



De
Langenboomse
Vereniging

Informatiegids Dorpsplan

Toetreding tot de Langenboomse Vereniging

Ons doel is een Langenboomse Vereniging voor jong en oud met een breed (sport)aanbod waar clubs, gelegenheidsgroepjes en individuen prettig samen sporten en elkaar ontmoeten.



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Hoofdstuk 1: Verenigingsstructuur	6
Hoofdstuk 2: Accomodatie	8 - 13
<i>Sportpark indeling</i>	8
<i>Tekeningen</i>	10
<i>Onderhoud & vernieuwing</i>	12
Hoofdstuk 3: Financiën	14

Inleiding

Al ruim vier jaar wordt er achter de schermen hard gewerkt aan de realisatie van het dorpsplan. Door veranderende regelgeving en vernieuwende inzichten is het dorpsplan verschillende keren aangepast. Gelukkig zijn wij nu in de finale fase van het dorpsplan gekomen en is het aan de sportverenigingen om definitief toe te treden tot de Langenboomse Vereniging.

Het besluit wat voorgelegd zal worden houdt het volgende in:

- Toetreding tot de Langenboomse Vereniging
- inbreng vastgoed, opstalrecht en erfpadrecht
- Financiële bijdrage in geld en/of vrijwilligerswerk

De gemeente wil dat TCL en SES zijn toegetreden tot de Langenboomse Vereniging, voordat de gemeenteraad instemt met de inflatiecorrectie.

In dit gezamenlijke informatieboek worden leden geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de Langenboomse Vereniging, het verenigd sportpark, de financiën en de school. Dit informatieboek is bestemd voor alle leden van de sportverenigingen en is gerealiseerd door de binnensport, TCL, SES en Eigen Kweek.

Ons doel

De doelstelling van een gezamenlijk sportpark is om een breed sportaanbod aan te kunnen bieden waar clubs, gelegenheidsgroepjes en individuen prettig (samen) sporten en samen komen. We zijn er voor zoveel mogelijk kinderen en volwassenen. Dit willen wij bereiken door de volgende zes punten.

- 1. Gezelligheid**, *Een volle kantine is gezelliger en leuker dan een halfvolle kantine*
Door het samenvoegen van de sport op één locatie wordt het drukker op het sportpark en in de kantine. En hoe meer mensen er komen, hoe gezelliger en levendiger de sport wordt.
- 2. Sportaanbod**, *De Langenboomse Vereniging kan het sportaanbod vergroten*
Het sportaanbod kan in Langenboom uitgebreid worden. Zo worden er padelbanen gerealiseerd, liggen er plannen om een fitness ruimte te creëren en om meer sporturen in de sporthal te kunnen realiseren.
- 3. Vrijwilligersdruk**, *met meer clubs heb je per vereniging minder vrijwilligers nodig*
Op dit moment zit er veel overlap bij de verschillende verenigingen. Op donderdagavond is de kantine op drie verschillende plekken geopend met drie keer vrijwilligersinzet. En dat geldt ook voor diverse

commissies. Door één vereniging te worden, hebben wij minder commissies nodig en kunnen we efficiënter omgaan met de vrijwilligersdruk.

- 4. Accommodatie**, *Het delen van je accommodatie zorgt voor een lagere rekening*
Doordat wij over één accommodatie beschikken, kunnen de kosten gedeeld worden over alle verenigingen en zal dit geld besparen voor iedere vereniging. Dit zorgt ervoor dat verenigingen meer geld kunnen uitgeven aan de sportbeoefening zelf.
- 5. Alles nieuw**
Het gebouw en de voorzieningen worden helemaal vernieuwd naar de eisen van de huidige tijd. De voorzieningen kunnen dan weer voor minimaal 40 jaar vooruit.
- 6. School**, *De school wordt onderdeel van het sportpark*
De gemeente is voornemens om een volledig nieuw schoolgebouw te bouwen bij het sportpark. De besluitvorming ligt bij de gemeenteraad.

