

Haalbaarheidsonderzoek dorpsaccommodaties

Dorpsvisie Nieuw-Dijk 2020-2030

Opdrachtgever

Werkgroep Nieuw-Dijk/Gemeente Montferland

Referentienummer

2180597/20191018

Samenstelling

Martin Rolsma

Igor Grevers

Status

Gereed

Zwolle, 6 december 2019

Versie definitief: 01-06-2020

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Achtergrond	5
3	Kerk en pastorie	6
4	Dorpsvoorziening	8
5	Locatie en ruimteprogramma	10
5.1	Ruimtebehoefte per scenario	11
6	Investeringsraming	14
6.1	Gehanteerde financiële uitgangspunten en paramaters	14
6.2	Investeringskosten per scenario.	15
7	Beheer	16
7.1	Vormen van beheer	16
7.2	Beheermodel	17
8	Exploitatiebegroting	18
8.1	Dekkingsplan	18
8.2	Exploitatie	19
9	Tijdpad werkgroep Nieuw-Dijk	21
10	Conclusie	22
	Bijlage 1 berekening huurinkomsten	23
	Bijlage 2 scenario ontwikkelmogelijkheden vrijkomende locatie	24
	Bijlage 3 schetsboek wonen in de pastorietaan	25
	Bijlage 4 benodigde aanpassingen voor toegankelijkheid bij een nieuwe accommodatie ..	38
	Bijlage 5 procesplanning dorpsvisie Nieuw-Dijk	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onder het motto “eigen kracht en zelfredzaamheid” stimuleert de gemeente haar inwoners om zelf initiatieven te ontplooiën en activiteiten te organiseren. Tegelijkertijd ziet de gemeente ook een taak weggelegd voor haar inwoners als het gaat om het beheren en exploiteren van maatschappelijke accommodaties. De gemeente wil de komende jaren nadrukkelijk een andere rol vervullen en zich richten op haar wettelijke taak. Deze rolbepaling heeft effect op de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente. Zo wenst de gemeente naast de vastgoedtaken beheer en exploitatie, ook het eigendom van de maatschappelijke accommodaties te privatiseren.

In Nieuw-Dijk heeft de privatisering van de dorpsaccommodatie Meikever inmiddels plaatsgevonden. Voor de werkgroep (gestart medio 2017) is dit een tussenoplossing richting een duurzame toekomstbestendige exploitatie van een nieuwe dorpsvoorziening. De werkgroep heeft hiervoor een tweetal varianten benoemd die aansluiten bij de integrale dorpsvisie.

De ondersteuning door en bijdrage van ICS adviseurs hebben zich in dit haalbaarheidsonderzoek beperkt tot de opzet van het ruimteprogramma, de locatie-analyse en de investeringsraming en exploitatieopzet, alsmede de conclusie. De verdere inhoud in het rapport is afkomstig van de werkgroep, evenals de parameters voor de eenmalige investering en structurele exploitatiedekking.

1.2 Doelstelling

Het formuleren en uitwerken van haalbare scenario's c.q. oplossingsrichtingen voor een gedragen en toekomstbestendige dorpsvoorziening in Nieuw-Dijk. De ambitie is om het plan op basis van dit onderzoek gerealiseerd te hebben in 2022. In lijn met onderstaande afbeelding bevindt het haalbaarheidsonderzoek zich in fase 1.



1.3 Leeswijzer

Het haalbaarheidsonderzoek is als volgt opgebouwd:

- Achtergrond
- Kerk en pastorie
- Dorpsvoorziening
- Locatie en ruimteprogramma
- Investerings
- Beheer
- Exploitatiebegroting
- Tijdpad werkgroep Nieuw-Dijk
- Conclusie

2 Achtergrond

Nieuw-Dijk is een kerkdorp met circa 1.600 inwoners, onderdeel van de gemeente Montferland. In 1911 is het dorp ontstaan en in 2011 is het 100 jarig bestaan gevierd. In het afgelopen decennium hebben de ontwikkelingen in de wereld om ons heen veel invloed op het dorp Nieuw-Dijk gehad. Krimp in de regio, verwachte vergrijzing, sluiting van de basisschool en een terugtrekkende overheid vragen aanpassingen van de bewoners en faciliteiten in kleine kernen. De leefbaarheid in de kleine gemeenschappen wordt doorgaans hoog gewaardeerd, maar verlangt in deze tijd steeds meer van de individuele burgers.

In 2008 en 2009 is door Vereniging Leefbaar Nieuw-Dijk een dorpskwaliteitsvisie opgemaakt hoe het dorp in de toekomst zou kunnen groeien, de titel van de visie was “Nieuw-Dijk Groeit op Eigen Wijze”. In dit plan is beschreven hoe het dorp is ontstaan en hoe het zich in de toekomst kan ontwikkelen tegen de achtergrond van de hierboven geschetste regionale en lokale ontwikkelingen. Deze visie is gebaseerd op een aantal interviews met inwoners en bestuursleden van verschillende verenigingen in Nieuw-Dijk en bestaat o.a. uit:

1. Voorzieningen uitbreiden en samenvoegen
2. Woningbouw
3. Verbeteren verkeersveiligheid

Deze visie is in december 2009 gepresenteerd aan het college van Burgemeester en Wethouders en aan de Raad van de gemeente Montferland.

De realiteit heeft het plan inmiddels ingehaald, door de crisis is van het hele plan alleen de nieuwe inrichting van de Smallestraat en de inrichting van het plein bij de voormalige school uitgevoerd. Er is geen Kulturhus gebouwd en ook andere plannen zijn in de ijskast gezet.

In de jaren daarna is door de Raad van de gemeente Montferland een kerntakendiscussie gestart waarbij de Raad heeft bepaald dat niet rendabele gebouwen binnen de kleine kernen afgestoten moesten worden door de gemeente. Nieuw-Dijk kreeg de kans het “dorpshuis” over te nemen en zelf te exploiteren. Binnen Nieuw-Dijk is begin 2018 de Meikever gekocht voor een symbolisch bedrag van € 2,-. Bij de overdracht van de Meikever is de onderhoudsvoorziening van circa € 80.000, alsmede een exploitatiebijdrage van € 30.000 betaald en is een bijdrage van € 250.000 ten behoeve van onderhoud / nieuwbouw toegezegd.

De Meikever is in 2018 ondergebracht in “Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk”, het bestuur exploiteert het gebouw met goed resultaat. Nieuwe ontwikkelingen worden met veel succes in het gebouw ondergebracht. Een leefbaarheidsbijdrage uit 2018 van de gemeente Montferland ad € 25.000 is aangewend om het gebouw met behulp van veel vrijwilligers een facelift te geven en energiezuiniger te maken.

In het najaar van 2017 werd bekend gemaakt dat de Gabriël Parochie 6 van de 11 kerken gaat sluiten. Ook de kerk in Nieuw-Dijk zou gaan sluiten ondanks het redelijke aantal bezoekers van kerkdiensten, het aantal vrijwilligers en de gezonde financiële situatie. Op 24 maart 2018 werd de laatste reguliere weekendviering gehouden. Het bestuur van de Gabriël Parochie is met de werkgroep in overleg gegaan over mogelijke overname van de kerk en de pastorie.

De werkgroep, ontstaan vanuit het dorp, bestaat uit een groep betrokken inwoners. Het is een groep mensen die enkele jaren geleden bij elkaar is gekomen om te onderzoeken of binnen het dorp de regie in handen genomen kon worden over een aantal zaken in het dorp. Daarbij heeft de werkgroep zich onder andere ingezet voor nieuwbouw op de locatie van de basisschool nadat deze gesloten is. Tevens is de werkgroep nauw betrokken geweest bij de overname van de Meikever en bij de overname van de kerk en de pastorie, welke nagenoeg is afgerond.

3 Kerk en pastorie

Nadat bekend werd gemaakt dat de kerk in Nieuw-Dijk binnen een afzienbare periode zou worden gesloten, is een afvaardiging van het bestuur van de Gabriël Parochie in overleg getreden met de werkgroep, waarbij is aangegeven dat de kerk en pastorie in Nieuw-Dijk worden verkocht. Het parochiebestuur heeft aangegeven dat ze de voorkeur geeft aan verkoop / overdracht aan “het dorp”. Mocht dat niet lukken dan zullen de kerk en pastorie verkocht gaan worden aan derden, waarbij wel is aangegeven dat eerst het alternatieve gebruik van de kerk vastgesteld moet worden alvorens de pastorie verkocht kan gaan worden.

Op 12 november 2018 is de intentieverklaring voor overname van de kerk getekend en is gestart met het onderzoek naar de mogelijke aankoop van de kerk en de pastorie. Het parochiebestuur heeft bedongen dat er geen moskee, Boeddhatempel, bordeel of casino ondergebracht mag worden.

Nieuw-Dijk neemt de kerk en pastorie over voor een bedrag van € 262.000. In deze overnameprijs is een 15 jarige huur van een ruimte voor pastoraal werk verdisconteerd. Het parochiebestuur heeft aangeboden de koopprijs voor 2/3^e te willen financieren middels een hypothecaire lening. Deze lening zal in maximaal 25 jaar afgelost moeten worden. De rente zal in beginsel 3 % op jaarbasis bedragen.

In de onderzoeken heeft de werkgroep voorgesteld om een deel van de kavel aan de zijde van het plein bij de voormalige school te verkopen voor woningbouw op deze plek. Met deze opbrengst zal het ontbrekende deel van de koopsom (1/3^e deel van de koopsom) worden betaald.

De werkgroep heeft zelf ook al een aantal ideeën gepresenteerd tijdens de dorpsavond van 24 oktober 2018. In het voorjaar van 2019 zijn informatiemiddagen en -avonden gehouden in de pastorie om de bewoners en belangstellenden van Nieuw-Dijk de kans te geven ideeën in te brengen.

Inmiddels is het alternatieve gebruik van het kerkgebouw verder ingevuld vanuit de gezamenlijke dorpsvisie. Dit onder leiding van een stichting die in 2019 is opgericht genaamd “Stichting voormalig kerkelijk erfgoed Nieuw-Dijk” welke de inmiddels aangekochte onroerende zaken (pastorie, kerk en gronden) geleverd zal krijgen. Deze stichting heeft zich o.a. ten doel gesteld: *het in eigendom verkrijgen, (gedeeltelijk) vervreemden, bezwaren, (gedeeltelijk) verhuren, in stand houden en exploiteren van een of meerdere gebouwen, in beginsel doch niet uitsluitend bestaande uit het voormalige kerkgebouw, voormalige pastorie met ondergrond en bijbehorende gronden en/of aanhorigheden gelegen aan de Smallestraat 35 te Nieuw-Dijk, welke toebehoord hebben aan De R.K. Parochie H. Gabriël, ten behoeve van welzijnsachtige activiteiten, het bevorderen van de onderlinge contacten tussen bewoners in Nieuw-Dijk en omgeving, het faciliteren van ontmoetingsplaatsen en/of feestelijke bijeenkomsten in genoemde gebouwen, alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.*

De stichting is voornemens, zodra de onroerende zaken zijn geleverd om middels een regulier vergunningstraject in de pastorie tuin 4 à 5 woningen te (laten) ontwikkelen en de gronden hiervoor te verkopen. Verwachte opbrengst van de gronden is € 200.000 euro.

