

Analyse multifunctioneel Dorpshuis met Sportvoorziening

Uitgangspuntennotitie voor de Blijk (Een
multifunctioneel dorpshuis met
sportvoorziening voor Nederhorst den Berg)
V4

Opdrachtgever
Gemeente Wijdmeren

Referentienummer
2260114/20260813vm01

Datum
14 augustus 2026

Auteurs
Maarten Groenen
Stijn Olthof

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Introductie	3
1.2 Totstandkoming	4
2. Inhoud en ruimte	5
2.1 Visie cluster 'sociaal-Maatschappelijk, inclusief sport'	5
2.2 Dorpshuis	6
2.2.1 Gebruikers en ruimtes dorpshuis	6
2.2.2 Ruimteprogramma dorpshuis	9
2.3 Binnensport	11
2.3.1 Gebruikers binnensport	11
2.3.2 Ruimteprogramma binnensport	13
2.3.3 Bezetting	14
2.4 Kwalitatieve uitgangspunten	16
3. Financiën	17
3.1 Investeringskosten	17
3.2 Exploitatieberekening	18
3.3 Subsidies	18
3.4 Samenvatting	19
4. Eigendom, beheer en onderhoud	21
5. Vervolgstappen	23
6. Bijlagen	24

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponneerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.



1. Inleiding

1.1 Introductie

In Nederhorst den Berg (gemeente Wijdmeren) is een nieuw multifunctioneel dorps huis met sportvoorziening nodig. Het huidige pand is oud en technisch afgeschreven, waardoor vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. De ontwikkeling van deze nieuwe voorziening maakt deel uit van de bredere gebiedsontwikkeling 'De Blijk'. Dit gebied omvat vijf clusters: onderwijs en jeugd, sociaal-maatschappelijk en sport, de brandweer, evenementen en (in de toekomst mogelijk) wonen.

Parallel aan gebiedsontwikkeling van De Blijk loopt het fusietraject van de gemeente Wijdmeren met de gemeente Hilversum. Uitgangspunt voor deze fusie is dat de identiteit en het karakter van de afzonderlijke dorpen behouden en versterkt worden, onder meer via dorpenbeleid en het op peil houden van voorzieningen op dorpsniveau. Het nieuwe dorps huis met sportvoorziening is een concrete uitwerking van dit principe: het faciliteert het sport- en verenigingsleven én het culturele aanbod in Nederhorst den Berg.

Om de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het cluster 'sociaal-maatschappelijk en sport' tijdig in beeld te hebben, heeft de gemeente Wijdmeren ICSadviseurs gevraagd een uitgangspuntennotitie op te stellen. De uitgangspuntennotitie brengt de kaders in beeld die nodig zijn voor de verdere ontwikkeling van het cluster 'sociaal-maatschappelijk en sport' binnen De Blijk. De notitie geeft antwoord op vier samenhangende vragen:

- **Inhoud:** wat is de visie op de nieuwe voorziening en welke activiteiten vinden er plaats?
- **Ruimte:** wat is de ruimtebehoefte en welke eisen vragen deze ruimten?
- **Financieel:** wat zijn de financiële consequenties (zowel investering als exploitatie)?
- **Beheer en exploitatie:** hoe wordt het beheer en exploitatie straks georganiseerd?

De notitie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: 'Inhoud en ruimte' behandelt de visie op het cluster, de gebruikers van zowel het dorpshuis als de sportvoorziening, de bijbehorende ruimtebehoefte en het totale ruimteprogramma. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een basisprogramma en een aantal keuzemogelijkheden voor uitbreiding.
- Hoofdstuk 3: 'Financiën' geeft inzicht in de verwachte investeringskosten, kapitaallasten, de exploitatiekosten en de mogelijkheden op het gebied van subsidies.
- Hoofdstuk 4: Eigendom, beheer en onderhoud beschrijft de mogelijke structuren voor het toekomstig beheer en onderhoud van de voorziening, met daarin ook aandacht voor de rol van de beheerder en het Didam-arrest.
- Hoofdstuk 5: Vervolgstappen benoemt globaal de stappen die de gemeente na vaststelling van de notitie moet zetten richting realisatie.

1.2 Totstandkoming

Deze uitgangspuntennotitie is als volgt tot stand gekomen:

- **Startgesprek:** in een startgesprek met vertegenwoordigers van de gemeente is de ontwikkeling van De Blijk en beoogde realisatie van het cluster 'sociaal-maatschappelijk en sport' toegelicht.
- **Deskresearch:** door de gemeente zijn diverse relevante documenten gedeeld, waaronder een eerste ambtelijke aanzet voor de notitie en visie op de ontwikkeling door de Stichting Sociaal Cultureel Centrum (SCC). De documenten zijn bestudeerd en waar nodig meegenomen bij het opstellen van de notitie.
- **Interviews:** om het programma en de ruimtebehoefte van de verschillende gebruikers van De Blijk beter in beeld te krijgen zijn interviews gehouden met de (sport)beheerder, SCC, volleybalvereniging Nederhorst den Berg en de Historische Kring. De reactie van de geïnterviewden op de uitgangspuntennotitie is toegevoegd als bijlage.
- **Bespreken concept:** het concept document met onderliggende analyses is besproken met de gemeente om de inhoud van de notitie verder aan te scherpen en te komen tot het definitieve stuk.

2. Inhoud en ruimte

Het realiseren van een maatschappelijke en multifunctionele accommodatie begint bij een gedeelde visie over hoe deze inhoudelijk en ruimtelijk moet functioneren. In de eerste paragraaf wordt dit beschreven. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk per onderdeel, dorpshuis en binnensport, in beeld gebracht welke gebruikers er zijn, welke activiteiten zij ontplooiën en welke ruimte daarvoor nodig is. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en het slim delen van ruimtes. Op basis hiervan is een ruimteprogramma opgesteld voor het dorpshuis en de binnensport, met daarbij een onderscheid tussen een basisprogramma en een aantal keuzemogelijkheden voor uitbreiding. Het hoofdstuk sluit af met de kwalitatieve uitgangspunten waaraan het gebouw moet voldoen.

2.1 Visie cluster 'sociaal-Maatschappelijk, inclusief sport'

De ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel dorpshuis met sportvoorziening is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling 'De Blik'. Deze bestaat uit vijf clusters: onderwijs/jeugd, sociaal-maatschappelijk en sport, de brandweer, evenementen en wonen. Het cluster sociaal-maatschappelijk en sport omvat twee nauw verweven onderdelen, het dorpshuis en de binnensportvoorziening. Met de vernieuwde voorzieningen wil de gemeente de identiteit en het karakter van Nederhorst den Berg benutten en versterken. De voorziening faciliteert het sportaanbod, het verenigingsleven en het culturele aanbod en de bredere maatschappelijk functies in het dorp.

Het uitgangspunt is dat de nieuwe voorziening maximaal inzet op multifunctionaliteit en het slim delen van ruimtes. De voorziening biedt gebruikers waar nodig eigen vaste ruimtes voor hun specifieke behoeften, maar de nadruk ligt op flexibel en gedeeld gebruik. Door samen te werken en ruimtes optimaal te benutten is het doel om het huidige aanbod aan activiteiten te handhaven en ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven zonder dat dit leidt tot een onnodig groot gebouw.

Het Sociaal Cultuur Centrum (SCC) vervult als huidig dorpshuis een centrale rol. Het SCC biedt ruimte aan vaste huurders met eigen ruimtes — zoals de bibliotheek, de Historische Kring, de Energiecoöperatie en de kinderopvang — maar ook aan partijen zonder eigen ruimte, zoals Versa, MEE, Seniorweb, Saltro en Team Sportservice. Daarnaast wordt het SCC door wisselende gebruikers en particulieren benut voor een breed scala aan activiteiten. Dit brede en gevarieerde gebruik is het vertrekpunt voor de nieuwe voorziening.

De binnensportvoorziening (sporthal) kent eveneens een diverse gebruikersgroep. De Volleybalvereniging VV Nederhorst is de grootste gebruiker, met trainingen gedurende de hele week en circa tien wedstrijddagen per jaar. Daarnaast maken verenigingen voor judo, badminton, turnen en gymnastiek het hele jaar door gebruik van de zaal, en in de wintermaanden ook hockeyverenigingen uit de omgeving. De drie basisscholen uit Nederhorst den Berg gebruiken de sporthal voor hun verplichte bewegingsonderwijs.

De samenhang tussen het dorpshuis en de sporthal biedt kansen voor gedeeld gebruik van ondersteunende ruimtes, zoals kleedkamers, sanitair, opslag en een horeca- of cateringfunctie. Daarnaast ontstaat er door de nabijheid van beide onderdelen een waardevolle kruisbestuiving: de hal van de sportvoorziening kan worden ingezet voor grotere evenementen en activiteiten waarvoor de reguliere ruimtes van het SCC te klein zijn, bijvoorbeeld grote vergaderingen, markten of culturele activiteiten. Omgekeerd kunnen sportverenigingen gebruik maken van de faciliteiten van het SCC voor vergaderingen, bestuurlijke activiteiten of sociale bijeenkomsten. Het samenbrengen van de twee onderdelen vraagt om een integrale benadering van het ruimteprogramma, waarbij de twee onderdelen als één cluster worden ontworpen en beheerd.

"Kortom een aantrekkelijke ontmoetingsplaats waar men elkaar op een gemakkelijke, laagdrempelige manier kan treffen. Met het oog op de toekomst kunnen hier traditie en nieuwe invloeden met elkaar verbonden worden. Samenwerking met bestaande partijen en verenigingen staat centraal, waardoor zij elkaar versterken."

In de volgende paragrafen wordt per onderdeel, het dorps huis en de binnensport, verder ingegaan op de gebruikers, hun activiteiten en bijbehorende ruimte vraag.

2.2 Dorps huis

In de vorige paragraaf is de visie op het cluster en de voorziening in de breedte beschreven. Deze paragraaf gaat dieper in op het dorps huis en is er per gebruiker beschreven welke activiteiten zij ontplooiën en welke ruimte daarvoor nodig is. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheden voor multifunctioneel en gedeeld gebruik. Op basis van deze beschrijvingen is in paragraaf 2.2.2 het ruimteprogramma voor het dorps huis samengesteld. Dit programma bestaat uit een basisprogramma, de ruimtes die minimaal nodig zijn om de huidige en beoogde activiteiten te kunnen faciliteren, aangevuld met een aantal keuzemogelijkheden voor uitbreiding. De keuzemogelijkheden zijn toegelicht, zodat hierover een weloverwogen besluit genomen kan worden.

2.2.1 Gebruikers en ruimtes dorps huis

Het dorps huis bestaat uit verschillende gebruikers, waarvan een gedeelte eigen ruimtes nodig heeft voor hun specifieke behoeftes. Daarnaast heeft het SCC verschillende ruimtes die beschikbaar zijn voor een breed scala aan activiteiten. In deze paragraaf is per gebruiker van het dorps huis inzicht gegeven in hun behoefte.

Sociaal Cultuur Centrum (SCC)

Het SCC is de centrale gebruiker van het dorps huis en vervult de rol van 'huiskamerhart van het dorp', een plek voor ontmoeting, talent en participatie in het dorp. Het activiteiten aanbod is breed en divers en richt zich op verschillende doelgroepen en dagdelen. In de ochtend maken voornamelijk senioren en zorggerichte activiteiten gebruik van de ruimtes, in de middag zijn het jongeren en gezinnen en in de avond volwassenen en culturele activiteiten. SCC heeft in het document 'Out of the box werkdocument Multifunctioneel Centrum in Nederhorst den Berg' de huidige en mogelijke activiteiten geordend in een aantal inhoudelijke clusters:

- *Ontmoeting en verbinding:* buddyprojecten, dialoogtafels, buurtbijeenkomsten en initiatieven rond wereldkeuken en culturele uitwisseling;
- *Educatie en empowerment:* cursussen (EHBO, BHV), digitale hulpverlening, taalondersteuning en jongerenprojecten zoals een podcast en dorpskrant;
- *Jeugd en gezin:* workshops, huiswerkbegeleiding, zomeractiviteiten en ouder-kind programma's;
- *Welzijn en gemeenschapszorg:* beweegactiviteiten, valpreventie, spreekuren (sociaal domein, schuldhulpverlening), mantelzorgondersteuning en een prikpunt;
- *Kunst en cultuur:* exposities, muziek, dans, filmavonden, open podium en rommelmarkten;
- *Eten en tradities:* kookworkshops, feestdagen en een wereldmarkt;
- *Dialoog en maatschappij:* debatten, politieke cafés, lezingen en burgerschapsactiviteiten.

Voor dit brede activiteitenprogramma zijn verschillende typen ruimtes nodig, elk met hun eigen functionele eisen. Het programma van het SCC, uit het werkdocument, omvat drie studio's en drie overleghubs:

- *Studio 1 – Dynamisch (100 m²):* bedoelt voor bewegings- en sportgerelateerde activiteiten zoals dans, yoga, fitness en valpreventie. De ruimte stelt specifieke eisen aan de inrichting met een verende vloer en een spiegelwand die noodzakelijk zijn voor de activiteiten.
- *Studio 2 – Sociaal (70 m²):* bedoelt voor veelzijdige inzet voor activiteiten waarbij ontmoeting en uitwisseling centraal staat, bijvoorbeeld bridge- en spelactiviteiten, lezingen en bijeenkomsten van maatschappelijke partners.
- *Studio 3 – Creatief (60 m²):* bedoelt voor hands-on en ambachtelijke activiteiten zoals het Repair Café, schilderen, podcasts opnemen en andere maak- en doe-activiteiten. De ruimte heeft hier specifieke facilitaire eisen voor; robuuste tafels, vloestofdichte gietvloer, voldoende wasbakken en voldoende ICT-en stroompunten.
- *Overleghubs (3 x 25 m²):* de drie overleghubs zijn kleinschalige, afsluitbare ruimtes bedoeld voor gebruik waarbij privacy en rust essentieel zijn. Ze zijn geschikt voor 1-op-1 gesprekken en kleine groepssessies in het kader van zorg, schuldhulpverlening, coaching en spreekuren van maatschappelijke partners zoals Versa en MEE. Geluidsisolatie is een vereiste voor dit type ruimte.

In totaal komt de ruimtevraag vanuit het werkdokument op **305 m²**. Deze ruimtes lijken qua omvang passend voor de activiteiten, maar zijn naar verwachting met de multifunctionele insteek van het dorps huis niet allen nodig. Voor Jongerenwerk, het consultatiebureau, de Historische Kring zijn ook overleg ruimtes nodig en kunnen deze gedeeld worden. Het is de verwachting dat een tweetal overleg ruimtes van 25 m² voldoende is voor het dorps huis. Studio 2 wordt gezien als een keuzemogelijkheid om deze ruimte te realiseren of hiervoor te kijken naar andere ruimtes van het dorps huis. Met het dorps café, de woonkamer en de bibliotheek zijn er vergelijkbare ruimtes die voor vergelijkbare activiteiten (deels) geschikt zijn. Daarnaast wordt de omvang en inrichting van Studio 1 ook gezien als keuzemogelijkheid. De specifieke eisen voor de omvang en inrichting komen vooral voort uit enkele sport gerelateerde activiteiten waarvan het de vraag is of de SCC dit moet organiseren of dat dit in de sportruimtes kan of elders. In paragraaf 2.2.2 worden de keuzemogelijkheden verder toegelicht.

Jongerenwerk

In Nederhorst den Berg ontbreekt op dit moment een vaste, laagdrempelige plek waar jongeren terecht kunnen om te ontspannen en samen te zijn. Het huidige Sportcafé vervult in de praktijk deels die rol, maar is daar niet specifiek voor ingericht. Het toevoegen van jongerenwerk, als functie binnen het dorps huis, biedt de kans om hier structureel in te voorzien.

Het doel van jongerenwerk is het creëren van een eigen, herkenbare plek voor jongeren: een informele ruimte waar zij kunnen ontspannen, elkaar ontmoeten en op hun eigen manier gebruik maken van de voorziening. Hier kan Jongerenwerk een vast programma aanbieden. Daarnaast kunnen de jongeren van de ruimte gebruik maken als hun vaste 'hangplek' buiten de programmering om. Daarnaast kan Jongerenwerk gebruik maken van de verschillende overleg ruimtes voor 1-op-1 gesprekken of begeleiding met jongeren als dat nodig.

De ruimtevraag voor jongerenwerk is bescheiden. Een informele, multifunctioneel inzetbare ruimte van circa **30 m²** volstaat, bij voorkeur met een eigen entree of directe verbinding met de buitenruimte. De inrichting is robuust en uitnodigend, met flexibel meubilair dat eenvoudig aan te passen is. Het is wenselijk bij het toevoegen van een jongerenruimte dat er vanuit Jongerenwerk, of een andere programmering wordt georganiseerd.

Consultatiebureau

In Nederhorst den Berg is behoefte aan een laagdrempelige, lokale plek voor de jeugdgezondheidszorg. Het consultatiebureau speelt daarin een belangrijke rol doordat het jonge ouders en gezinnen in de kern ondersteunt en voorkomt dat zij voor basiszorg naar buiten het dorp moeten. De aanwezigheid van deze voorziening in het dorps huis versterkt de sociale en medische infrastructuur van Nederhorst den Berg. Het consultatiebureau is momenteel niet gehuisvest in De Blijk maar vormt een mooie toevoeging aan de nieuwe te realiseren voorziening.