Tijdslijn

12 – 20 september

26 – 27 september

Oktober - November

Jan – jun 2024

2024

informatie avonden bij
SES - TCL

ALV SES – TCL
Definitieve toetreding tot Langenboomse Vereniging

Akkoord gemeenteraad
inflatiecorrectie

Bestemmingsplan
wijziging

Start (voorbereiding)
werkzaamheden sport & sociaal hart

Hoofdstuk 1

Verenigingsstructuur

Hoe komen de verenigingen bij elkaar?

De Langenboomse Vereniging (LV) is een vereniging waar Langenboomse verenigingen en verenigingen die actief zijn in Langenboom lid van kunnen worden. De LV heeft als taak om te zorgen voor een goed sportief- en sociaal klimaat in Langenboom. De Langenboomse Vereniging bestaat uit zowel sportverenigingen (b.v. Taflan) als sociale verenigingen (b.v. KBO). De verenigingen blijven onder hun eigen naam hun (sport)aanbod voorzetten.

Wat zijn de taken van de Langenboomse Vereniging?

De Langenboomse Vereniging is ondersteunend aan de verenigingen en kan diverse taken op zich nemen, zoals de kantinecommissie of het creëren van een gezamenlijke sponsorcommissie voor alle verenigingen.

Wie komt er in het bestuur van de Langenboomse Vereniging? Dit is nog niet bekend. De verenigingen die lid geworden zijn van de Langenboomse Vereniging kiezen de bestuursleden op een later moment.

Ieder lid van de Langenboomse Vereniging krijgt stemrecht tijdens de algemene ledenvergadering. In deze vergadering worden de bestuursleden gekozen en belangrijke beslissingen genomen. Het aantal stemmen per vereniging hangt af van het aantal leden en de sociale impact. Echter kan een vereniging nooit meer dan 50% van de stemmen in haar categorie krijgen.

Wat en wie is (Stichting) Eigen Kweek?

Momenteel is Eigen Kweek de kartrekker van het dorpsplan. Na de realisatie hiervan, krijgt de stichting een andere rol. Er wordt daarom ook bewust gekozen voor de naam Stichting Eigen Kweek. Deze stichting wordt eigenaar van de kerk en de sportaccommodatie.

Wat zijn de taken van Stichting Eigen Kweek?

Stichting Eigen Kweek wordt opgericht om het vastgoed te beheren en te verhuren aan de Langenboomse Vereniging. De Stichting heeft een lange termijn belang om de accommodaties ook voor de toekomstige generaties goed achter te laten.

Wie komt er in het bestuur van Stichting Eigen Kweek?

Dit is nog niet bekend. De verenigingen die lid geworden zijn van de Langenboomse Vereniging kiezen de bestuursleden.

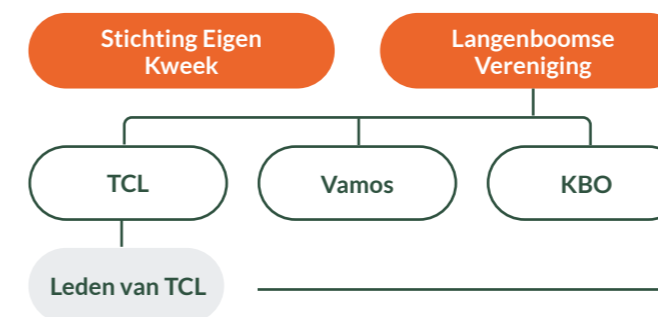
Wat houdt het lidmaatschap concreet voor de verenigingen in?

- SES en TCL dragen het onroerend goed over aan Stichting Eigen Kweek.
- De Langenboomse Vereniging verhuurt de accommodatie aan de verenigingen.
- De Langenboomse Vereniging is verantwoordelijk voor onderhoud en schoonmaak van het gebouw, beheer van de kantine. Indien gewenst kan de Langenboomse Vereniging andere taken op zich nemen, zoals een gezamenlijke sponsorcommissie.
- De verenigingen brengen naar rato vrijwilligers aan om de taken van de Langenboomse Vereniging te kunnen voldoen.
- De verenigingen ontvangen een vast bedrag aan inkomsten vanuit de kantine + prestatie bedrag voor activiteiten.
- De verenigingen blijven zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de velden.

Hebben de verenigingen nog zeggenschap over de club zelf?

