

Van: [Tom Pauw](#)
Aan: [griffie Sliedrecht](#)
Cc: [de secretaris \(secretaris@vvsliedrecht.nl\)](mailto:secretaris@vvsliedrecht.nl)
Onderwerp: Document van bestuur vv Sliedrecht - tbv gemeenteraadsleden
Datum: dinsdag 31 december 2024 13:33:28
Bijlagen: [Notitie visuele inspectie \(12-12-2024\).pdf](#)

Beste Leden van de gemeenteraad,

Vlak voor de zomervakantie 2024 heeft u het bestemmingsplan Sliedrecht Buiten (Noord) geaccordeerd.

Het terrein waar wij als voetbalvereniging Sliedrecht tzt heen dienen te gaan.

In de maanden erna bleek dat er in ieder geval 1 persoon bezwaar heeft aangetekend bij de Raad van State.

Voorts bleek er nog geen vergunning te zijn voor de verwijdering/verplaatsing van de kikkers in het gebied.

Volgens ons gaat dat allemaal leiden tot vertraging.

Als bestuur van de voetbalvereniging hebben wij daarom gemeend dat onderzoek dient te worden of en zo ja hoe lang onze huidige accommodatie (per onderdeel) nog voort kan.

In overleg met de gemeente is toen afgesproken dat de organisatie Drijver en Partners uit Alblasserdam de opdracht kreeg om een visuele inspectie te doen en daarover te rapporteren.

Dat heeft er uiteindelijk toe geleid tot bijgaande notitie van 12 december 2024.

Deze hebben wij op 18 december 2024 aangeboden aan het college van B&W.

Hieruit is voortgekomen dat er in januari een gesprek zal worden gepland.

Gezien de uitkomsten met name over de status van de kleedkamers onder de tribune leek het ons goed om u daarover ook te informeren.

Tom Pauw
Secretaris vv sliedrecht

**Aan:**

VV Sliedrecht Tom Pauw

Cc:

Robert Koning Gemeente Sliedrecht

Datum

12 december 2024

Onderwerp:

Visuele inspectie opstallen vv Sliedrecht

Van

Jeroen Geurts en Janneke Rijksen | Drijver en Partners

06-83161493

Janneke@drijver-en-partners.nl

Plaats

Alblasserdam

Referentie

2420JR

Inleiding

In 2016 is het proces van start gegaan inzake de verhuizing van vv Sliedrecht naar het nieuwe sportpark Sliedrecht Buiten. De voetbalvereniging uit 1912 telt nu ca 1275 leden en heeft een zeer stabiel ledenbestand. De wedstrijden van de vereniging worden voornamelijk zaterdags gespeeld. De thuisbasis is nu sportpark De Lockhorst aan de Sportlaan in Sliedrecht. De vereniging is eigenaar van de opstallen, behoudens enkele tijdelijke kleed-/wasunits (cabines) die de gemeente heeft gehuurd. De gemeente Sliedrecht is eigenaar van de gronden en sportvelden.

De gemeente Sliedrecht is tevens initiator van de realisatie van het nieuwe sportcomplex. De gemeente Sliedrecht is al meer dan 15 jaar bezig met de voorbereidingen voor het project Sliedrecht Buiten en de verplaatsing van de tennis- en voetbalverenigingen. In 2007 werden de eerste plannen gepresenteerd, maar sindsdien zijn er diverse verträgen opgetreden. In 2015 stemde de voetbalvereniging Sliedrecht in met nieuwbouw in het toenmalige Recreatief Knooppunt Sliedrecht, het latere Sliedrecht Buiten. De vereniging heeft vanaf het begin af aan medewerking verleent aan de op handen zijnde verhuizing en hiernaar gehandeld. In augustus 2024 is Drijver en Partners ingehuurd om het verhuisproces van de verenigingen te ondersteunen. Janneke Rijksen is hierbij de contactpersoon en senior adviseur.