De pastorie wordt verkocht, waarbij per saldo de meeropbrengst ongeveer € 200.000 zal bedragen. Conform de statuten zal van de gezamenlijke opbrengst ca. € 350.000 ten goede komen aan de realisatie van de nieuwe dorpsvoorziening. Het restant ca. € 50.000 zal aangewend worden voor de aanpassingen in de kerk (zie investeringsraming).

Het bestuur is van plan om de kerk te transformeren tot veelzijdig gebouw dat gebruikt kan worden voor meerdere activiteiten. Om dit te realiseren zullen de kerkbanken worden verwijderd, zal de vloer worden gevlakt en zal de ruimte worden aangepast voor het houden van onder andere exposities, lezingen, netwerkbijeenkomsten en andere activiteiten welke bijdragen aan de exploitatie.

Met de opbrengsten uit deze activiteiten, alsmede de kerkelijk getinte afscheids-, jubileum- en andere diensten en het creëren van een aula zal de exploitatie van het kerkgebouw kostendekkend zijn.

4 Dorpsvoorziening

Zoals in de Dorpskwaliteitsvisie van december 2009 is geconcludeerd dat er binnen het dorp de behoefte is aan een locatie waarbij alle verenigingen en organisaties die actief zijn binnen Nieuw-Dijk hun onderkomen hebben. Ook in het rapport van “Commissie Verenigd Diek”, genaamd “Uitwerking visie Nieuw-Dijk anno 2015”, is geconcludeerd dat er behoefte is aan één voorziening waar alle verenigingen en organisaties gebruik van kunnen maken.

In de afgelopen jaren is voetbalvereniging Sprinkhanen doende geweest haar toekomststrategie te bepalen waarbij onderzocht is een verregaande samenwerking of samengaan met de verenigingen 't Peeske uit Beek en DVC'26 uit Didam te realiseren. Uiteindelijk is uit deze onderzoeken geconcludeerd dat er geen basis is voor een samengaan (wel voor samenwerking op het gebied van uitwisseling van mensen en kennis). Vervolgens heeft Sprinkhanen aangegeven voor de komende jaren te blijven op haar terrein “De Meikamer”. Geconstateerd is dat de accommodatie van Sprinkhanen gedateerd is en dat er fors geïnvesteerd zal moeten worden in energiebesparende maatregelen om de vereniging exploitabel te houden, bouwkundige aanpassingen om te voldoen aan de richtlijnen van de KNVB en om het sportpark ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Aanvullend is vanuit de gemeente de toezegging dat Sprinkhanen recht heeft op de aanleg van een grasveld voorzien van “drintalent”.

In diverse overleggen tussen de werkgroep, Sprinkhanen en overige stakeholders is onderzocht of gezamenlijk een accommodatie ontwikkeld kan worden. Deze overige stakeholders zijn:

1. Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk
2. v.v. Sprinkhanen
3. Schutterij Sint Antonius
4. Stichting Jeugdwerk Nieuw-Dijk
5. Muziekvereniging DES
6. Carnavalsvereniging De 11jes
7. KVG
8. Senioren Nieuw-Dijk
9. Ludiëks
10. Voormalige locatieraad van de Antonius kerk
11. Koren (gemend koor en Vocaal)
12. Maak Nieuw-Dijk Meester
13. Gemeente Montferland
14. Vereniging Leefbaar Nieuw-Dijk

Voorgenoemde verenigingen en organisaties hebben aangegeven open te staan voor een gezamenlijke accommodatie, mogelijk op een voetbalveld van Sprinkhanen. De werkgroep heeft in gesprekken met de verenigingen en organisaties verzocht om na te denken over de wensen vanuit hun eigen vereniging of organisatie rekening houdende met de andere potentiële gebruikers van de voorziening.

In het voorjaar van 2018 is de Meikever overgenomen van de gemeente Montferland. Dit gebouw is nu eigendom van de Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk. Zodra een nieuwe dorpsvoorziening is gerealiseerd, zal de Meikever worden ontmanteld en zal op die locatie woningbouw worden gepland.

De gerealiseerde aanpassingen in de Meikever lijken daarmee van weinig nut te zijn, echter hiermee is in de planvorming rekening gehouden. De aanpassingen in eind 2018 en begin 2019 waren van noodzakelijke bouwkundige aard waarbij de komende jaren de Meikever voldoende interessant blijft voor de huurders om te blijven huren en op termijn mee te verhuizen naar de nieuwbouw op de Meikamer. Bij het ontwerp van de nieuwe dorpsvoorziening wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het hergebruik van deze bouwkundige aanpassingen vanuit het oogpunt van circulariteit en wordt maximaal ingestoken op energiebesparing en duurzaamheid bij de toepassing van technieken en het gebruik van bouwmaterialen. Naast economische motieven spelen hierbij milieubewustzijn en maatschappelijk verantwoordelijkheid een rol.

5 Locatie en ruimteprogramma

Aan ICSadviseurs is de opdracht gegeven om onderstaande 3 scenario's te onderzoeken:

- Scenario 1: ontwikkeling op het terrein van de Meikamer (Sprinkhanen).
- scenario 2: ontwikkeling op het terrein van de Meikever (Jeugdwerkgebouw).
- Scenario 3: ontwikkeling op een andere plek in het dorp tegen de dorpsgrens aan.

In overleg met de werkgroep is besloten om scenario 3 als niet kansrijk (financieel haalbaar) te beschouwen. Met name de hoge investeringskosten t.g.v. aankoop van gronden, volledige nieuwbouw inclusief nieuwe sportvelden hebben geleid om dit scenario niet verder te onderzoeken.

Scenario 1: ontwikkelen op het terrein van de Meikamer.

Dit scenario gaat uit van volledige nieuwbouw op locatie de Meikamer voor sport- en dorpsactiviteiten. De totale ruimtebehoefte is weergegeven in paragraaf 5.1. Het hoofdveld wordt opnieuw aangelegd en het trainingsveld wordt een 2^e speelveld. Daarbij wordt een evenemententerrein ingericht. Het vrijkomende speelveld kan enerzijds worden ingezet voor de realisatie van de nieuwbouw en anderzijds voor woningbouw aan de Meikamerlaan.



Aandachtspunten locatie-analyse:

- De locatie is deels voorzien met dubbelbestemming met 'Waarde - Archeologische verwachting 4. Bij eventuele ontwikkelingen op deze locatie dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- In het bestemmingsplan is een deel van de locatie aangeduid met bouwbeperking 2, hetgeen inhoudt dat er ter plaatse geen lichtmasten zijn toegestaan.
- De huidige bestemming van de locatie betreft sport. Daarnaast zijn de bouwhoogten, bouwvlak op basis van bestemmingsplankaart *niet* direct te herleiden. Vermoedelijk is een bestemmingsplanwijziging voor de ontwikkeling noodzakelijk. Gemeente dient verder uitsluitsel te geven welke procedure en aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn bij deze ontwikkeling.

Scenario 2: ontwikkeling op het terrein van de Meikever (Jeugdwerkgebouw).

Dit scenario gaat uit van uitbreiding op locatie de Meikever. De uitbreiding betreft het realiseren van kledruimten, vergroten van de multifunctionele zaal en een aantal ondersteunende functies. De ruimtebehoefte voor dit scenario is in paragraaf 5.1 opgenomen. Daarnaast dient grond te worden aangekocht voor het realiseren van een natuurgrasveld, kunstgrasveld en evenemententerrein.

**Aandachtspunten locatie-analyse:**

- De locatie is deels voorzien met dubbelbestemming met 'Waarde - Archeologische verwachting 3. Bij eventuele ontwikkelingen op deze locatie dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- De te ontwikkelen locatie heeft deels de bestemming bos en deels bestemming agrarisch. Daarnaast bevindt de locatie zich in het buitengebied. De kans is groot dat de provincie aanvullende eisen stelt aan de onderbouwing van een bestemmingsplan om deze nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken (ladder duurzame verstedelijking).
- Bij de bestemmingsplanwijziging zal ook nader onderzoeken moeten worden uitgevoerd naar geluid, geur, fijnstof, externe veiligheid, parkeren, afstand bestaande woningen etc.
- Eventuele uitbreidingscapaciteit van het gebouw in de toekomst is beperkt.

5.1 Ruimtebehoefte per scenario

Het ruimteprogramma geeft inzicht in de ruimten die in het gebouw gerealiseerd moeten worden. Het ruimteprogramma is gebaseerd op de vertaling van activiteiten naar ruimten en komt voort uit bilaterale gesprekken, een interactieve sessie en ervaringscijfers. Voor het verbouwsenario is gerekend met een inpassingsverlies van 10%. Onderstaand overzicht geeft per scenario de te realiseren m² bvo weer, welke als input dienen voor berekenen van de investeringskosten (zie H6).

Ruimtestaat	Scenario 1	Scenario 2
	Nieuwbouw Behoeft m ²	Uitbreiding Behoeft m ²
Multifunctioneel		
Ontmoetingsruimte / kantine (koppelbaar aan gymzaal)	150	80
MF-ruimte 1 (bestuurskamer)	40	0
MF-ruimte 2 (geïntegreerd in kantine)	0	0
Sport		
MF-(gym)zaal (VNG norm 12 x 21)	252	0
Kleed- en douche ruimten (4x40)	160	160
Toestellenberging (vervallen)	0	0
kleedkamer scheidsrechter + EHBO	30	30
Ondersteunende functies		
Keuken	30	30
toiletgroep multifunctionele ruimten	40	20
Toiletgroepen (2 stuks aangrenzend kleedkamers)	24	12
Koeling en berging	15	15
Algemene berging / materiaalruimte	100	100
Totaal m² functioneel vloeroppervlak	841	447
Inpassingsverlies 10%	0	89
bruto nuttig verhouding 1,4	336	215
Totaal m² bruto vloeroppervlak	1177	751

Fno (Functioneel nuttig oppervlak) is de oppervlakte van een ruimte gemeten van muur tot muur. Verkeersruimte, sanitair, constructieruimte en installatieruimte is niet meegenomen in deze vierkante meters.

Bvo (bruto vloeroppervlak) de som van de vierkante meters van alle tot het gebouw behorende ruimten (incl. buitenmuren).

