



MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE ASENRAY

RAPPORT HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Opdrachtgever:

Projectnr:

Datum:

Stichting Thoes in Azerao

ROE480

14 april 2025

MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE ASENRAY

RAPPORT HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Opdrachtgever:	Stichting Thoes in Azerao
Projectnr:	ROE480
Rapportnr:	ROE480-Haalbaarheidsonderzoek Asenray-V3.0
Status:	Definitief
Datum:	14 april 2025

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl



© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
EBE

Verificatie:
PSMU

Validatie:
SR



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doelstelling.....	7
1.3	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	Maatschappelijk ontwikkeling en de rol van het verenigingsleven.....	8
2.2	Huidige accommodaties.....	9
3	DE AMBITIES EN PLANNEN	11
3.1	De ambities van Stichting Thoes in Azerao	11
3.2	Visie van Kragten.....	14
3.3	Woningbouwinitiatieven in Asenray.....	15
3.4	Programma van Eisen voor de nieuwe multifunctionele accommodatie.....	16
3.5	Vlekkenplan voor invulling multifunctionele accommodatie	17
4	VERKENNING FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	19
4.1	Globale raming realisatie nieuwe accommodatie (Stichtingskosten)	19
4.2	Jaarlijkse exploitatie nieuwe accommodatie.....	20
4.3	Exploitatie bezetting.....	20
4.4	Opbrengst vanuit woningbouw op huidige terrein van RKAVC	21
4.5	Conclusie verkenning financiële haalbaarheid.....	22
5	VERVOLGPROCES EN ROL GEMEENTE.....	23

BIJLAGEN

B1	BEZETTINGSGRAAD HUIDIGE ACCOMMODATIES
B2	BEZETTINGSGRAAD NIEUWE ACCOMMODATIE
B3	PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN
B4	VLEKKENPLAN INVULLING MULIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE
B5	LOCATIESCHETSEN
B6	RAMING INITIËLE INVESTERING NIEUWE ACCOMMODATIE
B7	LEDEN EN TEAMS R.K.A.V.C

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Asenray is een dorp met een sterke gemeenschapszin. Deze gemeenschapszin uit zich onder meer in de oprichting van Stichting Thoes in Azerao. De initiatiefnemers van Thoes in Azerao zijn voetbalclub RKAVC en het Comité van Samenwerking Asenray. Stichting Thoes in Azerao stelt zich ten doel de saamhorigheid en leefbaarheid van de gemeenschap te behouden en te versterken.

De accommodaties van de voetbalvereniging RKAVC en het gemeenschapshuis De Duup voldoen om uiteenlopende redenen niet meer aan de huidige eisen en zijn toe aan uitbreiding, verduurzaming en vernieuwing. Om de toekomst van het verenigingsleven in Asenray te borgen heeft Stichting Thoes in Azerao de ambitie uitgesproken om in Asenray een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren waar alle verenigingen duurzaam een plek krijgen. Een accommodatie die, zowel gedurende de (week)dag als in de avond, goed bezet is waardoor de accommodatie duurzaam en kosteneffectief te exploiteren is. Een accommodatie gelegen in een omgeving die voldoet aan de huidige eisen en geschikt is voor toekomstige generaties. Een multifunctionele accommodatie die de samenwerking tussen verenigingen versterkt en aan inwoners ruimte biedt voor ontmoeting en ontspanning. Uitgangspunt is dat elke vereniging en iedere gebruiker zijn of haar eigen identiteit behoudt en zich thuis voelt in de nieuwe accommodatie. Daarnaast worden functies toegevoegd die de leefbaarheid van het dorp verder versterken zoals een praktijkruimte voor een fysiotherapeut die ook kan dienen als huisartsen- en prikpost.

Bovenstaand idee is in een eerder stadium voorgelegd aan enkele bestuurders en ambtenaren van de gemeente Roermond. Daar is destijds enthousiast op gereageerd. De plannen waren op hoofdlijnen en vroegen om een verdiepingsslag, met inzet van externe onafhankelijke expertise. Aan adviesbureau Kragten is gevraagd haar visie te geven op de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie, een studie uit te voeren naar de haalbaarheid en advies uit te brengen over de te zetten vervolgstappen.

1.2 Doelstelling

Dit haalbaarheidsonderzoek stelt zich ten doel:

- Een visie te vormen over de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Asenray
- De haalbaarheid van de MFA te verkennen, zowel maatschappelijk als financieel
- Vervolgstappen te formuleren die nodig zijn voor het verder ontwikkelen van de MFA

In dit rapport komen de bovengenoemde zaken samen en zijn de ambities van stichting Thoes in Azerao vertaald. Het dient als basis om het gesprek met de gemeente en andere partijen in het dorp te kunnen voeren.

1.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken van dit rapport komen achtereenvolgens de volgende zaken aan bod:

- **Hoofdstuk 2** schetst de **huidige situatie** in Asenray als startpunt van het haalbaarheidsonderzoek. Welke ontwikkelingen spelen er en hoe is het gesteld met de huidige voorzieningen?
- **Hoofdstuk 3** omvat **de ambities en plannen** voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie. Hierin gaat het onder meer over de visie en eisen, wensen en kansen met betrekking tot de nieuwe accommodatie.
- **Hoofdstuk 4** verkent de **financiële haalbaarheid** voor de ontwikkeling en realisatie van een multifunctionele accommodatie. Hierin wordt onder andere gekeken naar de investering die nodig is om het plan te realiseren.
- **Hoofdstuk 5** bevat de algehele **conclusie** en kijkt vooruit naar het eventuele **vervolgtraject**. Wat is er nodig om de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie in Asenray voort te zetten en uiteindelijk te realiseren?

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Maatschappelijk ontwikkeling en de rol van het verenigingsleven

De regio Midden-Limburg, waar Asenray / gemeente Roermond onderdeel van zijn, heeft te maken met een groot aantal maatschappelijke opgaven. Denk hierbij onder meer aan opgaven zoals een toenemende mate van wateroverlast en droogte, een steeds krappere wordende arbeidsmarkt, een toenemend risico op inmenging van criminele activiteiten in de maatschappij (ondermijning) en een afname van het voorzieningenniveau in kleinere kernen zoals Asenray. Als gevolg van deze trends en ontwikkelingen komt de vitaliteit en leefbaarheid van veel kleine kernen steeds meer onder druk te staan.

Voor Asenray geldt dat de huidige bevolking vergrijsd, dat vraagt om aandacht voor specifieke (toegankelijke) voorzieningen. Aan de andere kant zijn er concrete nieuwbouwplannen (Asenray West, Fase 3 en Asenray Oost (Ruimte voor ruimte)) die ertoe leiden dat de bevolking binnen afzienbare tijd groeit (+ 15-20 %) en dat biedt groeimogelijkheden voor de Asenrayse verenigingen.

