

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:  
Zaaknummer: 21022

Roden, 25 november 2021

---

**Onderwerp**  
Sporthuis Peize

---

**Programma:**  
Werken, ondernemen en ontspannen

**Programmadoelstelling:**  
We willen met sport en bewegen bereiken dat de (ervaren) gezondheid van alle inwoners, de sociale binding en de leefbaarheid in de dorpen verbeteren.

**Taakveld:**  
Sportaccommodaties (5.2)

**Behandelend collegelid**  
Wethouder Jeroen Westendorp

**In behandeling bij:**  
Noël Weisenbach

---

**Gevraagd besluit:**

1. Bijgevoegd voorlopig definitief ontwerp van Sporthuis Peize met duurzaamheidsscenario BENG vaststellen.
2. Maximaal € 2.150.000 beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van het sporthuis.
3. Het opdrachtgeverschap voor de bouw van Sporthuis Peize beleggen bij VV Peize.

---

**Kern van het gevraagde besluit**

We zijn al een tijd in gesprek met het bestuur van Voetbalvereniging (VV) Peize over een nieuw clubgebouw omdat het bestaande clubgebouw:

- in een slechte algemene bouwkundige staat is.
- niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

Bovendien is de erfpachtovereenkomst voor het gebouw afgelopen.

We hebben met het verenigingsbestuur verschillende mogelijkheden besproken: renovatie van het bestaande clubgebouw, nieuwbouw op de bestaande plek en een nieuw gebouw op een andere plek. Uiteindelijk hebben we samen gekozen voor een multifunctioneel en duurzaam gebouw gekoppeld aan de naastgelegen Sporthal Peize. Hierdoor ontstaat één ontmoetingsplek voor alle sporters in Peize en kunnen gebruikers voorzieningen delen. Bovendien stimuleren we daarmee dat verenigingen en andere gebruikers gaan samenwerken. Het nieuwe gebouw heet Sporthuis Peize.

Hoe ziet het voorlopige definitieve ontwerp van Sporthuis Peize eruit?

De totale oppervlakte van Sporthuis Peize (hierna: sporthuis) is 996 m2 en komt aan de zuidoostkant van Sporthal Peize, tussen de sporthal en het hoofdveld van VV Peize. Het sporthuis is een multifunctioneel en bijna energie neutraal gebouw (BENG) met één ontmoetingsruimte voor VV Peize en de gebruikers van de sporthal. Ook de BSO, Peize in Beweging, organisatoren van evenementen en andere verenigingen en instellingen kunnen de ontmoetingsruimte gebruiken. We kunnen de ruimte van de bestaande sporthalkantine weer verhuren. Op dit moment hebben we nog geen nieuwe huurder.

Naast de ontmoetingsruimte bestaat het sporthuis uit:

- acht kleedkamers met douches;
- een scheidsrechterkamer;
- voldoende toiletten;
- een keuken en bar;
- vergaderruimte / een bestuurskamer;

- ruimte voor massage/fysio;
- opbergruimte.

Het sporthuis is toegankelijk voor iedereen: Toegankelijk Noordenveld heeft advies gegeven over bijvoorbeeld deuren, hellingen, liften, trappen en kleedkamers. We houden ook rekening met uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe gebruikers en huurders (modulair gebouw).

Volwassenen en kinderen kunnen via een veilige fiets- en wandelroute naar het sporthuis, de sporthal, de voetbalvereniging en aangrenzende scholen.

In bijlage 1 vindt u het voorlopige definitieve ontwerp van het sporthuis.

Hoe zijn we gekomen tot het ontwerp?

Het eerste voorlopige ontwerp in 2018 was te groot en te duur: het ontworpen gebouw was 1.500m<sup>2</sup> en de geschatte kosten waren € 3.5 miljoen.

In 2020 hebben we in overleg met het bestuur van VV Peize een projectleider aangesteld. De projectleider heeft een stuur- en projectgroep samengesteld met daarin hemzelf en vertegenwoordigers van de voetbalvereniging en de gemeente. De opdracht was om zo snel mogelijk te komen tot een goedkoper definitief ontwerp.

De projectgroep heeft eerst uitgangspunten voor het sporthuis vastgesteld en gesprekken gevoerd met betrokken partijen.