Iedere vereniging behoudt de zeggenschap over de club, met uitzondering van de gebouwen, de sporthal en de kantine. De verenigingen blijven dan ook zelf verantwoordelijk voor de financiën van de club. De contributie inkomsten zijn dan ook voor de verenigingen zelf. Mogelijk komt er in de toekomst wel een gecombineerd lidmaatschap.

Verenigingsstructuur



Het bestuur van Stichting Eigen Kweek (SEK) en de Langenboomse Vereniging wordt gekozen door de leden van de LV en draagt verantwoording aan hun af.

Iedere vereniging die lid wordt van de LV krijgt stemrecht tijdens de algemene vergadering op basis van het leden aantal.

Net als nu het geval is, kiezen de leden van de verenigingen het bestuur van hun club en draagt het bestuur verantwoording af aan de leden.

Hoofdstuk 2

Accommodatie

Sportpark indeling

In de afgelopen jaren zijn er diverse ontwerpen gemaakt voor het sportpark, waarbij het een grote puzzel was om een sportpark te realiseren dat voor iedereen voldeed aan de gestelde eisen. En die eisen waren nogal divers. TCL wil graag padel, SES wil graag vier velden, de binnensport wil een kantine met zicht op de sporthal, de buurt wil geen overlast en Langenboom wil de school bij het sportpark. Eisen en wensen die heel redelijk zijn, maar ontzettend lastig zijn om samen te voegen tot een plan waar ieder achter kan staan.

Zeker als de puzzel wordt 'belemmerd' door omgevingsfactoren die ook nog eens door de jaren heen veranderen. Zo is gebleken dat uitbreiding van het sportpark niet meer mogelijk is, terwijl dat voorheen geen probleem zou zijn.

Er zijn meerdere ontwerpen gemaakt om alles erin te laten passen en uiteindelijk is de conclusie dat alleen een geheel nieuw gebouw met integratie van de sporthal voldoet aan de gestelde eisen van de verenigingen. Dat betekent echter wel dat het gebouw van TCL en SES gesloopt zal worden. Na raadpleging van de achterban, is het bestuur van SES er van overtuigd geraakt dat dit ook voor SES op de korte en lange termijn veel voordelen biedt.

Het formele sportaanbod zal bestaan uit:

- Sporthal (nieuw)
- Vier voetbalvelden (bestaand)
- Vier tennisbanen (nieuw)
- Twee padelbanen + optie voor twee extra (nieuw)

Ontwikkeling van een nieuw gebouw

Om tot het mooiste gebouw voor de verenigingen en Langenboom te komen is er een bouwgroep gevormd. In deze groep zitten afvaardigingen van de binnensport, TCL, SES en Eigen Kweek, die samen met architect het gebouw ontwikkelen. De verenigingen hebben op basis van hun expertise een plan van eisen (PvE) opgesteld waaraan een nieuw gebouw/accommodatie moet voldoen. Het uitgangspunt is om aan alle PvE's te voldoen, maar het is mogelijk dat ze niet allemaal gerealiseerd kunnen worden. Al doet de bouwgroep wel hun uiterste best om dit te realiseren.

Belangrijkste PvE's

SES	TCL	Binnensport	Eigen kweek
Kantine dat aansluit op terras en hoofdveld	Kantine dat aansluit op de banen	Zicht vanuit kantine op sporthal	Eén gezamenlijke kantine
Kroegsfeer in de kantine	Grote kozijnen voor winter periode	Ruimere sporthal t.o.v. de Wis	Onderhoudsvriendelijk gebouw
Ruime en voldoende kleedlokalen	4 tennisbanen & 2 padelbanen met ruimte voor uitbreiding naar 4	Geen of weinig natuurlijk zonlicht in de sporthal	Ruimte voor bredere bestemming dan huidige aanbod (b.v. BSO, fitness)

Architect

Het architectenbureau Noahh is na een zorgvuldige procedure uitgekozen als meest geschikt. Dit komt voornamelijk omdat zij veel ervaring hebben in het ontwikkelen van een multifunctionele sportaccommodatie in samenwerking met verschillende verenigingen. Zij zullen de bouwgroep begeleiden van concept naar het definitieve ontwerp. Dit proces kent verschillende fases, die hieronder zijn weergegeven.