Binnen deze maatschappelijke ontwikkelingen en juist in kleine kernen zoals Asenray is het verenigingsleven van groot belang en bepalend voor de vitaliteit en leefbaarheid. Het verenigingsleven in Asenray draait op vrijwilligers die trots zijn op hun dorp en samenleven in het dorp belangrijker vinden dan dat daar toevallig hun huis staat. De verenigingen spannen zich in om het dorp leefbaar te houden, toekomstbestendig in te richten en ervoor te zorgen dat er plek is en blijft voor iedereen. Goede samenwerking tussen verenigingen en organisaties is daarbij onmisbaar. Het is noodzakelijk om de krachten te bundelen in het grotere belang van het dorp, ook omdat het steeds moeilijker is om nieuwe bestuursleden te vinden én verenigingen vaak in dezelfde vijver vissen als het gaat om aanwas van vrijwilligers.

Voor de overheid betekenen deze krachtige initiatieven dat bewoners niet langer achteroverleunende consumenten zijn van hetgeen de overheid hen aanbiedt. Bewoners kiezen ervoor om gemeentelijk beleid mee uit te voeren of gaan nog een stap verder: ze nemen zelf de regie. Van passief naar (pro-)actief, van meebewegen naar zelf aan het roer. Dat vraagt ook om een betrokken overheid. Als de kracht van de gemeenschap bloeit, in samenspel met de gemeente, wordt de leefbaarheid en sociale samenhang in een dorp duurzaam versterkt. Dit levert een sociale waardestijging op, die niet in geld is uit te drukken.

Daarnaast is ook woningbouw van belang om voorzieningen binnen een dorp en daarmee de leefbaarheid en in stand te houden. In paragraaf 3.3. komen we hierop terug.

2.2 Huidige accommodaties

In Asenray zijn twee voorzieningen aanwezig die van belang zijn voor dit onderzoek: de accommodaties van voetbalclub RKAVC en van het gemeenschapshuis De Duup.

Het benodigde onderhoud is door de jaren heen uitgevoerd. Echter, de gebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De faciliteiten, bijvoorbeeld het sanitair, zijn verouderd en er is weinig comfort. Op het gebied van duurzaamheid is maar minimaal geïnvesteerd, waardoor de energielasten hoog zijn. Om beide accommodaties kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen is een flinke investering nodig. Op de afbeelding hiernaast zijn beide locaties weergegeven.

De Duup

Gemeenschapshuis De Duup is gelegen aan Dorpsstraat 97 te Asenray. Het gebouw is in de jaren '70 gebouwd en is eigendom van de gemeente Roermond. Het gemeenschapshuis wordt beheerd door Stichting De Duup. Groot onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente Roermond. Doordat er alleen het noodzakelijke onderhoud is uitgevoerd en er niet wordt geïnvesteerd in vernieuwing is het gebouw flink verouderd en voldoet het niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Het gemeenschapshuis voorziet in de basis voor een deel aan de behoefte aan geschikte ruimten voor activiteiten van groepen, verenigingen en stichtingen die werkzaam zijn op maatschappelijk, levensbeschouwelijk, recreatief en cultureel gebied in de directe omgeving en voor activiteiten in de persoonlijke/particuliere sfeer. Bij gelijktijdig gebruik zijn de indelingen van de ruimte beperkt, voor fysio en of spreekuur ontbreekt het aan een goede privacy ruimte. De Duup kent veel vaste gebruikers. Na het wegvallen van het dorpscafé is het gebruik en de bezetting van De Duup toegenomen. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het gemeenschapshuis en benadrukt de behoefte aan gemeenschappelijke ruimte, maar tegelijkertijd zorgt dit voor extra druk in het bestaande gebouw dat niet is ingericht voor diverse activiteiten die gelijktijdig plaatsvinden.

De volgende groepen/verenigingen maken gebruik van gemeenschapshuis De Duup:

- Comité van Samenwerking (Dorpsraad)
- Comité Kinderfeesten
- Seniorenvereniging
- Volleybalclub VC Trim
- Sportservice Roermond Gym
- Jeu de Boules-vereniging De Duup
- Biljartvereniging
- Die Lerchenwald Musikanten
- Copperfield, muziekbond
- Toneelvereniging "Oppe Duuper Plenk"
- Carnavalsverenigingen VV de Nachtegale, JW de Zölderratte. JW de Nachrätje
- Dansgarde De Nachtegaelkes
- Wijkspreekuur
- Samen Sijmaakt Baeter
- Fysiotherapeut
- Kermis Asenray
- Feesten en partijen
- Koffietafels



De gemeente heeft in een recent overzicht van het onderhoud aangegeven dat de bedragen behorende bij het voorgenomen onderhoud waarschijnlijk niet zullen voldoen. De gemeente zal meer middelen hiertoe moeten reserveren.

RKAVC

Het complex van RKAVC ligt aan de Ridder van Asenrodeweg 1, te Roermond en het sportpark heet "De Sprunk". Het complex en de gronden zijn volledig eigendom. De accommodatie bestaat uit een kantine, twee kleedlokalen en een bestuurskamer die in één gebouw zijn gesitueerd. Daarnaast beschikt RKAVC over een hoofdveld en een trainingsveld. De kleedlokalen en bestuurskamer (oude kantine) zijn eind jaren '60 /begin jaren '70 gebouwd, gelijktijdig met kleedlokalen op andere sportparken in de gemeente Roermond. De huidige kantine is begin jaren '90 gebouwd en in 2021 nog verbouwd nadat er een lekkage was. Hierbij is de kantine gemoderniseerd en is er ledverlichting aangebracht. In 2021 is het dak van de kantine en zijn kleedlokalen vervangen en geïsoleerd en in 2023 zijn er 44 zonnepanelen geplaatst. In 2025 is een elektrische boiler voor tapwater aangeschaft, en dat resulteert in minder gasverbruik.



Het sportpark wordt geheel onderhouden door vrijwilligers. De club krijgt jaarlijks een minimale bijdrage voor het onderhoud in de vorm van een subsidie. Deze bijdrage is gebaseerd op 1,5 voetbalveld. Daarmee is het jaarlijkse groot onderhoud van de velden nagenoeg gedekt. Groot onderhoud wordt uitbesteed, het overige onderhoud (zoals bijvoorbeeld maaien, etc.) gebeurt door de club zelf. Voor de komende zomerstop (2025) staan diverse klussen op het programma, waaronder schilderwerk. De club doet er alles aan om het clubgebouw goed te onderhouden. Ondanks dat is een deel van de faciliteiten verouderd. Beide velden zijn voorzien van verouderde, energievretende verlichting. Het vervangen van deze verlichting door energiezuinige led armaturen is een kostenpost van minimaal € 50.000,00.