Het bestuur van Sprinkhanen heeft aangegeven dat de vereniging kan functioneren met het gebruik van twee speelvelden en een trainingsveld. Op alle velden zal kunstlicht (energiezuinige ledverlichting) worden aangelegd. In de oorspronkelijke plannen was het de bedoeling om kunstgras te gebruiken dat bestaat uit een kunststof toplaag met rubbergranulaat korrels zoals dat in de afgelopen jaren veel is toegepast. Mede ingegeven door de maatschappelijke onrust die het gebruik van deze velden heeft veroorzaakt, is door de werkgroep in samenwerking met de gemeente Montferland en voetbalvereniging Sprinkhanen gezocht naar alternatieven. Inmiddels is besloten om gebruik te maken van een duurzaam alternatief namelijk draintalent. Dit systeem bestaat uit een drainagesysteem onder velden met natuurgas. De nieuwe velden passen hierdoor veel beter in het kwaliteitsbeeld van de bosrijke omgeving en is geen vervanging van de velden in de toekomst nodig zodat de milieubelasting nu en in de toekomst tot een minimum is beperkt.

Bij de inrichting van het gebouw zal rekening worden gehouden dat de Schutterij, Ludieks en Diekevents hun tenten neer kunnen zetten aansluitend aan het gebouw, zodat gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen binnen het gebouw (toiletvoorzieningen, jeugdschuttersfeest in de sporthal / gymzaal).

Bij de nieuwbouw zal hergebruik van materialen uit de vrijkomende gebouwen worden bevorderd (circulariteit). Daarbij valt onder andere te denken aan kozijnen, deuren, meubels, installaties.

Tevens zal zo veel als mogelijk energieneutraal gebouwd gaan worden. In de exploitatie is rekening gehouden met een beperkt energieverbruik waarbij zonnepanelen, warmtepompen en isolerende maatregelen moet zorgen voor dit lage verbruik.

Scenario 1 is in onderstaande tekening in detail uitgewerkt waarbij veld 1 is voorzien van ledverlichting. Veld 2 en het trainingsveld annex evenemententerrein is ook ingetekend inclusief ledverlichting. De te realiseren bouwlocatie is rood ingekleurd.

De bomen rondom de velden zijn deels bestaand en deels nieuw ter compensatie van bomen die mogelijk op andere plekken op het terrein plaats moeten maken. Deze herplant zal vooral aan de oostzijde van het complex worden gesitueerd, daar zal ook een wadi komen voor de afvoer van het overtollige water. Deze wadi is een aanvulling op het bestaande landschap en zal bijdragen aan de diversiteit van de lokale flora en fauna.

Aan de westzijde (linker kant van het oude tweede veld) zijn de bouw kavels ingetekend die aan de Meikamerlaan zijn gepland.



6 Investeringsraming

Van de in hoofdstuk 5 beschreven scenario's volgt in dit hoofdstuk de financiële uitwerking qua investering en exploitatie. De gehanteerde financiële uitgangspunten en parameters zijn in de volgende paragraaf beschreven.

6.1 Gehanteerde financiële uitgangspunten en paramaters

Bij het vaststellen van de investerings- en exploitatiekosten zijn onderstaande uitgangspunten en paramaters gehanteerd.

- Aankoop grond : € 25 per m² (o.b.v. inschatting)
- Investeringskosten verbouw : circa 1/3 van nieuwbouw | bron ICSadviseurs
- Investeringskosten nieuwbouw : prijs per m² op basis van vergelijkbare referentieprojecten
bron: kengetalen bouwkostenkompas (basisniveau)
- Investeringskosten kunstgrasveld : € 272.000 excl. btw | bron leefb. Nieuw Dijk
- Aanpassen kerk : € 50.000 excl. btw | bron leefb. Nieuw Dijk
- Aanpassingen toegankelijkh. mindervaliden : € 50.000 excl. btw | bron leefb. Nieuw Dijk
- Sloop oude locatie Sprinkhanen : € 80.000 excl. btw | bron leefb. Nieuw Dijk
- Reductie advies en bijkomende kosten : van 15 naar 6% | bron leefb. Nieuw Dijk
- Prijspeil : juli 2019 | bron ICSadviseurs
- Rekenrente : 3,0% per jaar | bron gemeente
- Aflossing financiering : annuïtair | bron gemeente
- Afschrijftermijn nieuwbouw : 30 jaar | bron gemeente
- Afschrijftermijn verbouw : 20 jaar | bron gemeente
- Donatie planmatig groot onderhoud : € 15 per m² bvo | bron ICSadviseurs
- Overige lasten(OZB, heffingen, etc.) : € 6 per m² bvo | bron ICSadviseurs
- Klein onderhoud (o.b.v. vrijwilligers) : € 3 per m² bvo | bron ICSadviseurs
- Schoonmaak (o.b.v. vrijwilligers) : € 4 per m² bvo | bron ICSadviseurs
- Belastingen en heffingen : € 4 per m² bvo | bron ICSadviseurs
- Gemiddeld energieverbruik : afhankelijk van scenario | bron ICSadviseurs
- Overige operationele kosten : € 7.500 excl. btw | bron ICSadviseurs
- Opbrengsten exploitatiebegroting : € 85.427 excl. btw | bron leefb. Nieuw Dijk
- *Investerings- en exploitatieraming zijn exclusief:*
 - tijdelijke huisvesting
 - eventueel boekwaarde verlies
 - saneringskosten asbest + grond
 - planschade
 - bemalingskosten
 - aanpassen infrastructuur en parkeren
 - bouwrijp maken
 - bestemmingsplanwijziging
 - losse inrichting inclusief keuken
 - btw

6.2 Investeringskosten per scenario.

De eenmalige investeringskosten per scenario zijn geraamd op basis van het ruimteprogramma (paragraaf 5.1) en ambitieniveau (bouwbesluit). Voor het nauwkeurig kunnen ramen van de verbouwkosten is inpassingstudie/schetsontwerp, schouw van het gebouw en elementenraming noodzakelijk. Aangezien in dit stadium deze gegevens ontbreken zijn de kosten ingeschat op 1/3 van de nieuwbouwkosten. De nieuwbouwprijzen zijn gebaseerd op basis van vergelijkbare referentieprojecten en kengetallen bouwkompas (basis). Alle prijzen zijn gebaseerd op de actuele marktsituatie (prijspeil juli 2019).

De totale investeringslasten per scenario zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Investeringsraming excl. btw		Scenario 1		Scenario 2	
		Nieuwbouw Meikamer		verbouw + uitb. Meikever	
Nieuwbouw MFA		1.177		n.v.t.	
Omvang sporthal in m ² bvo		0		820	
Uitbreiding		0		751	
Totaal omvang m2 bvo		1.177		1.571	
		Omvang	€ / m2	Omvang	€ / m2
Aankoop grond t.b.v. 2 voetbalvelden	n.v.t.	50	0	17.600	25
Sloop (excl. asbestsanering) meikever	800	50	40.000		50
Sloop oude locatie en opnemen bestaande situatie Sprinkhanen	1 post	80.000	80.000	1 post	80.000
Aanleg terrein rondom nieuwe locatie	1 post	55.000	55.000	1 post	55.000
Aanpassen Kerk (stelpost)	1 post	50.000	50.000	1 post	50.000
Aanleg Draintalent veld	1 stuks	272.000	272.000	1 stuks	272.000
Aanleg nieuw natuurgrasveld	n.v.t.	120.000	0	1 stuks	120.000
Renovatie natuurgrasveld	n.v.t.	50.000	0		50.000
Nieuwbouw MFA	1.177	1.500	1.766.100	0	1.500
Aanpassingen toegankelijkheid mindervaliden	1 post	30.000	30.000	1 post	30.000
Renovatie sporthal de Meikever	n.v.t.			820	575
Uitbreiding sporthal de Meikever	n.v.t.			751	1.750
Onvoorzien t.b.v. opstal	10%		176.610	10%	178.568
Advies en bijkomende kosten (gereduceerd)	6%		148.183	6%	154.275
Totaal excl. BTW		2.224	2.618.000	2.015	3.166.000

De totale investeringskosten voor scenario 1 zijn geraamd op circa € 2.618.000 euro exclusief btw en liggen t.o.v. scenario 2 € 548.000 exclusief btw lager.



7 Beheer

Bij ontwikkeling en realisatie van een maatschappelijke accommodatie is het gewenst vooraf stil te staan bij het beheer van de accommodatie. In deze fase kan dit beperkt worden tot het benoemen van de verantwoordelijkheden en een basisopzet van de beheerconstructie. Na de keuze van één van de scenario's zal de concrete invulling van beheer verder worden onderzocht en uitgewerkt.

7.1 Vormen van beheer

Bij het uitvoeren van het beheer onderscheiden wij drie vormen:

Technisch beheer

Het technisch beheer omvat onderhoud van het gebouw, verzekeringen, voldoen aan veiligheidsvoorschriften en de zakelijke afdrachten voor het houden van het eigendom zoals de onroerend zaken belasting en rioolheffing. Voor het onderhoud geldt een opsplitsing in:

- Groot/planmatig onderhoud zijnde de verantwoordelijkheid van de eigenaar
- Klein/dagelijks onderhoud zijnde de verantwoordelijkheid van de (hoofd)huurder/beheerder

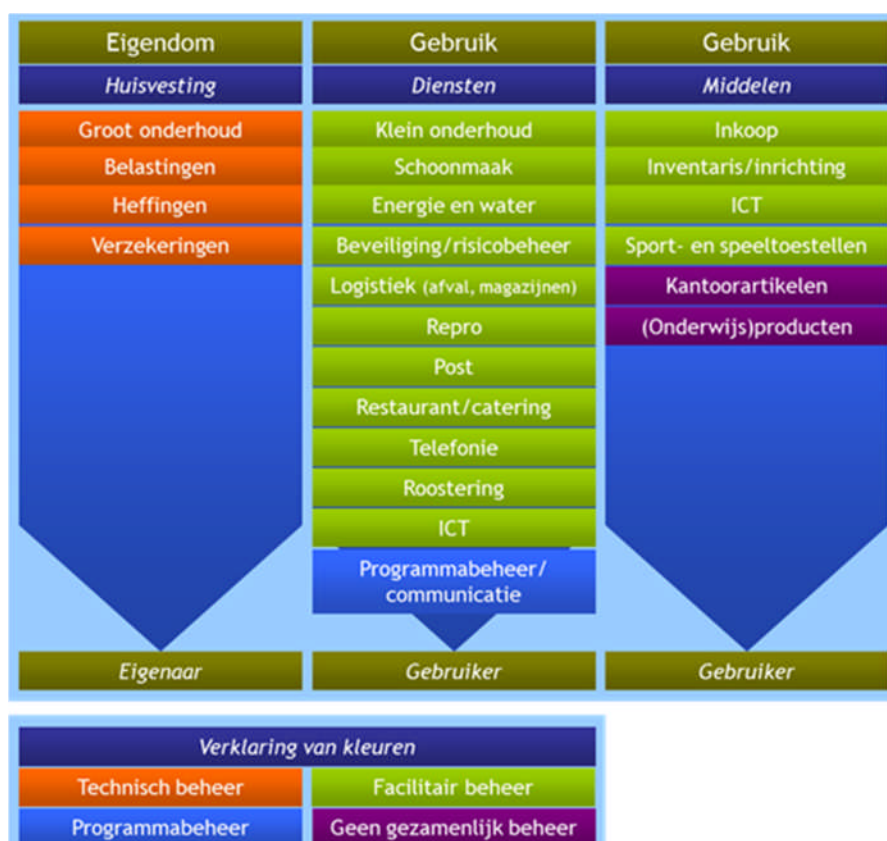
De scheidslijn qua onderhoudsverantwoordelijkheid tussen eigenaar en (hoofd)huurder/beheerder wordt vastgelegd in een contract.

