERENIGING	
Eigen middelen voetbalvereniging	€ 100.000
Zelfwerkzaamheid door vereniging	€ 50.000
Hypothecaire lening	€ 150.000
	€ 300.000
TOTAAL exclusief BTW	€ 3.145.000

De bijdrage van de gemeente wordt voorgesteld als een taakstellende subsidie. Eventuele tegenvallers lost de vereniging zelf op door bijvoorbeeld aanpassingen aan het ontwerp en/of een hogere eigen bijdrage.

BOSA-regeling

De vereniging dient een aanvraag in te dienen voor de BOSA-regeling. Hiermee kan een deel van de aanneemsom worden bekostigd. Echter, momenteel is de BOSA-uitkering een onzekere factor. Voor 2024 is de regeling uitgeput en er is nog onduidelijkheid over het voortbestaan van de regeling. Indien er wel een beroep op de BOSA-regeling gedaan kan worden is de verwachting dat de uitkering gelijk zal zijn aan het btw-tarief van de aanneemsom. De hoogte van de uitkering wordt geschat op zo'n € 525.000,-.

Het is ook mogelijk dat de aanvraag voor de BOSA-regeling niet of niet volledig zal worden toegekend. Het risico van een lagere uitkering komt ten laste van de gemeente.

Exploitatieraming

Het bestuur van de vereniging heeft aangegeven dat zij verwachten de nieuwe exploitatielast te kunnen dragen. Dit is inclusief de last voor een hypothecaire lening. Men verwacht voordeel te behalen op de lagere energie-, onderhoud- en schoonmaakkosten

De gemeente staat garant voor de geldlening die de vereniging voor de realisatie voor het clubgebouw aangaat. Daarnaast is afgelopen jaar door de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld voor een structurele huisvestingsbijdrage. De vereniging ontvangt deze bijdrage jaarlijks voor het onderhoud van het clubgebouw.

Aanbesteding en inkoopprocedures

De gemeente legt de plicht voor de aanbesteding van het clubgebouw neer bij de vereniging. De totale som voor het realiseren van het clubgebouw ligt onder het drempelbedrag voor Europese aanbesteding. Het werk dient meervoudig, onderhands aanbesteed te worden. De vereniging is in dit geval de opdrachtgever voor de aanbesteding voor de bouw van het clubgebouw. Hiermee hebben zij de plicht om meerdere aannemers een offerte te laten uitbrengen. Hiermee wordt voldaan aan het inkoopbeleid van de gemeente.

6. EIGENDOM, EXPLOITATIE EN BEHEER

Eigendom en beheer

Het clubgebouw wordt geprivatiseerd waarbij het eigendom overgaat naar de vereniging. De vereniging is na privatisering verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het gebouw. In een overeenkomst worden afspraken gemaakt over het beheer en gebruik bij eventueel verlies van gebruikersfunctie. Hierin worden ook afspraken vastgelegd over het terugkooprecht van de gemeente.

De velden blijven in eigendom en beheer van de gemeente.

7. PLANNING

Overgang van oude naar nieuwe locatie

Afhankelijk van de voorbereidingen zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2024 gestart kunnen worden met de sloop- en bouwwerkzaamheden van het gebouw. Voor de aanvang van de werkzaamheden dient de tijdelijke huisvesting op het terrein gerealiseerd te zijn, zodat de vereniging gebruik kan blijven maken van de velden.

De bouwperiode is circa 45-50 weken. Het streven is dat in het seizoen 2025-2026 gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe accommodatie.

8. COMMUNICATIE

Bouwwerkzaamheden

Op hoofdlijnen ligt er een programma van eisen op tafel. Deze zal verder geoptimaliseerd moeten worden. Vervolgens kan gestart worden met de aanbesteding van de opdracht aan een aannemer. Wanneer er meer duidelijk is, zal er ook gecommuniceerd worden richting omwonenden en het dorp. Dit is ook een onderdeel van de omgevingsaanvraag.

Informeren gemeenteraad

Tijdens het verdere traject wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkelingen van het nieuwe clubgebouw van S.V. Borger. Daarbij is aandacht voor het participatieproces, de financiële ontwikkeling en het bouwproces.