Momenteel heeft het consultatiebureau een praktijkruimte, bestaande uit twee spreekkamers en een boxenkamer. Gedurende de week zijn de ruimtes goed gevuld waardoor er op dit moment geen tekort of overschot aan ruimte is. In het nieuwe dorps huis is de behoefte voor een vergelijkbare indeling met twee spreekkamers en een wachtkamer. De spreekkamers dienen 25 m² te bedragen met een diepte van 6 meter (in lijn met de LHV-bouwstenen). De spreekkamers dienen onderling te worden verbonden door een deur ten behoeve van onderlinge bereikbaarheid en als vluchtroute. De boxenkamer moet warmer kunnen worden ingesteld (circa 24 °C) en fungeert tevens als wacht- en meetruimte. De temperatuur van de ruimtes dient afzonderlijk geregeld te kunnen worden. Dit proces van binnenkomst, wegen, meten en aan- en uitkleden vindt plaats in deze ruimte en kan niet worden ondergebracht in een centrale hal. Kinderwagens blijven buiten de boxenkamer waardoor hiervoor een geschikte plaats gevonden dient te worden na de entree van de boxenkamer zonder dat deze de doorgang belemmert.

Het consultatiebureau maakt momenteel gebruik 3,5 à 4 dagen per week gebruik van de ruimtes. De openingstijden zijn van 8.00 tot 17.30 uur. Dit betekent dat de spreekkamers gedeeltelijk gebruik kunnen worden andere partijen binnen het SCC, mits de medische uitrusting dat toelaat. De boxenkamer blijft primair gereserveerd voor het eigen proces en wordt niet vrijgegeven voor algemeen gebruik.

Bibliotheek

De bibliotheek is een vaste gebruiker van het dorps huis en is ook in de huidige De Blijk aanwezig. Hierin beschikt de bibliotheek over een eigen afgesloten ruimte. In de nieuwe situatie keert de bibliotheek met een andere invulling terug. In plaats van een volledig afgeschermd ruimte wordt ingezet op een geïntegreerde, multifunctionele opstelling die aansluit bij het bredere karakter van het dorps huis.

De bibliotheekfunctie richt zich op toegang tot informatie, lezen en educatie voor alle inwoners van het dorp. Een leestafel vormt het hart van de bibliotheekplek en is ook buiten de openingstijden van de bibliotheek vrij toegankelijk voor andere gebruikers van het dorps huis. Zo draagt de ruimte bij aan een uitnodigende en toegankelijke omgeving voor ontmoeting en verdieping. Daarnaast biedt de bibliotheek ruimte voor exposities en tentoonstellingen. De plek leent zich voor samenwerking met andere programmering in het dorps huis, bijvoorbeeld met lezingen, educatieve activiteiten of culturele evenementen.

De ruimte vraag voor de bibliotheek bedraagt **50 m²**. De inrichting is open en uitnodigend, met een opstelling die multifunctioneel gebruikt kan worden. Hoewel de bibliotheek geen volledig afgeschermd eigen ruimte meer heeft, is een herkenbare en herkenbare positie binnen het dorps huis een vereiste, zowel functioneel als in uitstraling.

Historische Kring

De Historische Kring Nederhorst den Berg is opgericht in 1988 en heeft circa 500 betalende leden. De vereniging richt zich op het bewaren, beschrijven en digitaal vastleggen van de historische waarden van het dorp en de regio. De Historische Kring heeft een uitgebreid archief, dat blijft groeien door betrokken leden en bewoners van Nederhorst. De Historische Kring heeft verschillende activiteiten:

- Wekelijks komen leden op donderdag en vrijdag bij elkaar om archiefmateriaal digitaal vast te leggen en nieuw binnengekomen materiaal te verwerken;
- Tweejaarlijks brengt de Historische Kring haar verenigingsblad uit;
- Door het jaar heen worden verschillende losse evenementen en activiteiten georganiseerd zoals de (jaar)markten, tentoonstelling en excursies.

Voor het uitvoeren van haar programma heeft de Historische Kring gedeeltelijk eigen vaste ruimtes nodig, met name voor de wekelijkse activiteiten. Voor het onderzoek en archiveren is een eigen onderzoeks- en werkruimte nodig (circa **40 m²**) die is ingericht met werktafels. In deze ruimte kunnen ze hun ICT-infrastructuur met scanner en printers kwijt. Daarnaast is een ruimte nodig voor het opslaan van het archiefmateriaal (circa **20 m²**). Deze opslag hoeft niet dagelijks bereikbaar te zijn. De opslag kan op enige afstand van de werkruimte gesitueerd worden, bijvoorbeeld op een andere locatie in het dorp.

Verder liggen er voor de Historische Kring kansen om de samenwerking binnen het dorps huis te vergroten. De openbare ruimte van de bibliotheek biedt een mooie kans voor exposities en tijdens de wekelijkse bijeenkomsten kan ook gebruik worden gemaakt van één van de overleg ruimtes in het dorps huis. Daarvoor is wel de voorwaarde dat deze dicht bij haar eigen ruimte is gesitueerd.

Dorpscafé

Het dorpscafé, in de huidige situatie aangeduid als Sportcafé, is een onlosmakelijk onderdeel van de voorziening. Het vervult een sociale ankerfunctie voor het dorp als een laagdrempelige ontmoetingsplek die zowel sportbezoekers als andere inwoners bedient. Het café is de spil tussen de sporthal en het dorps huis, en draagt bij aan de levendigheid en sociale cohesie van de totale voorziening.

Het dorpscafé bedient een brede en wisselende doelgroep. Sportverenigingen maken hier voor en na trainingen en wedstrijden gebruik van, dorpsbewoners gebruiken het voor informele ontmoeting en als uitvalsbasis bij evenementen. Het dorpscafé kan ook het logistieke hart gaan vormen bij grotere niet-sportactiviteiten met de binnensportvoorziening, zoals rommelmarkten, beurzen, muziekavonden en theatervoorstellingen. Een belangrijke voorwaarde is dat het nieuwe gebouw hier de juiste bestemming voor krijgt. Dit is met de huidige bestemming niet mogelijk.

Het dorpscafé krijgt een eigen afsluitbare ruimte van circa **150 m²**. Binnen dit oppervlak zijn de volgende functies ondergebracht:

- *Caféruimte*: de centrale ontmoetings- en horecaplek, ingericht op een uitnodigende en sociale manier, met een directe visuele en fysieke verbinding naar de sporthal en het dorpshuis.
- *Keuken*: een functionele, professionele keuken ten behoeve van de horeca-exploitatie en catering bij evenementen.
- *Berging*: opslagruimte voor horecavoorraden, materialen en evenementenspullen.
- *Kantoor*: een kleine werkruimte voor de beheerder/pachter ten behoeve van de dagelijkse bedrijfsvoering.

De eigen afgesloten ruimte van het café is van belang voor de exploitatie. De beheerder/pachter heeft hiermee een herkenbare eigen plek die ook buiten de openingstijden van het dorpshuis zelfstandig te exploiteren is. De ruimte is zodanig gesitueerd dat zij een natuurlijke schakel vormt tussen de sporthal en het dorpshuis, en dat gebruik door bezoekers van beide onderdelen eenvoudig en vanzelfsprekend is.

De rol van de beheerder en pachter binnen de voorziening is verder beschreven in hoofdstuk 4.

Algemene ruimtes

Naast de ruimtes van de afzonderlijke gebruikers en huurders omvat het dorpshuis een aantal algemene ruimtes die voor alle bezoekers toegankelijk en beschikbaar zijn.

- *Entree (15 m²)*: de entree is het ontvangstpunt van het gebouw en vormt de verbinding tussen de verschillende onderdelen van de voorziening. De entree is uitnodigend en overzichtelijk, en biedt zicht op de rest van het gebouw.
- *Toiletten (25 m²)*: centrale sanitaire voorzieningen ten behoeve van alle gebruikers en bezoekers van het dorpshuis.
- *Woonkamer (75 m²)*: de woonkamer is een open, informele verblijfsruimte die functioneel aansluit op het dorpscafé, maar daar los van staat en altijd vrij toegankelijk is, ook wanneer het dorpscafé gesloten is. Het is een plek om even te zitten, bij te komen of anderen te ontmoeten. De woonkamer versterkt het karakter van het dorpshuis als laagdrempelige ontmoetingsplek voor alle inwoners van Nederhorst den Berg.

Met de woonkamer en ruimte voor het dorpscafé komt dezelfde omvang ruimte terug als in de bestaande situatie, met de kanttekening dat een gedeelte van de ruimte altijd vrij toegankelijk is. Over het gebruik van de woonkamer tijdens de openingstijden van het dorpscafé en de inrichting en inventaris van de woonkamer dienen in samenspraak met de beheerder/pachter duidelijk afspraken gemaakt te worden.

2.2.2 Ruimteprogramma dorpshuis

In de vorige paragraaf zijn de gebruikers van het dorpshuis en hun ruimtevraag per gebruiker beschreven. Op basis hiervan is een ruimteprogramma voor het dorpshuis opgesteld. Daarbij is het uitgangspunt van multifunctionaliteit leidend: waar mogelijk worden ruimtes gedeeld en meervoudig ingezet. Dit maakt het mogelijk om met een compact programma een breed en divers activiteitenaanbod te faciliteren.

De Blijk	Basis programma	Tussenvariant	Met keuze-mogelijkheden	Opmerkingen
Dorpshuis				
SCC				
Studio 1 (dynamisch)	60	100	100	
Studio 2 (sociaal)			70	
Studio 3 (creatief)	60	60	60	
Hub a (focus)	25	25	25	
Hub b (zorg)				Delen ruimte met consultatiebureau
Hub c (overleg)			25	
Jongerenwerk				
Jongerenruimte	0	30	30	Wenselijk dat jongerenwerk jongeren naar de blijk gaat halen.
Historische Kring				
Onderzoekruimte	40	40	40	
Overlegruimte				Gedeelde overlegruimte naast eigen ruimtes.
Archief	20	20	20	Kan ook op andere locatie in het dorp of gemeente.
Consultatiebureau				
Boxenkamer	30	30	30	Eigen ruimte, gesitueerd aan gedeelde ruimte
Spreekruimtes	50	50	50	Twee ruimtes van 25 m ² . Beschikbaar gedeeld gebruik (binnen kaders van consultatiebureau)
Bibliotheek				
Ruimte bibliotheek	50	50	50	Specifiek voor bieb, maar in open ruimte.
Dorpscafe				
Ruimte dorpscafe	150	150	150	Ontmoetingsruimte, keuken, berging en kantoor.
Algemene ruimtes				
Woonkamer	75	75	75	Ontmoetingsruimte inclusief pantry
Toiletten	25	25	25	3 mannen, 3 vrouwen & 1 invalide
Entree	16	16	16	
Subtotaal	601	671	766	
Totaal	751	839	958	Inclusief bruto/netto factor van 25%
Buitenruimte	300	301	300	Buitenruimte voor terras dorpscafe

Figuur 1: ruimteprogramma dorpshuis

Het basisprogramma omvat de ruimtes die minimaal nodig zijn om de huidige en beoogde activiteiten te kunnen faciliteren. Het basisprogramma komt uit op **601 m² fno** (functioneel nuttig oppervlak) of **751 m² bvo** (bruto vloeroppervlak). Het huidige SCC heeft een omvang van **440 m² bvo**. Ter vergelijking met het ruimteprogramma in figuur 1 is daar geen ruimte voor het dorpscafé (ontmoetingsruimte en woonkamer) en het consultatiebureau. In het huidige SCC wordt daarnaast een deel van de ruimtes gebruikt door de kinderdagopvang.

Naast het basisprogramma zijn er een aantal keuzemogelijkheden voor uitbreiding waarover een besluit genomen dient te worden:

- **Keuzemogelijkheid 1 – Jongerenruimte (30 m²):** in het huidige dorpshuis hebben jongeren geen eigen plek. Een informele jongerenruimte voorziet in deze behoefte en versterkt de sociale functie van het dorpshuis voor alle leeftijdsgroepen. Een belangrijke voorwaarde voor het toevoegen van een jongerenruimte is dat er vanuit Jongerenwerk programmering wordt georganiseerd. Dit dient organisatorisch geborgd te zijn alvorens de ruimte als vaste functie wordt opgenomen.
- **Keuzemogelijkheid 2 – Studio 2 – Sociaal (70 m²):** de vraag is of Studio 2 als aparte ruimte noodzakelijk is, of dat het dorpscafé, de woonkamer en de bibliotheek vergelijkbare activiteiten kunnen herbergen. Beide ruimtes hebben een open karakter en zijn multifunctioneel inzetbaar voor ontmoeting, lezingen en bijeenkomsten. Afstemming en roostering is nodig om de bestaande en gewenste activiteiten voor Studio 2 in de andere ruimten onder te brengen. Indien veel nieuwe (gewenste) activiteiten structureel gaan plaatsvinden kan er mogelijke ruimtedruk ontstaan indien Studio 2 niet wordt gerealiseerd.

- **Keuzemogelijkheid 3 – Overlegruimtes (2 x 25 m²):** in het programma vanuit het werkdocument van het SCC zijn drie overleghubs van elk 25 m² opgenomen. Met gedeeld gebruik door verschillende partijen, het SCC, jongerenwerk, het consultatiebureau, en de Historische Kring, is het de verwachting dat een tweetal overleghubs van elk 25 m² voldoende zijn voor het dorpshuis als geheel. Een alternatief, met dezelfde omvang, is het realiseren van 2 overlegruimtes van 20 m² en een kleinere spreekkamer van 10 m².
- **Keuzemogelijkheid 4 – Studio 1 (100 m²):** in het keuzeprogramma is Studio 1 – Dynamisch als aparte ruimte van 100 m² opgenomen, specifiek ingericht met een verende vloer en spiegelwand voor dans, yoga, valpreventie en fitness. Deze activiteiten vinden relatief beperkt plaats. Daarnaast is de vraag relevant of de gemeente ruimte moet reserveren voor activiteiten die (deels) commercieel van aard zijn, zoals yoga- en mindfulness-lessen. Een keuze is om een kleinere ruimte van circa 60 m² te realiseren en daarmee beperkter programma te faciliteren.

Naast het bebouwde programma wordt een buitenterras van circa 300 m² voorzien, gesitueerd bij het dorpscafé. Dit terras is geen onderdeel van het gebouwprogramma (bruto vloeroppervlak), maar dient meegenomen te worden in de inpassing van het gebouw op de locatie.

2.3 Binnensport

In de vorige paragraaf zijn de gebruikers, activiteiten en ruimteprogramma van het dorpshuis beschreven. Deze paragraaf gaat dieper in op de binnensportvoorziening en per vereniging of type gebruiker is beschreven welke activiteiten zij ontplooiën en welke ruimte daarvoor nodig is. De belangrijkste vraag hierin is hoe groot de ruimte moet zijn om te sporten. In paragraaf 2.3.2 is de vergelijking gemaakt om te komen tot een weloverwogen besluit genomen.

2.3.1 Gebruikers binnensport

De huidige sporthal heeft een sportvloer van 1.212 m² en bestaat uit drie zaaldelen. De huidige sporthal wordt gebruikt voor het bewegingsonderwijs en door (sport)verenigingen. Per gebruiker is inzichtelijk gemaakt welke omvang het nodig heeft. Verder wordt er doorgaans onderscheid gemaakt tussen een gymzaal (één zaaldeel), sportzaal (twee zaaldelen) en sporthal (drie zaaldelen).

Bewegingsonderwijs

De drie scholen uit Nederhorst den Berg maken allen gebruik van de sporthal voor hun bewegingsonderwijs. Gemeentes hebben een wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beschikbaar stellen van geschikte binnensportaccommodaties of het vergoeden van de huurkosten aan schoolbesturen, zodat scholen kunnen voldoen aan de verplichte twee (klok)uur bewegingsonderwijs per week.

In totaal komen de drie scholen aan een behoefte van 19,5 uur bewegingsonderwijs (op basis van telling oktober 2025). Vanwege de openingstijden van het basisonderwijs kan één zaaldeel maximaal 26 uur per week worden gebruikt voor bewegingsonderwijs. Dat betekent dat aan de wettelijke verplichting voor de gemeente (19,5 uur) kan worden voldaan met één zaaldeel (26 uur).

De leerlingenprognose voor Nederhorst den Berg (uit het IHP Wijdmeren 2024) geeft geen aanleiding om te verwachten dat dit beeld de komende jaren wezenlijk verandert. Met de huidige en voorziene leerlingenaantallen blijft één zaaldeel voldoende om aan de verplichting te voldoen. De totale behoefte van de drie scholen voor het bewegingsonderwijs groeit in het IHP naar 21 uur per week. Voor de dimensionering van de sportvoorziening betekent dit dat de wettelijke zorgplicht voor bewegingsonderwijs kan worden ingevuld met de capaciteit van één zaaldeel. Een binnensportaccommodatie met meerdere zaaldelen is voor het onderwijs niet nodig.

Volleybal Vereniging Nederhorst den Berg

Volleybalvereniging Nederhorst den Berg is de grootste en meest intensieve gebruiker van de sporthal. De vereniging traint van maandag, woensdag en donderdag en organiseert daarnaast circa tien wedstrijddagen per jaar op vrijdagavond. De vereniging heeft een hechte sociale structuur en met de vaste wedstrijdavonden

komen leden samen in de zaal en het Sportcafé. De vereniging heeft komend seizoen de volgende teams: 3 x senioren mannen, 4 x senioren vrouwen en 3 x jeugd. De helft van de teams speelt prestatief en de andere helft recreatief. Daarmee heeft de vereniging ongeveer 100 leden. De vereniging verwacht mogelijk een lichte groei (aan ruimtebehoefte) doordat meer jeugd gaat trainen.

Gedurende de doordeweekse trainingsavonden wordt de zaal soms in zijn geheel benut en soms slechts voor een deel, afhankelijk van de bezetting op dat moment door andere gebruikers. Dit gedeelde gebruik vraagt om goede planning en afstemming, maar biedt tegelijkertijd ruimte voor andere huurders om een deel van de zaal te benutten in dezelfde tijdsloten.