Facilitair beheer

Het facilitair beheer omvat de taken die voortvloeien uit de huur en gebruik van ruimten. Voornaamste voorbeelden en grootste kostenposten zijn de schoonmaak, energievoorziening en bemensing voor ontvangst en coördinatie van het beheer.

Programmabeheer

Het programmabeheer betreft de inhoudelijke component van het beheren van een accommodatie. Het betreft bijvoorbeeld het opstellen en beheren van het activiteitenprogramma en het opstellen en bewaken van het inhoudelijke samenwerkingsconcept en/of de samenwerkingsvisie.



7.2 Beheermodel

Als vertrekpunt voor de verkenning op eigendom en beheer van de toekomstige dorpsvoorziening zijn onderstaande uitgangspunten opgenomen. Deze presenteert de relaties tussen de op te richten entiteiten en de bijbehorende verantwoordelijkheden.

Het beheermodel gaat uit van (uitgangspunten Vereniging Leefbaar Nieuw-Dijk):

- Het gebouw en de accommodatie zullen worden ondergebracht in de huidige “Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk”. Dit houdt in dat alle partijen gebruiker / huurder zijn van het pand, de velden en de verkeersruimten. Het bestuur van de stichting, die onafhankelijk is van de overige verenigingen / organisaties binnen Nieuw-Dijk, bepaalt welke huurder op welk moment welke ruimtes in het pand gaat gebruiken. De beheerstaken van het complex worden ondergebracht in de stichting.
- De kantine zal door alle partijen worden gebruikt, deze zal dan ook binnen de Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk worden geëxploiteerd. Momenteel is de exploitatie van vereniging Sprinkhanen deels gebaseerd op de opbrengsten uit de kantine. In de nieuwe opzet zullen hierover nieuwe afspraken worden gemaakt.
- Een programmacommissie met vertegenwoordigers van verschillende organisaties wordt opgericht voor het organiseren van het dagelijkse en incidentele programma (waaronder evenementen). Nieuwe initiatieven worden door deze commissie besproken, uitgevoerd of uitbesteed en geëvalueerd.

8 Exploitatiebegroting

In dit hoofdstuk worden per scenario de exploitatieraming inclusief de beoogde dekking van de investeringslasten weergegeven.

8.1 Dekkingsplan

Om de éénmalige investeringskosten te kunnen dekken is een dekkingsplan opgesteld, welke in onderstaande tabel is weergegeven. Een deel van het dekkingsplan bestaat uit inschatting van mogelijke subsidies (totaal € 725.000), waarvan de hoogte van het bedrag nog niet definitief is vastgesteld/toegekend.

Daarnaast heeft de gemeente voorgesteld om éénmalige bijdragen te leveren voor:

- Aanleg sportvelden € 272.000 (raadsbesluit);
- Bijdrage leefbaarheid € 250.000 (raadsbesluit).

Aanvullende afspraken met de gemeente zijn:

- Vergunningverlening voor woningbouw op en gerealiseerde waardevermeerdering van de verkoop van de grond onder De Meikever en gronden van de Schutterij ten behoeve van de dekking van de nieuwe dorpsvoorziening;
- Bijdrage ad € 90.000 voor de exploitatie van de grond aan de Meikamerlaan.

Tabel 8.1 dekkingsplan

Dekkingsplan investering	Scenario 1	Scenario 2	Bron
	<i>nieuwbouw Meikamer</i>	<i>verbouw uitbreiding Meikever</i>	
Te bekostigen excl. BTW	€ 2.618.000	€ 3.166.000	
BTW optimalisatie (Let op raming gaat al uit van excl. BTW!!!!)			
Opbrengst grondposities			
Opbrengst grond Meikamerlaan (gemeente)	€ -90.000	€ -90.000	Gemeente
Opbrengst Smallestraat	€ -335.000	€ -335.000	leefb. Nieuw Dijk
Eenmalige bijdrage verkoop grond kerkterrein	€ -180.000	€ -180.000	leefb. Nieuw Dijk
	€ -605.000	€ -605.000	
Overige overheid en instellingen			
Subsidies leefbaarheid - minder validen - energie	€ -150.000	€ -150.000	Gemeente
Overige subsidies (Prins Bernhard, Oranjefonds, overige instellingen)	€ -75.000	€ -75.000	leefb. Nieuw Dijk
Steengoed benutten	€ -500.000	€ -500.000	
	€ -725.000	€ -725.000	
Bijdrage gemeente			
Bijdrage gemeente t.b.v. velden	€ -272.000	€ -272.000	Gemeente
Bijdrage gemeente (t.b.v. leefbaarheid)	€ -250.000	€ -250.000	Gemeente
	€ -522.000	€ -522.000	
Bijdragen dorp Nieuwdijk			
Eenmalige bijdrage Dorp	€ -150.000	€ -150.000	leefb. Nieuw Dijk
Verkoop Pastorie	€ -200.000	€ -200.000	leefb. Nieuw Dijk
Provinciale bijdrage leefbaarheid	pm	pm	
Eenmalige bijdrage t.b.v. onderhoudsdotatie Meikever	€ -100.000	€ -100.000	leefb. Nieuw Dijk
Zelfwerkzaamheid percentage van de uitvoeringskosten 10%	€ -202.110	€ -200.068	leefb. Nieuw Dijk
	€ -652.110	€ -650.068	
Restant eenmalig te dekken	€ 113.890	€ 663.932	
Rente en aflossing (annuïteit)	€ 5.811	€ 44.627	

Toelichting:

De gecalculeerde investeringssom is scherp geraamd en is qua uitvoering mogelijk met scherpe prijsstelling vanuit bijvoorbeeld lokale en regionale aannemers. De toegezegde bedragen vanuit de gemeente zijn concreet. De omvang van de subsidies is gebaseerd op de van toepassing zijnde huidige regelingen. De bijdragen uit het dorp zijn een weloverwogen en gefundeerde schatting van

de lokale initiatiefgroep, maar dienen praktisch nog waargemaakt te worden. Mocht dit onverhoopt in de uitwerking niet lukken, zal Nieuw-Dijk het ambitieniveau bijstellen. Ditzelfde geldt voor eventuele btw nadelen op de geraamde investering, indien de btw niet volledig aftrekbaar blijkt te zijn.

8.2 Exploitatie

Op basis van de in paragraaf 6.1 genoemde uitgangspunten/parameters is een exploitatieraming per scenario opgesteld. In de exploitatieraming zijn de exploitatieopbrengsten en -kosten voor jaar 1 opgenomen. De opbrengsten bestaan uit huurinkomsten gebruikers, horecaopbrengsten, en overige inkomsten. De structurele lasten hebben betrekking op de financieringslasten (rente + aflossing) van de te plegen restant investering, onderhoud (groot en klein o.b.v. vrijwilligers), energie, schoonmaak (o.b.v. vrijwilligers) en diverse lasten zoals: OZB, heffingen, verzekeringen, etc. De afschrijftermijnen voor nieuwbouw en verbouw zijn afgeleid van het vastgestelde gemeentelijk beleid. Voor het aan te trekken vreemd vermogen is een rekenrente van 3,0% aangehouden. In de onderstaande tabel zijn per scenario de totale jaarlasten in jaar 1 weergegeven.

Tabel 8.2: exploitatieraming

Exploitaite		Scenario 1		Scenario 2
Inkomsten		<i>Nieuwbouw</i>		<i>Verbouw uitb.</i>
Huurinkomsten	16	€ 18.427	12	€ 18.427
Doorbelasting aan Sprinkhanen		€ 32.000		€ 32.000
Overige huuropbrengsten- dorpsbalans -etc.		€ 15.000		€ 15.000
Horeca en overige huurders/ gebruikers (Ludieks, Diek Events, overige gebruikers)		€ 20.000		€ 20.000
Totaal excl. BTW	73	€ 85.427	54	€ 85.427
Uitgaven				
Kapitaallasten		€ 5.811		€ 44.627
Groot onderhoud	15	€ 17.661	15	€ 23.564
Overige lasten (OZB, heffingen, riool)	6	€ 7.064	5	€ 7.855
Huur accommodatie		pm		n.v.t.
Klein onderhoud (vrijwilligers)	3	€ 3.532	3	€ 4.713
Schoonmaak (vrijwilligers)	4	€ 4.710	4	€ 6.284
Energie (G/W/E)	5	€ 5.887	9	€ 14.139
Belastingen en heffingen	4	€ 4.710	4	€ 6.284
Overige operationele kosten (data, alarm, boekhouding, etc)	6	€ 7.500	5	€ 7.500
Totaal uitgaven excl. btw	48	€ 56.874	73	€ 114.965
Resultaat				
verschil inkomsten en uitgaven		€ 28.553		€ -29.538

Toelichting tabel 8.2

- De huurinkomsten zijn bepaald op basis van de huidige huurtarieven in Nieuw Dijk. De werkgroep streeft naar aanpassing van de tarifiering in de toekomst. De onderbouwing hiervan is toegevoegd in bijlage 1.
- De doorbelasting Sprinkhanen (gebaseerd op de huidige huisvestingslasten van de Sprinkhanen) en overige huuropbrengsten/dorpsbalans zijn een eerste aanname van mogelijke toekomstige opbrengsten (bron: Leefbaar Nieuw-Dijk). Bekrachtiging dient plaats te vinden in de samenwerkings-/intentieovereenkomst die momenteel wordt uitgewerkt.
- De horeca en overige inkomsten zijn ingestoken op verdere groei van evenementen en afdracht bij festiviteiten aan de toekomstige stichting. Eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen in het exploitatiesaldo.
- De kapitaallasten zijn bepaald op basis financieringslasten t.b.v. dekkingstekort tegen een rente van 3%. Bij het nieuwbouwscenario is looptijd van 30 jaar en bij het verbouwscenario 20 jaar aangehouden.



- Alle bedragen zijn exclusief btw. Uit een verdere fiscale uitwerking dient te blijken of de exploitatie volledig btw belast kan plaatsvinden / de sport gerelateerde functies (volledig) in aanmerking komen voor de Bosa regeling.
- Indien de Meikever kan worden aangewend voor herontwikkeling met woningen, is nieuwbouw op de locatie Meikamer de betere optie. Dit scenario laat een positief exploitatieresultaat zien van € 28.553.