Stappenplan:

1. Accommodatie bezoek AFGEROND

Architect komt op locatie om de huidige situatie te bekijken en heeft een uitgebreide rondleiding door het gebouw gehad om een goed beeld te vormen welke voorzieningen er nu aanwezig zijn.

Resultaat: De architect vind de huidige accommodatie prachtig en is dit nog niet tegen gekomen in zijn werk om z'n accommodatie te vernieuwen. Hij beseft dat hij "niet met een 6'je wekomt, maar met een 9 moet komen". Hij ziet dit als een mooie uitdaging.

2. Opstellen van moodboards AFGEROND

De verenigingen hebben ieder afzonderlijk van elkaar een moodboard ingeleverd wat voor hun belangrijk is bij de ontwikkeling van een nieuw gebouw/accommodatie.

Resultaat: De architect is verheugd met de kwaliteit van de moodboards en kan hierop al gedetailleerde concept tekeningen maken. Deze zal hij op 24 augustus presenteren aan de bouwgroep

3. Presentatie eerste concept AFGEROND

De architect presenteert de eerste concept versie van het gebouw/accommodatie en geeft daarbij zijn denkrichtingen aan.

Resultaat: De aanwezigen zijn positief over het eerste concept en geven aan dat dit een goede basis kan zijn. Uiteraard zijn er nog genoeg op- en aanmerkingen over het gebouw te maken, dat volgt in fase 5.

4. Toetsing op financiële haalbaarheid AFGEROND

Op basis van de eerste concept tekeningen kan de aannemer, die veel ervaring heeft met het bouwen van sportparken, een goede calculatie maken met de te verwachte kosten.

Gebleken is:

- Dat de financiële dekking toereikend is, wetende dat in de definitieve ontwerpen - in afstemming met aannemer en architect - kostentechnische keuzes kunnen worden gemaakt
- Voor de post "onvoorzien" besprekingen gaande zijn met meerdere partijen die opgeteld tot voldoende reserves leiden.
- De besturen van EK, SES en TCL op basis hiervan hebben geconcludeerd dat het verantwoord en haalbaar is om het dorpsplan tot uitvoering te brengen.

5. Feedback op eerste concept SEPTEMBER 2023

De verenigingen geven ieder hun feedback en ideeën op de eerste concept tekeningen van de architect.

6. Uitwerking voorlopig ontwerp OKTOBER 2023

De architect verwerkt de feedback in een voorlopig ontwerp. Afhankelijk van deze uitwerkingen en de tevredenheid van de verenigingen, worden stap 4 en stap 5 diverse keren herhaald.

7. Definitief ontwerp ONBEKEND

Na een aantal ontwerpen, komt de bouwgroep tot een definitief ontwerp. Dit ontwerp voldoet aan zoveel mogelijk eisen die gesteld zijn door de verenigingen en past binnen de beschikbare middelen.