Voor de wedstrijden speelt de maatvoering van de zaal een bepalende rol. Bij een hechte verenigingsavond waarbij meerdere teams tegelijk willen spelen, is de beschikbaarheid van drie volwaardige volleybalvelden wenselijk om alle wedstrijden op één avond te kunnen laten passen. Het is de wens van de volleybalvereniging om dit in stand te kunnen houden. Een officieel volleybalveld heeft een speelveldafmeting van 18 x 9 meter, met een uitlooperuimte van minimaal 2 meter aan de lange zijden en aan beide korte zijden. Dit resulteert in een netto veldmaat van 23 x 13 meter per veld. Deze veldafmeting is geschikt voor de derde divisie, promotieklasse & eerste klasse, A-, B- en C-jeugd top en hoofdklasse. Bij een hoger niveau is meer ruimte nodig maar dit is niet van toepassing voor VV Nederhorst den Berg.

Bij twee velden naast elkaar komt de benodigde zaaloppervlakte uit op omvang 23 x 26 meter, bij drie velden op een omvang 24 x 39 meter. Het verschil tussen twee en drie velden is daarmee direct van invloed op de totale omvang van de binnensportaccommodatie. Met twee velden is de verenigingsavond niet volledig te faciliteren zoals nu gewenst door de volleybalvereniging. Dit vraagt om meer spreiding over de week of om het inleveren van veldcapaciteit op drukke avonden. Met drie velden kan de vereniging haar activiteiten ongewijzigd voortzetten en is er tegelijkertijd ruimte voor de wedstrijdavond zoals deze nu ook worden georganiseerd. De keuze tussen twee en drie velden is daarmee een relevant beslispunt voor de dimensionering van de sporthal, en wordt als keuzemogelijkheid uitgewerkt in paragraaf 2.3.3.

Judo, badminton & runclub.

Naast de volleybalvereniging maken ook judo, badminton en de runclub gebruik van de binnensportvoorziening. Dit zijn verenigingen die door het jaar heen wekelijks zijn ingeroosterd voor hun trainingen, maar waarvan de individuele ruimtevraag beperkt is. Geen van deze gebruikers heeft meer dan één zaaldeel nodig. Voor alle drie geldt dat zij op vaste moment in de week gebruik maken van de binnensportvoorziening. In de roostering wordt hun ruimtevraag meegenomen.

Grote teamsporten

Naast de vaste lokale gebruikers wordt de sporthal ook buiten het reguliere seizoen benut door grotere teamsporten en externe huurders. Dit gebruik is seizoensgebonden, maar levert een bijdrage aan de bezetting en exploitatie van de hal.

In de wintermaanden, van december tot en met februari, wordt de hal intensief gebruikt door **hockey**verenigingen uit de regio. Er is geen hockeyclub gevestigd binnen de gemeente Wijdmeren. Zij huren de volledige zaal voor trainingen en wedstrijden gedurende het indoorseizoen. Voor zaalhockey gelden specifieke maatvoering. De lengte varieert tussen 36,00 en 44,00 meter, begrensd door zijbalken tussen 18,00 en 22,00 meter breed. Om de veiligheid te waarborgen, worden uitloopstroken aanbevolen van minimaal 2 meter achter de achterlijnen en 1 meter buiten de zijlijnen. De benodigde zaalomvang is een sporthal (met drie zaaldelen).

Handbal en zaalvoetbal stellen vergelijkbare eisen aan de zaalafmeting (sporthal). Een handbalveld heeft een totale lengte van 44 meter en een breedte van 24 meter. Voor zaalvoetbal gelden vergelijkbare of iets kleinere afmetingen (42 x 24 meter). Deze sporten maken op dit moment echter geen gebruik van de binnensportvoorziening. Een binnensportaccommodatie die drie volleybalvelden of een hockeyveld kan herbergen, biedt onvoldoende ruimte voor handbal of zaalvoetbal in officiële afmetingen. Daarvoor is een grotere zaal nodig.

De keuze voor de uiteindelijke zaalomvang is daarmee niet alleen een afweging tussen twee of drie volleybalvelden maar ook een bredere afweging over welke sporten en verenigingen (ook van buiten de gemeente) de hal moet kunnen faciliteren. De vergelijking voor de zaalgrootte is verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.3 als onderdeel van het ruimteprogramma binnensport.

2.3.2 Ruimteprogramma binnensport

In de vorige paragrafen zijn de gebruikers van de binnensportvoorziening en hun ruimtevraag voor zaaldelen beschreven. Op basis hiervan is een totaal ruimteprogramma samengesteld. De keuzemogelijkheid is toegespitst op een binnensportaccommodatie waar twee of drie volleybalvelden in gerealiseerd kunnen worden. Het ruimteprogramma voor de binnensport is terug te vinden in figuur 2.

Voor de omvang van de zaaldelen zijn de afmetingen van de volleybalvelden als uitgangspunt genomen. Eén volleybalveld met uitloopruimte meet circa 23 × 13 meter (circa 299 m²). Daarmee wordt voldaan aan de VNG-norm voor de minimale afmeting van een gymzaal voor bewegingsonderwijs (252 m²). Het KVLO-advies gaat uit van een grotere gymzaal van 337 m² (22,3 × 15,4 meter). Omdat vanuit de capaciteit één zaaldeel voldoende is voor het bewegingsonderwijs, en het volleybalveld ruim boven de VNG-norm uitkomt, is de volleybalmaatvoering als uitgangspunt aangehouden. Van het KVLO-advies is afgeweken omdat de volleybalmaatvoering biedt voldoende ruimte voor kwalitatief bewegingsonderwijs en sluit beter aan bij het dominante gebruik van de zaal.

Voor de ondersteunende ruimtes is, naast de zaalvloer, in beide opties hetzelfde uitgangspunt aangehouden. Voor het derde speelveld voor volleybal is geen extra opslagruimte nodig qua materiaal. Voor de vereniging zijn vier kleedruimtes voldoende, ook tijdens de wedstrijddagen.

Sporthal			
Zaal	2 volleybalvelden	3 volleybalvelden	
	598	920	Omvang 2 velden is 23 x 26 meter en omvang 3 velden is 23 x 40 meter
Berging	50	50	Passend voor het gebruik
docent- en EHBO ruimte	20	20	2 ruimtes
kleedruimte	120	120	4 ruimtes
doucheruimte	48	48	4 ruimtes
toiletten	10	10	2 & grenzend aan kleedkamers
toilet minder valide	5	5	
werkkast	3	3	
opslagruimte	10	10	
entree/tochtportaal	12	12	
Tribune	60	60	Ruimte voor opgenomen, bij ontwerpfase zoeken naar inpassing
Subtotaal sport	936	1258	
Totaal sport	1123	1510	Inclusief bruto/netto factor van 20%
Buitenruimte	250	250	Buitenruimte voor fietsparkeren en toegang

Figuur 2: Ruimteprogramma binnensport

De keuze voor de zaaldimensionering is het centrale beslispunt in het ruimteprogramma voor de binnensport. Op basis van de gebruikersbeschrijvingen zijn twee varianten uitgewerkt.

Zaal voor twee volleybalvelden

Een zaal gedimensioneerd op twee volleybalvelden heeft een vloeroppervlak van circa 26 x 23 meter en komt ongeveer overeen met een sportzaal (twee zaaldelen). Dit is het dubbele om aan de eis van wettelijke zorgplicht voor bewegingsonderwijs te voldoen. Het biedt voldoende ruimte voor de reguliere trainingen van de volleybalvereniging en de overige gebruikers te faciliteren. De totale binnensportaccommodatie bedraagt dan **936 m² fno** of **1.123 m² bvo**.

Het nadeel van twee velden is dat de verenigingsavond van de volleybalvereniging, waarbij meerdere teams gelijktijdig spelen, niet volledig gefaciliteerd kan worden. Dit vraagt om meer spreiding van wedstrijden over de weken, wat (mogelijk) ten koste kan gaan van de sociale cohesie van de vereniging. Dit heeft ook gevolgen voor de inzet van de beheerder. Ook voor grotere evenementen is de zaal kleiner. Het winterse gebruik door hockeyverenigingen is niet mogelijk met de omvang van de zaal.

Zaal voor drie volleybalvelden

Een zaal gedimensioneerd op drie volleybalvelden heeft een vloeroppervlak van circa 24 x 39 meter. Deze omvang maakt het mogelijk om de verenigingsavond van de volleybalvereniging volledig te faciliteren, en biedt tegelijkertijd ruimte voor gebruik voor hockeyverenigingen in de wintermaanden. De grotere hal biedt ook meer mogelijkheden voor evenementen, zoals rommelmarkten, beurzen, theatervoorstellingen en grote dorpsbijeenkomsten, waarvoor de ruimtes van het dorpshuis te klein zijn.

De grootte van de zaal biedt ruimte voor driemaal de wettelijke zorgplicht voor bewegingsonderwijs. Het biedt ruim voldoende ruimte voor de reguliere trainingen van de volleybalvereniging en de overige gebruikers te faciliteren. In de wintermaanden is de zaal volledig gevuld, ook in de weekenden. De totale binnensportaccommodatie bedraagt dan **1.274 m² fno** of **1.510 m² bvo**.

2.3.3 Bezetting

Om een goede keuze te maken voor de gewenste omvang van de nieuwe binnensportaccommodatie is het belangrijk om ook naar de verwachte bezetting te kijken en deze spiegelen aan landelijke streefwaardes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bezetting, vooral overdag, door het onderwijs en het gebruik door verenigingen in de avond en het weekend.

Onderwijs

Zoals aangegeven voldoet één zaaldeel aan de behoefte voor het bewegingsonderwijs. Bij de realisatie van een sportzaal of sporthal is de bezettingsgraad respectievelijk 40% en 27%.

Accommodatie	Sportzaal	Sporthal
Gebruik	21	21
Capaciteit	52	78
Bezetting	40%	27%

Verenigingen

De uren dat de sportaccommodatie niet wordt gebruikt is deze beschikbaar voor (sport)verenigingen. Voor het bepalen van de bezetting is hierbij gerekend met de volgende beschikbaarheid: doordeweeks van 15.00 - 22.00 uur en zaterdag van 9.00 – 20.00 uur. Het gebruik door verenigingen wisselt door het jaar en voor De Blijk geldt dat er drie situaties zijn: standaardweek, 'week met volleybalwedstrijd' en het winterseizoen. Voor elk van deze situaties is een indicatie van de bezetting in beeld gebracht.

Standaardweek

Circa 20 weken per jaar

Accommodatie	Sportzaal	Sporthal
Gebruik	32	32
Capaciteit	92	138
Bezetting	34%	23%

Standaardweek met volleybalwedstrijd

Circa 10 weken per jaar

Accommodatie	Sportzaal	Sporthal
Gebruik	44	44
Capaciteit	92	138
Bezetting	47%	32%

Winterseizoen

Circa 12 weken per jaar

Accommodatie	Sportzaal	Sporthal
Gebruik		113
Capaciteit		138
Bezetting		82%

Noot 1: Zaalhockey is in een sportzaal niet mogelijk

Noot 2: De zondag, met hoge bezetting, is buiten beschouwing gelaten.¹

Door het Mulier Instituut wordt een bezetting van 70% gehanteerd als goede streefwaarde. Een bezetting van 80% wordt gezien als een kritische bovenwaarde voor een te volle sportvoorziening. Voor niet stedelijke gebieden is een bezettingsgraad van circa 40% gebruikelijk.

De bezetting door het onderwijs en (sport)verenigingen is in het geval van een sporthal relatief laag voor het grootste deel van het jaar. In het winterseizoen (drie maanden) is de bezetting echter zeer hoog. In het geval van een sportzaal ligt de bezetting hoger en sluit deze redelijk aan bij de ervaringscijfers van het Mulier Instituut.

¹ Het Mulier Instituut gaat bij de berekening van bezetting uit van een week van zes dagen waarbij de zondag niet wordt meegenomen. Om een vergelijking te kunnen maken met hun bezettingsgraden is dezelfde benadering voor het berekenen van de bezetting aangehouden.

2.4 Kwalitatieve uitgangspunten

Het nieuwe dorpshuis met binnensportvoorziening betreft vervangende nieuwbouw. Het gebouw wordt ontworpen en gerealiseerd conform de geldende wet- en regelgeving en de kwalitatieve eisen die passen bij een duurzame, toekomstbestendige maatschappelijke voorziening. Onderstaand zijn de kwalitatieve uitgangspunten samengevat.

- **Wettelijke en bouwbesluit-eisen**

Het gebouw voldoet aan alle eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de opvolger van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de wettelijke eisen opgenomen voor constructieve veiligheid, brandveiligheid, toegankelijkheid, ventilatie en binnenmilieu, daglicht en geluid en duurzaamheid.

- **ENG (Energie neutrale Gebouwen)**

Nieuwbouw dient nu nog te voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie neutrale Gebouwen). Vanaf 2030 vervangt de Europese ZEB-norm de huidige BENG-systematiek. Dat is functioneel vergelijkbaar met ENG, maar nog geen volledige energieneutraliteit in alle gevallen. Voor deze uitgangspuntennotitie zijn ENG-eisen aangehouden.

- **Multifunctionaliteit**

Het dorpshuis met sportvoorziening moet gaan werken als een multifunctioneel gebouw. Ruimtes zijn flexibel indeelbaar en geschikt voor meervoudig gebruik. Daarnaast dient de vloer van de binnensportvoorziening ook geschikt te zijn voor andere niet sportevenementen zoals markten.

3. Financiën

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de activiteiten van de verschillende gebruikers, het bijbehorende ruimteprogramma en kwalitatieve uitgangspunten voor het gebouw. In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. Eerst worden de investeringskosten inzichtelijk gemaakt en vertaald naar kapitaallasten. Daarnaast zijn de exploitatiekosten inzichtelijk gemaakt voor de beheerfase. Het hoofdstuk eindigt met een verkenning van de mogelijk subsidies voor de ontwikkeling.

3.1 Investeringskosten

Een belangrijke pijler voor de realisatie van een multifunctioneel dorps huis met sportvoorziening zijn de financiële uitgangspunten. In deze (eerste) fase naar ontwikkeling worden daarvoor de investeringskosten geraamd. Met behulp van kengetallen is een inschatting gemaakt van de verwachte stichtingskosten. Deze stichtingskosten zijn inclusief btw en prijspeil juni 2026. Hieronder zijn zowel voor het dorps huis en de binnensportaccommodatie twee varianten samengevat. In bijlage 2 Investeringsraming zijn de ramingen verder uitgewerkt.

Investeringskosten

Kosten	Dorps huis basis	Dorps huis + alle keuzes
Bouwkosten	€ 2.010.000,-	€ 2.550.000,-
Stichtingskosten excl. btw	€ 2.700.000,-	€ 3.430.000,-
Stichtingskosten incl. btw	€ 3.270.000,-	€ 4.150.000,-
Per m ² bvo	€ 4.355,-	€ 4.329,-

Kosten	2 volleybalvelden	3 volleybalvelden
Bouwkosten	€ 2.680.000,-	€ 3.280.000,-
Stichtingskosten excl. btw	€ 3.590.000,-	€ 4.810.000,-
Stichtingskosten incl. btw	€ 4.340.000,-	€ 5.820.000,-
Per m ² bvo	€ 3.869,-	€ 3.853,-

Bijkomende kosten	Basis	Alle keuzes en 3 velden
Bijkomende kosten excl. btw	€ 260.000,-	€ 320.000,-
Stichtingskosten incl. btw	€ 320.000,-	€ 390.000,-
Per m ² bvo	€ 169,-	€ 157,-

Uitsluitingen raming

De hierboven opgenomen raming geeft een beeld van de verwachte stichtingskosten. Om een beeld te hebben van de totale investeringskosten is het belangrijk om te weten dat de volgende posten niet zijn meegenomen in de raming:

- Aankoop van grond.
- Aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten het perceel.
- Netcongestie.
- Eenmalig afboeken van boekwaarde bij sloop ten behoeve van nieuwbouw.²
- Lopende boekwaarden.³
- Prijsindexering tot start bouw en tijdens de bouw.

² Het afboeken van de lopen boekwaarde gaat om een bedrag van €67539,48. Deze kosten worden opgenomen in bij de kosten van de bredere gebiedsontwikkeling.

³ Het afboeken van de lopen boekwaarde gaat om een bedrag van €67539,48. Deze kosten worden opgenomen in bij de kosten van de bredere gebiedsontwikkeling.

Op basis van de bovenstaande ramingen bedragen de totale stichtingskosten in de minimale variant (dorpshuis basis en twee volleybalvelden) **€ 7.930.000,-** (€4.276,- per m² bvo) en in de maximale variant **€ 10.350.000,-** (€4.228,- per m² bvo).

Kapitaallasten

Op basis van de genoemde investeringen kunnen de (nieuwe) kapitaallasten worden bepaald. Recent is de afschrijvingsmethodiek voor de periode na de fusie vastgesteld. Dat betekent dat per 1 januari 2027 in principe de afschrijvingsmethodiek van de gemeente Hilversum wordt gehanteerd voor nieuwe investeringen. Hilversum hanteert het volgende:

- Afschrijving in jaren voor nieuwbouw: 50 jaar
- Afschrijving naar een restwaarde van 15%
- Lineaire afschrijving

Daarnaast is (interne) rekenrente van 2% als uitgangspunt gehanteerd. De bijkomende kosten zijn niet meegenomen in het berekenen van de kapitaallasten. Op basis van deze uitgangspunten zijn de kapitaallasten als volgt bepaald:

- Kapitaallasten Basis: € 280.000,- in jaar 1 en gemiddeld € 220.000,-.
- Kapitaallasten Keuze: € 370.000,- in jaar 1 en gemiddeld € 290.000,-.

Een overzicht van de ontwikkeling van de kapitaallasten is te vinden in bijlage 3.