Verder optimalisatiemogelijkheden zijn:

- Efficiëntere opzet ruimteprogramma met andere (kleinere invulling) sportzaal als multifunctionele zaal, bijvoorbeeld koppelbaar aan kleinere kantine;
- Hogere eigen bijdrage door zelfwerkzaamheid t.b.v. nieuwbouw.
- Onderzoeken Anbi status ten behoeve van meer structurele fondsenwerving;
- Eenmalige bijdrage vanuit een energie coöperatie Nieuw-Dijk;
- Onderdeel van de exploitatielasten zijn kosten voor klein onderhoud en schoonmaak. Zoals vermeld kan hierop worden bezuinigd door de inzet van vrijwilligers/sponsors. Dit draagt direct bij aan het exploitatieresultaat.

Aandachtspunt is de btw component (er wordt momenteel gecalculeerd excl. btw zoals reeds toegelicht). Dit kan alleen bij:

- Het voeren van een voldoende btw belaste exploitatie van de toekomstige beheer en exploitatie entiteit;
- Gedeeltelijk compenseren van de btw vrijstelling Sport via Spuk / Bosa voor investering en exploitatie t/m 2023;
- Inzake de btw toepassing zal extern advies worden ingewonnen. Streven naar ruling met de belastingdienst.

9 Tijdpad werkgroep Nieuw-Dijk

In het derde kwartaal van 2019 is het plan om de accommodatie te vernieuwen gepresenteerd in het dorp. In deze periode is door de gemeente Montferland een regiegroep geformeerd. Bij de uitwerking van de plannen kunnen we gebruik maken van specialisten in deze regiegroep binnen de gemeente op het gebied van bouw, ruimtelijke ordening, cultuur en maatschappelijke functies en financiën.

De gemeente heeft budget vrijgemaakt zodat we een extern bureau hebben kunnen inschakelen om de plannen gedetailleerder uit te werken. Daarbij is vooral ondersteuning gegeven op het gebied van aanvraag vergunningen, aanvraag subsidies en cofinanciering. Tevens zullen de ambtenaren binnen de regiegroep de plannen binnen de gemeente (college van B&W en de Raad) moeten verdedigen zodat deze goedkeuring zullen krijgen. Een fiscale verdiepingsslag van de planvorming maakt hiervan onderdeel uit. Na goedkeuring van de planvorming volgt de definitieve uitwerking van het huisvestingsconcept, invulling beheermodel en exploitatiebegroting.

In het tweede kwartaal van 2020 zal de Provincie uitgebreid worden geïnformeerd over de dorpsvisie. De provinciale subsidies zijn van groot belang voor de te verkrijgen financiering van de dorpsvoorziening. De bijdrage van “Steengoed Benutten” zal door de gemeente worden aangevraagd.

Bij de bouw en inrichting van de accommodatie zal rekening worden gehouden met de aanpassingen die nodig zijn om mensen met beperkingen zich ook thuis te laten voelen in het gebouw en de ruimten daaromheen (zie bijlage 4 bij het rapport).

De Stichting Dorpsvoorziening Nieuw-Dijk zal als eigenaar en beheerder de bouw begeleiden. In samenwerking met de gemeente Montferland zal het nieuwe gebouw worden gerealiseerd en de omliggende terreinen worden ingericht.

In het derde kwartaal van 2020 zullen ook de aanvragen van vergunningen bij de gemeente moeten liggen zodat na accordering van deze vergunningen in beginsel gestart kan worden met herinrichting van het complex. Daarbij zullen de huidige kleedkamers, kantine en bestuursruimten normaal gebruikt kunnen worden.

Eerst zal de aanleg van het tweede speelveld en het evenemententerrein op de plek van de huidige trainingsvelden worden uitgevoerd en kan het eerste speelveld worden vervangen door het nieuwe veld. Indien het vergunningentraject voorspoedig verloopt kunnen deze velden in het tweede kwartaal van 2020 worden aangelegd.

Na aanleg van de nieuwe velden is het tweede veld overbodig als speelveld. Vervolgens kan op het tweede veld worden gestart met de bouw van de dorpsvoorziening. Planning is dat de bouw na de zomer in 2021 aanvangt. De duur van de bouw zal circa 12 maanden in beslag nemen. Wanneer dit gebouw in gebruik is genomen (gepland in de loop van 2022), kunnen de bestaande kleedkamers en kantine worden afgebroken en kan het vrijgekomen terrein verder worden ingericht. Deze ruimte wordt ingericht als entree en parkeergelegenheid van het complex. Tevens kan hier een jeu de boules baan en een pannaveldje worden aangelegd.

De officiële opening van de vernieuwde accommodatie kan vervolgens in 2022 plaatsvinden.

De geplande nieuwbouw op de locaties bij de kerk en aan de Meikamerlaan kunnen in de eerste helft van 2021 worden opgestart. Nadat de nieuwbouw op de locatie Meikamerlaan is afgerond, kan de Meikever worden ontmanteld waarna de geplande nieuwbouw op die locatie kan worden opgestart. In bijlage 5 is de planning voor de komende jaren verder uitgewerkt.

10 Conclusie

In het rapport zijn twee scenario's uitgewerkt. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is nieuwbouw van de dorpsvoorziening op de locatie Meikamer (sportpark Sprinkhanen) de beste optie en vormt hiermee de voorkeursvariant van de werkgroep. Ook tijdens de diverse presentaties aan verenigingen en de dorpsbewoners is duidelijk geworden dat nieuwbouw op de locatie Meikamer de voorkeur verdient.

Op basis van provinciale toezeggingen ten behoeve van opgevoerde subsidies, het raadsbesluit van de gemeente Montferland en de onderbouwing van de bijdragen uit Nieuw-Dijk, zal duidelijk worden op welke wijze scenario 1 uitvoerbaar is. De definitieve planuitwerking van huisvestingsconcept, investeringsraming, beheermodel en exploitatiebegroting kan dan na het raadsbesluit en bijbehorende kaderstelling plaatsvinden. Belangrijk onderdeel hierin is een verdiepingsslag op de fiscale consequenties van de planvorming.

De huidige planvorming en de ingezette koers van de werkgroep bieden gelukkig ook de nodige flexibiliteit in haar concretisering en definitieve uitwerking. Dit om een duurzame verdere planuitwerking mogelijk te maken. Een brede betrokkenheid vanuit het dorp is noodzakelijk omdat de bouw qua afwerking en de volledige exploitatie van de toekomstige dorpsvoorziening is gebaseerd op de betrokkenheid en inzet van vrijwilligers. De intentieverklaring van alle verenigingen en overige betrokkenen onderschrijven de uitgangspunten van dit haalbaarheidsonderzoek.

Hiermee wordt de toekomstige dorpsaccommodatie Nieuw-Dijk met recht een dorpsvoorziening van, voor en door de Nieuwdijker! Met de uitvoering van het plan wordt een dorpsvoorziening gerealiseerd die een kwaliteitsimpuls geeft aan Nieuw-Dijk en de gemeente Montferland.

Bijlage 1 berekening huurinkomsten

Huurinkomsten		2019		2020		2021		2022	
1	Stichting Jeugdwerk Nieuw-Dijk	€	15.345	€	15.345	€	15.729	€	16.122
2	R.K. Schutterij "St. Antonius"	€	1.327	€	2.000	€	2.050	€	2.101
3	Voetbalver Sprinkhanen Nieuw Dijk	€	138	€	300	€	308	€	315
4	Gasseling - van Ampting A.A.T.	€	785	€	860	€	882	€	904
5	Club zonder Naam	€	522	€	574	€	588	€	603
6	Stichting Zozijn Zorg	€	440	€	440	€	451	€	462
7	van Mierlo Zaalvoetbalvereniging	€	415	€	456	€	467	€	479
8	Stichting Welcom	€	105	€	110	€	113	€	116
9	Loil-Vooruit Drumfanfare & majorett	€	522	€	574	€	588	€	603
10	Senioren Nieuw-Dijk	€	1.370	€	1.370	€	1.404	€	1.439
11	Carnavalsvereniging De 11jes	€	48	€	50	€	51	€	53
12	Trimgroep Nieuw-Dijk	€	522	€	574	€	588	€	603
13	Incidenteel	€	2.658	€	2.500	€	2.563	€	2.627
14	Afslag verlaagde bijdrage	€	-	€	-8.000	€	-8.000	€	-8.000
		totaal excl. BTW						€	18.427



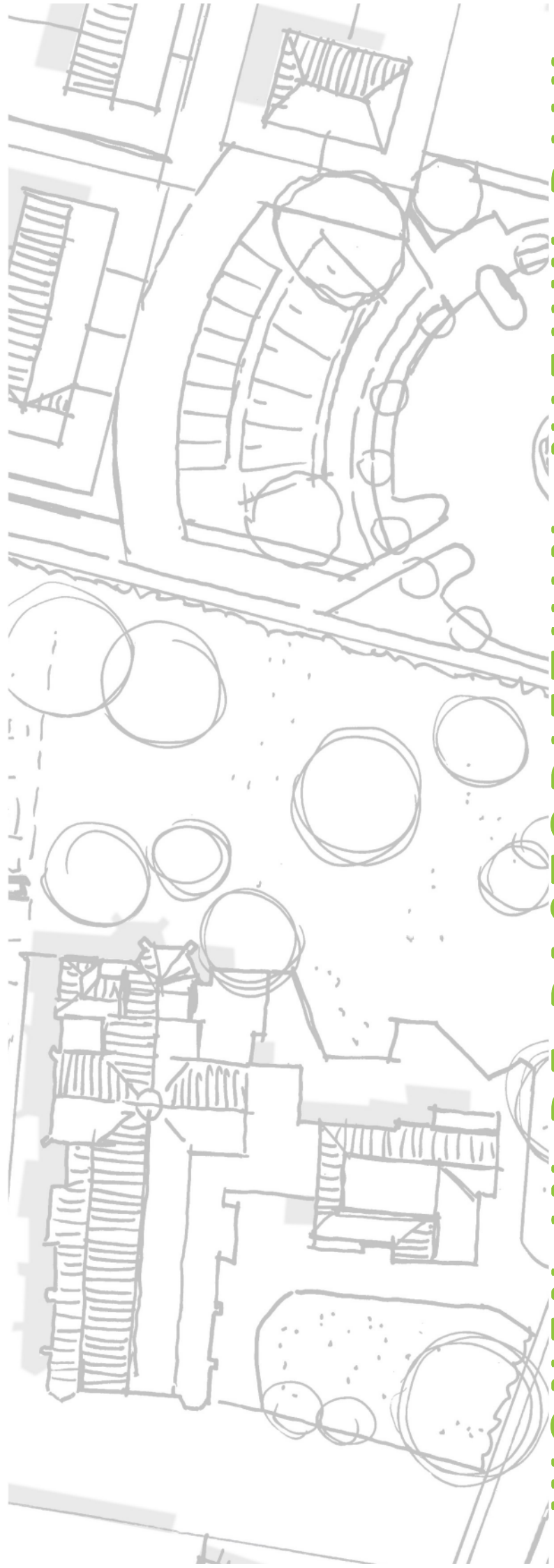
Bijlage 2 scenario ontwikkelmogelijkheden vrijkomende locatie