Echter vanaf 2016 zijn er diverse gesprekken met de vereniging gevoerd en heeft vv Sliedrecht, als eigenaar van de opstallen, ook diverse ontwerpplannen en begrotingen opgesteld om medewerking te verlenen aan een vlotte verhuizing. Echter, door diverse omstandigheden is de uitwerking van de realisatie van Sliedrecht Buiten vanuit de gemeente sterk vertraagd en tot op heden nog niet uitgevoerd. De gemeente koerst nu op 2028 als eindpunt van de verhuizing.

Het feit is dat de voetbalvereniging, mede vanuit hun optiek om medewerking te verlenen aan een vlotte verhuizing, geen onderhoud meer heeft gepleegd aan hun opstallen. Mede gezien het uitgangspunt dat zij uiteindelijk ook (grotendeels) de nieuwe opstallen zullen moeten gaan financieren, naast de uitkoop van de huidige opstallen. Er is dus vanuit de vereniging vanaf 2016 geen geld gestoken in vernieuwing of groot-onderhoud, behoudens het inhuren van enkele tijdelijke kleedunits voor het hoofdveld.

De vraag die nu voorligt is of de huidige status van de opstallen het mogelijk maakt qua gebruik, veiligheid en hygiëne, om de eindstreep van 2028 te halen. Of zijn er onderhoudswerkzaamheden benodigd die niet kunnen worden uitgesteld? Nadrukkelijk de vermelding dat bij deze inspectie de sportvelden en infrastructuur buiten beschouwing is gelaten. Om duidelijkheid te krijgen over de (bouwkundige) status van de opstallen heeft Drijver en

Partners een visuele inspectie uitgevoerd op 31 oktober 2024. Deze inspectie is namens Drijver uitgevoerd door ing. Jeroen Geurts. De voor u liggende notitie is de verslaglegging en conclusie/aanbeveling voor alle stakeholders die bij de verhuizing van vv Sliedrecht zijn betrokken.

Situatie

Het sportpark De Lockhorst telt 6 wedstrijdvelden (deels trainingsveld) en 1 trainingsstrook. Een gezamenlijke parkeervoorziening met de tennisvereniging ligt buiten de omheining van het sportpark. Op het sportcomplex van vv Sliedrecht zijn de onderstaande opstallen aanwezig en geïnspecteerd:

	Opstallen	Eigenaar
1	Kantine + bestuurskamer	Vv Sliedrecht (bestuurskamersunit is gemeente)
2	Tribune	Vv Sliedrecht
3	Kleedgebouw achter de tribune	Vv Sliedrecht
4	Mobiele kleedunits hoofdveld	Gemeente
5	Mobiele kleedunits naast kantine	Gemeente
6	Kleedgebouw naast kantine	Vv Sliedrecht
7	Diverse losse bergingen	Vv Sliedrecht



Inspectie en bevindingen

Algemeen:

Er is een grote diversiteit in type opstal en bouwjaar. Hierdoor is ook duidelijk te zien dat sommige gebouwen aan het eind van hun technische levensduur zijn. Dit zal bij de conclusie en aanbevelingen ook apart worden benoemd. Voor sportaccommodaties zoals deze van vv Sliedrecht gelden ook normeringen voor de opstallen, naast de normering voor de velden.