Met bovenstaande uitgangspunten bedragen de kapitaallasten voor het deel van het dorpshuis ongeveer 43% van de totale kapitaallast. Voor het sportgedeelte gaat dit om ongeveer 57%. De exacte verdeling van de kapitaallasten per deel is afhankelijk van de invulling van de verschillende keuzemogelijkheden.

3.2 Exploitatieberekening

Naast de investeringskosten en kapitaallasten zijn de kosten tijdens de exploitatie een ander belangrijk onderdeel voor de financiële vertaling. Met behulp van kengetallen is een inschatting gemaakt van de verwachte exploitatiekosten. Hieronder zijn zowel voor het dorpshuis en de binnensportaccommodatie de twee varianten samengevat. In bijlage 4 is dit overzicht verder uitgewerkt. In de exploitatieberekening zijn kosten meegenomen voor de energielasten, water, preventief -, correctief- en vervangingsonderhoud, schoonmaak, heffingen en verzekering en beheer. De genoemde bedragen zijn inclusief btw en prijspeil juni 2026.

Exploitatiekosten

Scenario	Kosten per m2 BVO	Totaal exploitatiekosten
Basis (1.874 m ² BVO) – jaar 1	€ 95,-	€ 180.000,-
Keuze (2.468 m ² BVO) – jaar 1	€ 93,-	€ 230.000,-

3.3 Subsidies

Bij de ontwikkeling van een nieuw dorpshuis met sportvoorziening is het gebruikelijk om te verkennen welke subsidies beschikbaar zijn om de investering (deels) te dekken. In deze paragraaf wordt een eerste verkenning gepresenteerd van relevante subsidiemogelijkheden zowel voor de bouw als voor de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden.

Daarbij is een belangrijke kanttekening op zijn plaats. Subsidies zijn geen zekere inkomstenbron en mogen in deze fase van het project niet als dekkingsmiddel worden ingecalculeerd. Regelingen worden regelmatig gewijzigd, gesloten of tijdelijk opgeschort en het is op dit moment nog onzeker of de relevante regelingen op het moment van aanvraag nog bestaan in hun huidige vorm. Een eventuele subsidie moet dan ook worden beschouwd als een financiële meevaller die zich in een later stadium van het proces kan voordoen, niet als een structurele dekking voor de investering. Pas wanneer verder in het proces meer duidelijkheid bestaat over het

ontwerp, de aanpak en de aanvraagtermijnen, kan concreter worden beoordeeld welke regelingen daadwerkelijk van toepassing zijn en kansrijk zijn om aan te vragen. Belangrijk om mee te nemen blijft echter dat subsidies voor dorps huis en sportvoorzieningen vaker ook doelgericht worden opgesteld, bijvoorbeeld voor kleine kernen zoals Nederhorst den Berg.

Subsidies voor de bouw

Voor de bouw van het nieuwe dorps huis met sportvoorziening zijn een aantal subsidieregelingen in beeld die mogelijk relevant zijn. De concrete inhoud en toepasselijkheid van deze regelingen wordt in een later stadium van het proces nader uitgewerkt. Veel subsidies zijn gericht op het verduurzamen van (maatschappelijk) vastgoed wat niet aansluit bij De Blijk omdat er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Als het project nu gerealiseerd zou worden, zou het mogelijk zijn om te kijken of één van onderstaande subsidies te verkrijgen is:

- De BOSA-regeling: een subsidie waarmee sportverenigingen en -stichtingen financiële steun krijgen voor bouw, verbouw, onderhoud van hun accommodatie en/of de aanschaf van sportmaterialen. Hiermee kan 20% tot 30% van de bouw of onderhoud van sportaccommodaties kan worden vergoed. De huidige regeling loopt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2028. De regeling is voor dit jaar gesloten maar komt mogelijk in 2027 en 2028 in een kleinere vorm weer terug.
- De SDE++: een subsidie voor het stimuleren van grootschalige productie van hernieuwbare energie en CO2-verlaging om de energietransitie betaalbaar te houden. De aanvraag voor SDE++ gaat in 2026 nog weer open. Het is niet bekend of hij daarna terugkeert.

Subsidies voor activiteiten

Naast subsidiemogelijkheden voor de bouw zijn er ook regelingen die zich richten op de activiteiten en het gebruik van de voorziening. Deze subsidies zijn niet bedoeld voor het gebouw zelf, maar voor de maatschappelijke, culturele en sportieve activiteiten die erin plaatsvinden. Juist vanwege het brede en gevarieerde activiteitenprogramma van het SCC, met activiteiten op het gebied van welzijn, participatie, jeugd, sport en cultuur, zijn er naar verwachting meerdere relevante regelingen beschikbaar. Denk hierbij aan fondsen gericht op sociale cohesie, preventie, talentontwikkeling of sportdeelname. Deze dragen niet bij aan een meevaller in de investeringskosten van de bouw maar kunnen wel interessant zijn voor de programmering van het gebouw. Voor nu is het lastig een inschatting te maken welke activiteiten kansrijk zijn voor welke subsidies.

3.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de financiële consequenties voor het realiseren en exploiteren van het nieuwe dorps huis met sportvoorziening in beeld gebracht. Op basis van kengetallen zijn een minimale variant (dorps huis basis en twee volleybalvelden) en in de maximale variant (dorps huis + alles keuzes en drie volleybalvelden) doorgerekend. Hiermee is er een eerste beeld van de verwachte de kosten.

Variant	Basis	Keuze
Kapitaallasten	€ 280.000,-	€ 370.000,-
Exploitatielasten	€ 180.000,-	€ 230.000,-
Totale jaarlasten (jaar 1)	€ 460.000,-	€ 600.000,-

Belangrijk om mee te nemen is dat de kosten in bovenstaande tabel niet volledig nieuwe kosten zijn. Vanuit de Sporthal, Sportcafé en SCC zijn er nu ook exploitatielasten die de gemeente betaalt. De exploitatielasten in de huidige situatie van het Sportcafé, de Sporthal en SCC samen kwamen in 2024 uit op €300.000,-,

Gebouwdeel	Exploitatielasten
Sporthal ⁴	€ 170.000,-
Sportcafé	€ 80.000,-
Sociaal Cultureel Centrum	€50.000,-
Totale jaarlasten (jaar 2024)	€ 300.000,-

⁴ In de exploitatielasten van de Sporthal is een voorziening opgenomen van €90.000,-.

De (mogelijke) inkomsten zijn vooralsnog niet bekend en buiten beschouwing gelaten. Dit is ook niet meegenomen in de berekening voor de exploitatielasten in 2024. Echter biedt een grotere accommodatie naast grotere lasten ook meer inkomstenmogelijkheden door verhuur en evenementen. De 'Verordening tarieven binnensportaccommodaties 2011'⁵ maakt de uitgangspunten duidelijk voor de inkomsten voor de verhuur van sportaccommodaties binnen de gemeente Wijdemeeren. Onder andere afhankelijk van het type huur (commercieel of maatschappelijk) of huurder (lokaal of niet lokaal) wordt het tarief voor de verhuur bepaald. De verordening is het sturingsmechanisme van de inkomsten van de raad.

Belangrijk blijft dat zowel een dorps huis en binnensportaccommodatie verlieslijdende voorzieningen voor een gemeente zijn. Het is ook niet het doel van gemeentes met zulke accommodaties winst te maken. Met de huurinkomsten tijdens het gebruik zijn de kosten voor de realisatie doorgaans niet te dekken. Het is vaker mogelijk om wel de exploitatielasten tijdens de gebruiksfase te dekken vanuit onder andere huurinkomsten.

⁵ De Verordening tarieven binnensportaccommodaties 2011 is beschikbaar via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR37517/1>.

4. Eigendom, beheer en onderhoud

Naast het ruimteprogramma en de financiële vertaling is het belangrijk om tijdig stil te staan bij de kaders voor het gebruik van de voorziening: wie is eigenaar, wie beheert het gebouw en hoe wordt het onderhoud georganiseerd? De afspraken over deze onderwerpen vormen de basis voor de samenwerking tussen alle betrokken partijen en waar in een vroeg stadium over nagedacht dient te worden.

Eigendom

De gemeente is eigenaar van het gebouw. Vanuit die rol is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud (en zakelijke lasten) en verhuurt zij ruimte aan vaste huurders.

Beheer

In de 'Accommodatieregeling 2021-2025' is vastgelegd dat verdere commercialisering of privatisering van de exploitatie van binnensportaccommodaties niet verder aan de orde is. De schaalgrootte is te beperkt voor een voordelig resultaat waardoor het huidige model het beste resultaat geeft. Dit zorgt voor de couleur locale en binding met verenigingen, maatschappelijke organisaties en inwoners.

De gemeente maakt afspraken met een sociaal-/sportbeheerder die de dagelijkse verhuur en het beheer van de binnensport als de ruimtes van het dorps huis regelt. Daarnaast heeft de beheerder met het dorpscafé ook zijn eigen vaste ruimte. Het dagelijks onderhoud, het facilitair management en het draaiend houden van voorziening behoort ook tot zijn taken. De exacte constructie dient nader uitgewerkt te worden met de beheerder en pachter.

Samenwerking en communicatie met gebruikers

Het SCC maakt in de nieuwe situatie geen deel meer uit van de eigendom- of beheerstructuur. De rol verschuift: het SCC verzorgt sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten, zowel zelf als in samenwerking met diverse partners, en ontvangt daarvoor een subsidie van de gemeente. Het bestuur van het SCC treedt op als coördinator en voorzitter van de verschillende gebruikers.

Naast het SCC zijn er de vaste huurders die gebruik van het dorps huis, zoals de bibliotheek, jongerenwerk en Historische Kring. Om de samenwerking goed te benutten is het van belang dat er een vast overlegmoment komt om het programmabeheer vorm te geven. Dit biedt de kans om het huidige programma te evalueren, te kijken waar aanvulling mogelijk is, de samenwerking te versterken en nieuwe ideeën én aanvullende programma besproken te bespreken.

Didam arrest

Het Didam-arrest is een belangrijk arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) over de verkoop van onroerend goed door de overheid. De Hoge Raad bepaalde dat overheden bij de verkoop (of verhuur/uitgifte) van onroerend goed mededingingsruimte moeten bieden aan potentiële gegadigden. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur.

De huidige (sport)beheerder heeft sinds 1 mei 2015 een overeenkomst als pachter en sinds 1 mei 2016 een overeenkomst als beheerder van de sporthal. Tot 2020 waren dit éénjarige overeenkomsten. Daarna zijn dit vijfjarige overeenkomsten geworden, die stilzwijgend worden verlengd. De overeenkomst loopt daarmee door tot 2030. De beheerder is sterk betrokken bij het dorp en de gemeente Wijdemeren wil kijken of hij ook in de toekomstige situatie aan De Blijk verbonden kan blijven.

Of het Didam-arrest van toepassing is op de nieuwe situatie, hangt af van de aard en omvang van de wijzigingen ten opzichte van de huidige overeenkomst. Het arrest verplicht gemeenten om bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten voor schaarse onroerende zaken mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden tenzij er redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde is. Bepalend is of sprake is van een nieuwe uitgifte of een relevante wijziging. Relevante factoren daarbij zijn de gebruikersruimte, de omvang van het gehuurde, de juridische structuur van de overeenkomst en de duur van de huur.

Als de nieuwe situatie qua inhoud, omvang en juridische positie dicht bij de bestaande overeenkomst blijft, kan een addendum bij de huidige huurovereenkomst volstaan. In dat geval is geen sprake van een nieuwe uitgifte en speelt het Didam-arrest geen directe rol. Hoe groter de afwijking van de huidige situatie, des te groter de kans dat een formele Didam-procedure doorlopen moet worden.

Voor nu lijkt het Didam-arrest geen onmiddellijk knelpunt te vormen. De huidige overeenkomst loopt nog tot 2030 en de gemeente heeft de intentie om de bestaande beheerder te continueren. Dit neemt niet weg dat de juridische positie bij de verdere uitwerking van de beheerconstructie aandacht verdient. Bij elke stap waarbij de overeenkomst inhoudelijk of structureel wijzigt, dient opnieuw beoordeeld te worden of en welke procedure vereist is.

5. Vervolgstappen

Dit document beschrijft de uitgangspunten voor de invulling van het cluster sociaal-maatschappelijk en sport binnen de gebiedsontwikkeling van De Blijk. Richting verdere realisatie van de voorziening zijn globaal de volgende stappen nodig:

- *Besluitvorming binnen de gemeente:* de gemeente dient een besluit te nemen over de ruimtevraag; welk programma wordt als uitgangspunt genomen voor de verdere ontwikkeling?
- *Didam-arrest:* de gemeente dient in de gaten te houden of de nieuwe situatie met een addendum bij het huidige het huurcontract van de (sport)beheerder aan te vullen is of dat een nieuwe uitgifte nodig is.
- *Projectstructuur opzetten:* voor het cluster moet een projectstructuur ingericht worden met het aanwijzen van een bouwheer, het samenstellen van een projectgroep en instellen van een stuurgroep, allen met de juiste mandaten en vertegenwoordiging. Dit is een belangrijke stap om richting de huurders, gebruikers en beheerder/pachter duidelijkheid te geven over hun betrokkenheid bij het proces en inzicht te geven in wat zij kunnen verwachten.
- *Kaders uitwerken met een businesscase:* op basis van de vastgestelde uitgangspunten wordt een businesscase uitgewerkt, inclusief een huisvestingsconcept, een Programma van Eisen (PvE), een concretere kostenraming, dekkingsvoorstel, een planning en een aanbestedingsstrategie. Dit vormt het geheel aan kaders dat nodig is om te kunnen starten met het ontwerp.
- *Positie in de gebiedsontwikkeling bepalen:* het cluster wordt gepositioneerd binnen de totale fasering en volgordelijkheid van de gebiedsontwikkeling De Blijk. Daarbij wordt de relatie met de andere clusters (onderwijs en jeugd, brandweer, evenementen en wonen) in beeld gebracht en waar nodig op elkaar afgestemd.
- *Onderzoek fiscale constructie:* bij de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, met name sportvoorzieningen, zijn fiscale voordelen te behalen (btw). Bij het vervolg dienen de mogelijkheden hiervoor onderzocht te worden, ook in relatie met het samen gaan met de gemeente Hilversum.

6. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn los bijgevoegd:

- Bijlage 1: Overzicht omvang velden en zalen
- Bijlage 2: Investeringsraming
- Bijlage 3: Ontwikkeling kapitaallasten
- Bijlage 4: Exploitatiebegroting
- Bijlage 5: Reactie geïnterviewden



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

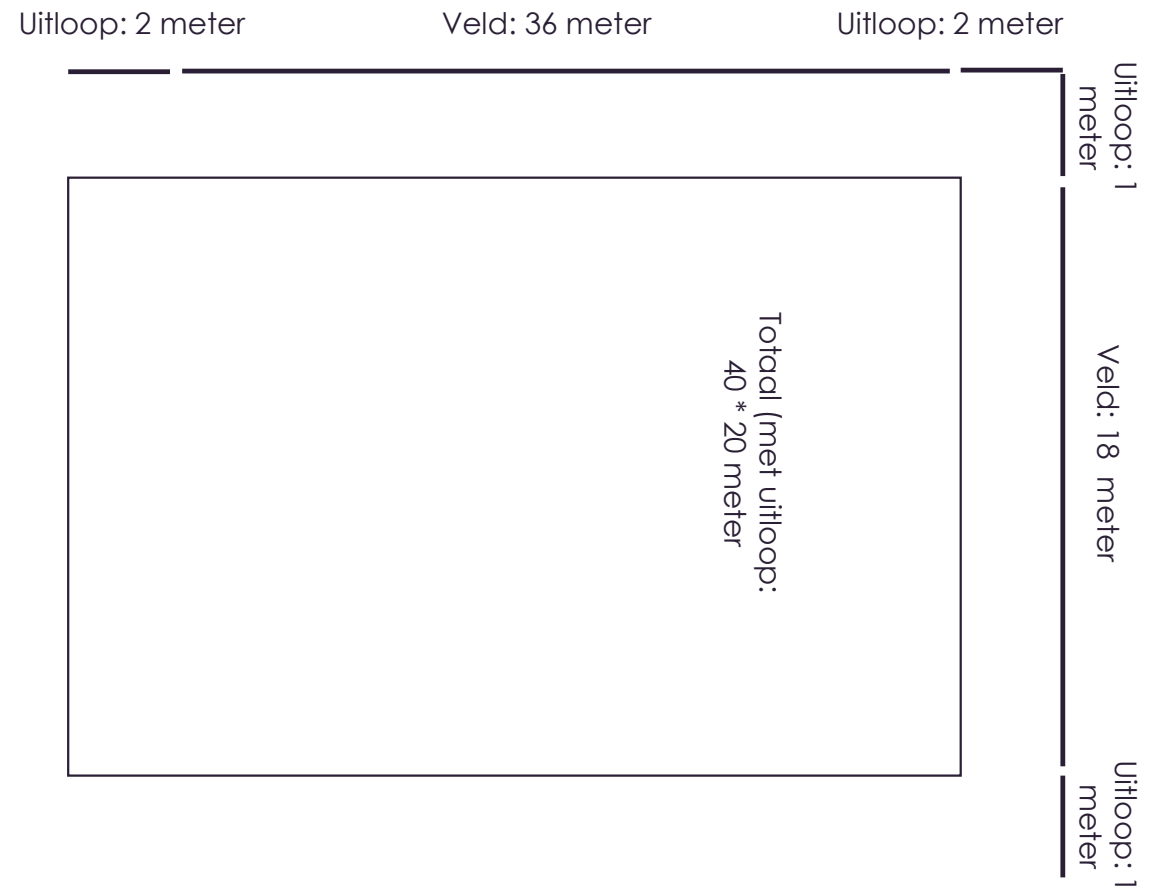
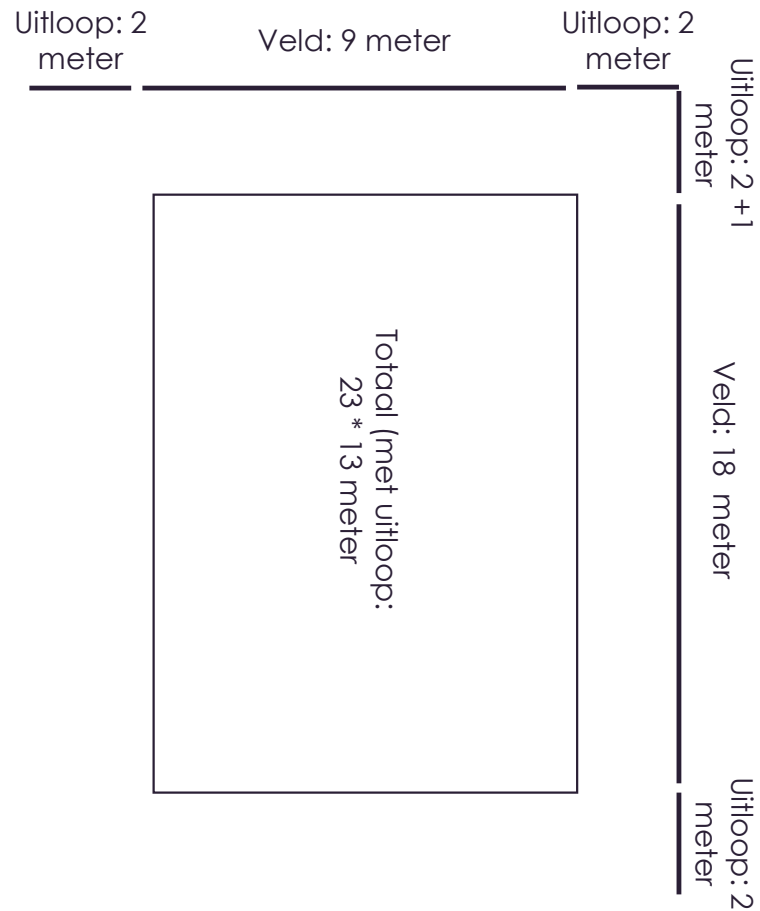
Colofon