Begin 2021 heeft de projectgroep het nieuwe voorlopige ontwerp gepresenteerd aan u, gebruikers van de sporthal en omwonenden tijdens digitale informatiebijeenkomsten. De projectgroep heeft een aantal reacties verwerkt in het voorlopige ontwerp. Het resultaat is het bijgevoegde voorlopige definitieve ontwerp. De stuurgroep heeft het ontwerp vastgesteld en daarna gepresenteerd aan u, de gebruikers van de sporthal en omwonenden.

Wat zijn de geschatte kosten van het sporthuis?

De totale kosten van het sporthuis worden geschat op € 2.9 miljoen. Dit bedrag is naast de bouwkosten inclusief alle andere kosten voor de ontwikkeling van het sporthuis.

De kosten worden gedekt door:

- Een gemeentelijke bijdrage van € 2.150.000.
- Een BOSA subsidie die VV Peize aanvraagt (€ 550.000).
- Eigen geld van VV Peize (€ 200.000).

In bijlage 2 vindt u een overzicht van de totale geschatte kosten.

VV Peize wordt opdrachtgever voor de bouw en eigenaar van het sporthuis

De voetbalvereniging wordt opdrachtgever voor de bouw van het sporthuis. Voordeel hiervan is dat de vereniging een subsidie 'Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties'(BOSA) kan aanvragen. Deze subsidie is hoger dan de subsidie die gemeenten kunnen aanvragen voor nieuwbouw.

De voetbalvereniging wordt ook eigenaar van het sporthuis. Andere sportverenigingen zijn ook eigenaar van hun clubgebouwen.

Vrijwilligers van de voetbalvereniging en professionele horecamedewerkers gaan de gezamenlijke ontmoetingsruimte beheren. De voetbalvereniging neemt de professionele horecamedewerkers in dienst, want zij heeft te weinig vrijwilligers om de ontmoetingsruimte de hele week te openen.

De professionele horecamedewerkers gaan ook werkzaamheden doen in de sporthal zoals schoonmaken en toezicht houden.

Verduurzamingswerkzaamheden aan de sporthal tijdens de bouw van het sporthuis

Tegelijkertijd met de bouw van het sporthuis vervangen we stalen dakplaten van de sporthal door beter isolerende dakplaten. De vervanging van de dakplaten stond gepland in 2023. De geschatte kosten zijn € 230.000. De kosten worden gedekt door het begrote bedrag in het meerjarig onderhoudsprogramma 'naar voren te halen' (€ 170.000) en het budget voor duurzaamheid (€ 60.000).

Ook zijn we van plan te investeren in dubbel glas, dakkoepels, LED verlichting en spouw- en vloerisolatie. De kosten hiervan dekken we door het budget voor duurzaamheid.

**Inclusie (iedereen doet mee)**

Het sporthuis is toegankelijk voor iedereen, ook voor mensen met een beperking.

Toegankelijk Noordenveld heeft de projectgroep advies gegeven over bijvoorbeeld (breedtes van) deuren, hellingen, liften, trappen en manoeuvreerruimte. De projectgroep heeft de adviezen verwerkt in het ontwerp. Toiletten, kleedkamers en douches voor minder validen zijn ook aanwezig in het sporthuis.

**Duurzaamheid**

Het bijgevoegde ontwerp gaat uit van een bijna energieneutraal gebouw (BENG). Daarmee voldoet het sporthuis aan de eis dat alle nieuwbouwprojecten vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor BENG.

We kunnen 190 zonnepanelen laten plaatsen als we een volledig energieneutraal (ENG) sporthuis willen. De extra kosten hiervan zijn € 70.000. Energieneutraal houdt in dat het gebouw per saldo geen stroom verbruikt. Daar bovenop zijn nog eens 100 zonnepanelen nodig voor een sporthuis met Nul op de Meter. De meerkosten hiervan zijn € 100.000. In dat geval wordt ook het energieverbruik vanuit het gebruik gecompenseerd. Op het sporthuis is onvoldoende ruimte om alle zonnepanelen te plaatsen. Een deel zou dan op de sporthal moeten worden geplaatst, bijvoorbeeld op het schuine dak. Op het hoge dak van de sporthal liggen al zonnepanelen.

We adviseren nu te kiezen voor het BENG scenario en de kosten en opbrengsten van ENG en Nul op de Meter verder uit te werken. We kunnen dan later hierover keuzes maken. De (externe) partij die de opbrengsten krijgt kan ook de investering doen. Bij plaatsing van extra zonnepanelen moet goed worden gekeken naar mogelijkheden voor teruglevering.