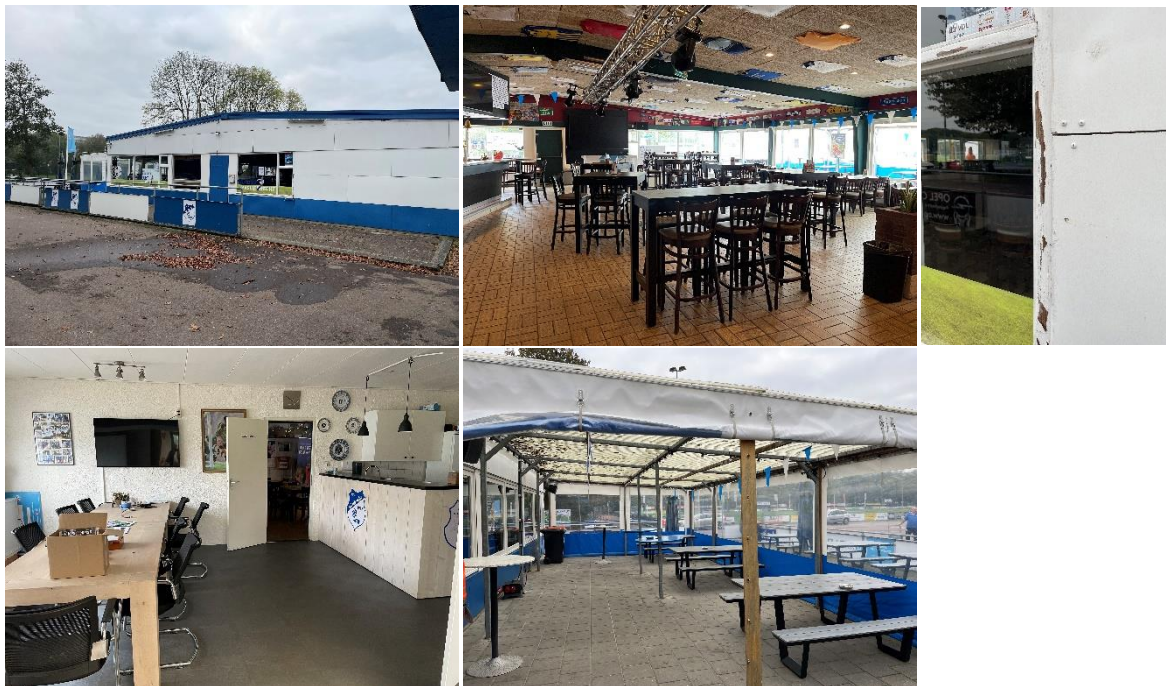
De basis blijft te allen tijde het Bouwbesluit. Daarnaast zijn er ook normen/eisen voor de voetbalaccommodaties zoals door de KNVB wordt uitgegeven. De inspectie bij vv Sliedrecht is vooral gericht op bruikbaarheid en veiligheid voor de periode van 0-5 jaar en niet zozeer of de accommodatie voldoet aan de huidige normering. Overigens heeft in 2002 een inspectie van de opstallen door de KNVB plaatsgevonden

Vanuit de vereniging wordt veel aandacht besteed aan zowel schoonmaak als dagelijks klein onderhoud. Het schoonmaken van de kleed-wasruimten en het sanitair gebeurt nagenoeg dagelijks. Hierdoor is de hygiëne van de meeste van deze gebouwdelen keurig op orde. In de oudere gebouwen zijn bouwkundige en installatietechnische gebreken ontstaan waardoor de schoonmaak wordt bemoeilijkt. Bijvoorbeeld het ontbreken van voldoende ventilatie geeft uiteindelijk schimmel- en roestvorming in diverse oudere gebouwen.

Onderstaand ziet u per geïnspecteerd gebouw de bevindingen:

1. Kantine en bestuurskamer

Opbouw: de kantine dateert van 1972 en bestaat uit een staalconstructie met houten balklaag en bitumen dakbedekking. De gevels bestaan uit houten kozijnen, enkel glas met enkele acrylaat voorzetramen en kunststof gevelbeplating. De bestuurskamer is aangebouwd middels een tijdelijke aan bouw van een aantal units. Dit deel is in 2017 door de gemeente gerealiseerd. De verwarming van het gehele gebouw geschied met een cv-ketel op gas en met radiatoren.