De club is sinds 2019 flink in leden gegroeid, met name de jeugd en de aanwas is tot op heden stabiel gebleven, zelfs gegroeid. Bijna alle leeftijdscategorieën zijn bezet van bambino's t/m onder 16. Hierdoor ontstaat er een grote druk op het trainingsveld en op de wedstrijddagen ook op het hoofdveld en de twee kleedlokalen. In de huidige tijd met veel gemengde teams geeft dit een extra druk om de jongens en meiden voldoende ruimte en tijd te bieden zich gescheiden om te kleden en douchen. Het scheidsrechterlokaal (1 persoons) biedt daarbij ook dienst.

Wat leden aantal betreft en de stabiliteit van de laatste jaren ziet R.K.A.V.C. de toekomst vol vertrouwen tegemoet dit in stand te kunnen houden. Vanuit de jeugdteams ontstaan vriendschappen waar andere verenigingen en stichtingen van mee profiteren waaronder de jeugdafdelingen van VV de Nachtegale en het Comité kinderfeesten. Zij zien het aantal leden en deelnemers aan activiteiten toenemen.

Samenwerking:

R.K.A.V.C. is voorstander van samenwerking, binnen de gemeenschap en ook met zuster verenigingen. Zo heeft R.K.A.V.C. samen met VV de Nachtegale en Die Lerchenwald muzikanten de Kermis in Asenray weten te behouden. Met SC Leeuwen worden kennis en ervaringen gedeeld en gezamenlijke onderwerpen besproken die ons als geprivatiseerde verenigingen uniek maken.

Het bestuur van R.K.A.V.C. voert daarnaast tweemaal per jaar een open en verkennend gesprek met het bestuur van VV Boekoel. Tijdens deze zogeheten 'voeten-op-tafel'-momenten worden mogelijkheden tot samenwerking besproken, zoals het vormen van combinatieteams binnen zowel de jeugd als de senioren. Ook wordt in alle openheid gekeken naar kansen op langere termijn, waaronder het gezamenlijk gebruik van één accommodatie of een mogelijke verdere vorm van samenwerking in de toekomst. Deze gesprekken vinden plaats in een constructieve sfeer, met oog voor elkaars identiteit en de gemeenschappelijke belangen.

In bijlage 1 is een overzicht van de bezettingsgraad van deze huidige accommodaties bijgevoegd.
In bijlage 7 is een overzicht van het leden aantal en teams van R.K.A.V.C. weergegeven

3 DE AMBITIES EN PLANNEN

Dit hoofdstuk kijkt vanuit de huidige situatie (zoals in het vorige hoofdstuk omschreven) naar de toekomst. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek hebben een-op-een gesprekken en plenaire bijeenkomsten plaatsgevonden met Stichting Thoes in Azerao en met de betrokken verenigingen. Zo is inzicht verkregen in de ambities en plannen van de betrokken partijen. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk samengevat. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de volgende onderwerpen aan bod:

- De ambities van Stichting Thoes in Azerao bij de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie
- De visie vanuit Kragten op de toekomst van verenigingen en een multifunctionele accommodatie
- De overige initiatieven/ontwikkelingen die verband houden met de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie in Asenray
- De eisen vanuit de verenigingen met betrekking tot de multifunctionele accommodatie
- Vlekkenplan voor de invulling van faciliteiten in de nieuwe accommodatie

3.1 De ambities van Stichting Thoes in Azerao

De Stichting Thoes in Azerao heeft voor de nieuwe multifunctionele accommodatie de volgende ambitie gesteld:

“Wij willen een multifunctionele accommodatie ‘Dorpshuis’ realiseren voor Ontmoeten, Ontspannen, Welzijn/Gezondheid, Educatie, Recreatie en Sport. Eén gezamenlijke accommodatie waar alle verenigingen, stichtingen en nieuwe gebruikers samenkomen voor dat wat ons bindt, een leefbare en duurzame Asenrayse gemeenschap. Een multifunctionele duurzame ontmoetingsplek die voldoet aan de huidige eisen en multifunctioneel geschikt is voor onze toekomstige generaties. Waarbij het uitgangspunt is dat elke vereniging en gebruiker z’n eigen identiteit blijft behouden en zich daarmee hernieuwd nieuw thuis gaat voelen in de nieuwe accommodatie.”

Samengevat is er de wens om een kwalitatief hoogwaardige, veilige en toegankelijke accommodatie te realiseren die past in het landschap. De accommodatie is energiezuinig en onderhoudsarm. Naast de buitensportvelden en multifunctionele zaalruimte geschikt voor binnen sport, bewegen en evenementen dient de accommodatie te voorzien in een andere functies zoals een kantine/clubhuis/café, keuken en spoelkeuken, zaalruimte, kleedkamers met sanitaire voorzieningen, toiletgroepen en een bergruimte. Ook een praktijkruimte voor een fysiotherapiepraktijk en huisartssprekuren staat op de wensenlijst naast voldoende opslagmogelijkheden en voldoende parkeer gelegenheid op eigen terrein. Bij de sportvelden komt energiezuinige ledverlichting en er wordt ecologische terreinverlichting geplaatst. De sportaccommodatie voldoet aan de eisen van het NOC-NSF en de KNVB. Een uitgewerkt Programma van Eisen staat in bijlage 2.

Sfeerbeelden van een multifunctionele accommodatie:





De beoogde locatie

De beoogde locatie voor de nieuwe multifunctionele accommodatie ligt in het noordoosten aan de rand van Asenray nabij de N280. Voor deze locatie kunnen de gronden worden verworven van de huidige grondeigenaar ten behoeve van het initiatief. Voor deze locatie is geen uitgebreid locatie onderzoek uitgevoerd (conditionerende onderzoeken). Daarnaast is deze nieuwe locatie gelegen aan de rand van het dorp en is daarmee goed ontsloten. Deze goede ontsluiting minimaliseert daardoor onnodig verkeer in de dorpskern. De locatie is zowel voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) als met de auto goed bereikbaar, zowel voor de inwoners van Asenray als voor het naastliggende Roermond. De ligging nabij de N280 biedt veel mogelijkheden voor wandel- en fietsverenigingen om de accommodatie te gebruiken als uitvalbasis voor tochten in de omgeving, met name het nabij liggende gebied van de Meinweg.