Datum: 14 augustus 2026
Auteurs: Maarten Groenen en Stijn Olthof

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

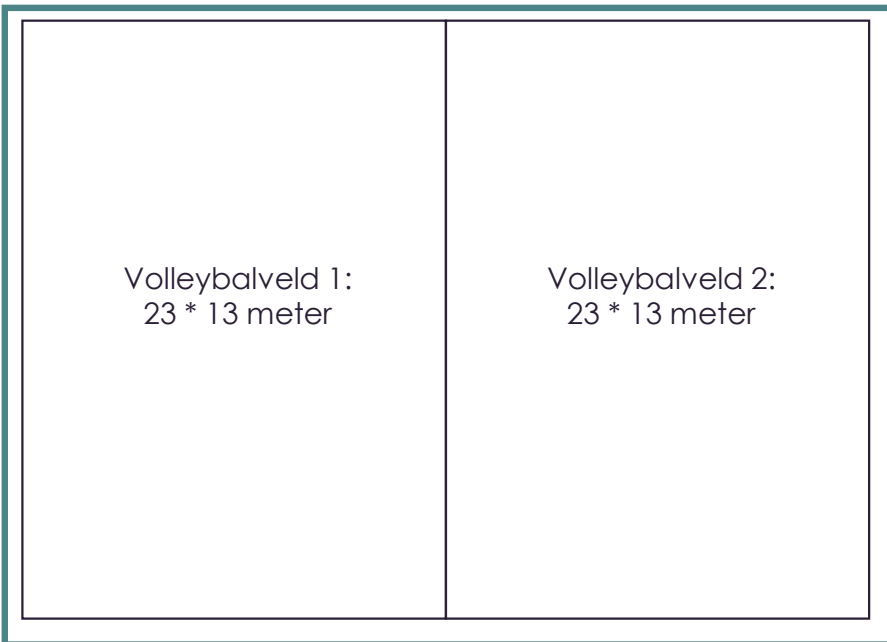
Bijlage 1: overzicht omvang velden en zalen

Omvang volleybal- en hockeyveld met uitloop

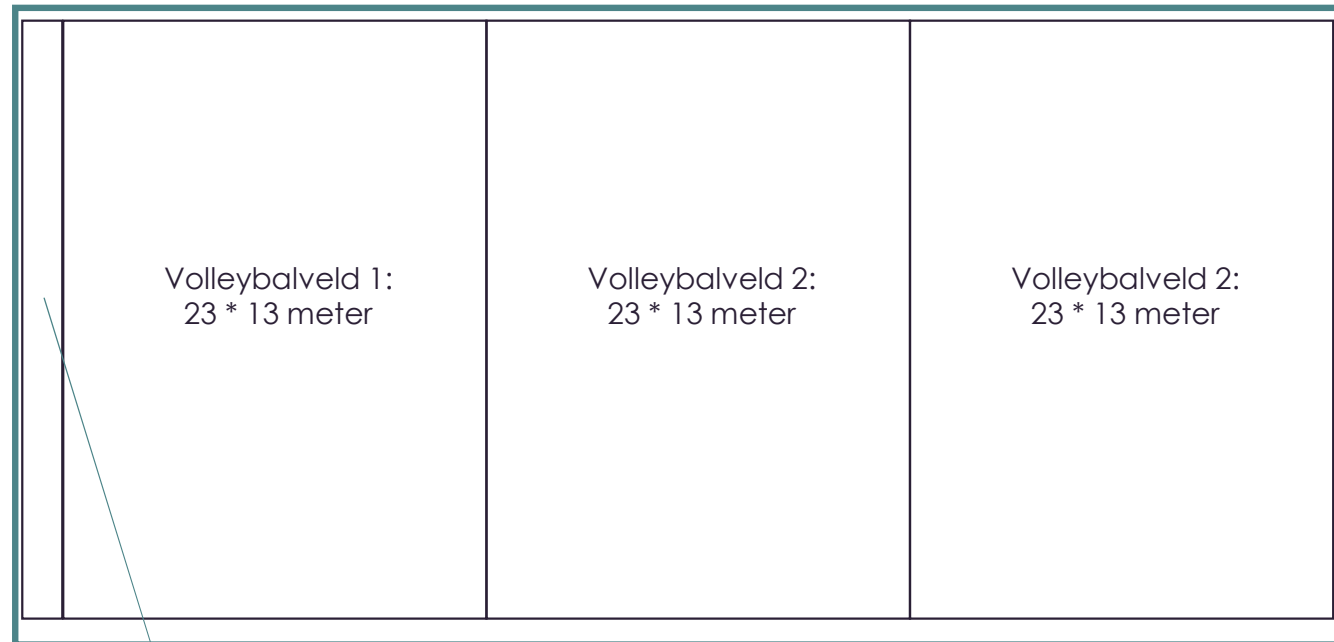


Omvang binnensport voorziening

Binnensport basis (2 volleybalvelden): 23 * 26 meter



Binnensport keuze (3 volleybalvelden/hockeyveld): 23 * 40 meter



Bijlage 2 - Investeringsraming

Investeringsraming KEUZE MFA De Blijik - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg									
prijspeil 11-jun-26		juni-26							
		aantal	eenheid	kosten per		totaal			€ /m2 BVO
		958	m2 BVO						
1	Nieuwbouw Dorpshuis KEUZE								
	Stichtingskosten maximaal 2 bouwlagen, ENG, 50 jaar levensduur								
	Constructie vergelijkbaar met een klein kantoorgebouw. Solide materiaalgebruik								
	Sloopkosten bestaande bebouwing								
	Bouwwijp maken kavel	1164	m2	10	€	11.640			
	Fundering en hoofd draagconstructie	958	m2 BVO	450	€	431.100			
	Gevel- en dakafwerking	958	m2 BVO	430	€	411.940			
	Inbouw- en afwerkingspakket, vaste inrichting	958	m2 BVO	375	€	359.250			
	W-installaties en transport	958	m2 BVO	125	€	119.750			
	Klimaatinstallaties	958	m2 BVO	400	€	383.200			
	E-installaties	958	m2 BVO	300	€	287.400			
	Terreininrichting, inclusief gedeeltelijk terras	300	m2	130	€	39.000			
	Indirecte bouwkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	25%			€	510.620			
	Verhuiskosten en losse inrichting								
	Totaal bouwkosten exclusief BTW					€	2.554.100	€	2.666
	Totaal stichtingskosten excl. BTW					€	2.554.100		
	Post onvoorzien kosten	10%				€	255.410		
	Voorbereiding, adviseurs, engineering, toezicht	22%				€	618.092		
	Totaal excl BTW					€	3.427.602		
	Totaal BTW	21%				€	719.796		
	Totaalkosten Nieuwbouw Dorpshuis KEUZE inclusief BTW					€	4.147.399	€	4.329
2	Nieuwbouw Binnensport 3 volleybalvelden	1510	m2 BVO						
	Stichtingskosten sportzaal 26 x 39 x 7 m, ENG, 50 jaar levensduur								
	Sportzaal met kleedruimten, Sportzalen opgebouwd met staalconstructie								
	Sloopkosten bestaande bebouwing								
	Bouwwijp maken kavel	1779	m2	10	€	17.790			
	Fundering en hoofd draagconstructie	1510	m2 BVO	450	€	679.500			
	Gevel- en dakafwerking	1510	m2 BVO	425	€	641.750			
	Inbouw- en afwerkingspakket, vaste inrichting	1510	m2 BVO	325	€	490.750			
	W-installaties en transport	1510	m2 BVO	100	€	151.000			
	Klimaatinstallaties	1510	m2 BVO	325	€	490.750			
	E-installaties	1510	m2 BVO	240	€	362.400			
	Terreininrichting, inclusief gedeeltelijk terras	250	m2	130	€	32.500			
	Indirecte bouwkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	25%			€	714.610			
	Verhuiskosten en losse inrichting								
	Totaal stichtingskosten exclusief BTW					€	3.583.050	€	2.373
	Totaal stichtingskosten excl. BTW					€	3.583.050		
	Post onvoorzien kosten	10%				€	358.305		
	Voorbereiding, adviseurs, engineering, toezicht	22%				€	867.098		
	Totaal excl BTW					€	4.808.453		
	Totaal BTW	21%				€	1.009.775		
	Totaalkosten Nieuwbouw Binnensport 3 volleybalvelden					€	5.818.228	€	3.853
3	Bijkomende kosten	2468	m2 BVO						
	Verhuiskosten (Uithuizen bestaande locatie)	2505	m2 BVO	20	€	50.100			
	Verhuiskosten (Inhuizen nieuwe locatie)	2468	m2 BVO	20	€	49.360			
	Inrichting meubilair dorpshuis voor SCC, jongerenruimte en algemene ruimtes meegenomen (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, decoratieve verlichting etc.)	533	m2 BVO	225	€	119.813			
	Losse sport inrichting (bij beide opties zelfde uitlaanpunt, inrichting voor twee aymzalen)				€	100.000			
	Totaal bijkomende kosten exclusief BTW					€	319.273	€	129
	Totaal excl BTW					€	319.273		
	Totaal BTW	21%				€	67.047		
	Totaalkosten bijkomende kosten nieuwbouw basis					€	386.320	€	157
TOTAAL	Investeringsraming KEUZE MFA De Blijik - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg	2468	m2 BVO						
	Totaal investeringsraming KEUZE MFA De Blijik - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg incl BTW					€	10.351.947	€	4.192

Uitsluitingen raming
Aankoop van grond,
Aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten het perceel.
Netcongestie.
Prijndexering tot start bouw en tijdens de bouw.

Bijlage 2 - Investeringsraming

Investeringsraming BASIS MFA De Blijk - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg						
prilspil	juni-26					
11-jun-26						
1	Nieuwbouw Dorpshuis BASIS	751	aantal m2 BVO	kosten per eenheid	totaal	€ /m2 BVO
	Stichtingskosten maximaal 2 bouwlagen, ENG, 50 jaar levensduur					
	Constructie vergelijkbaar met een klein kantoorgebouw. Solide materiaalgebruik					
	Sloaakosten bestaande bebouwing				exclusief	
	Bouwruij maken kavel	1008	m2	10	€ 10.080	
	Fundering en hoofd draagconstructie	751	m2 BVO	450	€ 337.950	
	Gevel- en dakafwerking	751	m2 BVO	430	€ 322.930	
	Inbouw- en afwerkingspakket, vaste inrichting	751	m2 BVO	375	€ 281.425	
	W-installaties en transport	751	m2 BVO	125	€ 93.875	
	Klimaatinstallaties	751	m2 BVO	400	€ 300.400	
	E-installaties	751	m2 BVO	300	€ 225.300	
	Terreininrichting, inclusief gedeeltelijk terras	300	m2	130	€ 39.000	
	Indirecte bouwkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	25%			€ 402.790	
	Verhuiskosten en losse inrichting				exclusief	
	Totaal bouwkosten exclusief BTW				€ 2.013.950	€ 2.682
	Totaal stichtingskosten excl. BTW				€ 2.013.950	
	Post onvoorzien kosten	10%			€ 201.395	
	Voorbereiding, adviseurs, engineering, toezicht	22%			€ 487.376	
	Totaal excl BTW				€ 2.702.721	
	Totaal BTW	21%			€ 567.571	
	Totaalkosten Nieuwbouw Dorpshuis BASIS inclusief BTW				€ 3.270.292	€ 4.355
2	Nieuwbouw Binnensport 2 volleybalvelden	1123	m2 BVO			
	Stichtingskosten sportzaal 26 x 39 x 7 m, ENG, 50 jaar levensduur					
	Sportzaal met kleedruimten. Sportvelden opgebouwd met staalconstructie					
	Sloaakosten bestaande bebouwing				exclusief	
	Bouwruij maken kavel	1373	m2	10	€ 13.730	
	Fundering en hoofd draagconstructie	1123	m2 BVO	450	€ 505.350	
	Gevel- en dakafwerking	1123	m2 BVO	425	€ 477.275	
	Inbouw- en afwerkingspakket, vaste inrichting	1123	m2 BVO	325	€ 364.975	
	W-installaties en transport	1123	m2 BVO	100	€ 112.300	
	Klimaatinstallaties	1123	m2 BVO	325	€ 364.975	
	E-installaties	1123	m2 BVO	240	€ 269.520	
	Terreininrichting, inclusief gedeeltelijk terras	250	m2	130	€ 32.500	
	Indirecte bouwkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	25%			€ 535.156	
	Verhuiskosten en losse inrichting				exclusief	
	Totaal bouwkosten exclusief BTW				€ 2.675.781	€ 2.383
	Totaal stichtingskosten excl. BTW				€ 2.675.781	
	Post onvoorzien kosten	10%			€ 267.578	
	Voorbereiding, adviseurs, engineering, toezicht	22%			€ 647.539	
	Totaal excl BTW				€ 3.590.898	
	Totaal BTW	21%			€ 754.089	
	Totaalkosten Nieuwbouw Binnensport 2 volleybalvelden				€ 4.344.987	€ 3.869
3	Bijkomende kosten	1874	m2 BVO			
	Verhuiskosten (buitenzijde bestaande locatie)	2505	m2 BVO	20	€ 50.100	
	Verhuiskosten (buitenzijde nieuwe locatie)	1874	m2 BVO	20	€ 37.480	
	Inrichting meubilair dorps huis voor SCC, jongerenruimte en algemene ruimtes meegenomen (losse inrichting, losse componenten)	326	m2 BVO	225	€ 73.406	
	ICT-voorzieningen, decoratieve verlichting etc.).					
	Losse sport inrichting (bij beide opties zelfde uitgangspunt, inrichting voor twee gymzalen)				€ 100.000	
	Totaal bijkomende kosten exclusief BTW				€ 260.986	€ 139
	Totaal excl BTW				€ 260.986	
	Totaal BTW	21%			€ 54.807	
	Totaalkosten bijkomende kosten nieuwbouw basis				€ 315.793	€ 169
TOTAAL	Investeringsraming BASIS MFA De Blijk - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg	1874	m2 BVO			
	Totaal Investeringsraming BASIS MFA De Blijk - Dorpshuis met Binnensportvoorzieningen, Nederhorst den Berg incl BTW				€ 7.931.073	€ 4.232

Uitsluitingen raming

Aankoop van grond.
Aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten het perceel.
Nietcongestie.
Prijndexering tot start bouw en tijdens de bouw.

