Dorpshuis "De Zaandorre"

Voetbalvereniging "ZUIDLAARDERVEEN"

Voorstel renovatieplan dorpshuis "De Zaandorre" te Zuidlaarderveen

Datum: 5 december 2008
Door: **E. Hut,** voorzitter Stichting Sociaal Cultureel Gebouw "De Zaandorre"
J. Freije, penningmeester Stichting Sociaal Cultureel Gebouw "De Zaandorre"
M. Wetterauw, secretaris Voetbalvereniging Zuidlaarderveen
R.J. Schrama, voorzitter Voetbalvereniging Zuidlaarderveen en tevens secretaris van Stichting Dorpsbelangen Zuidlaarderveen

Inleiding

Recentelijk is door de gemeente Tynaarlo onderzoek gedaan naar de accommodaties in Zuidlaarderveen betreffende de dependance van de OBS De Schuthoek en het dorpshuis De Zaandorre, hierna te noemen Dorpshuis. Hierbij is een rapport opgesteld door IHN/Grontmij ten aanzien van de bouwkundige staat van de gebouwen en het te verwachten onderhoud/renovatie in de komende 15 jaar. Tevens heeft de gemeente een behoefteonderzoek uitgevoerd middels een schriftelijke enquête onder alle verenigingen en gebruikers van beide accommodaties. Hieruit is een rapport opgesteld over de gebouwen, de mogelijke tekortkomingen en de eisen en wensen van de gebruikers.

Naar aanleiding van deze rapporten en gesprekken met de dorpsvertegenwoordigers, heeft de gemeentelijke projectgroep IAB vooralsnog geconcludeerd dat beide accommodaties in Zuidlaarderveen in hun huidige vorm moeten blijven bestaan tot in ieder geval 2019 waarna een heroverweging zal plaatsvinden. Deze conclusie staat haaks op het gevoel van de dorpsbewoners en gebruikers van de gebouwen. Zij zijn er van overtuigd dat het schoolgebouw - waaronder het zogenoemde 'noodlokaal' - letterlijk 'op' is en dat ook het dorpshuis aan vernieuwing toe is.

Insteek

Onderhavig stuk gaat in op het scenario van de gemeente waarbij er geen nieuwbouw zal worden gepleegd, maar waarbij slechts sprake zal zijn van renovatie van zowel OBS De Schuthoek als het dorpshuis. Dit stuk richt zich puur op het dorpshuis maar probeert daarbij wel degelijk rekening te houden met de wensen van het schoolbestuur Openbaar Onderwijs Tynaarlo & Haren en van de onderwijzers en (ouders van) de kinderen op OBS De Schuthoek in Zuidlaarderveen.

Knelpunten

Uit de hierboven vermelde onderzoeken en uit recente behoeften inventarisaties onder de gebruikers van het dorpshuis, komen diverse knelpunten naar voren. Deze kunnen worden onderverdeeld naar de functies dorpshuis en sportaccommodatie.

<u>Knelpunten dorpshuis:</u>

1) Een groot aantal gebruikers/verenigingen heeft dringend behoefte aan een extra vergader/bijeenkomstruimte.
2) De barruimte is veel te klein voor het aantal bezoekers bij huidige activiteiten en dit wordt alleen nog maar erger gezien de huidige en toekomstige groei in leden bij diverse

verenigingen. Er is ook weinig verblijfruimte voor de sterk groeiende sportende jeugd. In de huidige accommodatie is er niet de ruimte een zithoek, tafelvoetbalspel etc te plaatsen.
3) De zee-container voor opslag van voedingswaren moet binnenkort vervangen worden door een permanente bouw.
4) Faciliteit bieden voor Peuterspeelzaal die voldoet aan alle wettelijke eisen.
5) Verbetering/upgrading van de bar- en keukenfaciliteit.
6) De elektrische installatie in de meterkast voldoet niet meer aan de wettelijke eisen.

Plan van aanpak:
Wij stellen voor om de Dorpshuis knelpunten op te lossen met een kleine aanbouw aan de zuidkant van het gebouw, zie bijgevoegde tekening. Hierin kunnen twee opslagruimtes gerealiseerd worden voor opslag van voedingswaren en opslag goederen ten behoeve van gebruikers. De resterende ruimte kan gebruikt worden als kantine-/barruimte bij activiteiten, als bijeenkomstruimte voor de kleinere verenigingen en als vergaderruimte voor de besturen. Ook kan deze ruimte ingericht/aangepast worden zodat ook de Peuterspeelzaal gehuisvest zou kunnen worden in het dorpshuis.
De elektrische installatie in de meterkast zal gemoderniseerd moeten worden om te voldoen aan de NEN3140.