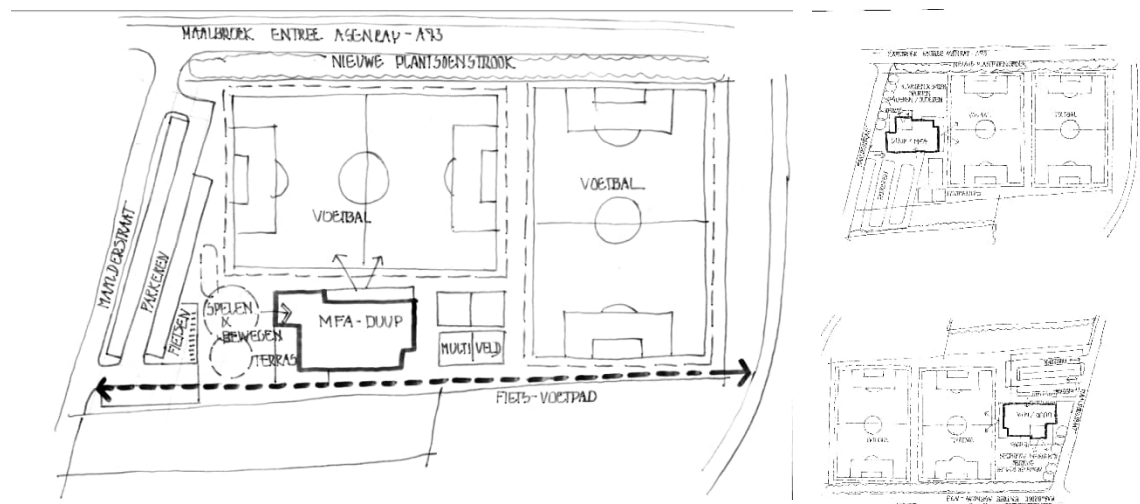
Afbeelding: De beoogde locatie ontwikkeling MFA

In de dagelijkse praktijk is gebleken dat bij grotere evenementen in zowel De Duup als ook bij RKAVC de bestaande parkeergelegenheid absoluut niet voldoet. Tijdens dergelijke momenten wordt ook op het trottoir en in de omgeving geparkeerd. De nieuwe accommodatie biedt hiervoor een oplossing. Daarnaast ervaren bewoners en omwonenden dat het verkeer van en naar de huidige sportaccommodatie en de Duup regelmatig overlast veroorzaakt in de vorm van een hoog aantal verkeersbewegingen en te hoge snelheden. Het verplaatsen van beide accommodaties naar één accommodatie aan de rand van het dorp biedt ook hiervoor een oplossing. Bij het verder uitwerken van de plannen naar realisatie zal hiervoor aandacht zijn.

Binnen Asenray is het initiatief van de Stichting inmiddels besproken met huidige gebruikers, verenigingen en geïnteresseerden. Uit deze gesprekken komt een breed draagvlak naar voren voor de plannen. Voorzitters van diverse verenigingen en organisaties geven aan dat ook zij denken dat een brede accommodatie de samenhang in het dorp zal versterken en het verenigingsleven op de been kan houden, als ook nieuwe gebruikers zal trekken. Juist door één multifunctionele accommodatie te realiseren is het gemakkelijker om vrijwilligers te werven voor het invullen van de exploitatie, onderhoud & beheer, bestuursfuncties of het ondersteunen van de vereniging. Bovendien is in het najaar van 2024 de Asenrayse gemeenschap tijdens een drukbezochte avond over de plannen geïnformeerd. Tijdens deze bijeenkomst waren er positieve en kritische reacties. De meeste kritische reacties hadden betrekking op de beoogde locatie en kwamen voornamelijk van naaste bewoners. De belangrijkste zorgen en aandachtspunten die we meekregen waren:

- Verkeershinder
- Vrije uitzicht
- Geluid- en lichthinder
- Parkeerhinder

De beoogde locatie biedt voldoende ruimte voor een multifunctionele accommodatie, twee voetbalvelden, een terras, parkeerplaatsen op eigen terrein en een buitenruimte voor sport en recreatie (ontspannen). Meerdere schetsen zijn gemaakt ter verkenning van hoe de functies gepositioneerd kunnen worden. Onderstaande schets is één van de voorbeelden. Het volledige overzicht van locatieschetsen is bijgevoegd in bijlage 4.



Afbeelding: mogelijke inrichtingen van de locatie

Aandachtspunt: De beoogde locatie ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Asenray en heeft de bestemming 'Agrarisch' met waarden 'Agrarische functie met landschapswaarden'. Voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie is een herziening van deze bestemming nodig. Nader overleg met de gemeente hierover is noodzakelijk.

3.2 Visie van Kragten

Alleen door samen te werken binnen een gemeenschap kan een fijne samenleving ontstaan. Vanuit dit principe is het ontwikkelen van een sportpark en een multifunctionele accommodatie veel meer dan stenen, functies, bebouwing, velden en parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling van een sportpark of multifunctionele accommodatie gaat het om het gemeenschappelijk doel: fijn samenleven, gezondheid bevorderen, meedoen en jezelf ontplooien. Bij voorkeur werkt Kragten aan het open clubprincipe waarbij verschillende doelgroepen en verenigingen samen beter (bezettingsgraad) gebruik maken van een accommodatie. Hiermee wordt geanticipeerd op maatschappelijke uitdagingen, denk aan het teruglopen van ledenaantallen van individuele verenigingen, druk op vrijwilligers/bestuurders en de financiële huishouding. Bovendien is clustering van verenigingen in één accommodatie ook aantrekkelijk gelet op onderhoud en beheer en daarmee een duurzame exploitatie.

In een multifunctionele accommodatie streven we altijd naar een combinatie van functies: sport, zorg, onderwijs, cultuur en recreatie. Zo wordt er meer uit het betreffende gebied/de betreffende locatie gehaald. Verschillende groepen en mensen komen op verschillende momenten samen. Het is gebleken dat door de combinatie van verenigingen mensen langer gebonden blijven aan het geheel. Zo wordt bijvoorbeeld een voormalig voetballer een jeu de boules speler en blijft deze persoon verbonden met de vereniging en daarmee de gemeenschap. Bovendien is het makkelijker vrijwilligers te werven en te behouden, mits zij goed worden gefaciliteerd.

In financieel opzicht is vanuit deze visie een besparing te realiseren op het maatschappelijk vastgoed en bijbehorende kosten. Voorzieningen worden beter benut en zijn op meerdere momenten gedurende de dag in gebruik, in plaats van uitsluitend 's avonds en in de weekenden. Bovendien is er meer (financiële) draagkracht naarmate meer partijen betrokken zijn bij het onderhoud en de exploitatie van de voorzieningen.

Deze visie vraagt een andere kijk op en mogelijke invulling van de (sport)voorzieningen en openbare ruimte. We gaan op zoek naar goede, kansrijke combinaties van functies die elkaar versterken. Daarmee dragen we bij aan het oplossen van verschillende maatschappelijke vraagstukken, zoals het verminderen van beweegarmoede, het tegengaan van eenzaamheid en het bevorderen van inclusiviteit.

De visie van Kragten sluit naadloos aan op de ambities en wensen van Stichting Thoes in Azerao en de betrokken verenigingen.