Bijlage 3 - Ontwikkeling kapitaallasten**KAPITAALLASTEN REKENMODEL - BASIS***Lineaire afschrijving***INVOER**

Investeringsbedrag (€)	€ 7.620.000
Afschrijvingsperiode (jaren)	50
Restwaarde (%)	15%
Rentepercentage (%)	2%

BEREKENINGEN

Restwaarde (€)	€ 1.143.000
Af te schrijven bedrag (€)	€ 6.477.000
Jaarlijkse afschrijving (€)	€ 129.540

JAAR	BOEKWAARDE BEGIN	AFSCHRIJVING	RENTE	KAPITAALLASTEN
1	€ 7.620.000	€ 129.540	€ 152.400	€ 281.940
2	€ 7.490.460	€ 129.540	€ 149.809	€ 279.349
3	€ 7.360.920	€ 129.540	€ 147.218	€ 276.758
4	€ 7.231.380	€ 129.540	€ 144.628	€ 274.168
5	€ 7.101.840	€ 129.540	€ 142.037	€ 271.577
6	€ 6.972.300	€ 129.540	€ 139.446	€ 268.986
7	€ 6.842.760	€ 129.540	€ 136.855	€ 266.395
8	€ 6.713.220	€ 129.540	€ 134.264	€ 263.804
9	€ 6.583.680	€ 129.540	€ 131.674	€ 261.214
10	€ 6.454.140	€ 129.540	€ 129.083	€ 258.623
11	€ 6.324.600	€ 129.540	€ 126.492	€ 256.032
12	€ 6.195.060	€ 129.540	€ 123.901	€ 253.441
13	€ 6.065.520	€ 129.540	€ 121.310	€ 250.850
14	€ 5.935.980	€ 129.540	€ 118.720	€ 248.260
15	€ 5.806.440	€ 129.540	€ 116.129	€ 245.669
16	€ 5.676.900	€ 129.540	€ 113.538	€ 243.078
17	€ 5.547.360	€ 129.540	€ 110.947	€ 240.487
18	€ 5.417.820	€ 129.540	€ 108.356	€ 237.896
19	€ 5.288.280	€ 129.540	€ 105.766	€ 235.306
20	€ 5.158.740	€ 129.540	€ 103.175	€ 232.715
21	€ 5.029.200	€ 129.540	€ 100.584	€ 230.124
22	€ 4.899.660	€ 129.540	€ 97.993	€ 227.533
23	€ 4.770.120	€ 129.540	€ 95.402	€ 224.942
24	€ 4.640.580	€ 129.540	€ 92.812	€ 222.352
25	€ 4.511.040	€ 129.540	€ 90.221	€ 219.761
26	€ 4.381.500	€ 129.540	€ 87.630	€ 217.170
27	€ 4.251.960	€ 129.540	€ 85.039	€ 214.579
28	€ 4.122.420	€ 129.540	€ 82.448	€ 211.988
29	€ 3.992.880	€ 129.540	€ 79.858	€ 209.398
30	€ 3.863.340	€ 129.540	€ 77.267	€ 206.807
31	€ 3.733.800	€ 129.540	€ 74.676	€ 204.216
32	€ 3.604.260	€ 129.540	€ 72.085	€ 201.625
33	€ 3.474.720	€ 129.540	€ 69.494	€ 199.034
34	€ 3.345.180	€ 129.540	€ 66.904	€ 196.444
35	€ 3.215.640	€ 129.540	€ 64.313	€ 193.853
36	€ 3.086.100	€ 129.540	€ 61.722	€ 191.262
37	€ 2.956.560	€ 129.540	€ 59.131	€ 188.671
38	€ 2.827.020	€ 129.540	€ 56.540	€ 186.080
39	€ 2.697.480	€ 129.540	€ 53.950	€ 183.490
40	€ 2.567.940	€ 129.540	€ 51.359	€ 180.899
41	€ 2.438.400	€ 129.540	€ 48.768	€ 178.308
42	€ 2.308.860	€ 129.540	€ 46.177	€ 175.717
43	€ 2.179.320	€ 129.540	€ 43.586	€ 173.126
44	€ 2.049.780	€ 129.540	€ 40.996	€ 170.536
45	€ 1.920.240	€ 129.540	€ 38.405	€ 167.945
46	€ 1.790.700	€ 129.540	€ 35.814	€ 165.354
47	€ 1.661.160	€ 129.540	€ 33.223	€ 162.763
48	€ 1.531.620	€ 129.540	€ 30.632	€ 160.172
49	€ 1.402.080	€ 129.540	€ 28.042	€ 157.582
50	€ 1.272.540	€ 129.540	€ 25.451	€ 154.991
TOTALEN		€ 6.477.000	€ 4.446.270	€ 10.923.270

Bijlage 3 - Ontwikkeling kapitaallasten				
KAPITAALLASTEN REKENMODEL - BASIS				
Lineaire afschrijving				
INVOER				
Investeringsbedrag (€)	€ 9.970.000			
Afschrijvingsperiode (jaren)	50			
Restwaarde (%)	15%			
Rentepercentage (%)	2%			
BEREKENINGEN				
Restwaarde (€)	€ 1.495.500			
Af te schrijven bedrag (€)	€ 8.474.500			
Jaarlijkse afschrijving (€)	€ 169.490			
JAAR	BOEKWAARDE BEGIN	AFSCHRIJVING	RENTE	KAPITAALLASTEN
1	€ 9.970.000	€ 169.490	€ 199.400	€ 368.890
2	€ 9.800.510	€ 169.490	€ 196.010	€ 365.500
3	€ 9.631.020	€ 169.490	€ 192.620	€ 362.110
4	€ 9.461.530	€ 169.490	€ 189.231	€ 358.721
5	€ 9.292.040	€ 169.490	€ 185.841	€ 355.331
6	€ 9.122.550	€ 169.490	€ 182.451	€ 351.941
7	€ 8.953.060	€ 169.490	€ 179.061	€ 348.551
8	€ 8.783.570	€ 169.490	€ 175.671	€ 345.161
9	€ 8.614.080	€ 169.490	€ 172.282	€ 341.772
10	€ 8.444.590	€ 169.490	€ 168.892	€ 338.382
11	€ 8.275.100	€ 169.490	€ 165.502	€ 334.992
12	€ 8.105.610	€ 169.490	€ 162.112	€ 331.602
13	€ 7.936.120	€ 169.490	€ 158.722	€ 328.212
14	€ 7.766.630	€ 169.490	€ 155.333	€ 324.823
15	€ 7.597.140	€ 169.490	€ 151.943	€ 321.433
16	€ 7.427.650	€ 169.490	€ 148.553	€ 318.043
17	€ 7.258.160	€ 169.490	€ 145.163	€ 314.653
18	€ 7.088.670	€ 169.490	€ 141.773	€ 311.263
19	€ 6.919.180	€ 169.490	€ 138.384	€ 307.874
20	€ 6.749.690	€ 169.490	€ 134.994	€ 304.484
21	€ 6.580.200	€ 169.490	€ 131.604	€ 301.094
22	€ 6.410.710	€ 169.490	€ 128.214	€ 297.704
23	€ 6.241.220	€ 169.490	€ 124.824	€ 294.314
24	€ 6.071.730	€ 169.490	€ 121.435	€ 290.925
25	€ 5.902.240	€ 169.490	€ 118.045	€ 287.535
26	€ 5.732.750	€ 169.490	€ 114.655	€ 284.145
27	€ 5.563.260	€ 169.490	€ 111.265	€ 280.755
28	€ 5.393.770	€ 169.490	€ 107.875	€ 277.365
29	€ 5.224.280	€ 169.490	€ 104.486	€ 273.976
30	€ 5.054.790	€ 169.490	€ 101.096	€ 270.586
31	€ 4.885.300	€ 169.490	€ 97.706	€ 267.196
32	€ 4.715.810	€ 169.490	€ 94.316	€ 263.806
33	€ 4.546.320	€ 169.490	€ 90.926	€ 260.416
34	€ 4.376.830	€ 169.490	€ 87.537	€ 257.027
35	€ 4.207.340	€ 169.490	€ 84.147	€ 253.637
36	€ 4.037.850	€ 169.490	€ 80.757	€ 250.247
37	€ 3.868.360	€ 169.490	€ 77.367	€ 246.857
38	€ 3.698.870	€ 169.490	€ 73.977	€ 243.467
39	€ 3.529.380	€ 169.490	€ 70.588	€ 240.078
40	€ 3.359.890	€ 169.490	€ 67.198	€ 236.688
41	€ 3.190.400	€ 169.490	€ 63.808	€ 233.298
42	€ 3.020.910	€ 169.490	€ 60.418	€ 229.908
43	€ 2.851.420	€ 169.490	€ 57.028	€ 226.518
44	€ 2.681.930	€ 169.490	€ 53.639	€ 223.129
45	€ 2.512.440	€ 169.490	€ 50.249	€ 219.739
46	€ 2.342.950	€ 169.490	€ 46.859	€ 216.349
47	€ 2.173.460	€ 169.490	€ 43.469	€ 212.959
48	€ 2.003.970	€ 169.490	€ 40.079	€ 209.569
49	€ 1.834.480	€ 169.490	€ 36.690	€ 206.180
50	€ 1.664.990	€ 169.490	€ 33.300	€ 202.790
TOTALEN		€ 8.474.500	€ 5.817.495	€ 14.291.995

Bijlage 3 - Exploitatiebegroting

Exploitatielasten per jaar incl BTW, nieuwbouw Dorpshuis Basis en 2 volleybalvelden

m2 BVO 1874						
Scenario	per m2 BVO ENG		totaal 1831 m2 BVO ENG	kWh/jaar ENG	kWh/m2/jaar ENG	
Energiekosten electra	€	7,42	€	13.905,08	37480	20
Water	€	2,00	€	3.748,00		
Preventief / contractonderhoud	€	11,00	€	20.614,00		
Correctief onderhoud	€	5,00	€	9.370,00		
Vervangingsonderhoud	€	26,50	€	49.661,00		
Schoonmaak	€	18,00	€	33.732,00		
Heffingen & verzekering	€	5,00	€	9.370,00		
Beheer	€	20,00	€	37.480,00		
Kapitaallasten	ntb					
Totaal	€	94,92	€	177.880		
Energiekosten per kWh						
Levering	€	0,25				
Energiebelasting	€	0,12				
Totaal	€	0,37				

Exploitatielasten per jaar incl BTW, nieuwbouw Dorpshuis Keuze en 3 volleybalvelden

m2 BVO 2467						
Scenario	per m2 BVO ENG		totaal 2405 m2 BVO ENG	kWh/jaar ENG	kWh/m2/jaar ENG	
Energiekosten electra	€	7,42	€	18.305,14	49340	20
Water	€	2,00	€	4.934,00		
Preventief / contractonderhoud	€	11,00	€	27.137,00		
Correctief onderhoud	€	5,00	€	12.335,00		
Vervangingsonderhoud	€	26,50	€	65.375,50		
Schoonmaak	€	18,00	€	44.406,00		
Heffingen & verzekering	€	5,00	€	12.335,00		
Beheer	€	18,00	€	44.406,00		
Kapitaallasten	ntb					
Totaal	€	92,92	€	229.234		
Energiekosten per kWh						
Levering	€	0,25				
Energiebelasting	€	0,12				
Totaal	€	0,37				

Bijlage 5: Reacties geïnterviewden

Bij de totstandkoming van het document zijn interviews gehouden om het programma en de ruimtebehoefte van de verschillende gebruikers beter in beeld te krijgen. De uitgangspuntennotitie is met de geïnterviewden gedeeld zodat zij hierop konden reageren. Deze reactie is per geïnterviewde te lezen in deze bijlage.

Met het consultatiebureau NVU heeft geen interview plaatsgevonden. De uitgangspuntennotitie is met hen gedeeld en opgenomen als onderdeel van deze bijlage.

In de bijlage zijn de volgende reacties opgenomen:

- Bijlage 5.1 – Reactie Sociaal Cultureel Centrum (SCC);
- Bijlage 5.2 – Reactie Volleybalvereniging Nederhorst den Berg;
- Bijlage 5.3 – Reactie Historische Kring;
- Bijlage 5.4 – Reactie Sportcafé de Blijk/ Beheerder Sporthal de Blijk.
- Bijlage 5.5 – Reactie Consultatiebureau NVU

Naar aanleiding van de reacties zijn er enkele correcties aan de notitie gedaan. Daarnaast is bij enkele reactie een extra toelichting op de onderbouwing van de uitgangspuntennotitie toegevoegd. Mocht dit het geval zijn, is dit onderaan de reactie in rood beschreven.

Bijlage 5.1 – Reactie Sociaal Cultureel Centrum (SCC)

Nederhorst den Berg, 30 juli 2026

Betreft: eerste reactie bestuur SCC op het concept 'Uitgangspuntennotitie De Blijk'

1. Algemene reactie

Het bestuur van het SCC kan zich vinden en onderschrijft de in de notitie verwoorde visie voor het cluster 'sociaal-Maatschappelijk, inclusief sport'. Dat betekent dat zij het eens is met het principe dat *de nieuwe voorziening maximaal inzet op multifunctionaliteit en het slim delen van ruimten. Het brede en gevarieerde gebruik* zoals in de notitie beschreven is daarom ook voor het SCC het *vertrekpunt* om in deze fase na te denken over de concrete invulling van de ruimtes en de toebedeelde m2. Wel is het SCC van mening dat het flexibele gebruik van de ruimten, de uitvoering van de gewenste activiteiten mede door het SCC geïnitieerd dan wel gefaciliteerd, niet ongunstig mag belemmeren.

Het bestuur van het SCC herkent in de notitie veel elementen van het door het SCC opgestelde ambitiesdocument waarin een ambitieus en tegelijkertijd realistisch toekomstbeeld wordt geschetst over de plek en betekenis die het dorps huis in Nederhorst den Berg zal gaan vervullen. De zinsnede *'huiskamerhart van het dorp'* verwoordt de visie van het SCC dan ook op een beeldende manier.

Dat betekent voor het SCC dat ernaar streeft voor alle doelgroepen een aantrekkelijke plek te zijn om te verblijven, elkaar te ontmoeten, te werken en te ontspannen. Het open karakter van de ontvangstruimte en de woonkamer bieden hiervoor o.i. de juiste voorwaarden en zullen dan ook de juiste uitstraling moeten hebben die zoveel mogelijk gebruikers uitnodigt gebruik te maken van de vrije entree. Het gebruik van de woonkamer heeft hierdoor wel beperkingen als er activiteiten worden gepland met een besloten karakter of zoals in de notitie wordt voorgesteld een uitloop is voor de bezoekers van het Sportcafé. Het SCC wil zich in later stadium goed laten voorlichten over welke mogelijkheden er zullen zijn om de woonkamer in te zetten in de programmering van meer besloten activiteiten en kan zich voorstellen dat dat ook geldt voor de uitbater van het Sportcafé.

2. Gedetailleerde reacties

Puntsgewijs hieronder een aantal reacties.

Blz 6

In de notitie wordt op pagina 6 gesteld dat *in de ochtend voornamelijk senioren en zorggerichte activiteiten gebruik zullen maken van de ruimtes*. De praktijk leert dat veel seniorenactiviteiten ook in de middag plaatsvinden (bron LSBO/KBO).

Het SCC heeft zich ook tot doel gesteld om voor thuiswerkende dorpsgenoten en (jonge) ouders in de woonkamer een fijne werkplek te creëren. Zeker ook omdat twee van de drie scholen en de kinderdagopvang en BSO op het terrein aanwezig zijn.

Blz 10/11

1. Reacties op een aantal keuzen t.a.v. de SCC-ruimten

- o keuzemogelijkheid 1 – Jongerenruimte (30 m²) wordt een aparte ruimte
 - Wij onderschrijven deze keuzemogelijkheid van harte. Deze mogelijkheid stond oorspronkelijk in onze plannen en sluit uitstekend aan bij onze ambitie meer activiteiten te ontplooiën (juist) voor jongeren. Een eigen ruimte voor jongeren zorgt ervoor dat de ruimte continue beschikbaar is en biedt de mogelijkheid om een inrichting te realiseren die passend is voor deze doelgroep. Vanuit het EMV-programma zijn de eerste contacten met jeugdwerk gelegd om verdere uitwerking aan de (toekomstige) activiteiten te geven.

- o keuzemogelijkheid 2 – Studio 2 – Sociaal (70 m²)
voorstel om te schrappen en combi te zoeken met andere studio's door slim(mer) te roosteren.
 - Wij begrijpen het voorstel om een combinatie te zoeken met andere studio's door slim(mer) te roosteren. Toch zien wij serieuze bezwaren:
 - a. De aparte ruimten zijn juist gekozen omdat er specifiek materiaal gebruikt wordt. Verplaatsen en schoonmaken is erg omslachtig en bezwaarlijk. De optie om e.e.a. met de woonkamer te combineren kan daarom ook niet.
 - b. Het combineren gaat leiden tot conflicterende situaties, omdat de verschillende activiteiten niet goed naast elkaar zijn te plannen.
 - c. Wij herkennen en onderschrijven de uitgangspunten van de pachter/beheerder van het huidige Sportcafé (Nick Blom).
 - o keuzemogelijkheid 3 – Overlegruimtes (2 x 25 m²) met 1 terugbrengen
 - Het SCC is geen voorstander van het multifunctionele gebruik van de consultatieruimte voor andere activiteiten dan zorg, vooral ook omdat in de ruimte specifieke (dure) apparatuur wordt gebruikt.
 - Wij kunnen ons zeker vinden in het alternatief van twee overlegruimtes van 20 m² en een kleinere spreekkamer van 10 m². Deze verdeling geeft ruimte om simultaan diverse gesprekken/overleggen van verschillende aard in te plannen.
 - o keuzemogelijkheid 4 – Studio 1 (100 m²)
voorstel: Studio 1 van 100 m² terugbrengen naar 60 m²
 - De belangrijkste redenen om toch te willen vasthouden aan de oppervlakte van 100 m² zijn:
 - a. Dit voorstel zal in de praktijk zeer ongunstig uitpakken voor de mogelijkheden voor het SCC om de programmering zoals verwoord in het ambitiesdocument te realiseren en de exploitatie positief te laten zijn.
 - b. Met de toekomstige programmering (lezingen/discussieavonden, filmavonden, culturele activiteiten) van deze sociale ontmoetingsruimte wil het SCC ook vaak catering en andere horecafuncties betrekken.
 - c. Ook de inrichting zal afhankelijk van de activiteiten meer vragen dan alleen een traditionele theateropstelling. Dat betekent dat bij een ruimte van 60 m² het aantal deelnemers te vaak te beperkt zal zijn.
 - d. Voor gemeenschappelijke maaltijden (bijvoorbeeld van de ouderenbonden) is, gezien de huidige ervaringen, zeker een oppervlakte van 100 m² nodig. Er wordt nu te vaak een deelnemersstop ingesteld in een ruimte van ongeveer 70m², waarin voor een lunchbijeenkomst maximaal 60 personen (veilig) kunnen worden geplaatst (bron ouderenbond LSBO/KBO). Dit is een ongewenste situatie vanuit het besef dat deze sociale ontmoetingsruimte een zeer belangrijke centrale rol zal gaan spelen in het toekomstige dorpshuis en de sociaal, culturele programmering.
 - e. Het faciliteren van denksport, zoals bridgesport, vergt een tafelopstelling met enige tussenafstand. Voor een opstelling van 20 kaarttafels is 60m² ontoereikend (bron bridgeclub).
 - f. Er vinden nu al bewegingsprogramma's plaats geïnitieerd door de gemeente in het kader van gezond leven, zoals valpreventie, danspaleis en bewegen voor diabetici. Deze programma's worden uitgevoerd door het team Gezond Wijdmeren. Ook deze activiteiten vragen om veel ruimte.
 - g. Ook voor (deels) commerciële activiteiten is een ruimte met deze oppervlakte een goed idee. Het biedt de mogelijkheid om de organisatoren van deze activiteiten huurvergoeding te vragen om de exploitatie rond te krijgen. Dit staat ook in ons "ambitie document".
2. In de tabel staat 25m² bij hub c als keuze, dat moet volgens ons een basisvoorziening zijn, zie ook de opmerking om naar een indeling van drie (kleinere) ruimten te gaan.
 3. Naast de ruimte voor het SCC komt er zeker ruimte voor (allen in basis):