Hoofdstuk 2

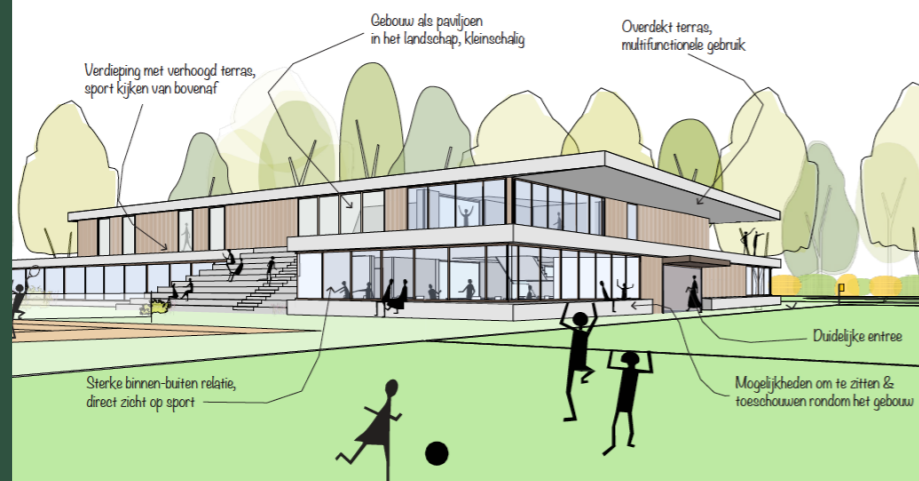
Accommodatie

Tekeningen

Hoewel de bouwgroep pas in de conceptfase van de ontwikkeling van het gebouw zit, wil het alvast de eerste tekeningen delen. Dit zijn schetsen die op detail niveau nog aangepast zullen worden. Echter geeft het op hoofdlijnen wel een goed beeld hoe het gebouw er ongeveer uitkomt te zien.

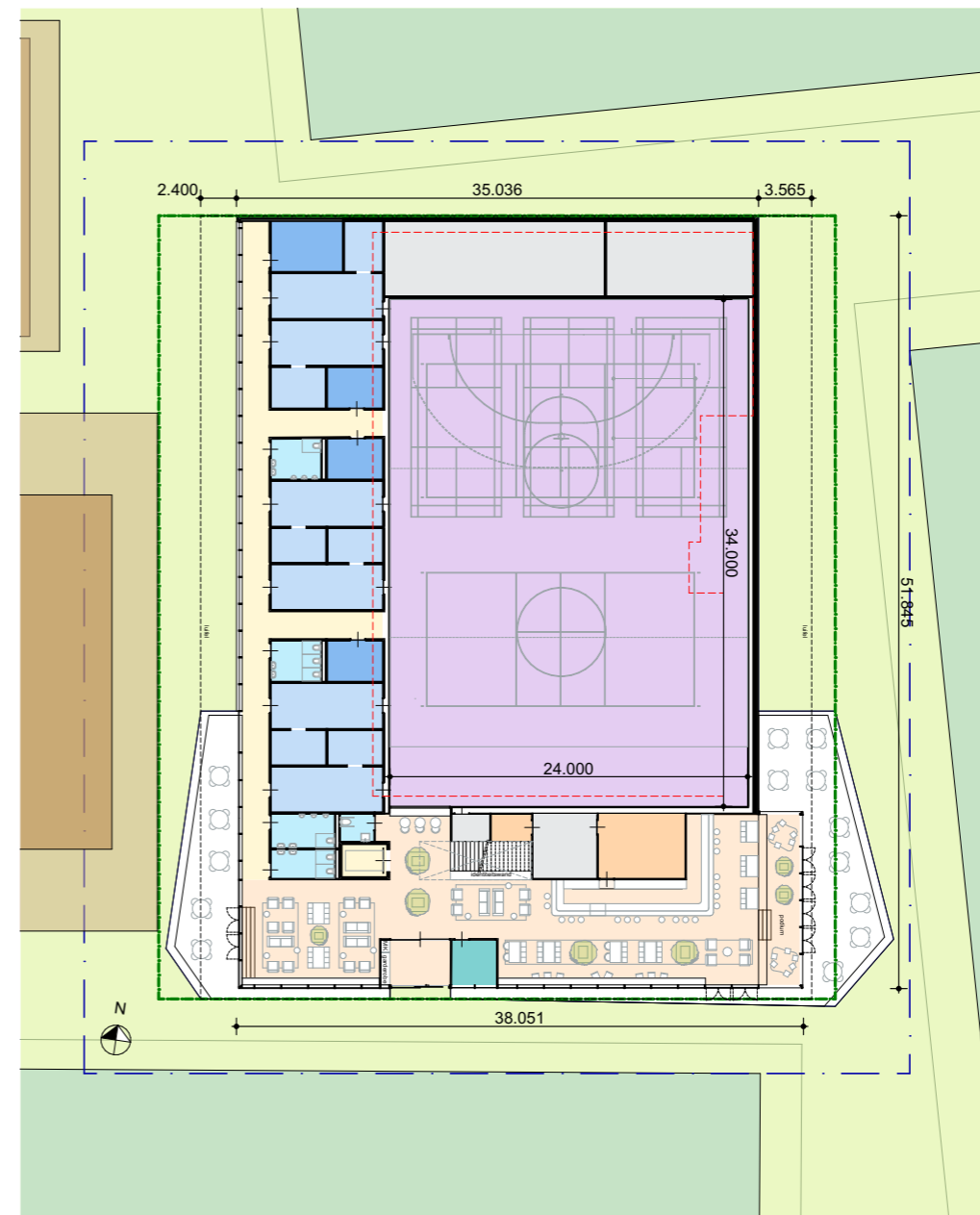
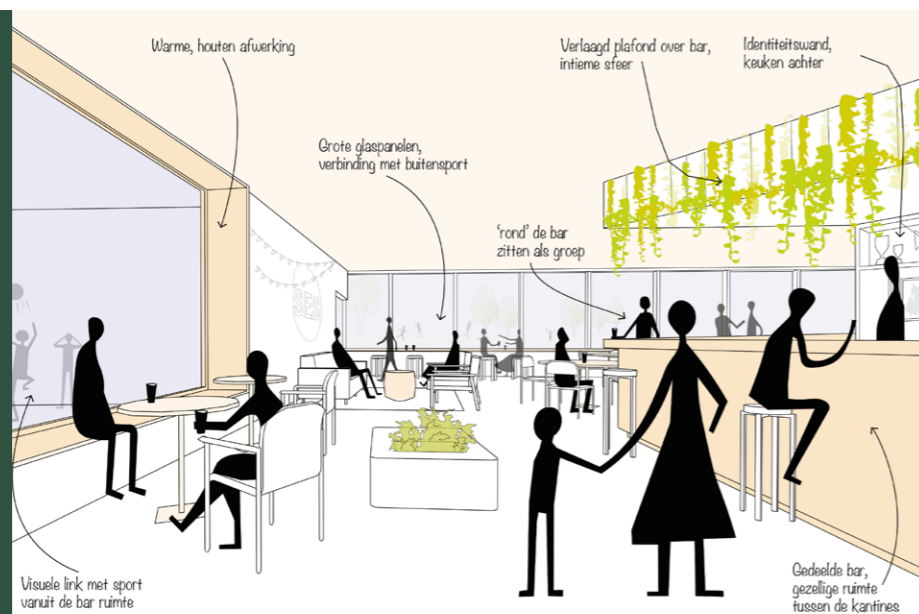
Schets entree & terras TCL