Werkzaamheden aan de sporthal tijdens de bouw van het sporthuis

Tegelijkertijd met de bouw van het sporthuis vervangen we de oranje stalen dakplaten van de sporthal door beter isolerende dakplaten. De vervanging van de dakplaten stond gepland in ons meerjarig onderhoudsprogramma in 2023. Naast een betere isolatiewaarde passen de nieuwe dakplaten beter bij het sporthuis. De welstandscommissie vindt dat ook.

Daarnaast plaatsen we dubbelglas, nieuwe dakkoepels, LED verlichting en brengen we spouw- en vloerisolatie aan. Zo kunnen we werk-met-werk maken.

In het meerjarig onderhoudsprogramma staat € 170.000 voor vervanging van dakplaten. Het budget voor verduurzaming van de sporthal is € 220.000.

De geschatte kosten van de vervanging van de dakplaten zijn € 230.000 en worden gedekt door het bedrag in het meerjarig onderhoudsprogramma (€ 170.000) en het duurzaamheidsbudget (€ 60.000). De vervanging van de dakplaten is renovatieonderhoud en heeft geen gevolgen voor andere geplande werkzaamheden.

We dekken de andere duurzaamheidsmaatregelen (dubbel glas, dakkoepels, LED verlichting en spouw- en vloerisolatie) ook uit het duurzaamheidsbudget. De terugverdientijd van de maatregelen wordt geschat op ongeveer 14 jaar.

**Participatie:**

In 2020 hebben we in overleg met het bestuur van VV Peize een projectleider ingehuurd om zo snel mogelijk te komen tot een definitief ontwerp van het sporthuis. Tot aan de zomer van 2020 heeft de projectleider:

- Een stuur- en projectgroep samengesteld met daarin hemzelf en vertegenwoordigers van de voetbalvereniging en de gemeente.
- Samen met de voetbalvereniging uitgangspunten voor het sporthuis vastgesteld.
- Gesprekken gevoerd met alle betrokken partijen om de uitgangspunten voor het nieuwe clubgebouw vast te stellen.

Voorlopig ontwerp gemaakt, nieuwsbrief verstuurd en informatiebijeenkomsten gehouden

Na de zomer in 2020 begon de projectgroep te werken aan een nieuw voorlopig ontwerp dat klaar was in december. Toegankelijk Noordenveld heeft de projectgroep geadviseerd over de toegankelijkheid van het sporthuis.

In januari 2021 heeft de projectgroep een nieuwsbrief verspreid over het voorlopige ontwerp van het sporthuis. Omwonenden hebben de nieuwsbrief via de post gekregen.

Na de verspreiding van de nieuwsbrief heeft de projectgroep digitale informatiebijeenkomsten gehouden met u, de gebruikers van de sporthal en omwonenden. Ook heeft de projectgroep een projectpagina op de gemeentelijke website gemaakt voor belangstellenden.

Reacties op het voorlopige ontwerp verwerkt in een nieuw voorlopig ontwerp

De projectgroep heeft reacties gekregen op het voorlopige ontwerp:

- De kelder van het gebouw is te klein volgens de leden van de voetbalvereniging. Het gaat vooral om (het aantal) kleedkamers, de bestuurskamer en massageruimtes.
- Omwonenden vinden een terras aan de zuidkant van het sporthuis niet wenselijk. Zij zijn bang voor geluidsoverlast en willen het terras graag aan de noordkant.
- In het gebied moet een veilig fiets- en wandelpad blijven. Het fiets- en wandelpad tussen de sporthal en de velden van de voetbalvereniging wordt onderbroken door de nieuwbouw.

De projectgroep heeft de reacties verwerkt in het voorlopige ontwerp:

Het gebouw is een aantal meter breder gemaakt.

- In de kelder zijn twee extra kleedkamers en een massageruimte gekomen en is de gang breder gemaakt.
- Op de begane grond zijn de keuken met berging, bestuurskamer en gezamenlijke kantine vergroot.
- Het terras is verplaatst van de zuid- naar de noordkant van het sporthuis.
- Er komt een wandelpad tussen het sporthuis en het hoofdveld van VV Peize en een loop- en fietsroute aan de kant van de parkeerplaats. De projectgroep heeft dit afgesproken met de beide scholen, Vereniging Dorpsbelangen Peize en de voetbalvereniging.

Afgelopen juni heeft de projectgroep het aangepaste ontwerp aan u gepresenteerd. De leden van de voetbalvereniging hebben ingestemd met het voorlopige ontwerp tijdens een algemene ledenvergadering.