Bijlage 3 schetsboek wonen in de Pastorietuin

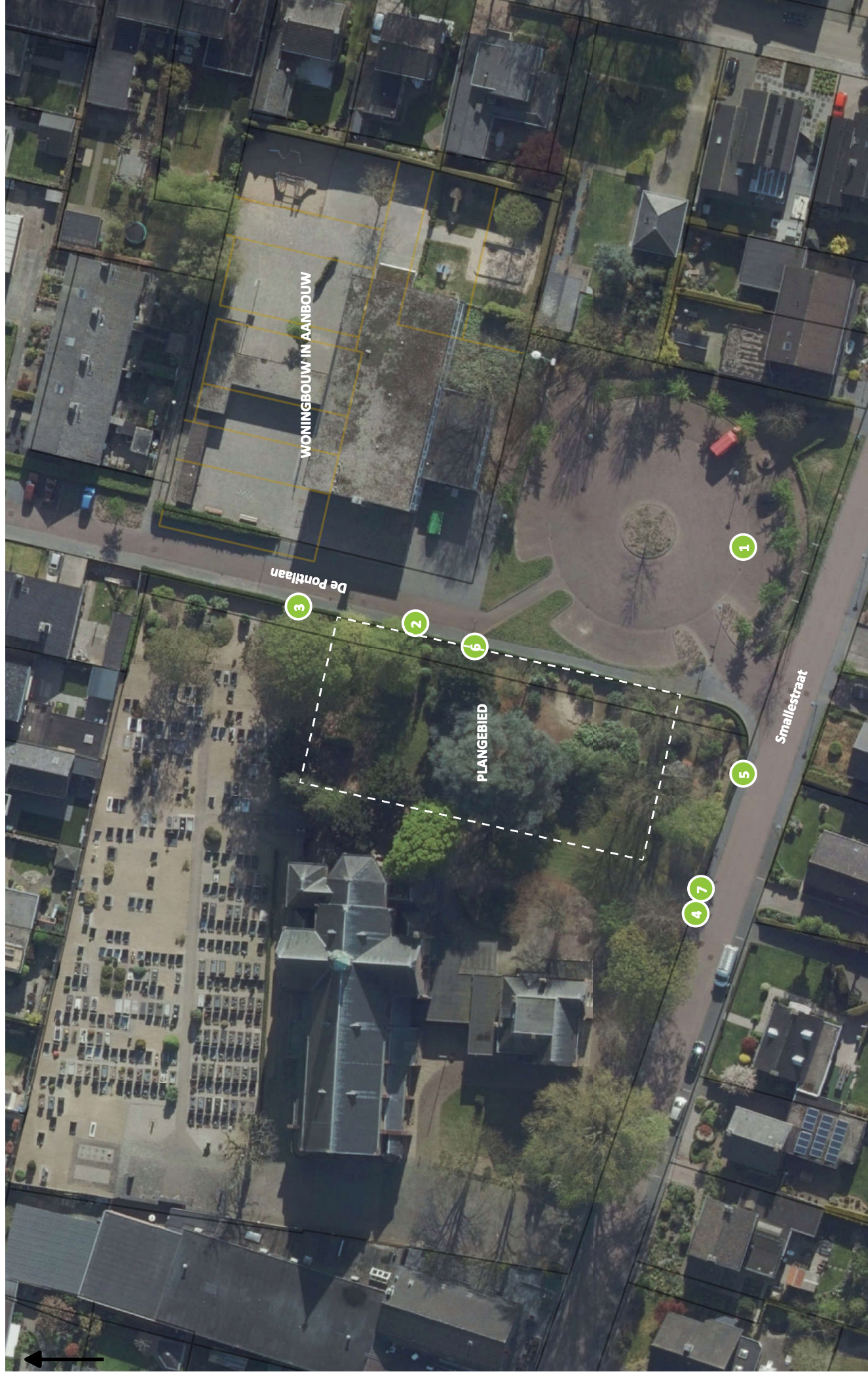
Woningen in de Pastorietuin, Nieuw-Dijk d.d. 10-04-2019

Deze bijlage is opgenomen op pagina 26 tot en met 37.

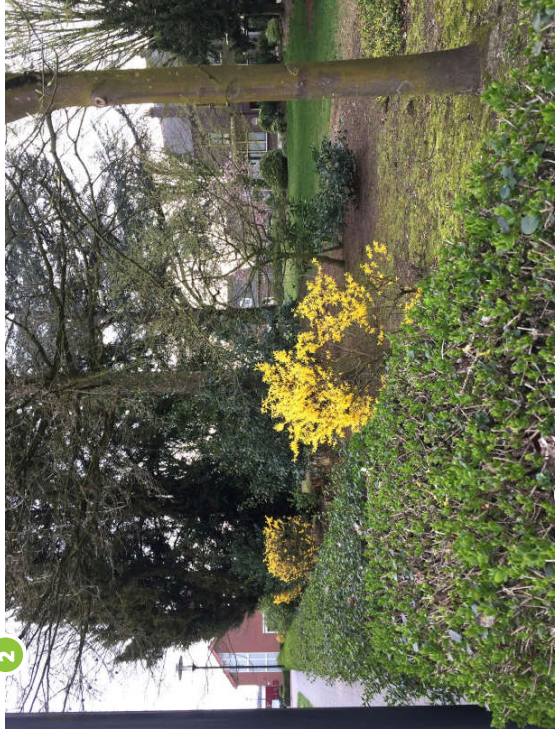
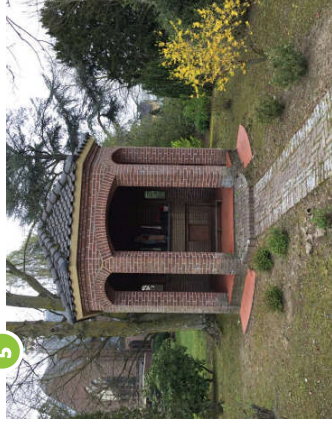
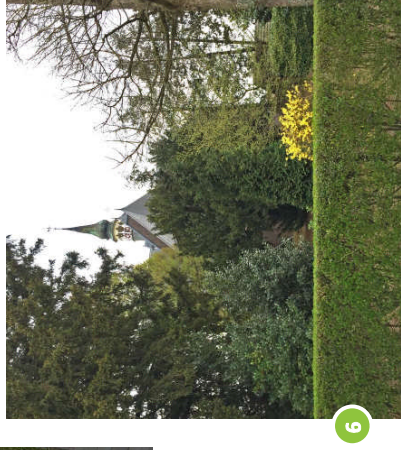