Hier is een schets van de mogelijke entree, met een terras dat aansluit bij de tennisvereniging met openslaande kozijnen vanuit de kantine.



Schets kantine idee

Vanuit de kantine is er zicht op de sporthal en is er voldoende ruimte voor een gezellige kroeg sfeer aan een zijde en een luxere zitgedeelte aan de andere zijde.



Schematische schets gebouw indeling

De bouwgroep is druk bezig met de gebouw indeling. Er is hierover nog niks definitiefs besloten. Dit is slechts een schematische weergave hoe de begane grond er uit zou kunnen komen te zien.

Hoofdstuk 2

Accommodatie

Onderhoud en vernieuwing van de velden/banen

Het gebouw en de sporthal komt in volledig beheer van de Langenboomse Vereniging. Het onderhoud en het schoonmaken van het gebouw zal door vrijwilligers gedaan moeten worden en er wordt verwacht dat de verenigingen naar rato van grootte en gebruik hiervoor vrijwilligers aandragen.

Daarnaast zijn er specifieke afspraken gemaakt voor het onderhoud van het tennispark en de voetbalvelden. TCL heeft voor een tussenvariant gekozen waarin zij het klein onderhoud uitvoeren en het groot onderhoud bij Stichting Eigen Kweek onderbrengen en een huur voor de tennisbanen gaan betalen. SES heeft juist gekozen om het volledige onderhoud van de velden in eigen beheer te houden.

Omschrijving	Schoonmaak	Klein onderhoud	Groot onderhoud
Gebouw	LV	LV	SEK
Sporthal	LV	LV	SEK
Tennispark	TCL	TCL	SEK
Voetbalvelden	SES	SES	SES

Van wie wordt de accommodatie?