- o Consultatiebureau 2*25m2 spreekkamers voor 3,5 – 4 dgn/week, eventueel gebruik door SCC, afhankelijk van apparatuur
 - Bezwaar SCC: Wij hebben vragen over het multifunctioneel gebruik van het consultatiebureau gezien de specifieke apparatuur die in de ruimte vast is opgesteld en de medische middelen die worden opgeslagen. We kunnen ons wel goed voorstellen dat indien ook op deze locatie de noodvoorziening voor het dorp wordt gerealiseerd, de ruimte daarvoor standaard wordt ingericht.
- o Bibliotheek 50m2 als onderdeel van open ruimte.
 - De plek leent zich zeker voor samenwerking met andere programmering in het dorpshuis, bijvoorbeeld met lezingen, educatieve activiteiten of culturele evenementen. Dit betekent echter wel dat andere groepen (bijv. sporters) geen gebruik van deze ruimte kunnen maken voor of na hun sportbeoefening.
 - Het is natuurlijk aan de bibliotheek hoe zij het open karakter invulling willen en kunnen geven. Voor andersoortige evenementen die veel publiek trekken is de open ruimte geen goede optie, maar zal de sportzaal/-hal gebruikt moeten kunnen worden.
- o Historische kring 40m2 onderzoeksruimte, 20m2 opslag.
 - Dit is conform de huidige situatie en lijkt ons dus ook een prima optie.
- o Ruimte voor jongeren 30 m2 (keuze)
 - Hier kunnen wij zeker mee instemmen en vinden wij een wenselijke optie. Zie ook reactie hierboven.

Blz 11/16

We hebben kennis genomen van de keuzes en overwegingen t.a.v. de sportvoorzieningen. We kunnen ons voorstellen dat het lastig is op basis van de huidige gegevens de juiste keuzes te maken voor de komende 50 jaren. Dat geldt voor het SCC en zeker ook voor de sportvoorzieningen.

Er is echter behoefte aan een grote ruimte voor een aantal omvangrijke evenementen o.a. concerten, zeker nu de huidige locatie, de RK kerk, te koop staat. Ook ziet de huidige beheerder veel mogelijkheden voor markten en braderieën; ook in het belang van de exploitatie. Deze activiteiten zijn nog niet meegenomen in de tabelletjes over de bezettingsgraad. Wij denken dat dit tot een andere, beduidend betere bezettingsgraad zal leiden, waarmee een realistischer afweging gemaakt kan worden.

Wij adviseren daarom (technisch en bestemmingsplan) maatregelen op te nemen die de sporthal/zaal geschikt maken voor grotere evenementen.

Een aantal overwegingen:

- Er is uitsluitend gekeken naar het aantal kinderen in ons dorp bij het gebruik van de sportvoorziening, maar niet naar de mogelijke groei van het inwoneraantal en de mogelijke groei in gebruikers (zoals dat nu al te zien is bij de tennis- en voetbalvereniging).
- Het berekenen van de kosten per inwoner per jaar zal een completer beeld geven, zeker als we over een toekomstige periode van 40-50 jaar praten.
- Er is geen enkele subsidie meegenomen, terwijl daar - zoals ook in het document beschreven - grote kans op toekenning is op specifieke onderdelen. Daar zou toch een min-max inschatting van gemaakt (moeten) kunnen worden. Vanuit onze eigen expertise maakt het inzetten van subsidie wel degelijk uit in zowel de investering als de exploitatie en daarmee de besluitvorming. Met een min-max inschatting als indicatie geeft dit een realistischer beeld.

Blz 19

We kunnen de gepubliceerde getallen in de tabellen niet goed duiden; ze komen niet overeen met die van blz 16. Wij zouden daar graag meer duidelijkheid over willen hebben.

Blz 21

1. Rol van SCC

Onze rol verschuift naar verzorgen sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten, zowel zelf als in samenwerking met diverse partners, en wij ontvangen daarvoor een subsidie van de gemeente.

- Wij zijn benieuwd naar de vorm en de hoogte van de subsidie en de mogelijkheid om daarnaast ook zelf inkomsten te genereren door eigen verhuur.

Het bestuur van het SCC treedt op als coördinator en voorzitter van de verschillende gebruikers. Naast het SCC zijn er de vaste huurders die gebruik van het dorps huis, zoals de bibliotheek, jongerenwerk en Historische Kring. Om de samenwerking goed te benutten is het van belang dat er een vast overlegmoment komt om het programmabeheer vorm te geven. Dit biedt de kans om het huidige programma te evalueren, te kijken waar aanvulling mogelijk zijn, de samenwerking te versterken en nieuwe ideeën te bespreken. en aanvullende programma besproken kan worden.

- Wij missen de mogelijkheid om, op beperkte schaal, zelf verhuuractiviteiten te kunnen uitvoeren. Dit zou onze (financiële) flexibiliteit verhogen en biedt de gelegenheid ook (meer) commerciële partijen te faciliteren. Naar onze mening past dit uitstekend in de functie van het Dorps huis.
 - Wij kunnen ons zeker vinden in deze nieuwe opzet en taakstelling en zullen ons zo optimaal mogelijk inzetten om de beoogde doelen in samenwerking met alle partners te behalen. Dit alles om onze dorpsgemeenschap te versterken, leefbaar te houden en de gemeenschapszin te bevorderen.
2. Wij maken ons zorgen over een aantal voorzieningen in het dorp die niet toereikend zijn, verdwenen zijn of wenselijk zijn.
We geven het volgende in overweging:
- a. Verbeteren van bereikbaarheid met OV
 - b. Terugbrengen PostNL punt in het dorp
 - c. Mogelijk gemeentelijk spreekuur in te plannen in dorps huis
3. Noodlocatie.
Wij hebben in ons ambitiesdocument aangegeven dat wij van mening zijn dat in De Blijk de noodlocatie moet worden ingericht voor Nederhorst den Berg. Bij de bouw zouden daar de nodige voorzieningen voor moeten worden getroffen. Wij zijn als bestuur van het SCC in deze ook zeker bereid actief bij te dragen.

Blz 23

Opzetten projectstructuur, kaders uitwerken voor business case.

- We zijn benieuwd naar de rol die wij als SCC in de projectstructuur zullen hebben en horen daar graag meer over. Vooral bij het opstellen van de businesscase lijkt het ons nodig betrokken te zijn.

Blz 24: bijlagen 2 t/m 4 ontbreken

Het bestuur SCC

Gretha Jager, voorzitter

Cees Brouwer, secretaris

Martin Moraal, penningmeester

Lydia van Deelen, strategie en activiteiten

Bijlage 5.2 – Reactie volleybalvereniging Nederhorst den Berg

Nederhorst den Berg, 22 juli 2026

Betreft: reactie op uw email “Multifunctionele voorziening de Blijk”

Per email: r.vanhout@wijdemer.nl



Beste heer Van Hout,

Hierbij willen wij graag vanuit volleybalvereniging Nederhorst een reactie geven op uw mail van 13 juli en de bijgevoegde conceptrapportage van ICS. We stellen het op prijs dat de gelegenheid wordt geboden om nog een aantal punten te benadrukken en te verduidelijken. Ook geven we een aantal consequenties van voorgestelde opties. Deze onderstrepen het belang voor onze leden dat een nieuwe accommodatie vergelijkbare sportvoorzieningen biedt als in de huidige situatie.

Onze reactie die u bijgaand aantreft is in lijn met het gesprek dat ook nog aanvullend is gevoerd met Serge de Vlieg, adviseur sportzaken van de gemeente Hilversum/Wijdemer op dinsdag 7 juli jl.

Toelichting huidige situatie

In paragraaf 2.3.1 komt onvoldoende tot uitdrukking dat de volleybalvereniging in de **huidige** situatie (zaaloppervlakte) voor zowel trainingsavonden als wedstrijdavonden de mogelijkheid heeft voor **4 velden** (in de lengte van de zaal). Voor trainingen is dit de meest optimale en daarmee doelmatige benutting. Op de belangrijkste trainingsavond (maandag) wordt altijd op 4 velden tegelijk getraind (met een scheidingswand/-net op de helft van de zaal).

Van de optie “huur halve zaal (2 velden)” maakt de vereniging vooral op de andere trainingsavonden (woensdag en donderdag) gebruik. Voor wedstrijden heeft weliswaar de voorkeur vanwege de uitloopruiimte rond het veld om te kiezen voor **3 velden** (dwars op de zaal) maar is afgelopen seizoen vanwege het aantal competitieteamen ervoor gekozen om de 1e ronde met 4 velden en de 2e ronde met 3 velden af te werken. Op een thuisavond kunnen daarmee **7 teams** hun wedstrijd afwerken. De overige teams worden dan per toerbeurt op een trainingsavond (meestal donderdag) gepland.

We hebben eerder in gesprekken aangegeven dat we het liefst een zelfde vloeroppervlakte terugzien in de nieuwe accommodatie. Is dat niet bespreekbaar of mogelijk dan is een zaal met 3 velden **de minimale oppervlakte** met het huidige aantal teams (uitgaande van 6-7 senioren-, 2-3 jeugd- en 2 recreantenteams). Maar ook bij deze minimale zaaloppervlakte moet de vereniging al de nodige aanpassingen doen en brengt dit al een mate van onzekerheid rond de toekomstbestendigheid met zich mee. Hieronder zetten we deze gevolgen per optie uiteen.

Optie 1: kleine zaal (2 velden)

In vergelijking met de huidige situatie is een zaal met 2 velden **onwenselijk** en uitgaande van de huidige omvang van de vereniging veroorzaakt dit een onwerkbaar situatie. Het beperken van de zaal tot 2 velden heeft de volgende consequenties:

- Het leidt tot een (bijna) volledige weekbezetting van de zaalhuur door de volleybalvereniging voor zowel trainingen als wedstrijden. In plaats van op 4 velden kan maximaal op 2 velden worden getraind, waardoor de maandagavond bezetting al gehalveerd wordt en dus ook getraind moet worden op bijvoorbeeld de volledige dinsdagavond. Daarnaast zal voor thuiswedstrijden niet 10 keer, maar 20 keer de zaal moeten worden gehuurd op vrijdag.
- De spreiding van trainingsavonden en wedstrijden van de volleybal leidt tot verdringing van andere huurders. Uitwijken naar andere accommodatie is voor sporters uit Nederhorst den Berg niet mogelijk/wenselijk vanwege de afstand tot andere woonkernen binnen de gemeente.
- Spreiding van trainingsavonden/momenten veroorzaakt mogelijk opzeggen van leden.

- De kosten per lid ten opzichte van de huurprijs per vierkante meter nemen toe en zullen moeten worden doorberekend in de contributie. Onze vereniging streeft er echter naar deze bedragen zo laag mogelijk te houden.
- Door splitsing van de vrijdag wedstrijdavonden neemt de sociale verbinding, de door ons gekoesterde "clubtuur" af. Een deel van de competitieteamen ziet elkaar niet meer op de vrijdagavond.
- In aansluiting op voorgaand punt krijgt de vereniging (nog) meer moeite om vrijwilligers, zoals bijvoorbeeld scheidsrechters en coaches/begeleiders, te regelen voor 20 thuisavonden (immers de helft van de vereniging speelt thuis, de andere helft heeft een uitwedstrijd).
- Het organiseren van grotere volleybalactiviteiten voor zowel leden als niet-leden, zoals het jaarlijks terugkerende Buurtvolleybaltoernooi of Glow-in The Dark toernooi is bij deze optie niet meer te realiseren. De capaciteit van de zaal is voor dergelijke toernooivormen dan te beperkt. Hiermee gaat een belangrijke bijdrage aan "recreatief sporten en sociale interactie" voor de hele woonkern Nederhorst den Berg verloren.

Optie 2: zaal (3 velden):

In vergelijking met de huidige situatie is een zaal met 3 velden weliswaar kleiner, maar kan de vereniging met de nodige aanpassingen in voldoende mate toekomstbestendig blijven. Wel zijn er **onzekerheden**, vooral met betrekking tot een doelmatig gebruik. Het beperken van de zaal tot 3 velden heeft samengevat voor de vereniging de volgende consequenties:

- De weekbezetting van de accommodatie door de volleybalvereniging neemt met name voor de trainingen toe. In plaats van op 4 velden kan maximaal op 3 velden gelijk worden getraind. Hierdoor zal dus ook getraind moet worden op een andere avond of de trainingsmomenten op de huidige woensdag- of donderdagavond moeten verder worden uitgebreid.
- Spreiding van trainingsavonden van de volleybalvereniging leidt tot mogelijke verdringing van andere huurders, maar wel beperkter dan onder optie 1.
- De kosten per lid ten opzichte van de huurprijs per vierkante meter neemt ook in deze situatie toe. Het "halve zaal huren" (nu 2 velden), lijkt in een situatie met 3 velden niet mogelijk. Dit nadeel kan alleen deels worden weggenomen bij huur per veld (de zaal moet dan in 3 (aparte) delen verhuurbaar zijn). Ook moeten dan 1 (of 2?) scheidingswanden zijn aangebracht.
- Ten aanzien van de wedstrijden kunnen in elk geval 6 teams (huidig 7) tegelijk geprogrammeerd kunnen worden op een competitie thuisavond. Met schuiven van vooral jeugdwedstrijden kan de vereniging onder gelijkblijvende omstandigheden nog uit de voeten met het huidige aantal van 10 thuisavonden (in plaats van de benodigde 20 onder optie 1).

Algemene opmerkingen omvang zaal:

- Onzekerheid over toekomstige groei van de vereniging. De populatie Wijdemerden/Hilversum en dus ook de woonkern Nederhorst den Berg zal toenemen en is een sportzaal met slechts 2 velden (optie 1) daarmee voldoende toekomstbestendig voor de komende 50 jaar?
- Niet alle zaalsporten zijn (meer) mogelijk onder optie 1. Dit leidt tot verder verschaald aanbod van sporten.
- Een grotere hal verhuurt makkelijker (aan externe verenigingen/sporten/evenementen) dan een te kleine hal (zie ook de argumentatie die in ICS-notitie wordt gevolgd).

Aanvullende opmerkingen over berekening zaalbezetting (2.3.3)

De berekening in deze paragraaf probeert de bezettingsgraad te vergelijken en te objectiveren, maar deze wordt in sterke mate beïnvloed door de gehanteerde uitgangspunten voor de beschikbare capaciteit. Gerekend is met een tijdsduur van 15.00 uur t/m 22.00 uur op doordeweekse dagen. Vanuit oogpunt van mogelijke huur door de volleybalvereniging is dit tijdvak niet realistisch. Wellicht is het voor de jongste jeugd een keer mogelijk en haalbaar, maar voor jeugd van 12-18 jaar die deel uitmaakt van onze vereniging is dit al **geen**

realistisch tijdsslot. Laat staan voor senioren. Sterker nog de uren tussen 15.00 uur en 17.00 zijn eigenlijk **niet** verhuurbaar (althans niet aan een doorsnee binnensport-/volleybalvereniging) in verband met zowel de niet beschikbare sporters als de benodigde vrijwilligers (trainers/begeleiders) op dit tijdstip¹.

Worden deze niet verhuurbare uren uit de berekening gelaten dan ontstaat een beeld dat veel meer in lijn ligt is met de genoemde richtlijnen van het Mulier instituut. Zie tabel 1 hieronder.

Accommodatie	Sportzaal	Sporthal
Gebruik	44	44
Capaciteit (17.00-22.00 en zaterdag 9.00 -20.00)	72	108
Bezetting	61%	41%

Tabel 1. Standaardweek met volleybalwedstrijden (= seizoen).

In deze naar onze mening realistischere berekening van de beschikbare capaciteit voldoet ook de optie 2, sporthal, met 3 velden, dan wel aan "een gebruikelijke bezettingsgraad voor niet stedelijke gebieden".

Overige vragen en opmerkingen

Naast de opmerkingen die de volleybalvereniging specifiek heeft ten aanzien van de zaalruimte en voorgestelde opties 1 en 2 brengen wij ook nog graag onderstaande punten/opmerkingen onder de aandacht. Deze hebben betrekking op overige onderdelen in de rapportage.