Kosteninschatting (gebaseerd op offertes):

Dorpshuis:	
Aanbouw aan zuidzijde	€ 130.000,=
Aanpassingen kinderopvang	€ 10.000,=
Meterkast/technische installatie	€ 7.000,=
Begeleidings- en toezichtkosten	€ 15.000,=
Risico's onvoorzien	€ 20.000,=
Totaal	**€ 182.000,=**

Onderbouwing:
- Het vervangen van de tijdelijke container door een permanente bouw biedt de mogelijkheid gelijktijdig meerdere wensen te vervullen.
- Alleen de container vervangen kost volgens schattingen van IHN/Grontmij € 45.000,=. Door relatief weinig extra te investeren kan een veel grotere ruimte gerealiseerd worden waar de vele verenigingen die de Zaandorre nu al gebruiken baat bij hebben.
- De huidige gymzaal wordt weer gebruikt door OBS De Schuthoek voor gymlessen. Uit hygiënisch oogpunt is het niet wenselijk om hier ook te vergaderen zoals nu vaak gebeurd.
- Het is voor de dure vloer in de zaal niet gewenst dat hier veel tafels/stoelen staan of gelopen wordt met normaal schoeisel.
- Het is vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk om de hele gymzaal te verwarmen voor een vergadering of kleine bijeenkomsten, zoals dat nu wekelijks meermalen gebeurt.
- De opslag van voedingswaren zal volgens de eisen van HACCP moeten gebeuren, in de huidige container is dat niet goed mogelijk.
- De tijdelijke bouwvergunning voor de huidige container is bijna verlopen.
- Uit de onderzoeken van IHN/Grontmij is gebleken dat het hebben van een Peuterspeelzaal in OBS De Schuthoek mogelijk gaat wringen met het feit dat OBS De Schuthoek recht gaat hebben op een derde lokaal en daarmee dus op het lokaal dat nu gebruikt wordt voor de Peuterspeelzaal, is het voor het dorp essentieel hiervoor een alternatieve ruimte in het dorp te kunnen bieden. Dat kan dan alleen in het dorpshuis en dus zal het dorpshuis aangepast dienen te worden naar de eisen die worden gesteld aan de ruimtes die een Peuterspeelzaal

gebruikt. Om het gebouw hieraan te laten voldoen zal bijvoorbeeld een extra investering gedaan moeten worden in kindertoiletten.
- Ook zal een investering gedaan dienen te worden in het vernieuwen en upgraden van bar- en keukenfaciliteiten.
- Het moderniseren van de elektrische installatie is een harde eis van onze verzekeraar Univé, de belangrijkste punten uit hun inspectierapport zijn al opgelost.

Knelpunten sportaccommodatie (renovatie):
1) Twee doucheruimtes zijn niet voorzien van een juiste warmwater voorziening.
2) De huidige sportaccommodatie (4 kleine kleed-/doucheruimtes, 2 scheidsrechterhokjes) dient dringend aangepast te worden aan de huidige wettelijke eisen, zoals hygiëne, zonnelichtval en grootte.
3) Door de groei van het aantal actieve jeugdleden bij Voetbalvereniging Zuidlaarderveen bestaat er op korte termijn behoefte aan een uitbreiding van de kleedruimte.

VV Zuidlaarderveen heeft de laatste jaren een stormachtige groei doorgemaakt. Momenteel ca. 132 leden met 2 seniorenteams en 8 jeugdteams (1 C, 2D, 2E, 2F,1H). De voetbalclub heeft een regiofunctie voor de kleine dorpen in het grensgebied van de gemeenten Hoogezand, Aa en Hunze en Tynaarlo. In het seizoen 2007/2008 en 2008/2009 is de jeugd met 25 respectievelijk 30% gegroeid. De verwachting van het bestuur van de voetbalclub is dat - zowel kijkende naar senioren als naar jeugd - er de komende jaren een vergelijkbare groei gerealiseerd kan worden. Na lang zoeken heeft het bestuur eindelijk 2 nieuwe Jeugdtrainers gevonden die het Jeugdkader nog verder gaan versterken en die borg staan voor de kwaliteit van onze jeugdopleiding. Daarnaast zijn wij inmiddels door Calibris erkend als leerwerkbedrijf voor niveau 2,3 en 4 en zijn wij nu bevoegd om ook stagiaires aan te stellen van het Alfa College (Sport en Bewegen) en het voormalige CIOS (nu ROC Friesland). Tevens wordt het Jeugdkader van VV Zuidlaarderveen op dit moment intensief begeleid door de Regio Coach van de KNVB en de Sportraad Drenthe.