3.3 Woningbouwinitiatieven in Asenray

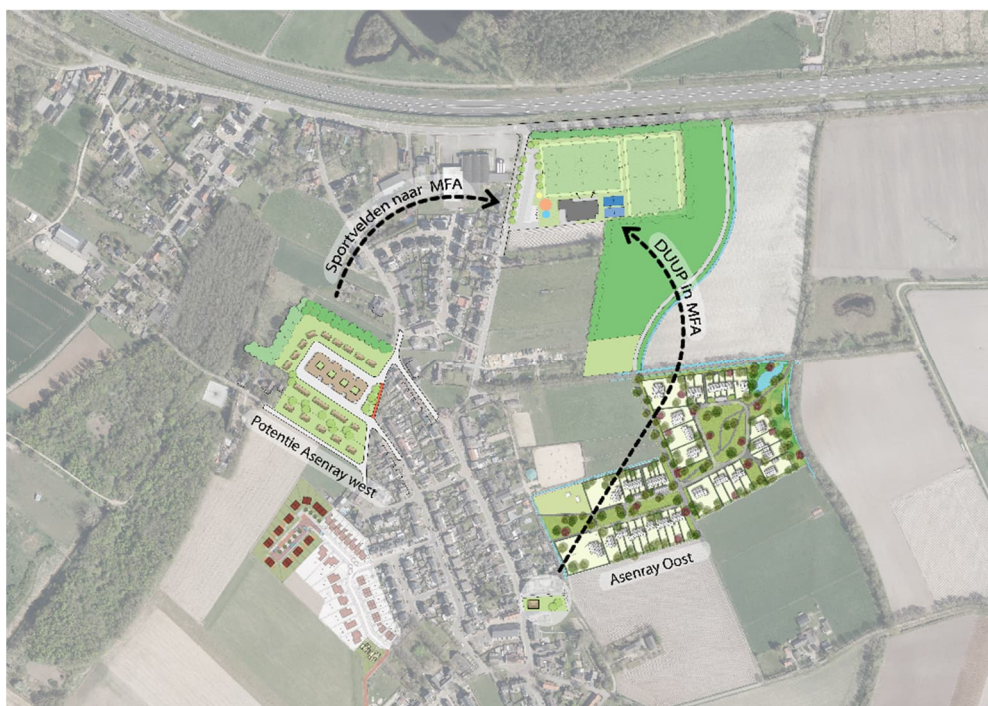
In Asenray speelt op dit moment een aantal (woningbouw)initiatieven. Hiermee voldoet de gemeente aan de woningbehoefte en afspraken uit de Woondeal. Ook het initiatief van de Stichting Thoes in Azerao draagt hieraan bij.

- **Woningbouw Asenray-Oost:** onherroepelijk plan voor de bouw van 40 woningen in Asenray Oost met een divers woningbouwprogramma (Ruimte voor Ruimte). Binnen en rondom de nieuwe locatie wordt natuur gerealiseerd in het kader van mitigerende maatregelen vanwege dassen in het gebied (zone mitigatieplan das).
- **Ontwerpplan Asenray West:** Het ontwerpplan Asenray West beoogt de bouw van 23 grondgebonden woningen.

In aanvulling op deze woningbouwinitiatieven ontstaan er kansen voor woningbouw op de vrijkomende locaties van KAVC en De Duup. Voor de huidige locatie van KAVC geldt dat er een stedenbouwkundige invulling mogelijk is die aansluit op de ontwikkellocatie Asenray West. In de stedenbouwkundige verkenning is gekozen voor een opzet die aansluit op bestaande structuren en met zicht op het buitengebied.

De locatie De Duup ligt meer centraal binnen de bestaande bebouwing van het dorp in de nabijheid van het eerstgenoemde woningbouwinitiatief. Voor de herontwikkeling van locatie De Duup zijn verschillende opties bekeken. Uiteindelijk stellen wij vanwege het beschikbare ruimtebeslag voor de bestaande structuur te handhaven door de ontwikkeling van een vrijstaande woning.

De inbreng van de locaties van KAVC en De Duup ten behoeve van de (woningbouw)initiatieven kunnen (gedeeltelijk) bijdragen aan de investering die nodig is om de multifunctionele accommodatie te realiseren. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: woningbouwinitiatieven in Asenray en mogelijke locatieschets MFA

Aan de oost- en zuidkant van de beoogde locatie voor de nieuwe accommodatie wordt nieuwe natuur gerealiseerd, zoals ook zichtbaar op de bovenstaande afbeelding. Deze nieuwe natuur dient onder meer als mitigerende maatregel vanwege dassen die in het gebied zijn aangetroffen (zone mitigatieplan das). De aanwezigheid van de das en nabijheid van een natuurgebied is een aandachtspunt bij de ontwikkeling en realisatie van het park.

3.4 Programma van Eisen voor de nieuwe multifunctionele accommodatie

Voor de specifieke invulling van de multifunctionele accommodatie zijn bij de diverse betrokken organisaties en verenigingen eisen en wensen opgehaald. Deze eisen en wensen hebben vooral betrekking op de benodigde faciliteiten voor de nieuwe accommodatie. De onderstaande lijst geeft inzicht in deze (voorlopige) eisen en wensen. Het meer uitgewerkte Programma van Eisen is bijgevoegd in bijlage 2.

Algemene eisen gehele terrein:

- Kwalitatief hoogwaardige, veilige en toegankelijke accommodatie, passend in het landschap
- Ecologische terreinverlichting, open en groene inrichting, geen hangplekken
- Energie neutrale en onderhoudsarme accommodatie
- Toegankelijk voor alle doelgroepen
- **Parkeerterrein met oplaadpunten**
- **Fietsenstalling (afsluitbaar) met oplaadpunten**

Eisen/wensen voor de faciliteiten van de Multifunctionele accommodatie:

- Centrale entreehal
 - Toiletgroepen
 - Sport-, cultuurzaal met vast podium
 - Multifunctionele zaal
 - Café, clubhuis met biljart
 - Keuken met spoelkeuken
 - Voorraadberging met koelcel
 - Werk-/ poetskast
 - Fysiokamer
 - Spreekkamer
 - Krachthok fysio
 - Bestuurs-, vergaderkamer
 - Project huiskamer
 - Kleedlokalen met douches (binnensport)
 - Kleedlokalen met douches (buitensport voetbal)
 - Scheidsrechter lokalen
 - Toiletgroep (kleedruimte)
 - Werk- poetskast (kleedruimtes)
 - Tassenrekken
 - Techniekruijme
 - Materiaalberging (voetbal) bij kleedruimtes
 - Garage of werkplaats
 - Diverse bergingen en opbergruimtes
 - Overdekt terras
-

Eisen/wensen met betrekking tot de sportvelden en het buitenterrein

- Speelveld(en)
- Trainings- speelveld(en)
- Trapveld – voetbalkooi / beweegruimte
- Afrastering rondom het terrein inclusief een dassenraster in de grond / terrein afsluitbaar
- Drainage
- Ledverlichting
- Beregeningsinstallatie
- Robot maai-installatie
- Looppaden
- Openbare verlichting, veiligheid
- Gescheiden opstelplaats voor oud papier container(s) (twee stuks) en eenmaal kledingcontainer
- Jeu de Boules banen
- Beweeg-/fitnessapparaten
- Evenementen aansluitpunt

3.5 Vlekkenplan voor invulling multifunctionele accommodatie

In het verlengde van de eisen en wensen is er door Stichting Thoes in Azerao ook een vlekkenplan opgesteld dat de eisen en wensen visualiseert. Ook is de mogelijke multifunctionele invulling van de nieuwe accommodatie op hoofdlijnen aangegeven, exclusief de sportvelden en het buitenterrein. Een grote weergave van het vlekkenplan is bijgevoegd in bijlage 4.