- Is een eigen kantoor voor beheerder sporthal noodzakelijk of wenselijk?
- De wenselijke ruimte voor studio 1 binnen SCC lijkt ondergebracht te kunnen worden onder de voorzieningen van de sportzaal/sporthal? Hierdoor is minder ruimte voor SSC nodig en stijgt tevens de bezettingsgraad van de sporthal.
- Is een aparte docent/EHBO ruimte nodig? Er staan hiervoor zelfs twee ruimtes ingepland?
- Zijn toiletten wellicht deelbaar en daarmee niet noodzakelijk voor alle kleedruimtes?
- Is in de plannen rekening gehouden met een mogelijkheid van een genderneutrale kleedruimte? Dit verzoek is vanuit onze leden al een keer aan ons voorgelegd met betrekking tot de huidige sporthal.
- Is de entree/tochtportaal en buitenruimte in combi met de entree van het SCC?
- Eigendom, beheer en onderhoud (p21): Kan in een op te stellen beheerconstructie voor het Dorpscafé worden opgenomen dat deze ruimte en de voorzieningen een aantal keer per jaar tegen vastgestelde (marktconforme!) tarieven gehuurd kan worden voor activiteiten van de lokale (sport)verenigingen? Dit zorgt ervoor dat verenigingen hun inkomsten vergroten en daarmee hun levensvatbaarheid in de toekomst kunnen behouden.
- Een andere optie die wij (nogmaals) onder de aandacht willen brengen is dat wij zelf als vereniging geheel of gedeeltelijk het beheer van de sportzaal en het dorpscafé op ons nemen.

Samenvattend

Volleybalvereniging Nederhorst kan zich in algemene zin vinden in de plannen rond de "de Blijk" en is van mening dat een nieuwe, toekomstbestendige sportaccommodatie bijdraagt aan de levensvatbaarheid van de volleybalsport in Nederhorst den Berg. Als belangrijkste voorwaarde stellen wij dat de nieuwe accommodatie qua grootte in elk geval een vergelijkbare zaaloppervlakte heeft als de huidige (dus minimaal voldoet aan optie 2). Als grootste huurder en belangrijkste binnensport van de Blijk voelen wij ons betrokken en

¹ Mogelijk kunnen deze uren juist inzet voor verhuur zijn aan "bewegingsactiviteiten" die nu nog in het Sociaal Cultureel Centrum worden aangeboden en dan in de hal kunnen plaatsvinden.

verantwoordelijk. Wij denken daarom graag mee over de verdere ontwikkeling en inrichting van "de nieuwe Blijk".

Wij gaan ervan uit dat onze "no-go's", aandachtspunten en opmerkingen vanuit een gezamenlijk belang worden meegenomen bij de komende besluitvorming in zowel het college als gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,
Namens Volleybalvereniging Nederhorst

Gerjen Binnekamp (voorzitter)

Niels Korver (penningmeester)

Leon ten Barge (aftredend voorzitter)

Toelichting opbouw percentage bezettingsgraad

In de reactie van V.V. Nederhorst wordt voorgesteld om de niet verhuurbare uren uit de berekening te laten bij de standaardweek met volleybalwedstrijden. In de berekening van het Mulier instituut worden de uren wel meegenomen. Om te komen tot een percentage die te vergelijken zijn, zijn dezelfde uitgangspunten voor de berekening gebruikt.

Bijlage 5.3 – Reactie Historische Kring

Geachte heer van Hout, beste Rik,

Namens het bestuur van de Historische Kring Nederhorst den Berg dank voor het doorsturen van het conceptrapport over o.a. de invulling van de beoogde nieuwe multifunctionele voorziening in De Blijk.

We bevestigen hierbij dat de belangen van de Historische Kring Nederhorst den Berg zijn omschreven zoals besproken: 40m² werkruimte, 20m² archiefruimte (niet perse op deze locatie) en gebruik van een gemeenschappelijke keuken en afsluitbare overlegruimte, als ook de mogelijkheid om in de gemeenschappelijke ruimte (permanent) te exposeren en evenementen te organiseren.

Een kleine kanttekening willen we wel nog maken, namelijk dat er in de werkruimte voldoende wanden moeten zijn om kasten tegen te kunnen plaatsen. Daglicht en frisse lucht zijn uiteraard welkom, maar een panoramisch uitzicht over de Blijkpolder is niet noodzakelijk en zou ten koste gaan van de mogelijkheid om in de noodzakelijke opbergruimte te voorzien.

Vriendelijke groet,

Janneke Stalenhoef

Secretaris

06 1001 0912

Bijlage 5.4 – Reactie Sportcafé de Blijk / Beheerder Sporthal de Blijk

Nederhorst den berg, 6 augustus 2026

Betreft: reactie Sportcafé de Blijk op het concept 'Uitgangspuntennotitie De Blijk'

Feitelijke correcties

- In de uitgangspuntennotitie wordt ervan uitgegaan dat het contract van beheerder en pachter 1 is. Dit zijn 2 verschillende punten.
- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven dat ik als sportbeheerder sinds 2020 een huurovereenkomst heb. Ik ben sinds 1 augustus 2015 de pachter van het Sportcafé en sinds 1 mei 2016 beheerder van de sporthal.
- De eerste jaren was de beheersovereenkomst een 1-jarige overeenkomst. Sinds 2020 zijn dit 5-jarige overeenkomsten geworden.

Algemene reactie

Het Sportcafé kan zich vinden in de visie voor het cluster 'sociaal-Maatschappelijk, inclusief sport'. Dit kan voor zowel het SCC als het Sportcafé nieuwe mogelijkheden en kansen bieden. Zeker de mogelijkheden die er komen wanneer de bestemming van de sporthal wordt uitgebreid. Momenteel worden er kansen gemist omdat het bestemmingsplan niet aansluit op de vraag. Hiermee kan ook de bezettingsgraad worden opgeschaald.

Met betrekking op de vraag of Sporthal de Blijk een sporthal of sportzaal moet worden wil ik graag aangeven dat het huidige plan wordt gemaakt voor de toekomst. Mocht er nu besloten worden om naar een sportzaal te gaan dan wordt er tevens een keuze gemaakt om voor de toekomst niet meer de mogelijkheid te hebben van Zaalvoetbal, Handbal, Hockey. Daarnaast ook invloed hebben op het verenigingsleven, de volleybal zal bijvoorbeeld niet meer zijn thuiswedstrijden op 1 avond kunnen spelen. Iets wat direct invloed heeft op de sfeer en beleving.

Momenteel is het Sportcafé 202 m², de keuken 14,5 m², berging 13,2 (drank) m² en kantoor 11,5 m² (De bestaande situatie is in totaal 241,2 m²) en het terras 320 m². Het kantoor wordt nu gerekend bij het Sportcafé, maar deze behoort bij de sporthal.

In de uitgangspuntennotitie wordt nu gesproken over 150 m² incl. keuken, berging en kantoor. De woonkamer staat voor 75 m², maar deze vierkante meters worden volledig uit het Sportcafé gehaald en word aangemerkt als laagdrempelige ontmoetingsplek. Het Sportcafé is daarentegen hoogdrempelig.

Mijn voorstel is dan om eerder te kijken naar de efficiëntie van het terras en kijken of daar vierkante meters voor de woonkamer kunnen worden gebruikt in plaats van te snijden van het Sportcafé. De openingstijden van het dorpscafé zullen ook anders worden dan het huidige Sportcafé, waardoor de beschikbaarheid van de woonkamer ook veranderd. Mocht er toch worden gekeken naar een dubbele invulling van de woonkamer zal er ook naar de logistieke invulling moeten worden gekeken. Het is lastig om iedere dag de gehele inboedel om te gooien.

Vraagstukken voor het Sportcafé

Uit de uitgangspuntennotitie blijkt dat het Didam-arrest op dit moment geen direct knelpunt lijkt te vormen. Tegelijkertijd verandert er veel:

- het huidige café bedraagt circa 250 m² inclusief keuken, opslag en kantoor; in de nieuwe situatie volgens de notitie nog slechts 150 m²;
- de exacte invulling van het gebouw staat nog niet vast;
- de planning van de renovatie/nieuwbouw is nog onbekend;
- de gevolgen voor omzet, bezoekersaantallen en exploitatiemogelijkheden zijn niet onderzocht;
- onduidelijk is of er gedurende de werkzaamheden een tijdelijke locatie beschikbaar komt (mocht er voor het alternatieve plan worden gekozen).

Dat zijn allemaal punten die rechtstreeks van invloed zijn op mijn bedrijfsvoering en de waarde van de exploitatie.

Het is belangrijk om niet alleen naar de vierkante meters te kijken, maar ook naar de exploitatiemogelijkheden.

Vragen die beantwoord moeten worden:

- Hoeveel zitplaatsen verdwijnen er?
- Hoeveel omzetcapaciteit gaat verloren?
- Hoeveel opslagruimte blijft beschikbaar?
- Is de keuken straks nog geschikt voor dezelfde activiteiten?
- Welke evenementen omzet blijft mogelijk?
- Kan dezelfde personeelsbezetting worden gehandhaafd?

Een vermindering van 250 m² naar 150 m² kan een forse beperking betekenen, maar zonder nadere uitwerking is niet vast te stellen wat dat concreet betekent voor de omzet.

Een belangrijk risico zit in de tussenperiode. Vragen voor de gemeente:

- Moet het café tijdelijk sluiten?
- Zo ja, voor hoe lang?
- Is er vervangende huisvesting beschikbaar?
- Kan het huidige café openblijven totdat de nieuwe accommodatie gereed is?
- Kan de nieuwe sporthal worden gebouwd terwijl de huidige exploitatie doorgaat?
- Wie draagt de financiële gevolgen van een eventuele sluiting?

Er kan pas een goed oordeel gevormd worden wanneer een besluit is genomen betreffende de gekozen bouwlocatie.

Als de exploitatie tijdelijk moet worden gestaakt of beperkt, ontstaat schade, zoals:

- verlies van omzet;
- verlies van vaste klanten;
- doorlopende personeelskosten;
- verlies van evenementen;
- waardevermindering van de exploitatie.

Het is belangrijk dat eventuele schade en compensatie onderdeel moeten zijn van het gesprek.

De notitie spreekt de wens uit om de huidige beheerder te behouden. Zijn er mogelijkheden betreffende:

- een schriftelijke verklaring;
- een voorkeurspositie voor de nieuwe exploitatie;
- duidelijkheid over de toekomstige huurvoorwaarden;
- duidelijkheid over de looptijd van de nieuwe overeenkomst.

Waarom is 150 m² voldoende is als nu 250 m² wordt gebruikt?

- Op basis van welke exploitatieberekening is dit bepaald?
- Hoeveel zitplaatsen worden verwacht?
- Hoe verhoudt dit zich tot piekmomenten bij volleybalwedstrijden, evenementen en bijeenkomsten?
- Is rekening gehouden met toekomstige groei van activiteiten?

Het gesprek moet niet uitsluitend gaan over vierkante meters, eveneens belangrijk zijn:

- terrasgrootte;
- exclusiviteit van horeca;
- cateringrechten bij evenementen;
- gebruik van de woonkamer;

- openingstijden;
- opslagruimte;
- parkeervoorzieningen;
- exploitatie van sportevenementen;
- positie van het café als ontmoetingsfunctie voor het dorp.

Met vriendelijke groet,

Nick Blom

Sportcafé de Blijk/ Beheerder Sporthal de Blijk

Aanvulling en toelichting op reactie van Sportcafé de Blijk/ Beheerder Sporthal de Blijk:

In de reactie worden een aantal feitelijke correcties voorgesteld. Deze zijn overgenomen en aangepast in de laatste versie van de uitgangspuntennotitie.

Naast de aanpassing van het document op basis van de feitelijke correcties is hier ook een extra toelichting gegeven op de omvang het dorpscafé en de woonkamer van het ruimteprogramma. Dit staat los van de opmerkingen van Nick Blom en aantekeningen in de uitgangspuntennotitie over het dubbel gebruik van de woonkamer. In de huidige situatie bedraagt de omvang van het Sportcafé 241,2 m² BVO. Bij het opstellen van het ruimteprogramma is het uitgangspunt aangehouden om op een vergelijkbare omvang uit te komen en in te zetten op multifunctionaliteit. Voor het dorpscafé is daarom gekozen een gedeelte van de ruimte in te zetten als gedeelde woonkamer. Samen komen de ruimtes voor het dorpscafé en de woonkamer uit op 225 m² NVO. Met de bruto-netto verhouding die wordt aangehouden onder in de tabel van het ruimteprogramma komt dit uit op 270 m² BVO.

Bijlage 5.5 – Reactie consultatiebureau NVU

Beste Vitali,

Dank voor het toesturen van het concept. Wij hebben de notitie naast onze eerder aangeleverde informatie gelegd. Een groot deel is correct verwerkt, maar op een aantal punten is aanvulling of verduidelijking nodig.

Inhoudelijke punten consultatiebureau

Verwarming en koeling

In de notitie is opgenomen dat de boxenkamer warmer moet kunnen worden ingesteld, circa 24 °C. In onze eerdere input is daarnaast aangegeven dat de temperatuur per ruimte afzonderlijk regelbaar moet zijn en dat zowel de beide spreekkamers als de boxenkamer naast verwarmd ook gekoeld moeten kunnen worden. Dit ontbreekt nu en is voor ons wel een functioneel uitgangspunt.

Openingstijden

De gewenste gebruikstijden van het consultatiebureau, 8.00 tot 17.30 uur, ontbreken in de notitie. Graag opnemen, mede omdat deze tijden relevant zijn voor eventueel medegebruik van de ruimtes.

Spreekkamers, 24/25 m²

In onze oorspronkelijke opgave is voor de spreekkamers 24 m² opgegeven, met een diepte van 6 meter in verband met de visustesten. In de notitie is dit 25 m² geworden. Tegen 25 m² bestaat vanuit ons geen bezwaar.

Eigen gebruik en multifunctionaliteit spreekkamers

Graag verduidelijken dat het consultatiebureau gedurende de gebruikstijden beschikt over twee functioneel geschikte spreekkamers en de boxenkamer. De spreekkamers kunnen in principe door andere partijen worden gebruikt, maar er zijn medische materialen aanwezig. Gebruik is dus niet zomaar door iedereen mogelijk. Graag deze nuance behouden in de notitie.

De formulering in Figuur 1 bij "Hub b (zorg): delen ruimte met consultatiebureau" en de tekst op p.11 over gedeeld gebruik van overleghubs kan nu de indruk wekken dat het consultatiebureau zelf gebruik kan maken van algemene gedeelde spreek-/overleg ruimtes. Dat is niet het uitgangspunt.

Wachtkamer/boxenkamer

Op p.7 wordt eerst gesproken over "twee spreekkamers en een wachtkamer". Er is echter geen afzonderlijke wachtkamer. De wachtfunctie maakt onderdeel uit van de boxenkamer, waar ook het wegen, meten en aan- en uitkleden plaatsvindt. Verderop in dezelfde alinea en in het ruimteprogramma staat dit wel correct. Graag de eerste formulering hierop aanpassen.

Kinderwagens

In de procesbeschrijving op p.7 ontbreekt dat de kindwagen buiten de boxenkamer blijft. Dit betekent dat bij de verdere ruimtelijke uitwerking rekening moet worden gehouden met een geschikte plek voor kindwagens nabij de boxenkamer/entree, zonder dat deze de doorgang belemmert.

De overige uitgangspunten ten aanzien van de twee spreekkamers plus boxenkamer, de verbindingsdeur tussen de spreekkamers, het eventuele medegebruik binnen bovengenoemde voorwaarden en het gebruik gedurende circa 3,5 à 4 dagen per week zijn correct verwerkt.

Overige opmerkingen bij de notitie

Daarnaast vielen ons bij het doorlezen nog enkele punten op:

- p.7: "Het consultatiebureau speelt daarin een belangrijke rol" staat tweemaal achter elkaar.
- p.8: "biedt een mooi kans voor exposities".
- p.10: in Figuur 1 staat "Consultatiebureau"
- p.15: in de voetnoot staat "Mulier Instituut", terwijl in de lopende tekst terecht "Mulier Instituut" wordt gebruikt.

- p.18: "€ 7.93.000,-" lijkt een tikfout.
- p.21: "De exacte constructie wordt dient nader uitgewerkt te worden".

Tot slot zien wij een verschil in de gehanteerde BVO-oppervlakten. In de exploitatiekostentabel op p.18 wordt gerekend met 1.862 m² BVO voor de basisvariant en 2.424 m² voor de keuzevariant. De optelling van het ruimteprogramma dorpshuis in Figuur 1 en binnensport in Figuur 2 komt echter uit op respectievelijk 1.874 m² en 2.468 m² BVO.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Marré

Facility Manager

Aanvulling en toelichting op reactie van consultatiebureau NVU:

Naar aanleiding van de reactie van consultatiebureau NVU zijn de volgende correcties uitgevoerd:

- p.7: "Het consultatiebureau speelt daarin een belangrijke rol" stond tweemaal achter elkaar en is één keer weggehaald.
- p.8: "biedt een mooi kans voor exposities" is aangepast naar "biedt een mooie kans voor exposities".
- p.10: in Figuur 1 staat "Consultatierbureau" is aangepast naar Consultatiebureau.
- p.15: in de voetnoot staat "Mullier Instituut", terwijl in de lopende tekst terecht "Mulier Instituut" wordt gebruikt. Dit is aangepast naar Mulier Instituut in de voetnoot.
- p.18: "€ 7.93.000,-" lijkt een tikfout. Dit is aangepast naar "€ 7.930.000, -".
- p.21: "De exacte constructie wordt dient nader uitgewerkt te worden". Dit is aangepast naar "De exacte constructie dient nader uitgewerkt te worden".
- p.18: De BVO-oppervlaktes in de exploitatiekostentabel zijn aangepast naar het ruimteprogramma van figuur 1 en figuur 2.
- De aanvulling over de kinderwagens die niet meegaan de boxenkamer in is toegevoegd aan de alinea op pagina 7.
- De openingstijden zijn toegevoegd aan de alinea over het gebruik op pagina 7.
- Het afzonderlijk kunnen regelen van de temperatuur per ruimte is toegevoegd aan de alinea op pagina 7.