Echter, het bestuur merkt nu al dat ze tegen de beperkingen van het aantal en de staat van de kleedkamers aanloopt. Dat geldt niet voor de senioren die op zondag spelen, maar wel voor de jeugd.

Het voetbalbestuur heeft laten uitzoeken waar de echte bottleneck ligt. En het blijkt dat de problematiek met de kleedkamercapaciteit primair wordt veroorzaakt doordat de KNVB het meidenvoetbal tot 16 jaar heeft opgeheven. Jongens en meiden spelen nu in gemengde teams, waar meiden eerder nog in eigen competities speelden. Op zich was dit een succesvolle ingreep, want deze leidde tot een enorme toeloop van meisjes naar voetbalverenigingen, maar betekent wel dat nu het dubbele aantal kleedkamers nodig is. Immers de ouders van de kinderen eisen dat de meiden apart van de jongens douchen en daar staan we als bestuur ook achter.

Plan van aanpak renovatie sportaccommodatie:
De twee kleedkamers met een tijdelijke warmwater voorziening zullen voorzien moeten worden door twee geisers zodat hierin normaal gedoucht kan worden door de sporters.
De huidige 4 kleedkamers dienen aangepast te worden aan de (hygiëne)eisen van deze tijd.
We gaan proberen met de ruimte die er nu is efficiënter om te springen waardoor we meer mogelijkheden krijgen om meer teams en meer spelertjes en onder andere ook meer meisjes te

herbergen op de piekmomenten. Daarvoor is een grondige renovatie van de huidige 4 kleedkamers een vereiste.

Kosteninschatting (gebaseerd op offertes):

Sportaccommodatie:

Twee nieuwe warmwatergeisers	€ 10.000,=
Kosten upgraden huidige 4 kleedkamers	€ 40.000,=
Begeleidings- en toezichtkosten	€ 5.000,=
Risico's onvoorzien	€ 5.000,=
Totaal	**€ 60.000,=**

Onderbouwing:

- Het plaatsen van twee geisers voor de warmwater voorziening in de douche ruimtes van de kleedkamers is noodzakelijk vanwege het comfort van de sporters en voor legionella preventie.
- De huidige 4 kleedkamers worden door ouders van de jeudspelers van VV Zuidlaarderveen als vies, onhygiënisch, donker en smal/klein ervaren. Dit is gebleken uit onderzoek onder deze groep. Dit is ook de reden dat na de tweewekelijkse trainingen de meeste ouders hun kinderen niet laten omkleden/douchen in de kleedkamers van de Zaandorre. De kinderen gaan dan thuis douchen. Dit is onacceptabel. Het is noodzakelijk dat kinderen zich als groep kunnen omkleden bij de sportvereniging, dan gaan sporten/voetballen en daarna ook weer als groep gaan omkleden en douchen. Dit is belangrijk voor de hygiëne van de sportende jeugd en ook voor de sociale functie die een voetbalvereniging vervult (samen douchen om vervolgens nog even na te praten in de kantine of op de velden).
- Ook de ouders en begeleiders/trainers van de tegenpartij van de jeugdteams van VV Zuidlaarderveen ervaren de kleed-/doucheruimtes als vies, onhygiënisch, donker en smal/klein.
- Ouders, van de eigen jeugd maar ook van de tegenpartij, blijken daarover in de praktijk steeds kritischer te worden. Zeker nu steeds meer meisjes gaan voetballen, ook bij VV Zuidlaarderveen, lijkt dat punt door ouders nog sneller aangedragen te worden als reden om niet te willen douchen en uiteindelijk ook niet meer te willen spelen bij VV Zuidlaarderveen.

De praktijk die VV Zuidlaarderveen nu meemaakt tijdens de thuiswedstrijden van de jeugd:

Tijdstip:

- We hebben elke zaterdag van 9.00 tot 13.00 uur wedstrijden van onze jeugdteams.
- Dit tijdsframe kan niet opgerekt worden na 13u, omdat de ouders van de kinderen dit niet accepteren en anders hun kind van de voetbalvereniging af willen halen (zo blijkt uit onderzoek onder onze leden), maar ook de tegenstanders van onze jeugd accepteren geen latere wedstrijdtijden.
- Dit tijdframe kan niet worden opgerekt naar voor 9h omdat de KNVB dat niet toestaat in verband met de reistijden van de bezoekende vereniging.
- Vanwege onderstaande oorzaken komt het op dit moment helaas te vaak voor dat teams moeten wachten op andere teams voordat ze kunnen gaan omkleden, dat jeugd die net gevoetbald heeft moet wachten totdat de douche vrij is en dat daardoor het begin van wedstrijden soms later is dan gepland, dat het een grote chaos wordt van tassen en kleren van verschillende teams door elkaar.