WONEN IN DE PASTORIETUIN, NIEUW-DIJK

Pastorietuin, Nieuw-
Dijk
10-04-2019
P2995.01



BESTAANDE SITUATIE IN BEELD

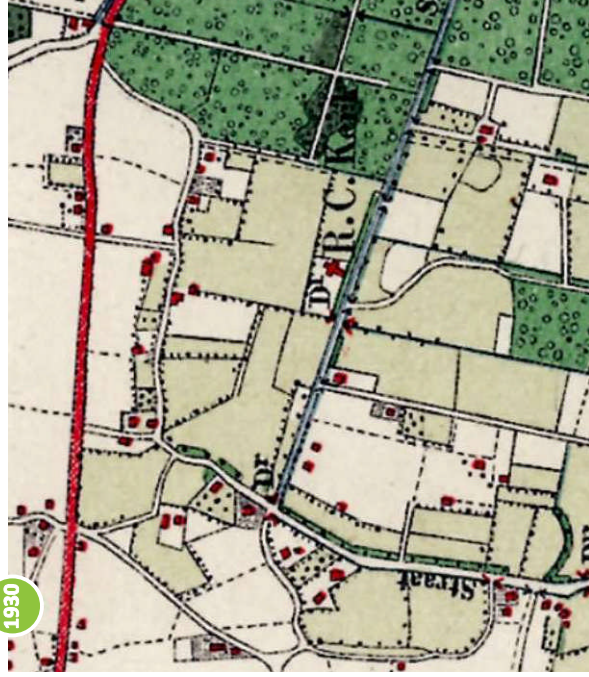


ANALYSE - historie

1900



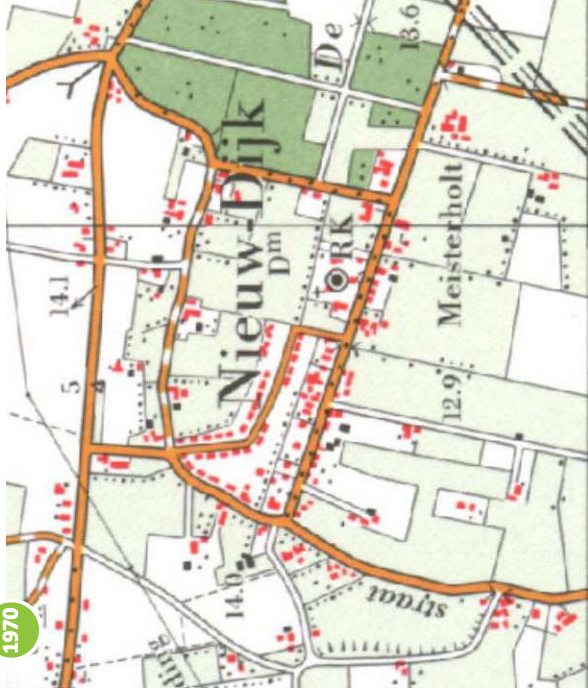
1930



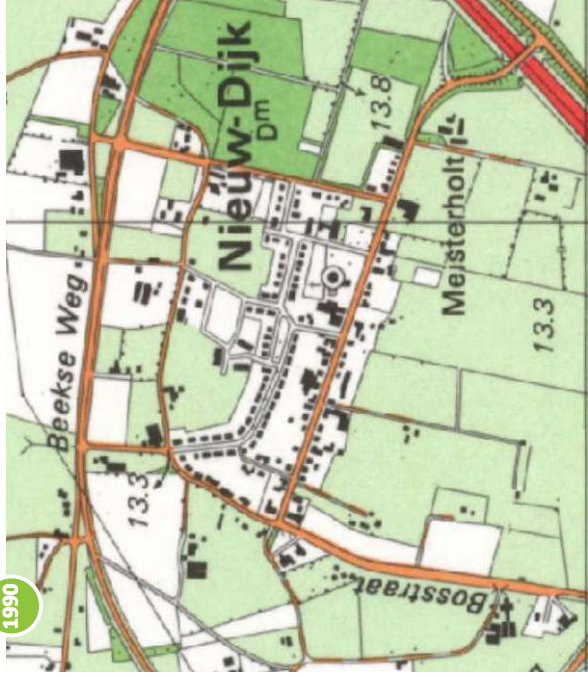
1950



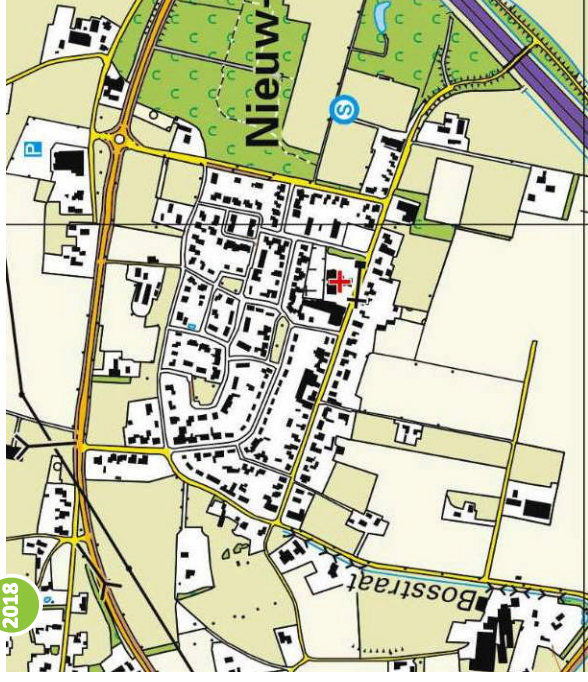
1970



1990



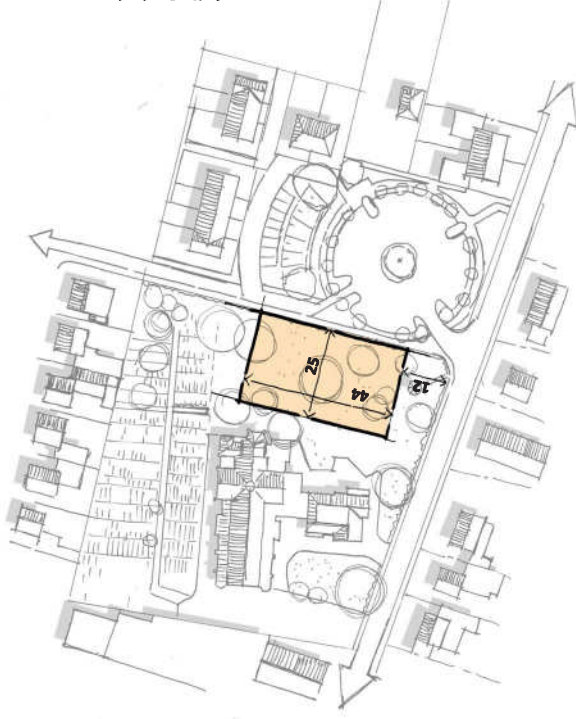
2018



ANALYSE

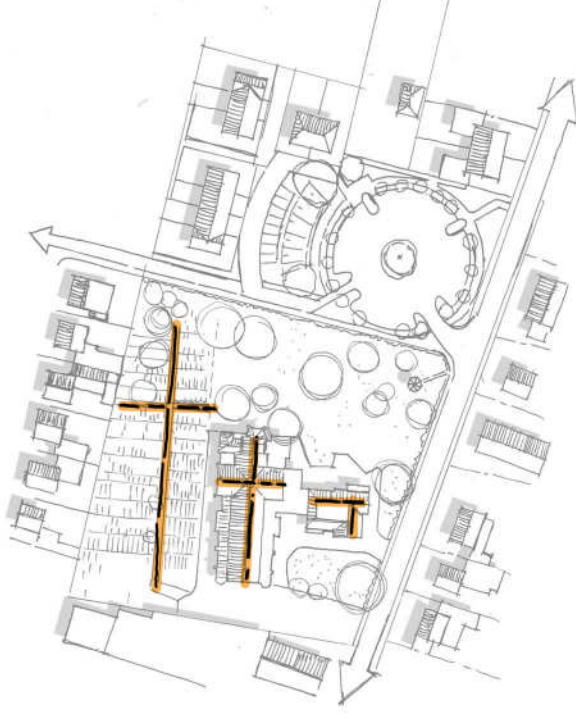
Beoogd plangebied

Het deel van de tuin waar woningbouw ingepast kan worden is op de afbeelding aangeduid. Deze afspraak vormt het startpunt van de schetsstudie.



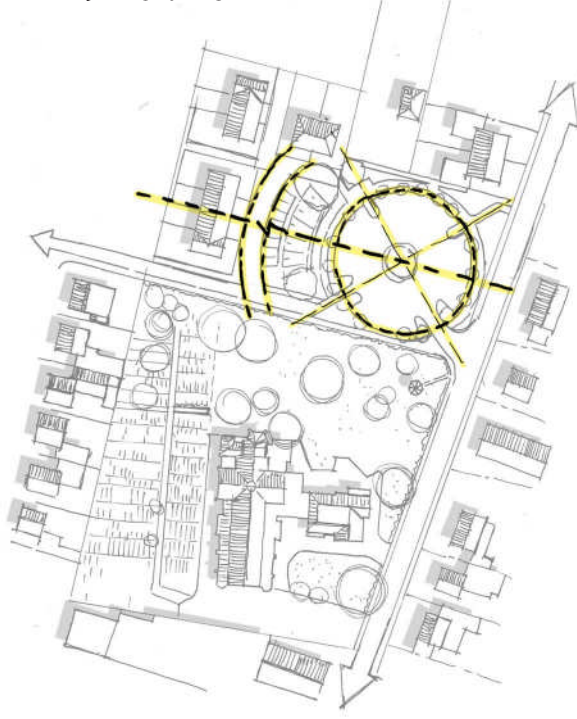
Vormtaal kerk en tuin

De kerk, pastorie en begraafplaats zijn gebouwd/aangelegd in een orthogonaal stramien noord-zuid, oost-west.



Vormtaal plein

Het aangrenzende plein en de woningbouw die in aanleg is kent een circulaire vormgeving rondom een centrale as.



Plangebied als deel van tuin

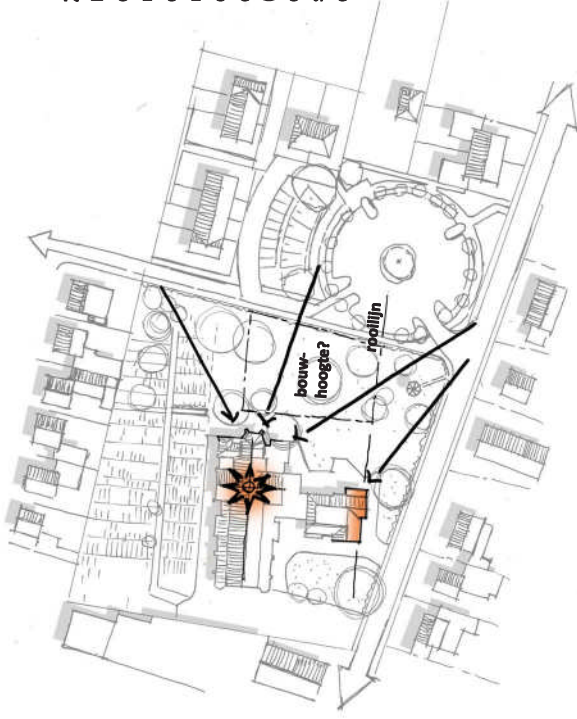
Het plangebied ligt in de pastorie. Er wordt geen stuk van de tuin afgesneden, de woningbouw voegt zich in de tuin. Dit gegeven vormt een uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Het is ook een woonkwaliteit. Je terras ligt in de pastorie en je hebt uitzicht op monumentale gebouwen van grote schoonheid!



ANALYSE

Zichtbaarheid kerk en pastorie

De kerk en pastorie zijn beeldbepalende gebouwen in de kern Nieuw-Dijk en met name vanaf de Smallestraat is het een herkenbaar ensemble. Door de rooilijn van de pastorie te respecteren en bij de nieuwbouw rekening te houden met de zichtbaarheid van de kerk (door strategische plaatsing volumes en/of beperkte bouwhoogte) wordt de status van de gebouwen in ere gehouden.



Verweven/paden

De pastorietaan is momenteel een afgesloten geheel. Wanneer er woningbouw in de tuin komt en de kerk en pastorie een andere functie krijgen is het verstandig een padenstructuur aan te leggen waarmee de tuin onderdeel gaat uitmaken van de openbare infrastructuur in de omgeving.



Overgang privé - tuin

De achterzijde van de woningen grenst aan de pastorietaan. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er schuttingen geplaatst worden. De achterzijde wordt mede vormgegeven met de architectuur van de woningen en mee opgeleverd. Gedacht kan worden aan een gemetselde tuinmuur, een lage groene erfafscheiding of een woning zonder tuin maar met een terras/veranda.



Orientatie op plein

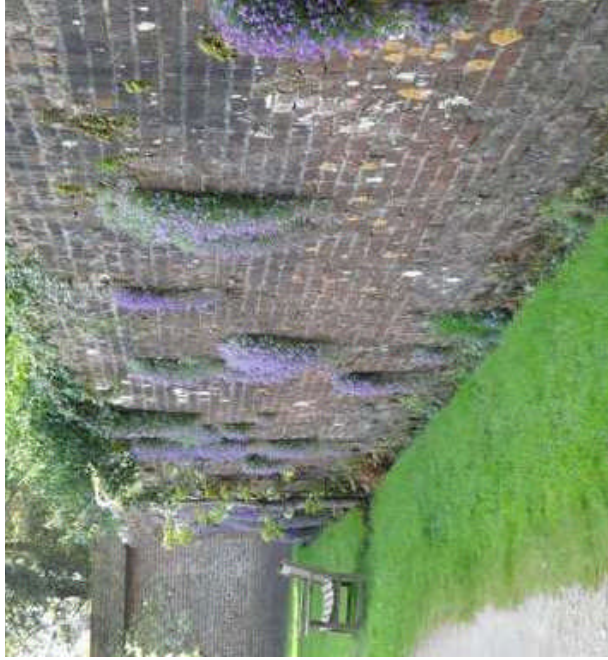
De voorzijde van de woningen is gericht op het plein en reageert op de woningen aan het plein.