De eigendomsrechten van de accommodatie gaan over naar Stichting Eigen Kweek. Die verhuurt op zijn beurt de accommodatie aan de Langenboomse Vereniging en de verenigingen betalen op haar beurt weer huur aan de Langenboomse Vereniging. Door deze constructie blijft bij een evt. faillissement of het stopzetten van de Langenboomse Vereniging, het vastgoed behouden voor 'Langenboom'.

Krijgen SES en TCL geld voor de inbreng van hun accommodatie?

Nee, de accommodatie wordt 'om niet' ingebracht in de Langenboomse Vereniging.

Wat gebeurt er met de accommodatie als de Langenboomse Vereniging ophoudt te bestaan?

Notarieel wordt vastgelegd dat SES en TCL de accommodatie voor een symbolisch bedrag van €1,- kunnen overkopen als de Langenboomse Vereniging ophoudt te bestaan.

Hoofdstuk 3

Financiën

Voor de toelichting op de financiële consequenties maken we onderscheid in:

- Investerings in de accommodatie
- Exploitatie van de accommodatie
- Exploitatie vereniging SES en TCL
- Overige onderwerpen

Investerings in de accommodatie

Het huidige kleedgebouw en kantine van SES en TCL maken plaats voor een nieuwe accommodatie met daarin de sportzaal, kleedlokalen en kantine voor alle verenigingen. Daarnaast zijn investeringen nodig in de infrastructuur van het sporthart, denk aan een nieuwe toegang, looppaden, terrassen etc.

Stichting Eigen Kweek wordt de bouwheer van het nieuwe sporthart en betaald de investeringen. Dit met de middelen die de gemeente beschikbaar stelt aangevuld met subsidies. Zowel SES als TCL hebben toegezegd een financiële bijdrage te leveren. Dit is ook een voorwaarde van de gemeente. Stichting Eigen Kweek wordt de eigenaar van het vastgoed en verhuurt dit aan de verenigingen.

Exploitatie van de accommodatie

De exploitatie van de accommodatie komt in handen van de Langenboomse Vereniging. De LV zorgt voor het dagelijks beheer zoals de schoonmaak en onderhoud van de accommodatie, kantine inkoop en de organisatie van de kantinediensten. Tevens is de LV verantwoordelijk voor alle kosten aan de accommodatie (zoals abonnementen, verzekering, ICT).

De verenigingen gaan een huurbedrag betalen voor de accommodatie, conform de vaste lasten die zij nu kwijt zijn en leveren vrijwilligers om de taken van de Langenboomse Vereniging uit te voeren. De verwachting is dat de inbreng van vaste kosten hoger zal zijn dan de kosten die de nieuwe accommodatie met zich meebrengt, omdat er het aantal accommodaties wordt teruggebracht naar één.

De inkomsten van de LV bestaat uit verhuur van de sportzaal, kleedlokalen, tennisbanen en een deel van de kantine opbrengsten.

Exploitatie verenigingen

De verenigingen blijven verantwoordelijk voor hun eigen exploitatie. Zij moeten zelf zorgdragen dat zij voldoende inkomsten binnen halen. De verenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor hun contributie-, sponsor- en mogelijk kantine inkomsten.

Contributies

De verenigingen blijven zelf verantwoordelijk voor het contributiebeleid. Meegaan naar het nieuwe sporthart gaat dus niet leiden tot een extra contributieverhoging.

Het doel is om in de toekomst toe te werken naar een algemeen Langenbooms lidmaatschap, waarbij er gebruik gemaakt mag worden van al het sportaanbod. De doelstelling is dat meerdere mensen gaan sporten of aan meer verschillende sporten kunnen meedoen. De exacte details hiervan zullen later uitgewerkt worden.

Sponsoring

TCL en SES zal voorlopig de sponsorinkomsten van de borden op de banen en velden incasseren. De sponsoring van de borden in de sportzaal en kantine komen ten gunste van de LV.

Het doel is om in de toekomst toe te werken naar een algemeen Langenboomse sponsorclub, waarbij er speciale sponsorpakket gemaakt worden en dat het onderling netwerken onderdeel wordt van deze sponsorclub.



**De
Langenboomse
Vereniging**