Foto's kantine en bestuurskamer

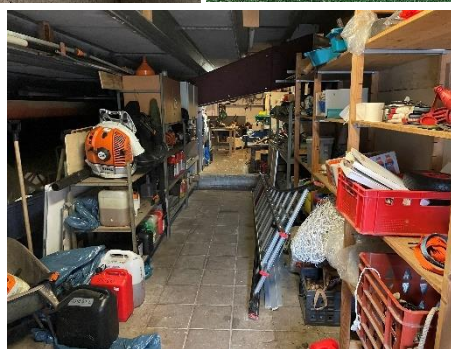
Bevindingen: de kantine is ondanks haar leeftijd in voldoende staat. Uiteraard zijn er diverse sporen van ouderdom zoals het loslaten van verf op de buitenkozijnen, gevelplaten die onderling open staan, enkel glas, etc. Aan de binnenzijde is het schoon en ook het sanitair en tegelwerk is door eerdere vervanging in voldoende staat. Er zijn geen sporen van lekkages. De CV ketel (2022, Intergas) verkeert in prima conditie. De bestuurskamer verkeert in goede staat. Buiten op het terras is door de vereniging een losstaande veranda gerealiseerd van staal, golfplaten dak en wanden van zeil. Indien de schoonmaak en het dagelijks klein onderhoud intact blijven, dan zal dit gebouw de komende 5 jaar nog prima dienst kunnen doen als kantine en bestuurskamer.

2. Tribune hoofdveld

Opbouw: de tribune aan het hoofdveld dateert van 1972 en bestaat uit een staalconstructie (thermisch verzinkt), geïsoleerd staaldak en met betonnen platen op de staalconstructie als loopvlak. Een stalen frame met houten zitdelen zorgt voor een eenvoudige maar functionele opzet. Onder de tribune is de aanwezige ruimte ingericht als onverwarmde berging en werkplaats.



Foto's tribune hoofdveld



Bevindingen: de tribune is ondanks de leeftijd in voldoende bruikbare staat om nog enkele jaren van dienst te zijn. Duidelijk zijn wel de sporen van roest en betonrot. Op diverse plekken steekt het wapeningsstaal uit en is geroest. De hoofd draagconstructie is in voldoende staat. Ook aan de onderzijde is dit te zien, daar waar de vereniging onder de tribune opslagruimte heeft gecreëerd. Door het partieel herstellen van kleine gebreken die mogelijk klein letsel kunnen aanbrengen is het gebruik van de tribune verantwoord.

3. Kleedgebouw achter tribune

Opbouw: dit gebouw dateert van 1972 en bestaat uit een betonnen fundering met een traditioneel gemetselde gevel met aan de achterzijde stalen beplating. Verder houten kozijnen (bovenlichten en 1 raam per kleedruimte), een staaldak met daklichten op een houten constructie. De afwerking is vloer- en wandtegels. De wandtegels zijn hier en daar vervangen, de vloertegels zijn nog origineel. Het dak is in de basis een bitumen dak, echter door lekkages zijn daar stalen platen overheen gelegd. De werking hiervan

was onvoldoende, hetgeen heeft geresulteerd in het aanbrengen van een houten constructie in 2017 met golfplaten (schuin aflopend en open aan de onderzijde) los van het dak, om hiermee een aantal jaren vooruit te kunnen tot de nieuwbouw. De installaties zijn sterk verouderd waarbij de ventilatie niet meer in werking is. De verwarming geschiedt met een cv ketel op gas (vernieuwd in 2017) en met kleine radiatoren. De gasgestookte boilers zijn nog werkzaam, 1 boiler is van 2022. Het sanitair/kranen en de leidingen douches zijn van 1972 en op enkele plaatsen een keer vervangen.

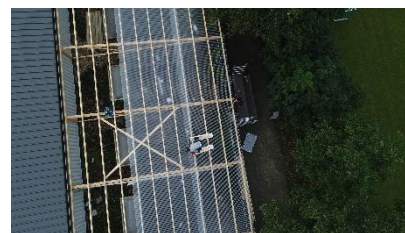


Foto's kleedgebouw achter tribune

Bevindingen: de staat van de 10 kleedkamers, waarvan 8 in gebruik (omdat 2 kleedruimten al zijn afgesloten), is erbarmelijk en ons inziens niet bruikbaar. Qua hygiëne en veiligheid zijn deze ruimten volledig afgeschreven. Ventilatie is sterk onvoldoende of afwezig in de kleedkamers, waardoor schimmel en roest ontstaat. Enkele stalen dakplaten beginnen zelfs op hun oplegging te roesten.