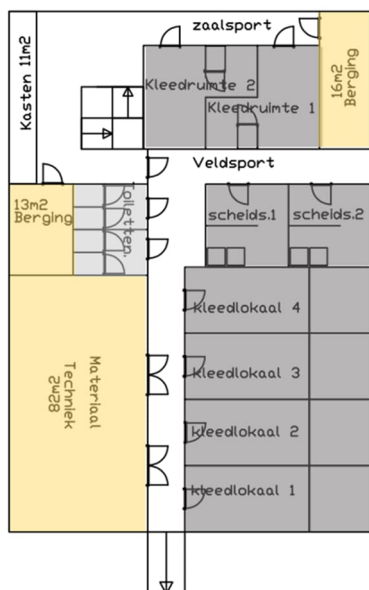


Begane grond:

Bruto vloeroppervlak bovengronds ca 1500m²

Bruto vloeroppervlak ondergronds ca 480m²

Totaal: ca. 1980m²



Kelder:

4 VERKENNING FINANCIËLE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) haalbaarheid verkend. Zo is op basis van een globale raming eerst een inschatting gemaakt van de investering die nodig is om de nieuwe multifunctionele accommodatie te realiseren, ook wel stichtingskosten genoemd.

Daarnaast zijn, op basis van scenario's, de mogelijkheden verkend van de opbrengst die kan worden gehaald uit de ontwikkelingen van nieuwbouw op de huidige locaties van RKAVC en De Duup. Door de stichtingskosten af te zetten tegen de mogelijke opbrengst vanuit de nieuwbouw, ontstaat een beeld van de extra investering die nodig is voor de realisatie van de nieuwe accommodatie.

4.1 Globale raming realisatie nieuwe accommodatie (Stichtingskosten)

Afhankelijk van het aantal aan te brengen voorzieningen, het materiaalgebruik, het afwerkingsniveau en de omvang van de bebouwing, is een initiële investering nodig om de nieuwe multifunctionele accommodatie te kunnen realiseren. Kragten heeft een eerste globale raming gemaakt om een inschatting te kunnen maken van de investeringskosten voor de realisatie van de nieuwe accommodatie op basis van de uitgangspunten zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Deze stichtingskosten geven aan dat voor het gehele complex een bedrag van circa € 6.040.000,00 (exclusief btw) nodig is. Dit bedrag omvat alle investeringen gericht op de fysieke realisatie van het complex. Het overzicht op de volgende pagina geeft de benodigde investering op hoofdlijnen weer. De uitgebreide berekening is terug te vinden in bijlage 5.

In deze begroting zijn nog géén kosten opgenomen voor de voorbereidingsfase waarin het ruimtelijk ontwerp wordt uitgewerkt en waarbij de ruimtelijke procedure met de daarbij behorende onderzoeken worden opgesteld. Ditzelfde geldt voor de kosten die nodig zijn om opvolging te geven aan eventuele uitkomsten van onderzoeken.

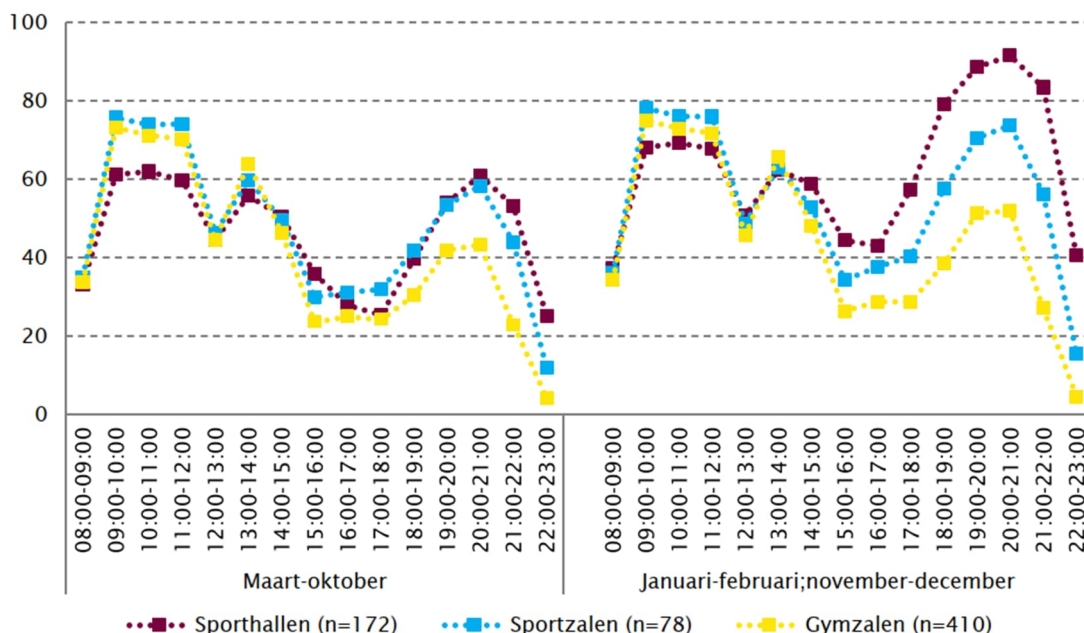
4.2 Jaarlijkse exploitatie nieuwe accommodatie

De Stichting Thoes in Azerao wil de nieuwe accommodatie zelfstandig exploiteren samen met de inzet van vrijwilligers die de twee huidige accommodaties beheren en onderhouden. Om goed voorbereid te zijn, heeft de stichting, na gesprekken met een expert, met de penningmeesters en accountants van RKAVC en het Comité van Samenwerking Asenray een exploitatiebegroting (zie bijlage 6) opgesteld. De expert was ook betrokken bij het opstellen van de exploitatiebegrotingen voor de gemeenschapshuizen in de gemeente Echt-Susteren. Op basis hiervan is een sluitende exploitatie naar alle verwachting mogelijk. De Stichting Thoes in Azerao wil samen optrekken met de gemeente Roermond en de mogelijkheden bespreken hoe om te gaan met de huidige subsidiestromen van de gemeente Roermond aan het onderhoud en de exploitatie van RKAVC en De Duup. Deze subsidiestromen zijn nu opgenomen als inkomstenstroom binnen de exploitatie van het MFA.