Meisjes:

- 2 van onze jeugdteams hebben 0 meisjes en de andere teams hebben er 2, 3 of 4, dit zegt verder niets want het aantal meiden bij de tegenstanders is altijd onbekend, waardoor we er altijd vanuit zullen moeten gaan dat er in ieder team meiden meespelen.
- Er van uitgaande dat de tegenstanders ongeveer hetzelfde aantal meisjes hebben, betekent dit dat we gemiddeld per wedstrijd 3 eigen en 3 tegenstander meisjes een eigen kleedkamer en douche gelegenheid moeten bieden
- Tot vorig jaar was dit geen probleem en gaf ook geen kleedkamer capaciteitsproblemen omdat meisjes vooral in eigen teams voetbalden. Deed er eens een meisje mee dan kon die douchen in het scheidsrechtershokje en moest de scheidsrechter zich maar in het toilet omkleden. Echter bij de huidige aantallen is nu continu minimaal 1 kleedkamer gereserveerd om de meiden apart te kunnen laten omkleden en douchen, waarbij ze dan helaas maar moeten accepteren dat ze over verschillende leeftijdniveaus en verenigingen gemengd worden. Waarbij met name de leeftijdsniveaus weer problemen geven, omdat de ouders met de jongere meiden meegaan om ze te helpen bij het omkleden.
- De groei van het aantal voetballende meisjes is *substantieel* en zal in de toekomst verder doorzetten. Het 'probleem' inzake de kleedkamercapaciteiten zal dus alleen maar toenemen. Uit het Nieuwsblad De Kennemer:
  (....)Op 30 juni 2008 telde de KNVB 1.152.674 leden. Dit staat in het jaarverslag van de KNVB dat gisteren is gepresenteerd. Het is het vijfde achtereenvolgende jaar dat het aantal leden van de voetbalbond groeit. De KNVB: "De toename is vooral te danken aan de enorme vlucht die meisjes- en vrouwenvoetbal de afgelopen jaren heeft genomen". Afgelopen seizoen steeg het aantal voetballende vrouwen en meisjes met ruim tien procent. In november 2007 verwelkomde de KNVB het 100.000e vrouwelijke lid en inmiddels staat de teller op ruim 107.000. Het aantal meisjespupillen nam met bijna zeventien procent toe en is daarmee de snelst groeiende categorie, terwijl ook het aantal meisjesjunioren met ruim veertien procent steeg.

Aantal kinderen:

- Bij het H team (de mini's) hebben wij momenteel 8 spelertjes. Momenteel traint deze groep nog alleen in het voorjaar gaan ze wedstrijden spelen.
- Bij de E en F teams hebben wij zelf gemiddeld 9 spelertjes en ook de tegenstander, dat betekent dat je 18 kinderen met daarbij hun begeleiders moet herbergen. Bij de F teams is er per speler ook een ouder in de kleedkamer. Het gaat dan dus om 30 tot 36 personen.
- Bij de C en D teams hebben wij zelf gemiddeld 14 spelertjes en 2 begeleiders en ook de tegenstander, dat betekent dat je 28 kinderen en vier begeleiders moet herbergen per wedstrijd.

Overige zaken die je dient mee te nemen in planning wedstrijden:

- Bij de planning van de thuiswedstrijden moet je rekening houden met teams die te laat komen, dat gebeurt in 10 % van de gevallen en met wedstrijden die substantieel (meer dan 5 minuten) uitlopen, wat in 30 % van de gevallen gebeurt.
- Bezoekende teams horen over een eigen kleedkamer te kunnen beschikken (uitgangspunt KNVB en NOC*NSF), dat is op dit moment zeker niet het geval: bezoekende teams moeten hun (toch al kleine) kleedkamers delen omdat we anders helemaal niet uitkomen met de kleedkamers
- Grote en kleine kinderen kunnen niet in dezelfde kleedkamers; de praktijk leert dat kleine kinderen schrikken van het lawaai, de verschijning maar ook de overtal situatie van oudere spelers; een E- en F-team kan niet bij een D-team en/of C-team in dezelfde kleedkamer. Bovendien moeten er met de F-teams nog ouders meekunnen de