De houten constructie voor de daklichten is verrot. Tegelwerk raakt los en geeft scherpe randen. De buiteningang aan de achterzijde is buiten gebruik gezien het gevaar van loszittende delen van dak en boeiboord. De aanwezige scheidsrechters ruimten zijn gedateerd maar zijn gezien hun staat van afwerking nog bruikbaar.

Het vervaardigde dak is echt een noodoplossing om het verweerde dak eronder af te schermen en lekkages te voorkomen. Eventueel noodweer (hetgeen in Nederland steeds extremer wordt) kan het provisorische dak zwaar beschadigen, waardoor ook het verweerde dak volledig aan de weersomstandigheden wordt blootgelegd. Met alle gevolgen van lekkage, wegwaaien e.d. van dien. Wij achten het onverantwoord om deze accommodatie nog 5 jaar in de lucht te



houden en adviseren deze kleedaccommodatie zo snel als mogelijk te sluiten danwel te vervangen voor een tijdelijke accommodatie (zie ook conclusie en aanbeveling).

4. Mobiele kleedunits bij hoofdveld

Opbouw: nabij het hoofdveld en naast de ingang van het kleedgebouw achter de tribune, zijn door de vereniging mobiele kleedunits neergezet, inclusief sanitaire ruimten. Totaal 6 units, waarvan 1 in gebruik als bergruimte. Het zijn standaard units met kunststof binnen- en buitenbeplating alsook plafond en een houten vloerconstructie met linoleum afwerking in de droge ruimten en een troffelvloer in de natte ruimten.

Bevindingen: deze units zijn geplaatst in 2017 door de gemeente, en verkeren in een prima conditie. Doordat ze gesitueerd zijn op stenen poeren vrij van de grond, is de kans voor optrekkend vocht beperkter als dat ze 'koud' op de ondergrond zijn geplaatst. Bij handhaven van schoonmaak en klein onderhoud door de vereniging zoals ze nu doet, kunnen deze units zeker 5 jaar mee. Aandachtspunt blijft wel de marginale ventilatie van iedere unit, deze is zeer beperkt. Dit in relatie tot het mogelijk ontstaan van schimmelvorming.



Foto's kleedunits naast tribune

5. Mobiele kleedunits naast de kantine

Opbouw: nabij het hoofdveld en naast de ingang van het kleedgebouw achter de tribune, zijn door de gemeente mobiele kleedunits neergezet, inclusief sanitaire ruimten. Totaal 7 kleedruimten inclusief wasruimten en een separate toiletvoorziening. Totaal 10 units. Het zijn standaard units met kunststof binnen- en buitenbeplating alsook het plafond en een houten vloerconstructie met linoleum afwerking in de droge ruimten en een troffelvloer in de natte ruimten.





Foto's kleedunits naast kantine

Bevindingen: deze units zijn geplaatst in 2020, door de gemeente Sliedrecht en daarmee ook hun eigendom. De units, 7 stuks kleed- wasruimten en een toiletunit, verkeren in een redelijke conditie. Doordat deze units niet gesitueerd zijn op een stenen ondergrond maar 'koud' op de ondergrond zijn gezet, ontstaat optrekkend vocht in de houten onderconstructie en daarmee onder de vloerafwerkingen. De aanwezige 'kruipruimteventilatie' werkt wellicht onvoldoende. Op sommige plaatsen is al beweging in de ondervloer merkbaar.

Aandachtspunt blijft ook de marginale ventilatie en verwarming van iedere unit. Deze is zeer beperkt aanwezig. Hierdoor is de kans op het ontstaan van schimmelvorming nadrukkelijk aanwezig en zelfs al beperkt zichtbaar op een aantal plekken.