4.3 Exploitatie bezetting

Voor een duurzaam gebruik van de nieuwe multifunctionele accommodatie is een duurzame en toekomstbestendige bezettingsgraad cruciaal. Vanwege de diversiteit aan functies is er geen eenduidig cijfer te koppelen aan een duurzame en toekomstbestendige bezettingsgraad. Op onderdelen zijn er echter wel degelijk kencijfers beschikbaar. Kijkende naar binnensportaccommodaties baseert Kragten zich op bezettingsgraden zoals vastgesteld door het Mulier Instituut. In het rapport *'Binnensportaccommodaties in Nederland'* uit 2020 worden bezettingsgraden per uur geanalyseerd, met een onderscheid tussen doordeweekse en weekenddagen, evenals tussen stedelijke en minder stedelijke gebieden.

De onderstaande figuur toont de gemiddelde bezetting van gemeentelijke binnensportaccommodaties per uur en periode, waarbij het verschil tussen zomer- en wintermaanden duidelijk zichtbaar is. Daarnaast zijn er planologische kengetallen die een indicatie geven van het aantal inwoners per sportzaal. Het is echter van belang te benadrukken dat deze normen zijn afgestemd op individuele sporthallen of gymzalen. Voor een multifunctionele accommodatie zullen deze waarden hoger uitvallen, aangezien deze door meerdere doelgroepen tegelijk wordt gebruikt.



Gemiddelde bezetting gemeentelijke binnensportaccommodaties naar uur en periode (in procenten, feest- en vakantiedagen buiten beschouwing gelaten). Bron: Mulier Instituut (2020).

Kragten adviseert Stichting Thoes in het kader van deze haalbaarheidsstudie een goede analyse uit te voeren naar de beoogde bezetting van de multifunctionele accommodatie. Hierbij is het ook van belang om gedurende weekdagen (ochtend, middag) een structurele programmering te hebben. Dit vanwege het feit dat veel verenigingen enkel op avonden en weekenddagen gebruik maken van de accommodatie. Naast de bezettingsgraad is het hierbij ook van belang te kijken naar de vitaliteit van de verschillende gebruikersgroepen. Dit laatste om te bepalen hoe de bezettingsgraad zich naar de toekomst toe ontwikkelt. In bijlage 1 staat de bezetting van de huidige accommodaties en in bijlage 2 staat de beoogde bezetting van de nieuwe multifunctionele accommodatie.

4.4 Opbrengst vanuit woningbouw op huidige terrein van RKAVC

Zoals paragraaf 3.3 al omschrijft, biedt de herontwikkeling van het huidige terrein van RKAVC / Sportpark De Sprunk mogelijkheden voor de nieuwbouwopgave van de gemeente Roermond. De opbrengen die hieruit voortkomen kunnen worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van de nieuwe multifunctionele accommodatie. Met de verplaatsing van gemeenschapshuis De Duup komt er extra ruimte vrij. Een stedenbouwkundige analyse laat zien dat de vrijkomende ruimte beperkt is en slechts ruimte biedt voor een vrijstaande woning.

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is er een verkenning gedaan naar de mogelijkheden en opbrengsten van woningbouw op het huidige terrein van RKAVC. Hierbij zijn verschillende scenario's bestudeerd die een eerste inzicht geven in de mogelijke opbrengsten van woningbouw op deze locatie. Op hoofdlijnen zijn de volgende twee scenario's bestudeerd:

- **Scenario 1:** Uitgaande van en aansluitend op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 van de gemeente Roermond (lokaal beleid) en het Woningbouwprogramma van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening (landelijk beleid).
- **Scenario 2:** Uitgaande van het maximaal haalbare rendement binnen de huidige marktvraag naar woningen. Dit scenario is bepaald op basis van software van OPENRED. In dit scenario is géén rekening gehouden met de Structuurvisie van de gemeente Roermond (lokaal beleid) en het Woningbouwprogramma van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening (landelijk beleid) (VRO).



Sfeerbeelden woningbouw (rug-aan-rug woningen)

Scenario 1: aansluitend op Structuurvisie Wonen Roermond en Woningbouwprogramma VRO

Bij het berekenen van de mogelijke opbrengsten van nieuwbouw is Kragten in scenario 1 uitgegaan van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en het woningbouwprogramma van het ministerie van VRO. In de Structuurvisie van Roermond zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte geformuleerd:

- Meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen
- Meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid
- Meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig)

De visie op woningbouw hanteert geen specifieke percentages voor het vereiste woningprogramma, maar stelt dat de samenstelling van de woningvoorraad moet voldoen aan de woonbehoeften van de gemeenschap. Daarom wordt uitgegaan van het woningbouwprogramma van het ministerie van VRO waarin staat dat twee derde van de woningen betaalbaar is, waarvan de helft door coöperaties moet worden gebouwd. Veel gemeenten gebruiken de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) als maatstaf voor betaalbare woningen, die op dit moment €435.000,00 bedraagt. Voor Asenray wordt deze grens aan de hoge kant beschouwd. Daarom is er ook een sub-scenario berekenend op basis van een lagere NHG-grens van €355.000,00 zoals vastgesteld in 2022.

Onderstaand overzicht laat de te ontwikkelen woningen per sub-scenario zien waarin er een andere NHG-grens wordt gehanteerd:

Type woning	Scenario 1A: Betaalbare koop (NHG) < € 355.000,00	Scenario 1B: Betaalbare koop (NHG) < € 435.000,00
Sociale Huur	32% (19 rijwoningen)	32% (19 rijwoningen)
Betaalbare koop	10% (1 hoekwoning & 5 rijwoningen)	38% (4 hoekwoning, 16 rijwoningen, 3 twee-onder-een kap)
Vrije sector	58% (14 twee-onder-een kap, 8 hoekwoningen, 13 rijwoningen & 1 vrijstaande woning)	30% (11 twee-onder-een kap, 4 hoekwoningen, 2 rijwoningen & 1 vrijstaande woning)
Verwacht rendement:	0,51 miljoen	0,51 miljoen

Ongeacht de hoogte van de NHG-grens komt het verwachte maximale rendement in beide sub-scenario's uit op een bedrag van circa 0,51 miljoen (€510.000,00).

Scenario 2: maximaal haalbare rendement in de huidige woningmarkt op basis van OPENRED

Met behulp het rekenprogramma OPENRED, is een globale raming gemaakt van het maximaal haalbare rendement van woningbouw op de betreffende locatie. Het rekenprogramma houdt rekening met de actuele en lokale situatie met betrekking tot de woningmarkt.

Uitgaande van een optimaal rendement en woningen die afzetbaar zijn in de markt, komt de raming uit op een rendement van 0,948 miljoen (€ 948.000,00). Het onderstaande overzicht laat de raming op hoofdlijnen zien.