Maandag 15 november was een derde informatiebijeenkomst met u. Tot slot was maandag 22 november een inloopbijeenkomst voor omwonenden, gebruikers van de sporthal en andere belangstellenden.

Naar schatting 50 tot 60 mensen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Omwonenden waren goed vertegenwoordigd.

Veel gehoorde opmerkingen (van de omwonenden) waren: "Wat een mooi ontwerp" en "Jullie hebben goed rekening gehouden met onze wensen".

Een paar omwonenden blijven bang voor (lawaai)overlast aan de zuidkant van het gebouw. We hebben het terras verplaatst naar de noordkant om dat zoveel mogelijk te voorkomen. Verder is de indeling van het gebouw gericht op het terras aan de noordkant.

Tot slot hadden een paar bezoekers zorgen over hangjongeren en vandalisme.

#### **Financiën:**

Bij de behandeling van de begroting 2021 heeft u maximaal € 2.150.000 beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van het sporthuis.

De totale kosten worden geschat op € 2.9 miljoen inclusief btw. Dit is inclusief advieskosten, onderzoekskosten, kosten van de architect, sloop van het bestaande clubgebouw, kosten van bouwprotocol, uitbreiding van het gebouw, inrichting van de ontmoetingsruimte en de keuken, bouwbegeleiding en aanpassing van de route om het sporthuis.

VV Peize dekt het restant van de kosten (€ 750.000) door:

- Een BOSA subsidie die de vereniging aanvraagt. We hebben Sportsubsidie.nl gevraagd om advies. Sportsubsidie.nl heeft berekend dat we ongeveer € 550.000 BOSA subsidie kunnen krijgen. Sportsubsidie.nl helpt de voetbalvereniging met de aanvraag. Zij hebben hiervoor een overeenkomst gesloten.
- € 200.000 eigen geld. In overeenstemming met de uitgangspunten van het Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld betaalt VV Peize 25% van de kosten, ondanks dat dit een maatwerkproject is. De vereniging heeft gezegd dat zij de kosten kunnen dragen.

In bijlage 2 vindt u een overzicht van de totale geschatte kosten. De geschatte kosten zijn gebaseerd op het prijspeil van dit moment.

De geschatte kosten van het vorige ontwerp dat aan u is gepresenteerd waren € 2,6 miljoen. Loon- en prijsstijgingen, een groter gebouw (o.a. twee extra kleedkamers), de kosten als gevolg van het bouwprotocol en de fiets- en wandelroute veroorzaken het verschil van € 300.000.

Naast deze extra kosten heeft de projectgroep ongeveer € 130.000 bezuinigd op het ontwerp.

Wat zijn (financiële) risico's?

Financiële risico's van de bouw van het sporthuis zijn:

- Stijgende bouwprijzen.
- Oplopende levertijden;
- Vergunningstraject. Op dit moment gaat de projectgroep uit van een korte kruimelprocedure.
- BOSA-subsidie. Sportsubsidie.nl heeft berekend dat we ongeveer € 550.000 BOSA subsidie kunnen krijgen. De vereniging moet de subsidie nog wel aanvragen en krijgen.

We doen het volgende om (financiële) risico's zoveel mogelijk te beheersen / te beperken:

- We hebben de stuurgroep de opdracht gegeven het sporthuis te bouwen met een maximale gemeentelijke bijdrage van € 2.150.000.
- De stuurgroep gaat kijken naar bezuinigingen als de aanbesteding tegenvalt.
- Een gespecialiseerd bedrijf helpt de voetbalvereniging met de aanvraag van de BOSA subsidie.
- De stuurgroep en het bestuur van VV Peize leggen afspraken over beheer, exploitatie en gebruik van het sporthuis vast in een overeenkomst.

### **Tijdpad**

In december 2021 starten we met de aanbesteding, de vergunningaanvraag en noodzakelijke ruimtelijke procedures. In maart / april 2022 staat de start van de bouw gepland. Dit tijdpad is haalbaar volgens de projectgroep omdat de vergunning waarschijnlijk via een korte kruimelprocedure kan.

---

### **Nadere onderbouwing**

In 2015 en 2016 zijn de eerste gesprekken over het clubgebouw tussen het bestuur van VV Peize en het toenmalige college van burgemeester en wethouders (hierna: college). Directe aanleiding is de aflopende erpachtovereenkomst vanaf 1 januari 2017. Het bestuur van de voetbalvereniging wil de overeenkomst niet verlengen omdat het clubgebouw is verouderd.