SCHETSONTWERP V1

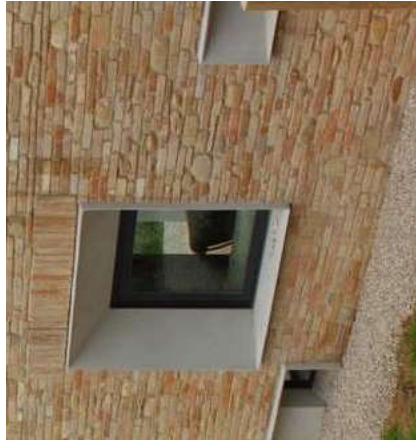
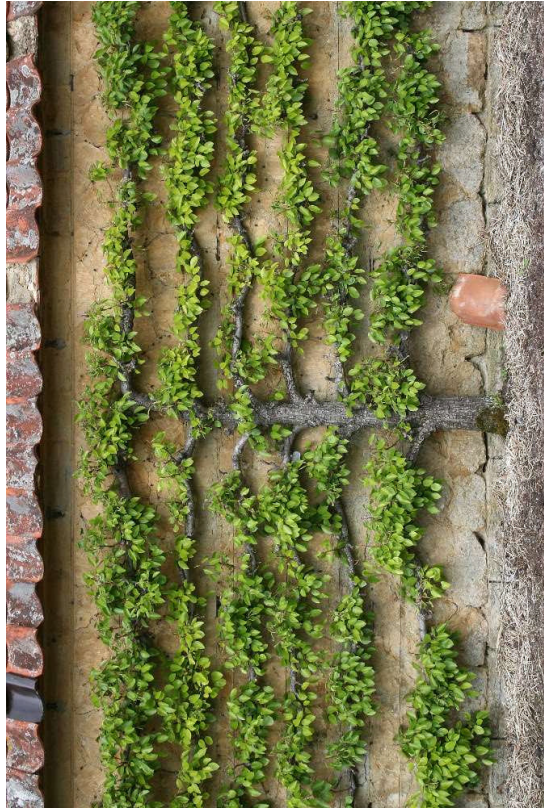
Ideeen beelden



VOORBEELD PROJECT: PATIOWONINGEN

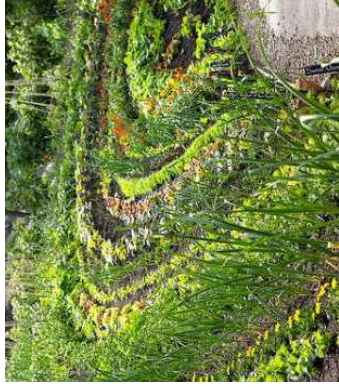
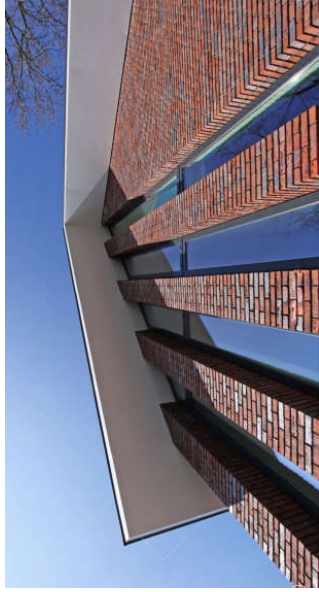


TUINMUUR ALS INRICHTINGSELEMENT EN BEGRENZING



VENSTERS IN TUINMUUR :
UITZICHT OP KERK EN TUIN

ARCHITECTUUR MET
RESPECT VOOR
KERKELIJKE
GEBOUWEN

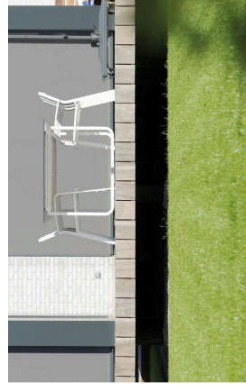
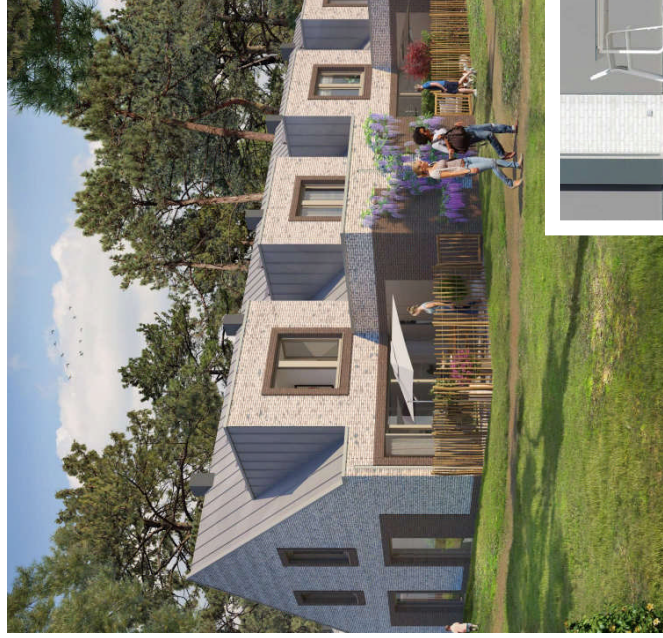


GEBRUIK VAN DE PASTORIETUIN DOOR DE GEMEENSCHAP



SCHETSONTWERP V2

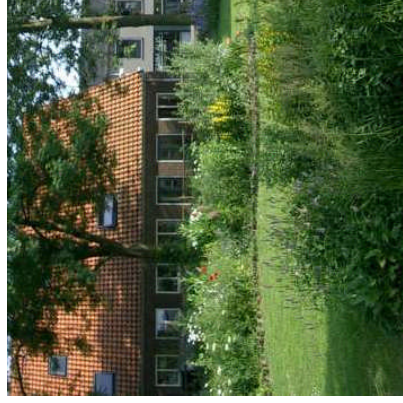
Ideeen beelden

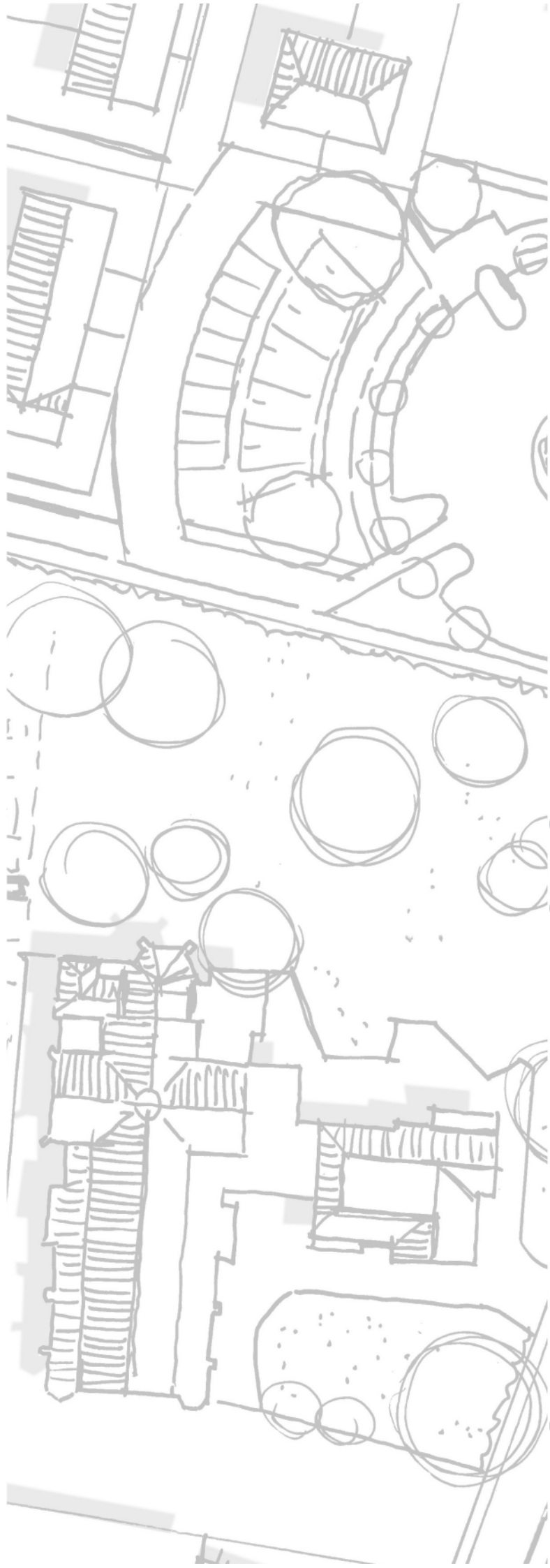


TERRAS OF VERANDA ALS BUITENRUIMTE



SUBTIELE/GEEN ERFAFSCHIEDING





WONEN IN DE PASTORIETUIN, NIEUW-DIJK

Bijlage 4 benodigde aanpassingen voor toegankelijkheid bij een nieuwe accommodatie

Frank Buiting, bewoner Nieuw-Dijk, rolstoel gebonden:

Doordat ik gebruik maak van een rolstoel en krukken kom ik nogal wat obstakels tegen die mijn ergernis opwekken en zorgen dat je niet normaal aan de samenleving kunt deelnemen.

Ik heb me voorgenomen om hier iets aan te doen, zo heb ik een aantal maanden geleden een gesprek gehad bij de KNVB over aanpassingen en beperkingen die ik tegenkom bij diverse voetbalaccommodaties. Het verbaasde me dat zo'n grote organisatie niet meer doet aan toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Dit is vaak niet uit onwil maar omdat men er gewoon niet over nadenkt terwijl er wel 1,6 miljoen mensen met een beperking zijn in Nederland. Ook gaf de KNVB aan dat je met de regelgeving van de diverse gemeenten te maken hebt met toegankelijkheid.

Volgens de Nederlandse wetgeving moeten openbare gebouwen toegankelijk zijn, Hieronder vallen bijvoorbeeld ziekenhuizen, publieke instellingen, bibliotheken, gemeentehuizen en winkels, en in veel gevallen ook kantoorgebouwen. Accommodaties worden in veel gemeenten gezien als publieke instellingen maar de controle hierop laat erg te wensen over. Dat betekent dus dat veel accommodaties niet goed of niet toegankelijk zijn, de gemeente geeft wel aan dat men hier naar kijkt bij het afgeven van de vergunningen.

Hieronder heb ik acht belangrijke punten opgesomd die ik heel vaak tegenkom bij oude maar ook bij gloednieuwe accommodaties en waar wel rekening mee gehouden moet worden zodat iedereen gebruik kan maken van een voorziening.

Het betreft de volgende punten voor o.a. een eventuele nieuwe accommodatie in Nieuw-Dijk:

1. Invalidenparkeerplaatsen minimaal 2 stuks, borden zijn nu aanwezig.
2. Geen roosters voor de deur waar de krukken in verdwijnen of die zorgen dat je kunt vallen.
3. Toegang sportpark ingang gelijkvloers en zorgen voor een poort die open kan waar een rolstoel door kan rijden.
4. Ingang gebouw brede deuren, liefst ingang met elektronisch opengaande deur en geen deuren met een dranger.
5. Invalidentoilet die toegankelijk is en waarvan je de sleutel niet ergens hoeft op te halen waar je dan weer niet kunt komen.
6. Mogelijkheid om te pinnen of te bestellen op zithoogte bij de bar.
7. Bij een bovenverdieping denken aan een lift (Doesburg heeft een soort goederenlift, hiervan zijn de kosten lager). Bij veel gebruik van de lift is het onderhoudscontract weer veel duurder.
8. Kijken naar de hoogte van de omheining rond een voetbalveld. Meestal is die te hoog zodat je tegen de stang aan kijkt, bij AD'69 in Aalten hadden ze de stoep voor een gedeelte verhoogd zodat je er overheen kunt kijken als je zit.

Ik hoop dat bovenstaande punten kunnen zorgen voor een toegankelijke accommodatie.

Bijlage 5 procesplanning dorpsvisie Nieuw-Dijk

De gedetailleerde procesplanning is op pagina 40 opgenomen.

Procesplanning Dorpsvisie Nieuw Dijk