Bij handhaven van schoonmaak en onderhoud door de vereniging kunnen deze units waarschijnlijk nog 5 jaar mee, al is de status van de ondervloer een blijvend aandachtspunt. Mogelijk dient hier partieel delen hersteld te worden in de komende jaren. Dit is overigens in 1 unit al gebeurd.

6. Kleedgebouw naast de kantine

Opbouw: naast de kantine en tegenover de mobile units, staat een kleedgebouw met vergader- / activiteitenruimte. Totaal 5 kleed- wasruimten en een grote open ruimte. De opbouw is een staalconstructie op een betonnen vloer, omgeven met een sandwichpanelen gevel. In de gevel zijn kunststof kozijnen opgenomen. De afwerking van het licht schuine dak is bitumineus. De vloer is afgewerkt met vloertegels. De wanden van de kleedruimten zijn onafgewerkt (stalen binnenkant sandwich) en de wasruimten hebben een afwerking van wandtegels. Kranen en leidingen zijn opbouw. Alle plafonds zijn eveneens de onafgewerkte sandwich. De verwarming van het gehele gebouw geschied met een cv-ketel op gas en met radiatoren en ook het warmwater gaat middels een gasgestookte boiler.



Foto's kleedgebouw naast de kantine

Bevindingen: dit gebouw dateert uit de jaren '90, door de voetbalvereniging gerealiseerd en daarmee ook hun eigendom. De 5 kleed- wasruimten verkeren in een redelijke conditie. Doordat er regelmatig partieel onderhoud plaatsvindt is het gebruiksniveau qua onderhoud en hygiëne acceptabel. Ook de sanitaire ruimten zien er verzorgd en voldoende acceptabel uit. Dit geldt ook voor de activiteitenruimte. Het materiaal zorgt ervoor dat schilderwerk van de kozijnen niet noodzakelijk is in de komende jaren. Aandachtspunt blijft ook hier de marginale ventilatie in het gebouw. Deze is beperkt aanwezig. Hierdoor is de kans op het ontstaan van schimmel nadrukkelijk aanwezig en zelfs al zichtbaar op een aantal plekken. Daarnaast zijn ook de scheidingswanden binnen het gebouw van sandwich en dit zorgt voor enige beweging in de constructie. Met name daar waar wandtegels zijn geplaatst is dit geen langdurige oplossing. Diverse tegelwanden scheuren of er laten tegels los. De vereniging lost dit op door kunststof platen voor het wandtegelwerk te plaatsen. Esthetisch niet de fraaiste oplossing maar voor nu wel praktisch. Voornaam aandachtspunt zijn de CV-ketels. Deze dateren uit 2003 en zijn afgekeurd door de onderhouds -installateur en daarmee aan vervanging toe. In verband met de hoge kosten voor vervanging is dit uitgesteld.

Bij handhaven van schoonmaak en klein onderhoud door de vereniging zoals tot nu toe is uitgevoerd, kan dit gebouw nog 5 jaar mee. Hierbij zal wel een oplossing voor de CV-ketels gevonden dienen te worden. Of middels tijdelijke voorzieningen of bijvoorbeeld een 2^e hands ketel. Dit zou mogelijk kunnen zijn bij sluiting van het oude kleedgebouw achter de tribune zoals geadviseerd bij onderdeel 3. Hier hangt een goed werkende cv-ketel uit 2017. Bij eventueel nieuwe ketels kan gedacht worden aan een warmtepomp icm zonnepanelen welke straks overgezet worden naar de nieuwbouw. De vraag is of hiervoor nu op de bestaande locatie voldoende capaciteit is op het elektriciteitsnet.



7. Diverse bergruimten

Opbouw: diverse bergruimten bestaande uit zeecontainers. Deze ruimten kunnen nog 5 jaar hun functie vervullen en zijn verder niet geïnspecteerd en beschreven.