Eind 2016 spreken het bestuur van de voetbalvereniging en het college het volgende af:

- Het bestuur van de voetbalvereniging brengt de ruimtebehoefte van de voetbalvereniging in beeld.
- Renovatie van het bestaande clubgebouw en nieuwbouw worden verder onderzocht. De doelstelling is om in 2017 duidelijkheid te hebben over de toekomstige huisvesting voor VV Peize.

Daarom doet in 2017 BBAW in Norg onderzoek naar:

- De bouwkundige staat van het bestaande clubgebouw.
- De mogelijkheden om de ruimtebehoefte van de voetbalvereniging in te passen in het bestaande clubgebouw.
- Nieuwbouw op de bestaande plek. BBAW adviseert vervangende nieuwbouw aan de naastgelegen sporthal verder te onderzoeken. In 2017 spreken het bestuur van VV Peize en het college af 'te gaan' voor een multifunctioneel en duurzaam gebouw gekoppeld aan de sporthal.

De beide partijen vragen in opdracht van de gemeente architect Vincent Inja om een vlekkenplan / ruwe schets te maken van een nieuw gebouw gekoppeld aan de sporthal. De architect werkt de volgende varianten uit:

- Een nieuw gebouw aan de noordkant van de sporthal.
- Een nieuw gebouw aan de oostkant van de sporthal.
- Een nieuw gebouw aan de zuidoostkant van de sporthal.
- Een nieuw gebouw aan de zuidoostkant plus functies op de velden en vlakbij de scholen.

De meest interessante plek is aan de zuidoostkant van de sporthal. Het bestuur van VV Peize en het college spreken af deze variant verder uit te (laten) werken.

In 2018 maakt de architect een schetsontwerp van een nieuw gebouw aan de zuidoostkant van de sporthal. Hij presenteert het ontwerp eerst aan het bestuur van VV Peize en het college, daarna aan 'het dorp' in Dorpshuis Peize.

Het schetsontwerp wordt apart besproken met de gebruikers van de sporthal. Zij willen graag meedenken over de inrichting van de ontmoetingsruimte in het gebouw.

Het schetsontwerp wordt positief ontvangen maar er zijn nog wel een aantal aandachtspunten: in het schetsontwerp zijn twee ontmoetingsruimtes opgenomen en de geschatte kosten van het ontwerp zijn fors, ongeveer € 3,5 miljoen.

In 2019 besluit het college om 'breder' naar de sportaccommodaties in Peize te kijken omdat ook Stichting Peize

in Beweging een plan heeft gemaakt. De stichting wil graag een sportcampus in Peize met onder andere één gebouw voor alle sportverenigingen, scholen, kinderopvang en dorps huis met daaromheen groene schoolpleinen, sportvelden, (padel)tennisbanen en een goede route naar en op de campus.

Uiteindelijk besluit het college een klein onderzoek te doen naar mogelijk medegebruik van het nieuwe clubgebouw en om snelheid te houden met de ontwikkeling van het gebouw. Stichting Peize in Beweging en Kidscasa willen graag gebruik maken van het nieuwe gebouw. Het toenmalige bestuur van Stichting Dorps huis Peize geeft aan liever niet te verhuizen naar het nieuwe gebouw. Een verplaatsing van het dorps huis is wat het college betreft niet aan de orde op dat moment.

Na het besluit van het college formuleren het bestuur van de voetbalvereniging en het college een aantal heldere uitgangspunten voor het nieuwe gebouw. Een van de uitgangspunten is dat het nieuwe gebouw één ontmoetingsruimte krijgt voor VV Peize en de gebruikers van de sporthal. Ook maken zij globale afspraken over het beheer en de exploitatie van het gebouw.

In oktober 2019 spreken het bestuur van VV Peize en de gemeente af een voorlopig ontwerp te laten maken. Kort daarna wordt een projectleider ingehuurd om zo snel mogelijk tot een definitief ontwerp te komen.

Wat waren de conclusies van het onderzoek naar de varianten voor een nieuw gebouw?

BBAW in Norg heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de ruimtebehoefte van de voetbalvereniging in te passen in het bestaande clubgebouw en naar nieuwbouw op de bestaande plek.

Een van de conclusies van het onderzoek is dat een renovatie van het bestaande gebouw van 495m<sup>2</sup> en een uitbreiding van 245m<sup>2</sup> nodig zijn om te voldoen aan de ruimtebehoefte van 740m<sup>2</sup> volgens de KNVB normen. Dit is volgens BBAW een lastige oplossing. Daarom heeft BBAW vervangende nieuwbouw geadviseerd en daarbij te kijken naar een koppeling met de sporthal.