kleedkamers in, een gegeven dat de meeste E spelers en zeker de D spelers niet meer waarderen (en hun ouders ook niet).
- Bij de E- en F-teams heb je meer ruimte nodig omdat ouders de kleedkamers ingaan bij het omkleden en douchen van hun kinderen
- Onze huidige kleedkamers (15m2 voor verkleedruimte) zijn dermate klein dat ze eigenlijk niet voor grotere teams kunnen worden ingezet, ookal voldoen ze aan de KNVB en NOC*NSF normen. Zoals gezegd bestaat een C team uit 14 spelers en 2 begeleiders, combineer dat met een D-team en er ontstaat een situatie waarbij 32 mensen en hun spullen samen komen op een oppervlak van 10 m^2.
- Ook is er op dit moment geen mogelijkheid voor het plaatsen van een massagetafel of realisatie van een verzorgingsruimte, wat door de senioren als serieus gebrek wordt gezien.

Aantal velden:
- Voor de jeugd maken wij gebruik van drie wedstrijdvelden, namelijk 2 jeugdvelden (gebruikt door de F- en E-junioren) ten zuiden van het dorpshuis en 1 hoofdveld (gebruikt door de D- en C-junioren). De jeugdvelden worden ook gebruikt om op te trainen.
- Vraagstelling nu is of VV Zuidlaarderveen wat betreft de kleedkamercapaciteit inderdaad mag rekenen met 3 velden of slechts 2 omdat de 2 jeugdvelden in wezen 1 seniorenveld zijn. Feit is dat het aantal kleedkamers moet aansluiten bij het aantal teams, dat die teams op kleinere velden spelen doet bij het planningsvraagstuk van de kleedkamers nauwelijks terzake.

Bovenstaande problematiek geeft aan dat in ieder geval een grondige renovatie van de huidige sportaccommodatie essentieel is voor de toekomst van VV Zuidlaarderveen. Het bestuur zal tevens op eigen kosten gaan onderzoeken of naast deze renovatie toch ook nieuwbouw te realiseren zal zijn voor extra kleedkamers.

Kostenopstelling renovatie dorpshuis Zuidlaaderveen

Kosteninschatting:	100%	2/3 (gemeente)
Dorpshuis:		
Aanbouw aan zuidzijde	€ 130.000,=	€ 86.666,=
Aanpassingen kinderopvang	€ 10.000,=	€ 6.666,=
Meterkast/technische installatie	€ 7.000,=	€ 4.666,=
Begeleidings- en toezichtkosten	€ 15.000,=	€ 10.000,=
Risico's onvoorzien	€ 20.000,=	€ 13.333,=
Sportaccommodatie:		
Twee nieuwe warmwatergeisers	€ 10.000,=	€ 6.666,=
Kosten upgraden huidige 4 kleedkamers	€ 40.000,=	€ 26.666,=
Begeleidings- en toezichtkosten	€ 5.000,=	€ 3.333,=
Risico's onvoorzien	€ 5.000,=	€ 3.333,=
Totaal	**€ 241.000,=**	**€ 160.665,=**

Renovatie van dorpshuizen en sportaccommodaties komen in principe voor subsidie in aanmerking. De vergoeding bedraagt max. 2/3 deel van door college noodzakelijk geachte kosten.

Uit het Grontmij Rapport zijn de volgende aanbevelingen gedaan voor te noodzakelijke grootonderhoudskosten voor de periode tot en met 2022:

	2009	**2010**	**2012**	**2015**	**2020**
Aanpassingen dorpshuis (€)	61.406,=	4.149,=	354,=	55.208,=	171.713,=

T/m 2015: € 116.968,=
T/m 2020: € 288.681,=

Uitgaande van het advies dat pas in 2019 een heroverweging zal plaatsvinden, is het logisch alle geplande aanpassingen aan het dorpshuis zo snel mogelijk uit te voeren zodat de afschrijving maximaal genuttigd kan worden. Dat betekent dat het budget van € 288.681,= tot en met 2020 snel beschikbaar zou moeten komen. En daarmee zouden de plannen van het dorp aangaande het dorpshuis kunnen worden gerealiseerd met daarbij nog de volgende kanttekeningen:

- dit garandeert dat ook VV Zuidlaarderveen kan blijven groeien en zich kan ontwikkelen tot toekomstvaste vereniging met een sterke regionale functie;
- dit garandeert dat niet alleen VV Zuidlaarderveen maar ook de overige verenigingen in Zuidlaarderveen een extra (vergader)ruimte krijgen naast een extra grote kantine-/barruimte;
- dit garandeert dat het dorp een alternatief biedt voor de ruimte van de Peuterspeelzaal.