Conclusie en aanbevelingen

	Opstallen	Status	eigenaar
1	Kantine + bestuurskamer	Voldoende. Bij partieel klein onderhoud nog 5 jaar bruikbaar	Vv Sliedrecht + gemeente (bestuurskamer = unit)
2	Tribune	Redelijk. Bij partieel klein onderhoud nog 5 jaar bruikbaar	Vv Sliedrecht
3	Kleedgebouw achter de tribune	Onvoldoende. Direct vervangen	Vv Sliedrecht
4	Mobiele kleedunits hoofdveld	Ruim voldoende	Gemeente
5	Mobiele kleedunits	Voldoende. Bij partieel klein onderhoud nog 5 jaar bruikbaar	Gemeente
6	Kleedgebouw naast kantine	Redelijk. Bij partieel klein onderhoud nog 5 jaar bruikbaar. Wel een vervanging van de cv ketels benodigd	Vv Sliedrecht
7	Diverse losse bergingen		Vv Sliedrecht

De meeste opstallen verkeren in een redelijke tot voldoende staat. Hiermee kan VV Sliedrecht de gestelde 5 jaar gaan halen. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige situatie waarbij de voetbalvereniging zorgt voor afdoende schoonmaak en klein-onderhoud. Hiermee blijft de conditie van de gebouwen dusdanig voldoende zodat ze qua veiligheid en hygiëne bruikbaar blijven voor de gestelde 5 jaar.

Dit geldt niet voor het kleedgebouw achter de tribune. Deze is in een erbarmelijke staat waarbij hygiëne en veiligheid van de sporters niet gewaarborgd kan worden. Wij adviseren om dit gebouw zo spoedig mogelijk te sluiten, danwel te vervangen voor 'tijdelijke' kleedunits. Dit laatste zou kunnen door het gebouw tot aan de betonnen vloer te amoveren en op de vloer nieuwe units te plaatsen.

Het uitblijven van groot-onderhoud sinds 2016 werkt exponentieel op een gebouw. Het niet herstellen van bouwkundige en installatietechnische gebreken, werkt door in de status van gebouwonderdelen. Dit is bijvoorbeeld bij het kleedgebouw achter de tribune duidelijk merkbaar. Het ontbreken (danwel niet werken van de ventilatie) geeft vochtproblemen welke doorwerken in de roestvorming van de stalen dakplaten. Als dit is aangetast, kan ook hier weer een versnelling van de roestvorming optreden met alle gevolgen van dien. Het uitvoeren van groot onderhoud, gezien de aankomende verhuizing, achten wij voor dit gebouw niet financieel rendabel.

Door het uitvoeren van passende schoonmaak- en klein onderhoudswerkzaamheden, is de termijn van 5 jaar voor de andere opstallen opportuun.

De aanwezigheid van oude elektra, maar met name gasvoorzieningen en sanitair in de opstallen, zorgt voor een grote kostenpost in energie voor de vereniging. Zeker in vergelijk met de elektra- en gasprijzen van vóór 2020. Gezien de teruglevertijden van nieuwe installaties en warmte-opwekking, is het ons inziens niet verstandig nu hier grote investeringen in te doen, behoudens het (tijdelijk) vervangen van de cv ketels in het kleedgebouw naast de kantine. Mogelijk in combinatie met het afsluiten van het kleedgebouw achter de tribune waar nog een goede cv ketel hangt.

Echter willen wij wel de waarschuwing afgeven, dat bij stijging van de prijzen, met name op gas, de voetbalvereniging op nog hogere kosten getrakteerd wordt. Het binnen vijf jaar verhuizen is vanuit energetisch oogpunt en de financiële huishouding van een vereniging wel een must. Als vervolg op deze visuele inspectie is het een optie om een doorrekening te maken van de verwachte kosten. Hierbij rekening houdend met de verhuizing naar Sliedrecht Buiten en de KNVB normering voor opstallen van voetbalverenigingen.