BBAW heeft wel een kostenraming gemaakt van een renovatie en uitbreiding van het bestaande gebouw. BBAW schatte een renovatie van het bestaande clubgebouw (495m<sup>2</sup>) plus een aanbouw (245m<sup>2</sup>) om aan de normen te voldoen op € 775.000. Hierbij ging BBAW uit van € 968 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) voor het bestaande clubgebouw en € 1.210 per m<sup>2</sup> BVO voor de aanbouw.

BBAW schatte de kosten van een nieuw gebouw van 740m<sup>2</sup> op de bestaande plek op € 850.000. Hierbij ging BBAW uit van € 1.150 per m<sup>2</sup> BVO.

Deze bedragen zijn exclusief projectkosten zoals: tijdelijke voorzieningen tijdens de renovatie, sloop- en saneringskosten, advieskosten, projectbegeleiding, architect, inrichting van het gebouw, groenvoorzieningen en bestrating van het terrein.

Nu schatten we de kosten van een renovatie van het bestaande clubgebouw inclusief verduurzaming naar BENG en functionele aanpassingen op € 2.000 per m<sup>2</sup> BVO. De uitbreiding van 245m<sup>2</sup> schatten we op € 3.000 per m<sup>2</sup> BVO. Dit betekent een geschatte investering van € 1.725.000 voor een renovatie van het bestaande gebouw plus een uitbreiding. Dit bedrag is inclusief projectkosten. Wel moeten dan een aantal voorbereidingskosten opnieuw worden gemaakt. Een vergelijking maken met (de geschatte kosten van) het sporthuis is lastig omdat het sporthuis 256m<sup>2</sup> groter is.

Vervangende nieuwbouw op de bestaande plek is niet per definitie goedkoper dan nieuwbouw tegen de sporthal. Je hebt bijvoorbeeld geen kosten voor aanhechting van het nieuwe gebouw aan de sporthal, maar wel extra kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting. Ook in dit geval moeten we een aantal voorbereidingskosten opnieuw maken.

Dit zijn de uitgangspunten voor het voorlopige definitieve ontwerp van het sporthuis

In 2018 heeft architect Vincent Inja een voorlopig ontwerp gemaakt van een nieuw gebouw gekoppeld aan de sporthal. Het ontwerp was te groot en te duur: in het ontwerp zaten bijvoorbeeld twee ontmoetingsruimtes op twee etages, één voor VV Peize en één voor de gebruikers van de sporthal. In 2020 huurden we een projectleider in om zo snel mogelijk te komen tot een goedkoper definitief ontwerp van het sporthuis.

De projectleider stelde een project- en stuurgroep samen. De projectgroep ging als eerste aan de slag met uitgangspunten voor het sporthuis. Tijdens een algemene ledenvergadering op 23 juni 2020 zijn de leden van VV Peize daarmee akkoord gegaan. In juni 2020 heeft u een brief over de uitgangspunten gekregen. De uitgangspunten zijn:

- Nieuwbouw aan de zuidoostkant van de sporthal.  
Het nieuwe gebouw wordt een brede sportvoorziening met één ontmoetingsruimte voor VV Peize en de gebruikers van de sporthal. BSO, Peize in Beweging en organisatoren van evenementen gaan het nieuwe gebouw ook gebruiken. De kantines in het bestaande clubgebouw van VV Peize en in de sporthal verdwijnen.

VV Peize onderzoekt of zij een deel van de bestaande kantine kan behouden als opslagruimte. We kunnen de ruimte van de sporthalkantine (182m<sup>2</sup>) weer verhuren. De geschatte jaarlijkse huur is € 22.750 exclusief btw en energielasten.