Overzicht opbrengsten en kosten op woningniveau

#	Woningtype	Woningprofiel	Eigendomssituatie	Aantal	Opbrengst (incl. btw)	Opbrengst (excl. btw)	Stichtingskosten	Residuele grondwaarde
0	Hoekwoning	Hoekwoning_plat_100m_200m	Middenkoop	1	€ 360.800	€ 298.182	€ 279.300	€ 18.882
1	Hoekwoning	Hoekwoning_plat_120m_220m	Middenkoop	3	€ 415.440	€ 343.339	€ 323.697	€ 19.642
2	Hoekwoning	Hoekwoning_punt_140m_220m	Koop	3	€ 472.360	€ 390.380	€ 358.848	€ 31.732
3	Hoekwoning	Hoekwoning_punt_160m_220m	Koop	1	€ 527.840	€ 436.231	€ 397.337	€ 38.895
4	Rijwoning	Rijwoning_plat_100m_70m	Middenkoop	4	€ 334.600	€ 276.529	€ 268.827	€ 7.702
5	Rijwoning	Rijwoning_plat_120m_180m	Middenkoop	5	€ 391.200	€ 323.306	€ 312.181	€ 11.124
6	Rijwoning	Rijwoning_punt_140m_180m	Koop	5	€ 445.620	€ 368.281	€ 344.042	€ 24.239
7	Rijwoning	Rijwoning_punt_160m_180m	Koop	2	€ 500.320	€ 413.488	€ 381.591	€ 31.897
8	Rijwoning	Rijwoning_punt_80m_70m	Koop	1	€ 295.360	€ 244.099	€ 232.020	€ 12.079
9	Vrijstaand	Vrijstaand_plat_250m_750m	Koop	10	€ 935.500	€ 773.140	€ 727.914	€ 45.226

Op basis van de door Kragten uitgevoerde financiële verkenningen voor invulling van vrijkomende gronden van RKAVC en De Duup is De Stichting Thoes in Azerao zelf consulterende gesprekken met marktpartijen gaan voeren. Deze marktgesprekken hebben al geresulteerd in een bieding voor de aankoop van de locatie van RKAVC.

4.5 Conclusie verkenning financiële haalbaarheid

De Stichting Thoes in Azerao heeft een sluitende exploitatiebegroting opgesteld. In deze begroting is men ervan uit gegaan dat de huidige subsidiestromen aan respectievelijk RKAVC en De Duup ook beschikbaar blijven voor de exploitatie van de nieuwe MFA. Overige inkomsten worden gerealiseerd huur van accommodatie en velden én vanuit het clubhuis.

De Stichting Thoes in Azerao heeft met behulp van de expertise van Kragten een stichtingskostenexploitatie opgesteld. Deze is gebaseerd op het programma van eisen zoals toelichting paragraaf 3.5. Inclusief aankoop van benodigde grond voor de realisatie van het nieuwe MFA. De totale investering bedraagt circa € 6.040.000 euro.

In dit bedrag zijn nog géén grondopbrengsten ingerekend voor vrijkomende accommodaties van RKAVC en De Duup. Afhankelijk van de inbrengwaarde van deze gronden resteert een substantieel bedrag dat nodig is om de initiële investering te kunnen doen.

5 VERVOLGPROCES EN ROL GEMEENTE

Zoals blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek, is de urgentie om te investeren in een nieuwe accommodatie groot. Daarbij geldt dat het samenvoegen van locaties in één multifunctionele accommodatie een duidelijke maatschappelijke meerwaarde heeft. Echter, verdere ontwikkeling van de plannen vereist een actieve inzet van de gemeente Roermond. Dit geldt enerzijds voor het beschikbaar stellen van middelen die nodig zijn om de initiële investering te financieren. Daarnaast is het noodzakelijk dat de gemeente Roermond proactief met de Stichting Thoes in Azerao werkt aan het te doorlopen proces en de benodigde procedures die nodig zijn om de nieuwe accommodatie te realiseren en te komen tot herontwikkeling van woningbouw op de huidige locaties.

Coalitieakkoord: 'De stad van Goud, Groen en Blauw'

Het belang van sport en bewegen wordt algemeen onderkend. Niet alleen omdat het gezond is of ontspanning biedt, maar ook vanwege de sociale functie en vanwege het belang voor de leefbaarheid in wijken en kernen. Uitgangspunt is dat in onze stad iedereen aan activiteiten, sport of spel moet kunnen deelnemen. De aanwezigheid van goede wijkaccommodaties en sportcomplexen, die zijn afgestemd op de actuele vraag en behoefte vanuit de samenleving, zijn van belang. Die accommodaties en complexen moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden.

Aansluiting op Regiodeal als kans

Om opgaven zoals toenemende droogte en wateroverlast, een krappe arbeidsmarkt, ondermijning en afnemende voorzieningen in kleine kernen te kunnen aanpakken, heeft het Rijk Regiodeals als subsidiemogelijkheid. De Samenwerkende Midden-Limburgse gemeenten (SML) hebben cofinanciering aangevraagd bij het Rijk. Op 9 februari is bekend geworden dat SML de gevraagde Regiodeal heeft gekregen: Zo is er 20 miljoen euro toegekend. In de komende maanden werken Rijk, provincie Limburg, waterschap Limburg en de regio het ingediende voorstel verder uit. Het doel is om begin 2025 te starten met de uitvoering van de projecten van de Midden-Limburgse Regiodeal 'Regio onder druk!'

Het verzoek van 'Thoes in Azerao' en de ontwikkelingen zoals omschreven in dit rapport sluiten mogelijk aan op de Midden-Limburgse Regiodeal 'Regio onder druk!', specifiek op het thema maatschappelijke voorzieningen, met wonen en leefbaarheid als speerpunt. Over dit thema is het volgende gesteld:

"Om tegemoet te komen aan de uitdagingen, is het van belang dat de visie over wonen is ingebed in een bredere aanpak, met de nadruk op het verbeteren van de brede welvaart van de Limburgse bevolking. Maatschappelijke voorzieningen kunnen hierin een belangrijke rol spelen, waarbij de leefomgeving voldoende en gevarieerde mogelijkheden biedt voor sporten, ontmoeten, bewegen en spelen."

In het kader van de initiële investering voor de nieuwe multifunctionele accommodatie in Asenray, is aan te bevelen om in het vervolgtraject nader te onderzoeken in hoeverre er aangesloten kan worden op Midden-Limburgse Regiodeal.

BIJLAGEN

B1 BEZETTINGSGRAAD HUIDIGE ACCOMMODATIES

B2 BEZETTINGSGRAAD NIEUWE ACCOMMODATIE

B3 PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN

B4 VLEKKENPLAN INVULLING MULIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE

B5 LOCATIESCHETSEN

B6 RAMING INITIËLE INVESTERING NIEUWE ACCOMMODATIE

B7 LEDEN EN TEAMS R.K.A.V.C