- De ruimtebehoefte is 740 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en is gebaseerd op normen van de KNVB:
  - één gezamenlijke ontmoetingsruimte van netto 230 m<sup>2</sup>;
  - vier kleine en twee grote kleedkamers, met bijbehorende wasruimte;
  - twee scheidsrechterkamers;
  - voldoende toiletten;
  - vergaderruimte;
  - ruimte voor massage/fysio;
  - voldoende opbergruimte/ballenhok.
- In het nieuwe gebouw houden we rekening met uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe gebruikers en huurders (modulair gebouw).
- VV Peize en de gemeente worden eigenaar van de gezamenlijke ontmoetingsruimte en de voetbalvereniging van de overige ruimten. Dat laatste is volgens ons beleid om sportgebouwen over te dragen aan de gebruikers. Voor de ontmoetingsruimte richten we een samenwerkingsvorm op met VV Peize die verantwoordelijk wordt voor het beheer en de exploitatie ervan.
- VV Peize betaalt mee aan de ruimtes die specifiek voor de voetbalvereniging worden gebouwd.
- Wij worden opdrachtgever voor de bouw van de nieuwe accommodatie. Dit betekent dat wij 17% van de bouwkosten kunnen terugvragen via de regeling 'Specifieke Uitkering (SPUK)' Sport voor gemeenten. Dit betekent ook, dat VV Peize geen beroep kan doen op de regeling 'Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties' (BOSA) voor sportorganisaties. Daarom hebben we afgesproken dat de SPUK-bijdrage onderdeel is van de eigen bijdrage van VV Peize.
- De sporthal blijft nog minimaal 15 jaren staan.

Na de zomer in 2020 werkte de projectgroep de uitgangspunten uit in een nieuw voorlopig ontwerp dat klaar was in december 2020.

Bij de uitwerking werd steeds duidelijker dat een ingewikkelde situatie ontstaat door gedeeld eigendom. Ten tweede heeft u tijdens de informatiebijeenkomsten vragen gesteld over de wenselijkheid dat de gemeente (sport)kantines beheert en exploiteert. Dat is geen kerntaak van de gemeente.

Daarom hebben we op advies van de projectgroep twee uitgangspunten veranderd:

- De voetbalvereniging wordt eigenaar van het hele sporthuis.
- De voetbalvereniging wordt verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van de gezamenlijke ontmoetingsruimte.

Voordelen hiervan zijn:

- Eén organisatie is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het sporthuis.
- Ingewikkelde afspraken en constructies zijn niet nodig.
- De voetbalvereniging kan opdrachtgever worden voor de bouw van het sporthuis. De voetbalvereniging kan als opdrachtgever een BOSA subsidie aanvragen. Deze subsidie is hoger dan de subsidie die gemeenten kunnen krijgen.

Ook heeft de projectgroep het voorlopige ontwerp aangepast na reacties van leden van VV Peize, binnensportverenigingen en omwonenden:

- Het gebouw is een aantal meter breder gemaakt, waardoor in de kelder en op de begane grond extra ruimte ontstaat.
- In de kelder zijn twee extra kleedkamers en een massageruimte gekomen en is de gang breder gemaakt.
- Op de begane grond zijn de keuken met berging, bestuurskamer en gezamenlijke kantine vergroot.
- Het terras is verplaatst naar de noordkant van het sporthuis.

De veranderingen aan het voorlopige ontwerp en het eigendom van de voetbalvereniging leiden niet tot een hogere investering voor de gemeente, omdat:

- de voetbalvereniging de eigen bijdrage verhoogt naar € 200.000.
- de vereniging een hogere subsidie (BOSA) kan aanvragen als opdrachtgever voor de bouw dan de gemeente.

### Bouwprotocol

Tot slot heeft de projectgroep onderzocht of het bouwprotocol van toepassing is. Het bouwprotocol is van toepassing omdat de sporthal dicht bij de bouwput ligt en er dieper dan 0,8 meter wordt gegraven.

Het bouwprotocol richt zich op minimalisatie van schade aan de omgeving bij het uitvoeren van geotechnische werkzaamheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om schade door trillingen en schade door bijvoorbeeld inklinking van grond of bemaling.

Het bedrijf Grondgrip heeft een funderingsadvies en een bemalingsadvies gemaakt en de resultaten verwerkt in een risicoanalyse. Een van de resultaten was dat de projectgroep een aantal aanpassingen moest doen aan het ontwerp. Een van de aanpassingen is plaatsing van een extra constructie bij de damwand richting de sporthal. De aanpassingen hebben geleid tot een kostenverhoging van ruim € 30.000. We hebben de kosten verwerkt in de kostenraming.

Het resultaat is het voorlopige definitieve ontwerp in bijlage 1. De stuurgroep heeft het ontwerp vastgesteld. Stichting Peize in Beweging en Vereniging Dorpsbelangen Peize steunen de bouw van het sporthuis. Vereniging Dorpsbelangen Peize heeft de ontwikkeling van het gebouw opgenomen in haar dorpsplan.

### Beheer en exploitatie van het sporthuis

VV Peize wordt eigenaar van het sporthuis. Dit betekent dat de voetbalvereniging verantwoordelijk wordt voor het onderhoud, beheer en de exploitatie.

De voetbalvereniging gaat de gezamenlijke ontmoetingsruimte beheren en exploiteren met vrijwilligers en neemt ook 2,0 FTE professionele horecamedewerkers in dienst. De voetbalvereniging heeft de professionele horecamedewerkers nodig om de ontmoetingsruimte te 'bezetten' de hele week. Mogelijk wordt de huurder van de sporthalkantine één van de professionele medewerkers. Dat is een wens van de binnensportverenigingen.

De vereniging heeft gezegd dat het geen risico is om de medewerkers in dienst te nemen. De vereniging denkt nog na over een aparte constructie om de medewerkers in dienst te nemen. De gezamenlijke ontmoetingsruimte is een sportruimte met een vergelijkbare vergunning en dezelfde openingstijden als de bestaande kantines van VV Peize en in de sporthal.

De horecamedewerkers gaan ook de twee beheerders van de sporthal helpen met de volgende werkzaamheden:

- Schoonmaak.
- Toezicht houden en aanspreekpunt voor gebruikers van de Peize
- Bedrijfs hulpverlening

Wij betalen de voetbalvereniging hiervoor € 23.500 per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het percentage in de Financiële Kadernota. De betaling heeft geen financiële gevolgen: in de begroting staat een bedrag voor inhuur van sporthalbeheerders dat we hiervoor gebruiken.

De voetbalvereniging en manager Sport & Accommodaties leggen de afspraken vast in een overeenkomst.

De stuurgroep en het bestuur van VV Peize hebben veel gesproken over de exploitatie van het sporthuis. Wij hebben er vertrouwen in dat de voetbalvereniging het sporthuis goed gaat beheren en exploiteren, net zoals het bestaande clubgebouw in de afgelopen 30 jaren.

In bijlage 3 vindt u een vertrouwelijke exploitatieopzet van het sporthuis.

### Er komt een veilige fiets- en wandelroute om het sporthuis

Tussen de sporthal en het hoofdveld van VV Peize ligt een fiets- en wandelpad. Vooral schoolgaande kinderen gebruiken het pad. Door de bouw van het sporthuis wordt het pad onderbroken. De beide scholen en omwonenden willen graag een andere veilige fiets- en wandelroute om het sporthuis. De projectgroep en vertegenwoordigers van Vereniging Dorpsbelangen Peize en de beide scholen hebben de verkeerssituatie ter plekke bekeken. Zij doen samen het volgende voorstel:

- Een betegeld wandelpad van ongeveer 650m<sup>2</sup> aanleggen tussen het sporthuis en het hoofdveld van VV Peize.
- De parkeerplaats aan de andere kant van het sporthuis zo inrichten dat fietsers gaan lopen met de fiets aan de hand vanaf het begin van de parkeerplaats.

In bijlage 4 vindt u een schetstekening hiervan.

In de kostenraming van het sporthuis hebben we ruim € 48.000 opgenomen voor de tegelbestrating en aanpassing van groen in het gebied.

Andere ontwikkelingen in het gebied rondom Sporthuis Peize

Behalve de bouw van het sporthuis willen de scholen een groen schoolplein, denkt Tennisvereniging Peize na over padelbanen en wil Stichting Peize in Beweging een Daily Mile route om een van de velden van VV Peize. We houden hiermee rekening bij de bouw van het sporthuis. Ook moet het beweegpark op termijn een plek krijgen in de buurt van het sporthuis.

Verder heeft u besloten onderzoek te doen naar woningbouw aan de Boerakkerlaan/Kipkampen. Als door woningbouw bijvoorbeeld het dorpshuis verplaatst moet worden, dan kan het sporthuis uitgebreid worden (modulair gebouw).

---

**Ter inzage liggende stukken**

1. Voorlopig definitief ontwerp van Sporthuis Peize.
  2. Stichtingskosten van Sporthuis Peize.
  3. Exploitatieopzet van Sporthuis Peize (vertrouwelijk).
  4. Schets van fiets- en wandelroute en inrichting omgeving.
- 

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

No:

Onderwerp: Sporthuis Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 25 november 2021;

gelet op de bepalingen van de Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld,

### **B E S L U I T**

1. Bijgevoegd voorlopig definitief ontwerp van Sporthuis Peize met duurzaamheidsscenario BENG vaststellen.
2. Maximaal € 2.150.000 beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van het sporthuis.
3. Het opdrachtgeverschap voor de bouw van Sporthuis Peize beleggen bij VV Peize.

Roden, 22 december 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter