



Dokkum, 24 september 2021

College van B&W van gemeente Noardeast-Fryslân

Geacht college,

Naar aanleiding van het raadsbesluit van januari jongstleden, is er door u een duidelijke wens kenbaar gemaakt van het clusteren van meerdere sportverenigingen in een gezamenlijk gebouw. Voor ons allen een ideaalbeeld voor het thema: "Sport Ferbynt". Uiteraard zullen alle facetten getoetst moeten worden om te onderzoeken op haalbaarheid en wenselijkheid. Dit schrijven doen wij u graag toekomen waarin wij als drie clubs samen een conclusie hebben kunnen trekken met een solide onderbouwing. Daarnaast zijn aanvullende schetsen gemaakt in samenwerking met zowel uw ambtenaren als BúgelHajema en Dorenbos Architecten.

Voorafgaand aan dit schrijven met de getrokken conclusie, is er een lang voor traject geweest. In deze periode hebben wij als drie verenigingen, de gemeente en derden uitvoerig onderzoek gedaan naar een ideaal scenario voor zowel de verenigingen als de gemeente zelf. Vele vergaderingen hebben plaatsgevonden evenals het maken van meerdere tekeningen en scenario's die uitgewerkt werden als schets. Uiteindelijk hebben wij al deze onderzoeksresultaten weten te bundelen tot drie onderwerpen: Ruimtelijk, Financieel en Draagvlak & Haalbaarheid.

Ruimtelijk.

Het samenvoegen van drie sportverenigingen onder één dak zal direct en indirect veel concessies met zich meebrengen voor alle betrokken partijen. Zo zal een nauwe verbinding met alle sportvelden en tennisbanen moeilijk realiseerbaar zijn. Ook de wens enerzijds om in de toekomst een aansluiting te maken met een zogeheten 'blaashal', zal anderzijds een negatief gevolg hebben voor de gewenste situering van andere partijen. Als laatste zal er een te groot gebouw gerealiseerd moeten worden om de drie partijen te huisvesten (eg. 16x50m bruto vloer oppervlak), iets wat niet in lijn is met de verwachte park ambiance die gewenst is in het Tolhuispark.

Financieel.

Vanuit het financiële perspectief kunnen wij niets anders concluderen dan dat het een praktisch onmogelijke puzzel wordt. In de eerste plaats is er sprake van een huidige situatie waarin de TCD haar complex in volledig eigendom heeft, waar de andere 2 partijen geen eigendomsrechten genieten en op huurbasis gebruik maken van haar faciliteiten. Ten tweede zullen de hockey- en korfbalvereniging een enorme investering moeten doen in het nieuw te realiseren complex. Zelfs met alle eigen middelen, crowdfunding, sponsoring en hulp uit de middenstand zal er een te grote financiële druk op deze twee verenigingen komen te staan, waardoor de consequenties niet meer te overzien zijn. Mocht er dan toch gekozen worden voor een gebouw door de drie partijen, dan zal een 2 onder 1 kap constructie het hoogst haalbare zijn. Vanuit juridisch en financieel perspectief gezien, is dit ook een reële mogelijkheid. Echter zijn de voordelen zo minimaal dat een preferentie voor 2 losse gebouwen door alle drie partijen wordt onderstreept. Het financiële gewin is namelijk vrijwel nihil als er gekozen wordt voor een 2 onder 1 kap constructie (TCD een eigen kant en HCD/kvdG een eigen kant) ten opzichte van twee losse gebouwen.

Draagvlak & Haalbaarheid.

Maatschappelijk en sportief gezien spreken alle drie partijen zich positief uit over een verregaande samenwerking. Een gedeelde accommodatie is mogelijk mits ook de leden zich hierover positief uitspreken. Op basis van alle verkregen brieven, samenkomsten en vergaderingen wordt door de betrokken partijen unaniem de wens voor twee losse gebouwen uitgesproken. Met dien verstande dat beide gebouwen dicht bij elkaar gesitueerd zijn, met optimale ligging van de sportvelden en een gemeenschappelijk plein delen. Men ziet een geweldige kans om meer naar elkaar toe te kunnen groeien en de bovengenoemde samenwerking meer vorm te geven. Door op deze manier de bebouwing toch te centreren blijft de park ambiance van het Tolhuispark in tact en biedt het in de toekomst genoeg mogelijkheden tot het verder doorontwikkelen van de sportieve samenwerking tussen de drie betrokken partijen.

Door uit te gaan van twee losse gebouwen kunnen enerzijds de TCD en anderzijds de HCD/kvdG hun eigen tijdsplan uitstippelen waarop een en ander gerealiseerd moet worden. Door de enorme financiële opgave van de HCD/kvdG hebben zij meer tijd nodig de plannen voor het clubgebouw uit te werken en de financiële middelen daarvoor te vinden dan de TCD. Op deze manier zitten die partijen elkaar niet in de weg.

Conclusie.

Zowel TCD als HCD en KvdG zien veel potentie in het nieuw te realiseren Tolhuispark. Met nieuwe faciliteiten en toekomstbestendige bouw biedt dit voor ons, maar ook voor scholen, veel kansen. Wij zien een centralisatie van de accommodaties als essentieel uitgangspunt voor verdere toekomstige samenwerking. Daarentegen zien wij niet voldoende meerwaarde in het delen van een gebouw, waar de grootte, situering en juridisch/financiële impact belangrijke tegenargumenten zijn. Bijgevoegd zijn de schetsen waar wij allen enthousiast over zijn en welke wij u graag voorleggen ter inzage en goedkeuring.

Met sportieve en vriendelijke groeten,

Gerard Timmerman

Voorzitter TCD

Jan Iedema

Voorzitter KV De Granaet

Niek Katsma

Voorzitter HCD

# STUDIE

werk: 21-4606 Nieuwbouw Sportaccommodatie Tolhuispark Dokkum  
opdrachtgevers: Tennisclub Dokkum, Hockey Club Dokkum, Korfbalvereniging 'de Granaet'

datum: 06-09-2021



- 01 luchtfoto plangebied *schaal 1:3000*
- 02 luchtfoto plangebied *schaal 1:1500*
- 03 PvE Tennisclub Dokkum *schaal 1:100*
- 04 PvE Hockey Club Dokkum *schaal 1:100*
- 05 PvE Korfbalvereniging 'de Granaet' *schaal 1:100*
- 06 PvE gezamenlijk Hockey en Korfbal *schaal 1:100*
- 07 PvE velden *schaal 1:500*
- 08 scenario's
- 09 terreinplan scenario I *schaal 1:1500*
- 10 vlekkenplan scenario I *schaal 1:150*
- 11 doorsnede en gevels scenario I *schaal 1:200*
- 12 terreinplan scenario II *schaal 1:1500*
- 13 vlekkenplan scenario II: Tennis *schaal 1:100*
- 14 doorsnede en gevels scenario II: Tennis *schaal 1:200*
- 15 vlekkenplan scenario II: Hockey en Korfbal *schaal 1:100*
- 16 doorsnede en gevels scenario II: Hockey en Korfbal *schaal 1:200*

# INHOUD

---

**Dorenbos Architecten**  
Trynwaldsterdyk 20  
9061 DB Gytsjerk  
058 2562003

[www.dorenbosarchitekten.nl](http://www.dorenbosarchitekten.nl)





Luchtfoto Tolhuispark Dokkum schaal 1:3000



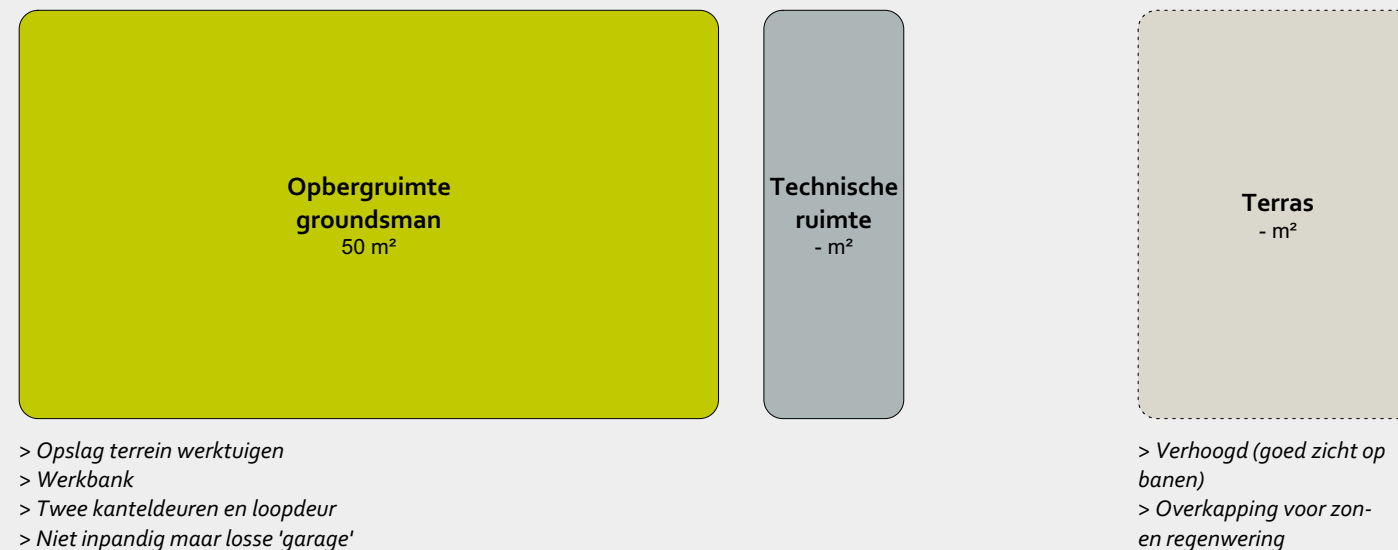
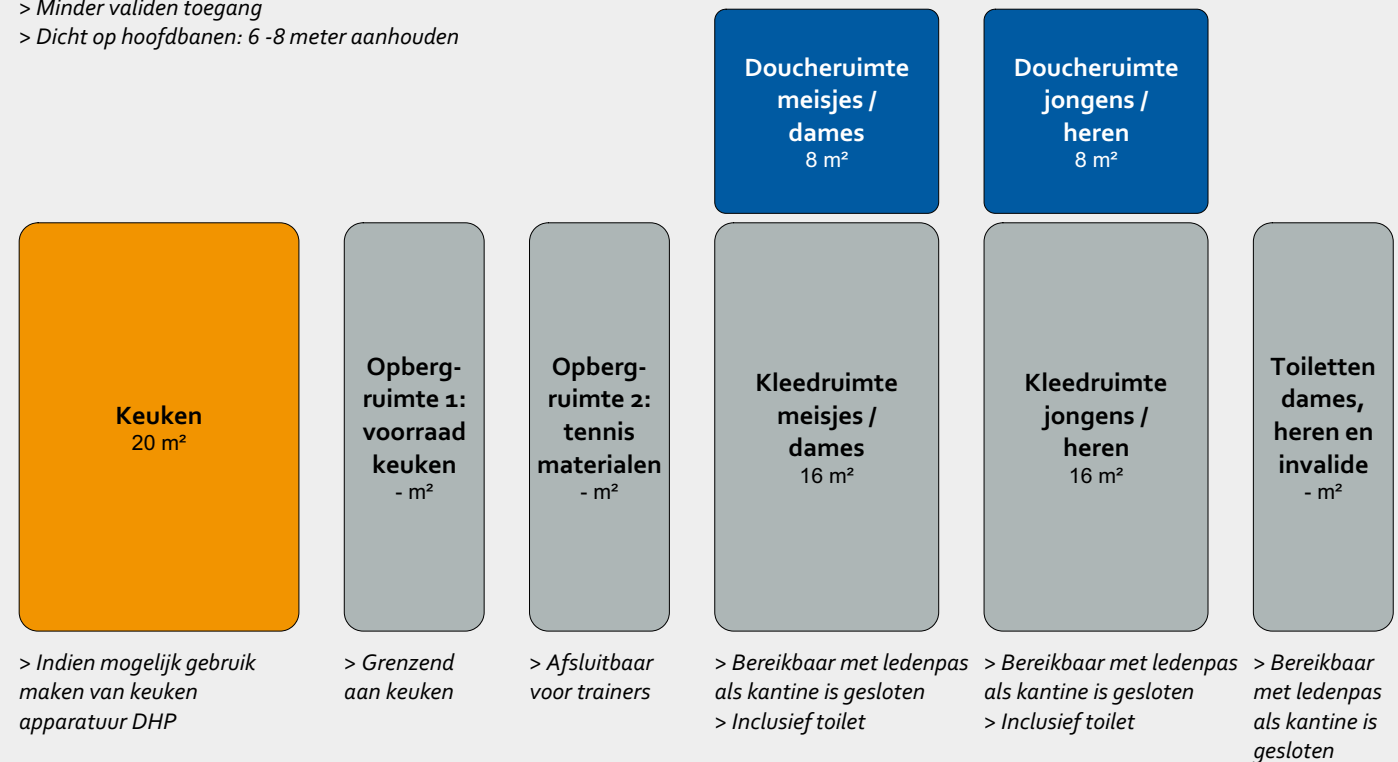


Plangebied schaal 1:1500

## Tennisclub Dokkum

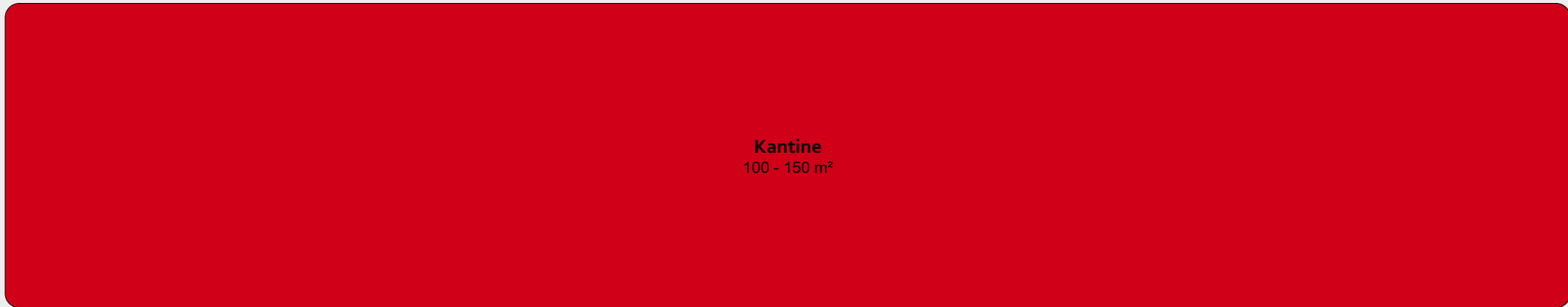


- > Bar voor dagelijks gebruik
- > Doorloop van kantine naar terras (ruime toegang)
- > Zicht op banen
- > Minder validen toegang
- > Dicht op hoofdbanen: 6 -8 meter aanhouden



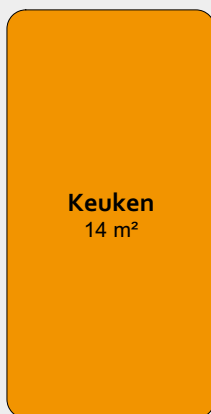
Totaal oppervlak clubgebouw exclusief terras: 300m<sup>2</sup>

Eén bouwlaag, eigendom van TCD



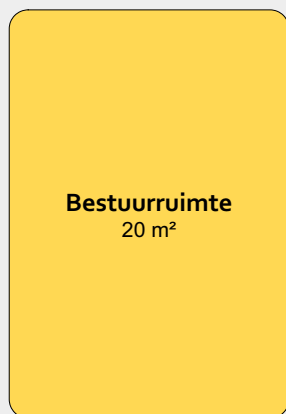
**Kantine**  
100 - 150 m<sup>2</sup>

- > Bar: Verlaagd deel voor kinderen. Aparte uitgifte hoek. 2/3 tapbier. Barista koffieapparaat.
- > Zicht op hockeyveld. Kantine situeren op eerste verdieping.
- > Minder validen toegang
- > Grote kinderhoek
- > Multifunctioneel sportgebouw. Rekening houden met gebruik van de BSO, huiswerkbegeleiding, diverse recreantenclubs. Mogelijkheid tot creëren van meerdere zalen dmv scheidingswanden.



**Keuken**  
14 m<sup>2</sup>

- > Afsluitbaar
- > Spoelkeuken
- > Grote koeling + vriezer
- > Frituur/magnetron/oven
- > 4 pits fornuis



**Bestuuruimte**  
20 m<sup>2</sup>

- > Kan ook gecreëerd worden door het opdelen van de gemeenschappelijke ruimte dmv scheidingswanden
- > Beamer en beamerscherf



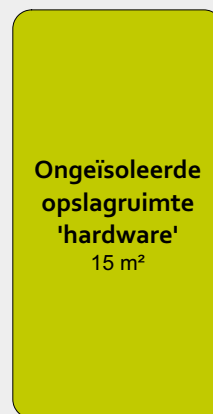
**Kleedr. scheids / Miva toilet**  
- m<sup>2</sup>

- > Scheiding nat - droog
- > gezamenlijk met KV



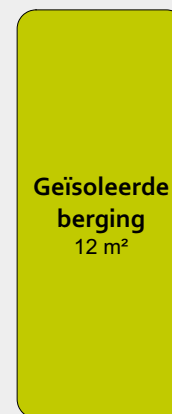
**Kleedr. scheids**  
- m<sup>2</sup>

- > Scheiding nat - droog
- > Toilet
- > gezamenlijk met KV



**Ongeïsoleerde opslagruimte 'hardware'**  
15 m<sup>2</sup>

- > Nabij velden situeren
- > Mag gedeeld worden met andere gebruikers, wel apart afsluitbaar deel



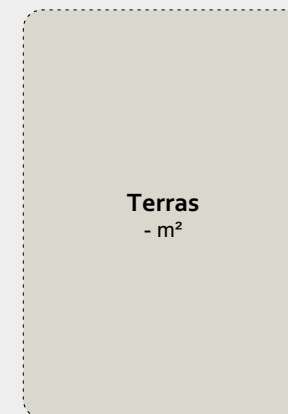
**Geïsoleerde berging**  
12 m<sup>2</sup>

- > Nabij velden situeren
- > Enkele deur
- > Rekken en stellingen voor berging
- > Goede ventilatie



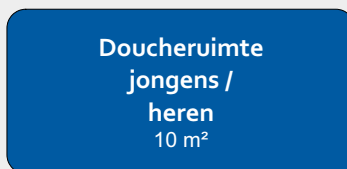
**Droogloop tussen kleedkamers en clubgebouw/kantine**  
- m<sup>2</sup>

- > Bij voorkeur afgesloten gang, overkapping/ veranda mag ook
- > 1 losse in- en uitgang richting kleedkamers en 1 richting clubgebouw / kantine



**Terras**  
- m<sup>2</sup>

- > Groot terras
- > Grote overkapping zodat binnenruimte beperkt kan worden. Lager energieverbruik.
- > Mag gedeeld worden

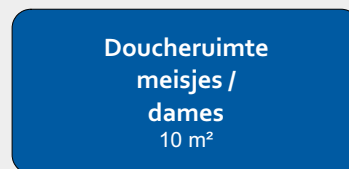


**Doucheruimte jongens / heren**  
10 m<sup>2</sup>

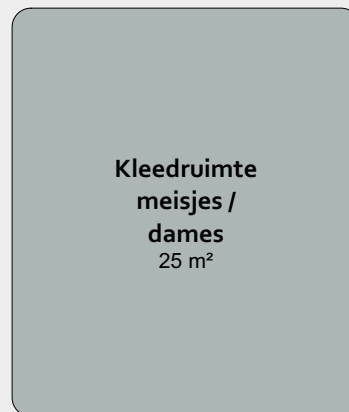


**Kleedruimte jongens / heren**  
25 m<sup>2</sup>

- > 8 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet



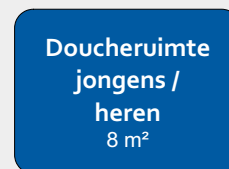
**Doucheruimte meisjes / dames**  
10 m<sup>2</sup>



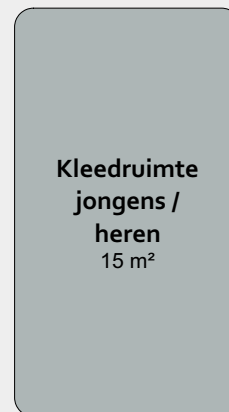
**Kleedruimte meisjes / dames**  
25 m<sup>2</sup>

- > 8 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet

of

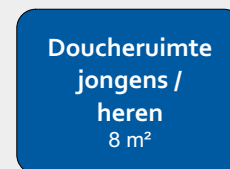


**Doucheruimte jongens / heren**  
8 m<sup>2</sup>

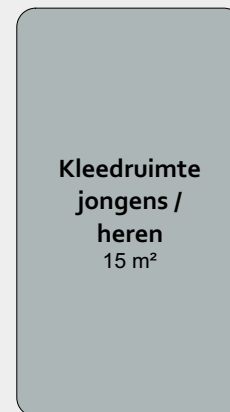


**Kleedruimte jongens / heren**  
15 m<sup>2</sup>

- > 6 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet

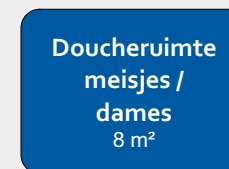


**Doucheruimte jongens / heren**  
8 m<sup>2</sup>

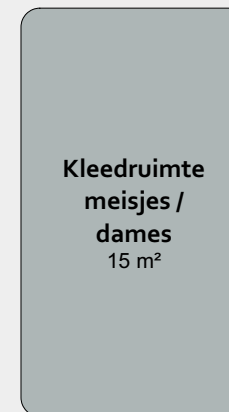


**Kleedruimte jongens / heren**  
15 m<sup>2</sup>

- > 6 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet

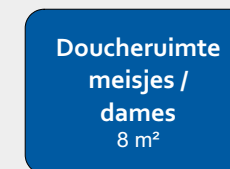


**Doucheruimte meisjes / dames**  
8 m<sup>2</sup>



**Kleedruimte meisjes / dames**  
15 m<sup>2</sup>

- > 6 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet



**Doucheruimte meisjes / dames**  
8 m<sup>2</sup>



**Kleedruimte meisjes / dames**  
15 m<sup>2</sup>

- > 6 douches
- > (voeten)wasbak
- > Inclusief toilet

Totaal oppervlak clubgebouw: 200m<sup>2</sup>

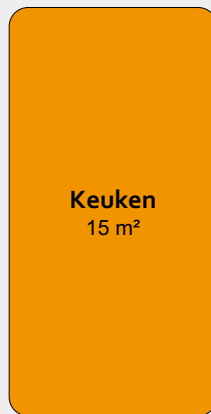
4 of 6 gezamenlijke kleedruimten voor korfbal en hockey zijn voldoende



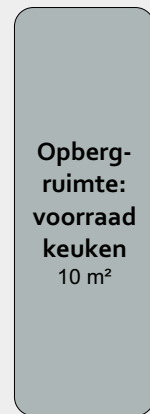


Kantine  
100 - 150 m<sup>2</sup>

- > Uitzicht op het veld met buitenterras op oosten en zuiden
- > Terrasdeuren van kantine naar terras
- > Eigen deel van de kantine voor korfbal (noord-oostelijk deel)
- > Kinderspeelplaats in kantine



Keuken  
15 m<sup>2</sup>



Opberg-  
ruimte:  
voorraad  
keuken  
10 m<sup>2</sup>

- > Grenzend aan keuken



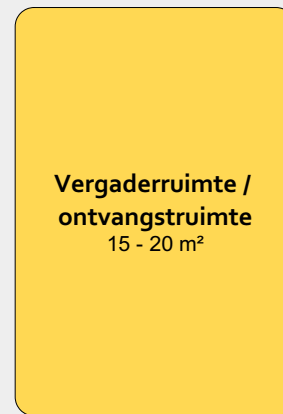
Toilet-  
groep  
heren  
10 m<sup>2</sup>

- > Niet direct grenzend aan kantine (dus in de hal)



Toilet-  
groep  
dames  
10 m<sup>2</sup>

- > Niet direct grenzend aan kantine (dus in de hal)



Vergaderruimte /  
ontvangstruimte  
15 - 20 m<sup>2</sup>

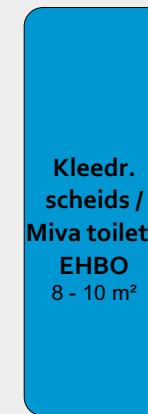
- > Delen met bestuurruimte Hockey?



Werk-  
kast  
5 m<sup>2</sup>



Techn.  
ruimte  
8 m<sup>2</sup>



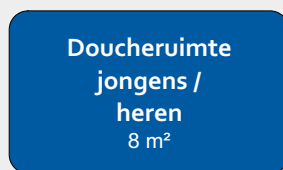
Kleedr.  
scheids /  
Miva toilet /  
EHBO  
8 - 10 m<sup>2</sup>

- > Gecombineerd gebruik
- > Evt combineren met verschoon-gelegenheid (baby)



Materialenhok  
30 m<sup>2</sup>

- > Dubbele deur
- > Niet inpandig maar los bij velden geplaatst

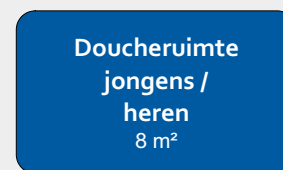


Doucheruimte  
jongens /  
heren  
8 m<sup>2</sup>

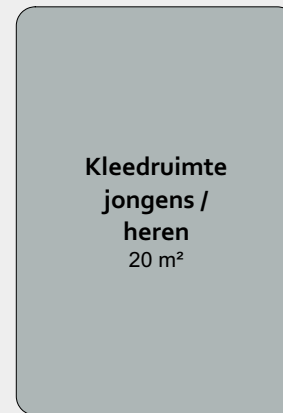


Kleedruimte  
jongens /  
heren  
20 m<sup>2</sup>

- > Bij voorkeur 4 - 6 douches
- > Inclusief toilet
- > m<sup>2</sup> gewenst, minimaal 12 m<sup>2</sup>

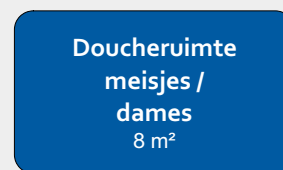


Doucheruimte  
jongens /  
heren  
8 m<sup>2</sup>



Kleedruimte  
jongens /  
heren  
20 m<sup>2</sup>

- > Bij voorkeur 4 - 6 douches
- > Inclusief toilet
- > m<sup>2</sup> gewenst, minimaal 12 m<sup>2</sup>

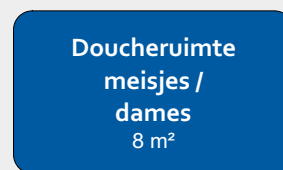


Doucheruimte  
meisjes /  
dames  
8 m<sup>2</sup>



Kleedruimte  
meisjes /  
dames  
20 m<sup>2</sup>

- > Bij voorkeur 4 - 6 douches
- > Inclusief toilet
- > m<sup>2</sup> gewenst, minimaal 12 m<sup>2</sup>



Doucheruimte  
meisjes /  
dames  
8 m<sup>2</sup>



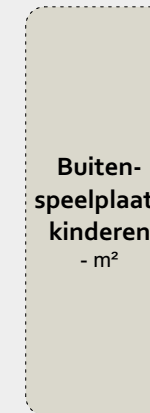
Kleedruimte  
meisjes /  
dames  
20 m<sup>2</sup>

- > Bij voorkeur 4 - 6 douches
- > Inclusief toilet
- > m<sup>2</sup> gewenst, minimaal 12 m<sup>2</sup>

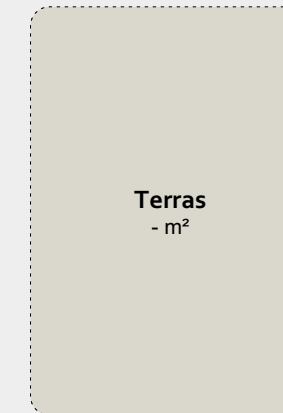


Welkomsthal/  
Garderobe/  
Gang naar  
kleedruimtes en  
toiletgroepen  
15 - 20 m<sup>2</sup>

- > Naast jassen een ruimte voor opslag van sporttassen voor ca. 40 - 50 personen



Buiten-  
speelplaats  
kinderen  
- m<sup>2</sup>

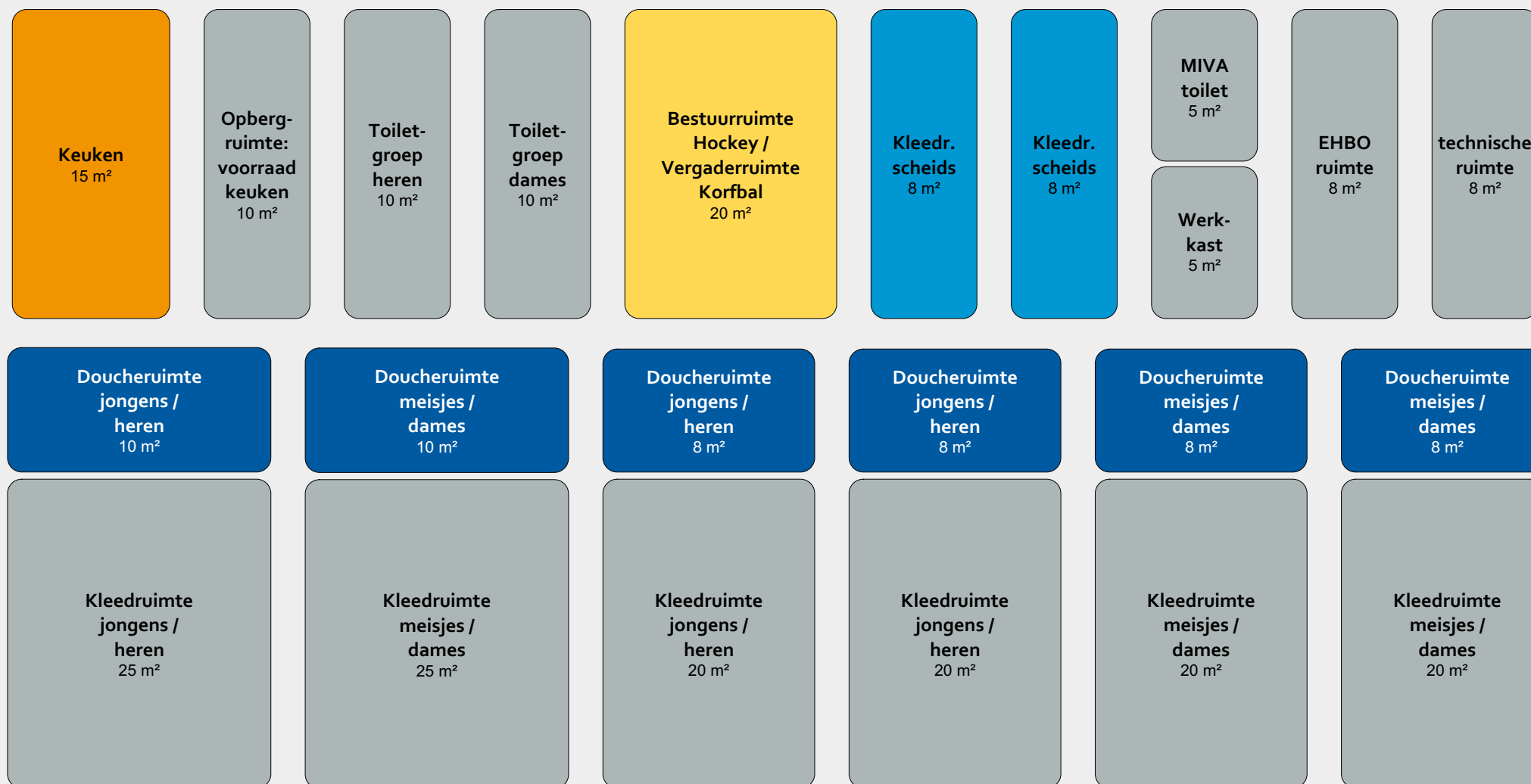
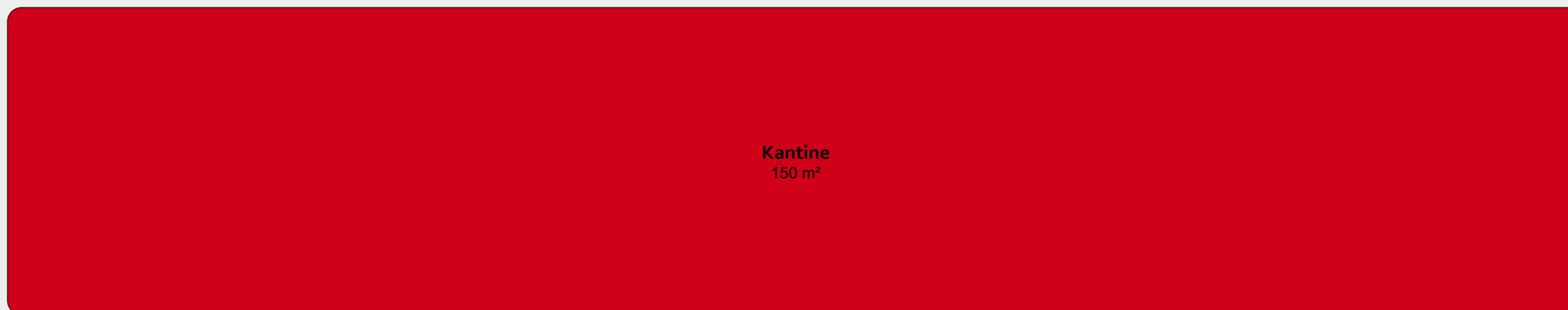


Terras  
- m<sup>2</sup>

- > Op oosten en zuiden

6 gezamenlijke kleedruimten voor korfbal (4) en hockey (2) zijn voldoende

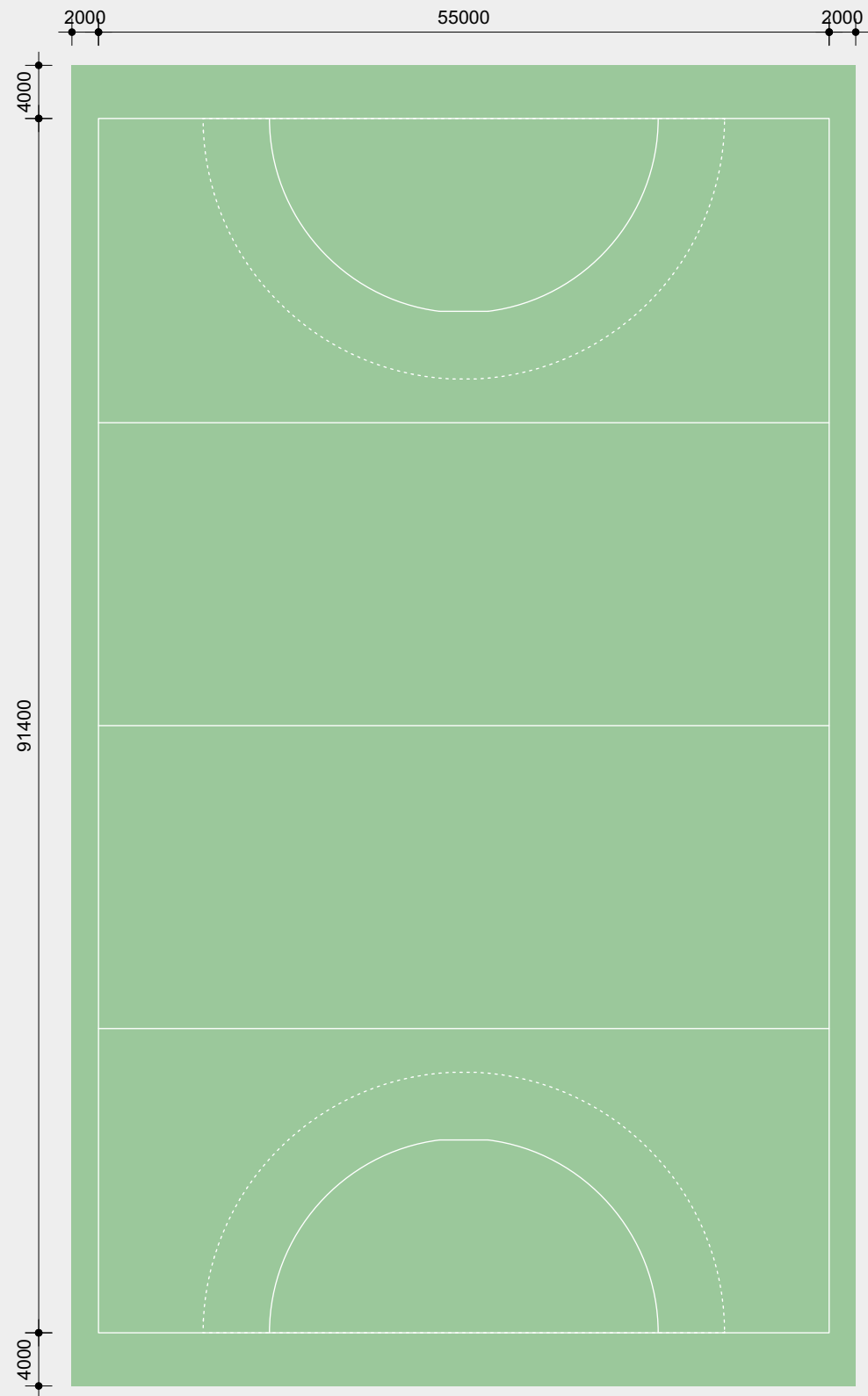
Gezamenlijk PvE Hockeyclub en Korfbalvereniging



Totaal aantal m<sup>2</sup>: 439 m<sup>2</sup>

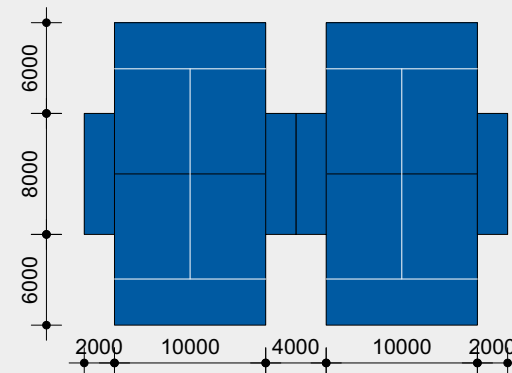
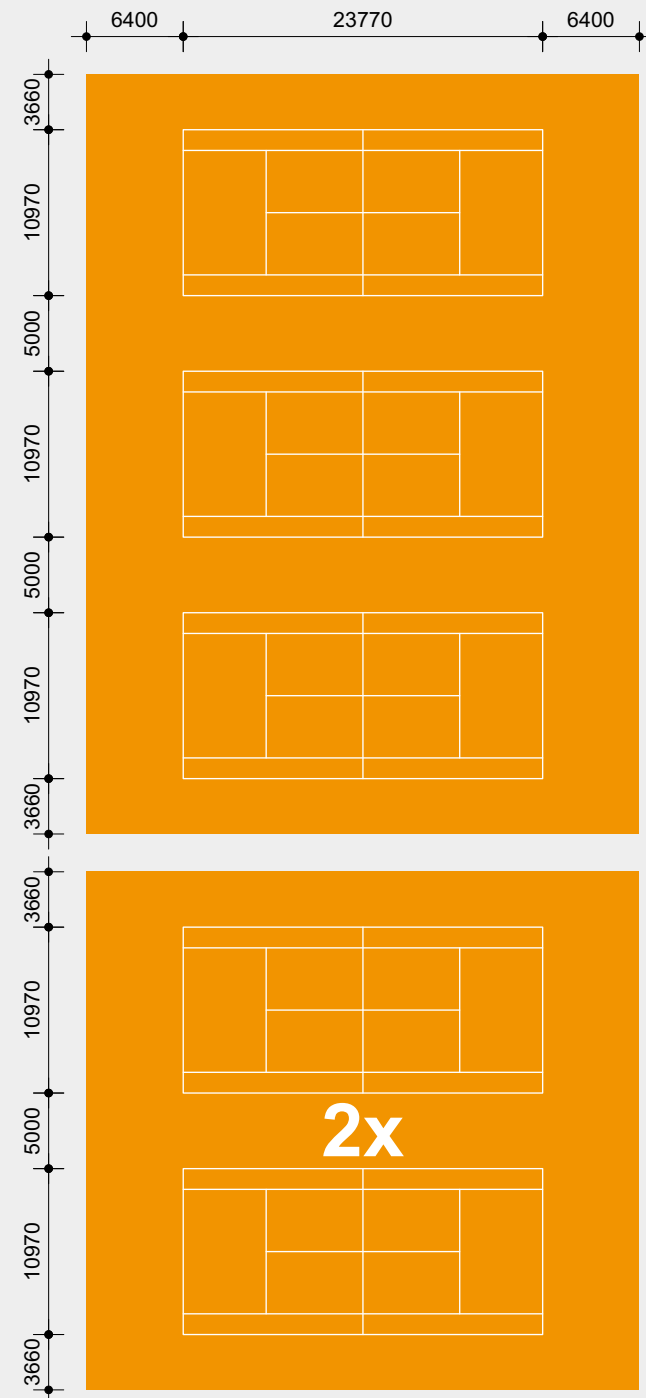
Exclusief terras en bergingen (deze worden los op het terrein gesitueerd)

### Hockey Club Dokkum



- > Veldafmetingen conform KNHB eis
- > Opstaande rand van hout of beton aan de rand van het veld (minimaal 8cm hoog)
- > Hekwerk rondom veld (1,10m hoog)
- > Ballenvanger van 4m hoog en 20m breed op 4m achter de achterlijn aan weerskanten
- > Ten minste 2 dug-outs voor 5 personen
- > LED-verlichting minimaal 6 lichtmasten (8 geeft een betere velddekking)
- > Veldbezetting: G/F/E jeugd: kwart veld  
E jeugd: half veld  
Senioren /A/B/C/D jeugd: heel veld (trainen op half veld)

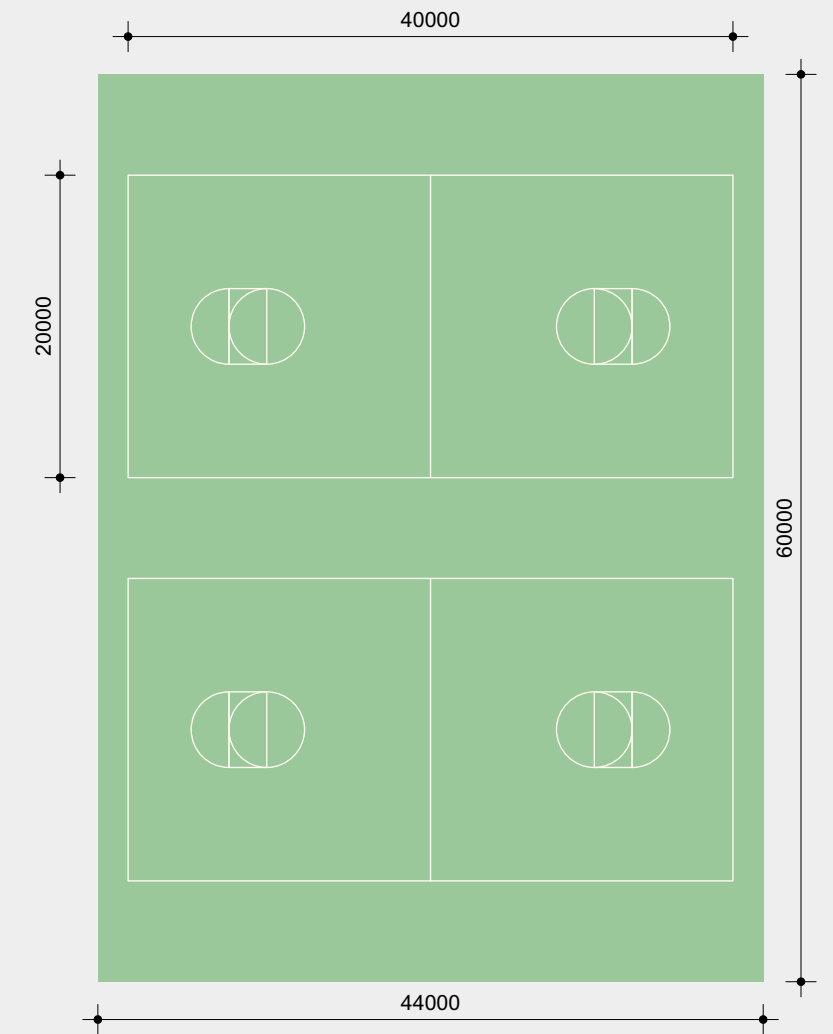
### Tennisclub Dokkum

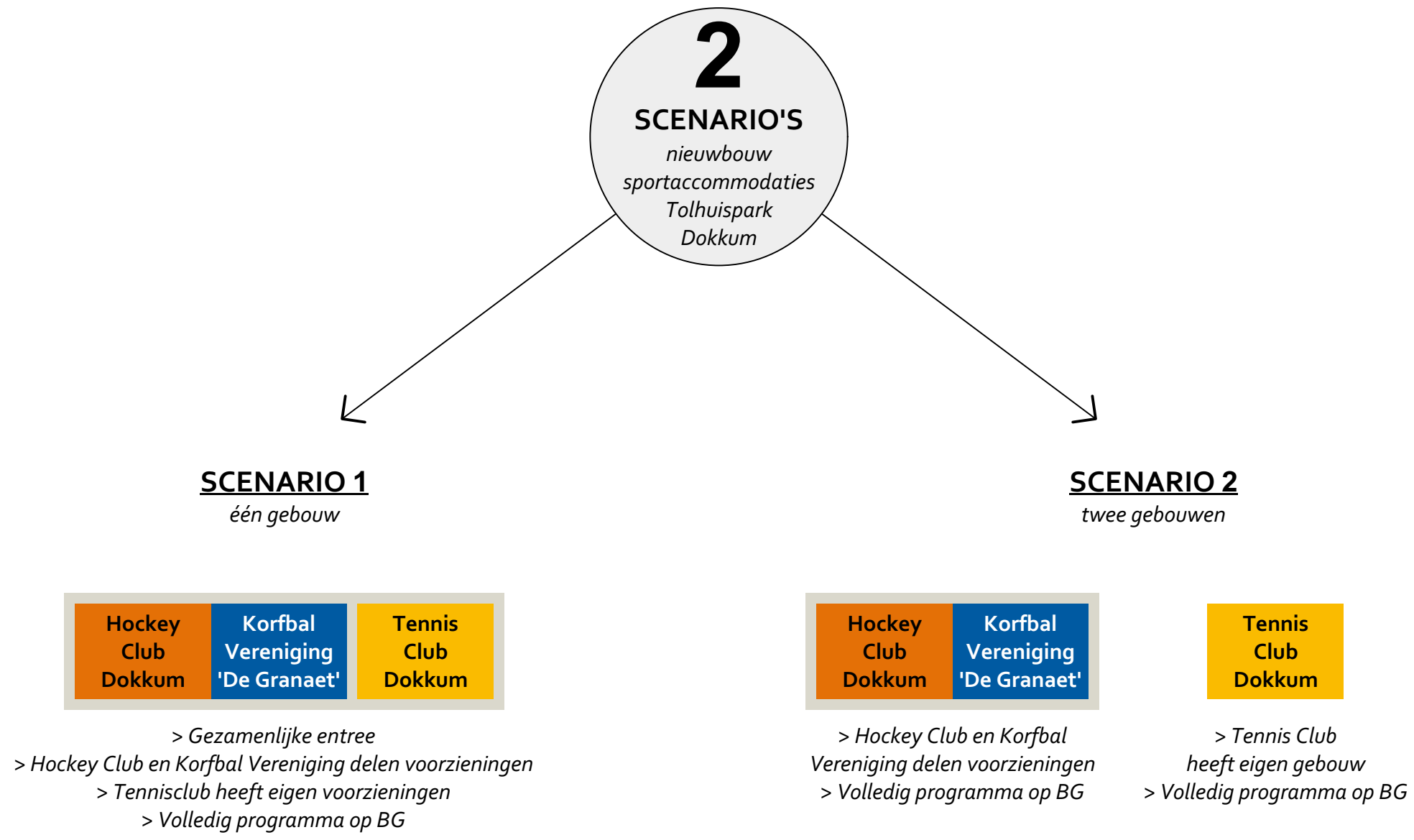


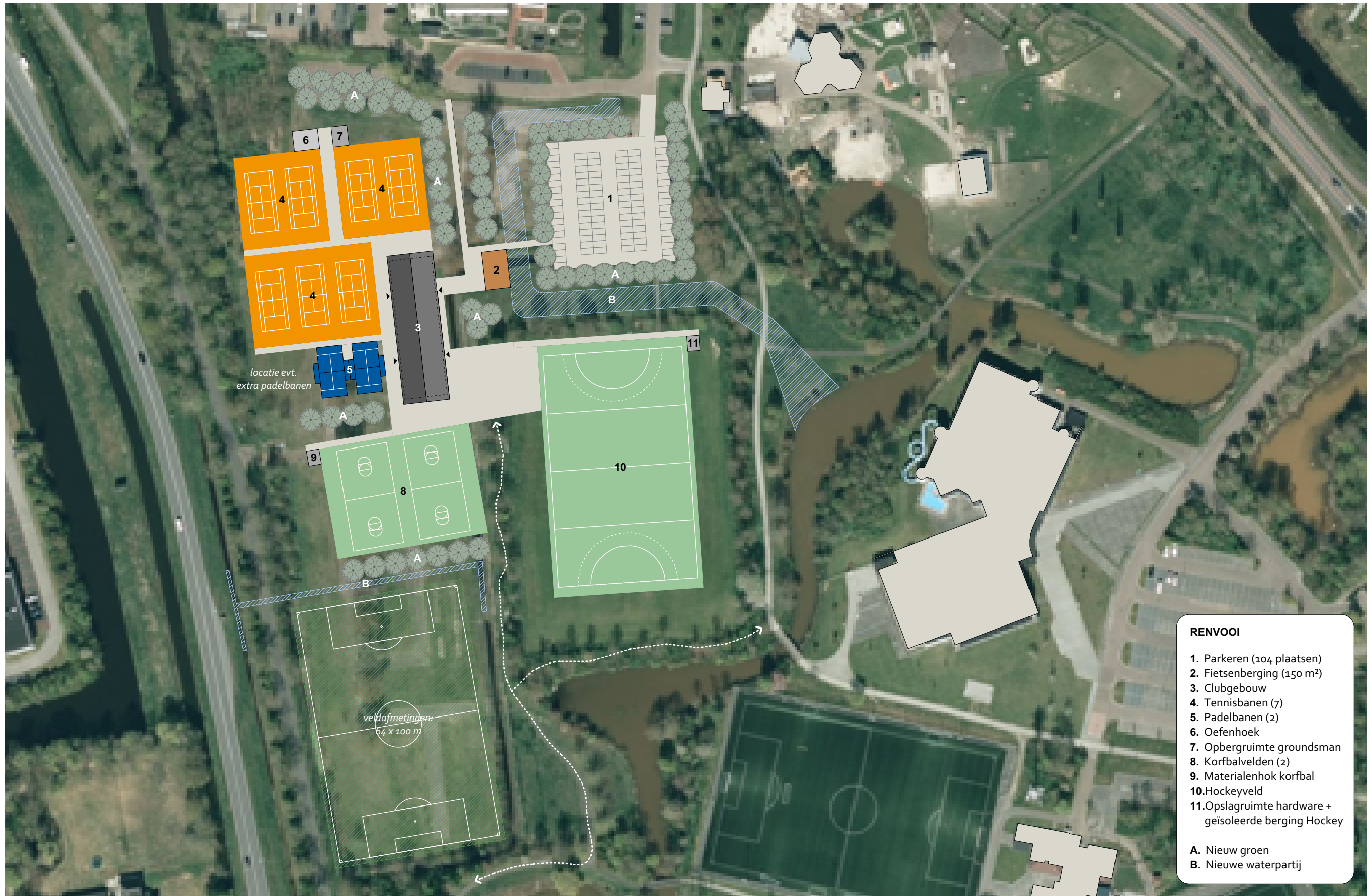
oefenhoek  
8 x 10m

> In totaal 7 tennisbanen en 2 padelbanen (ruimte reserveren voor 2 extra padelbanen)

### Korfbalvereniging 'de Granaet'







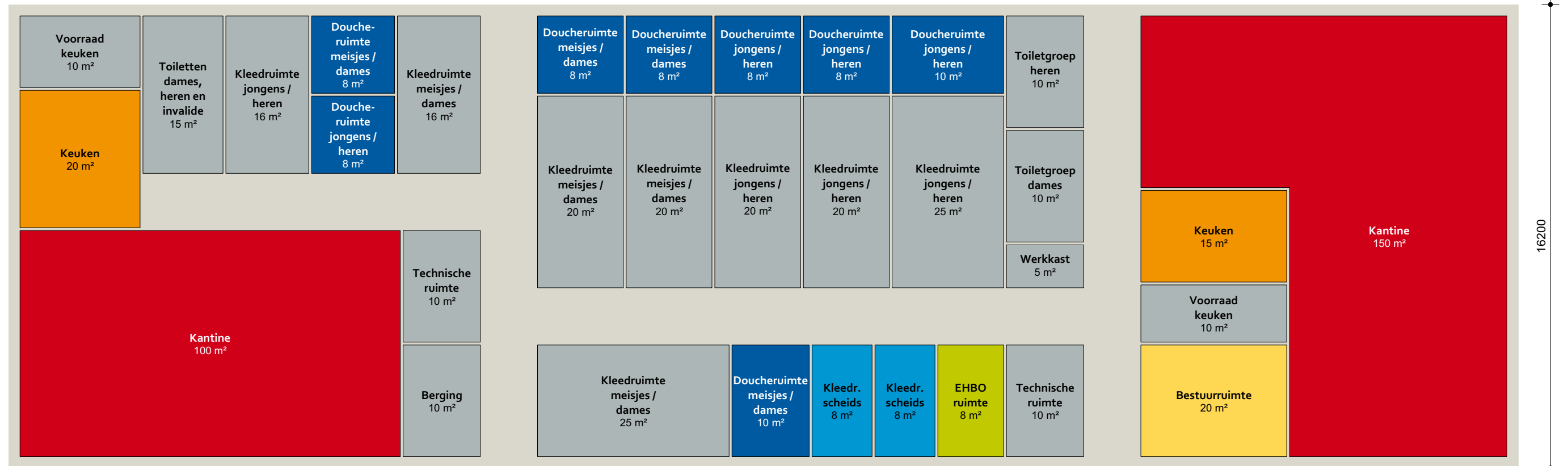
- RENVOOI**
- 1. Parkeren (104 plaatsen)
  - 2. Fietsenberging (150 m<sup>2</sup>)
  - 3. Clubgebouw
  - 4. Tennisbanen (7)
  - 5. Padelbanen (2)
  - 6. Oefenhoek
  - 7. Opberg ruimte groundsman
  - 8. Korfbalvelden (2)
  - 9. Materialenhok korfbal
  - 10. Hockeyveld
  - 11. Opslagruimte hardware + geïsoleerde berging Hockey
- A.** Nieuw groen  
**B.** Nieuwe waterpartij



Tennisclub

Hockeyclub en Korfbalvereniging

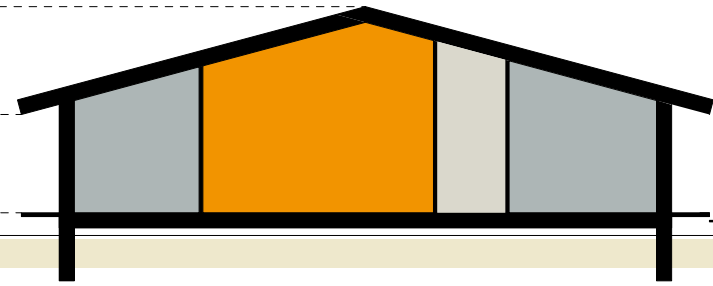
52800



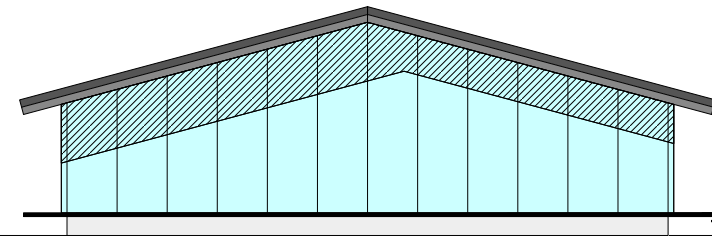
Vlekkenplan I  
Totaal BVO 855m<sup>2</sup>

Vlekkenplan scenario I schaal 1:150

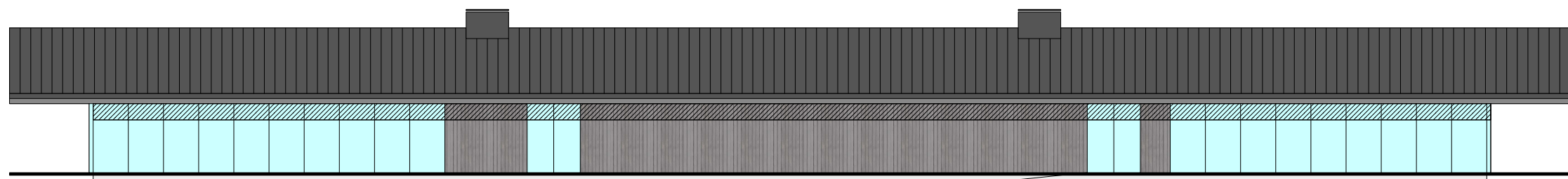
nok 6050+  
ok goot 3200+  
peil = 600+



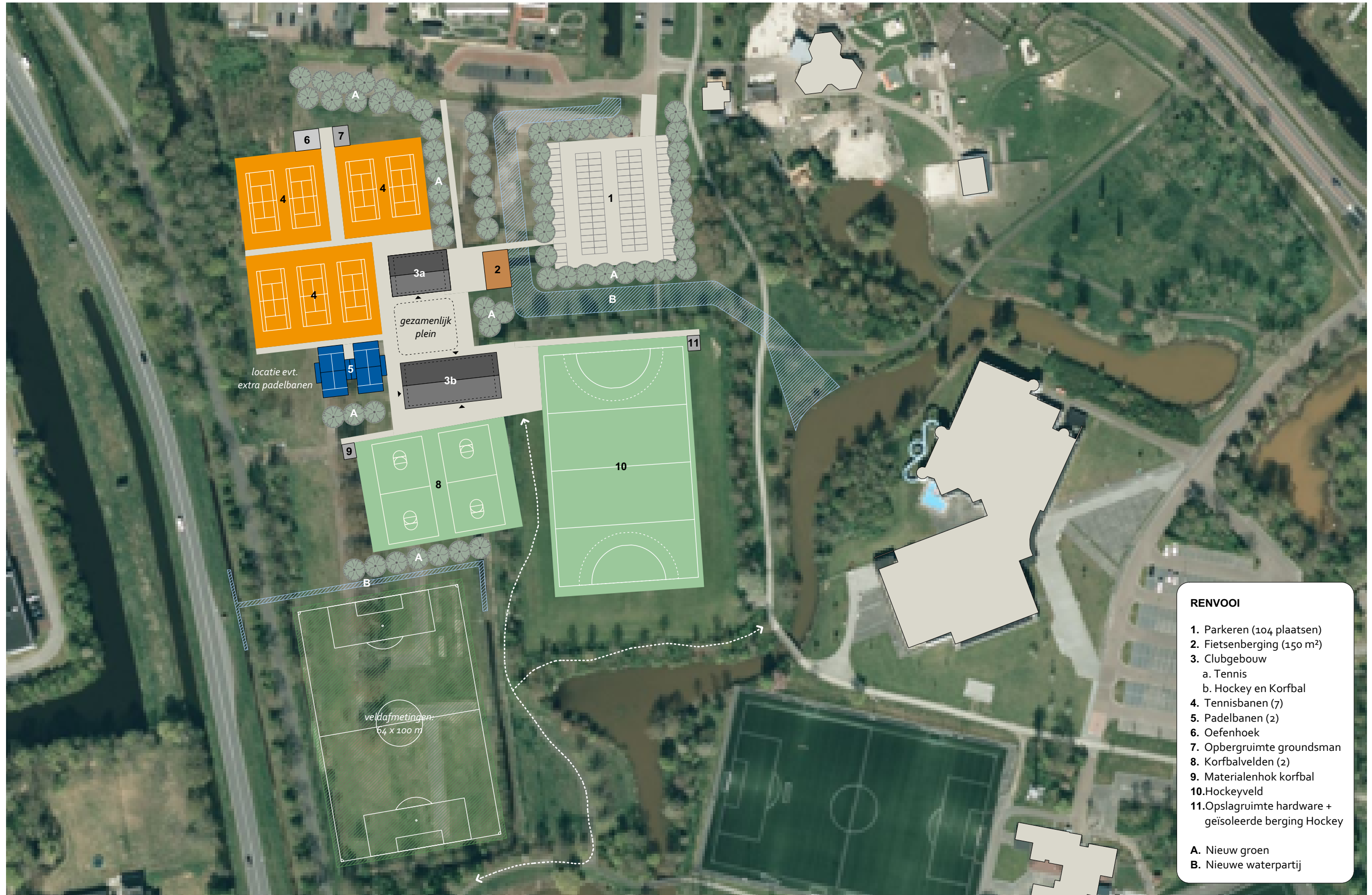
Doorsnede



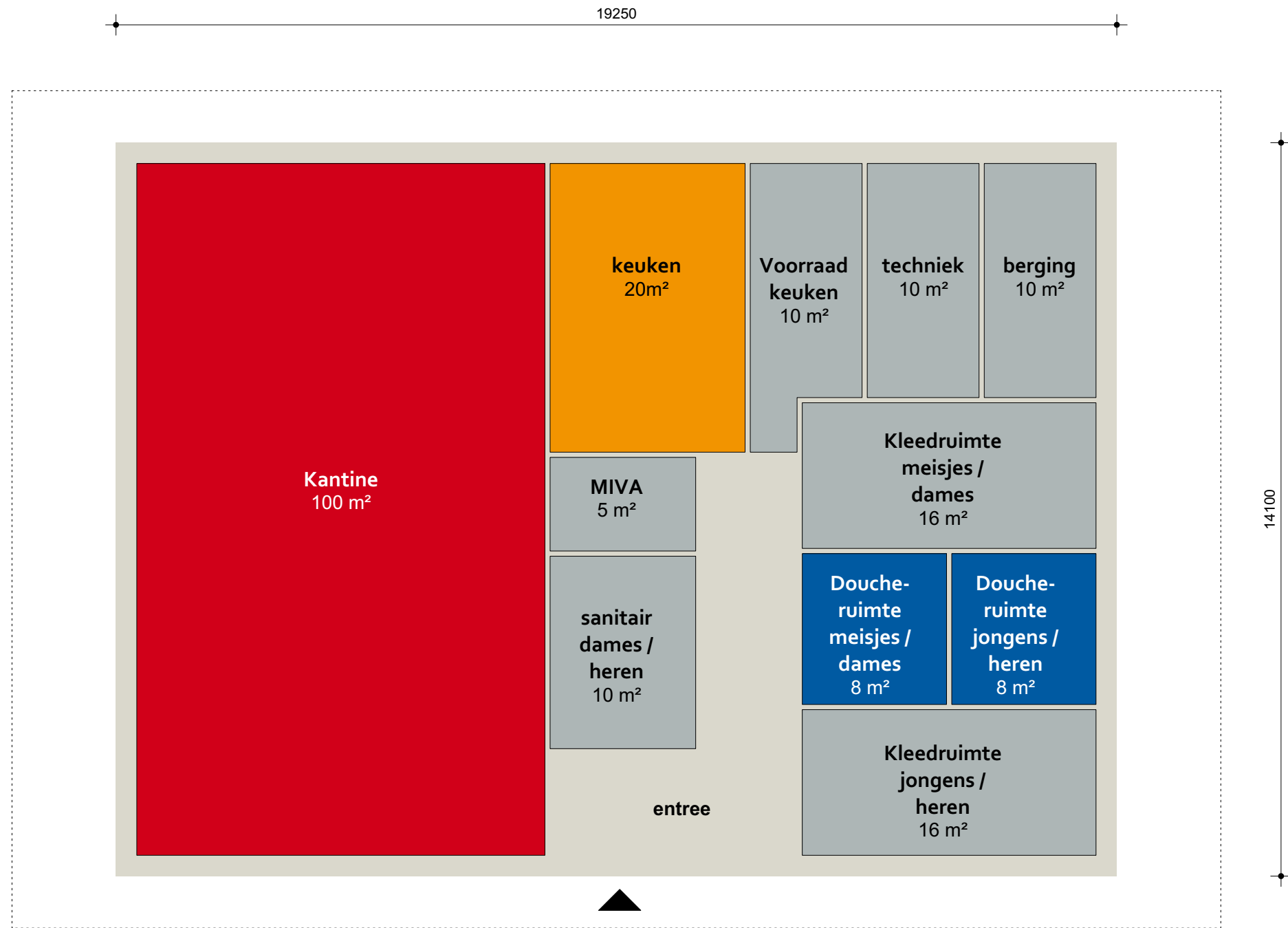
Kopgevel



Langsgevel

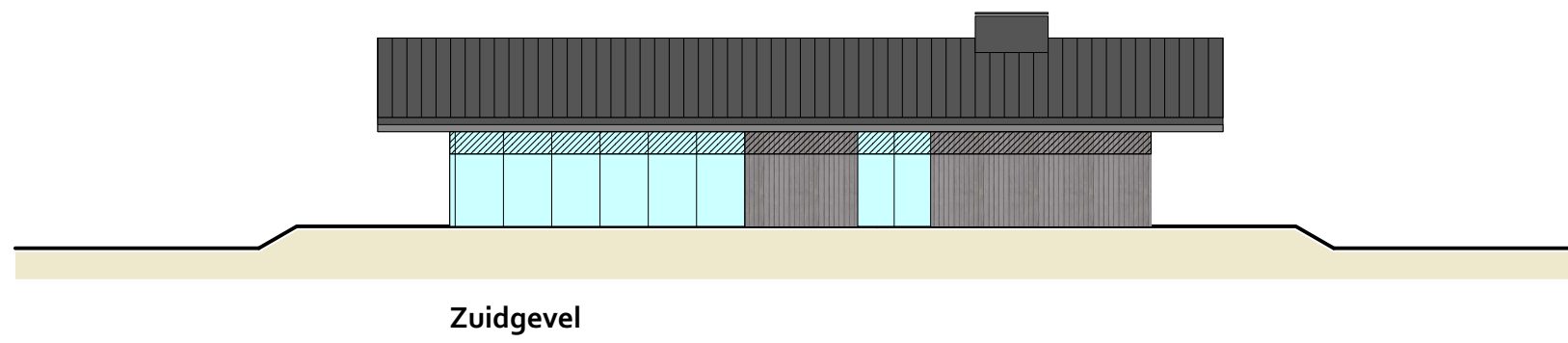
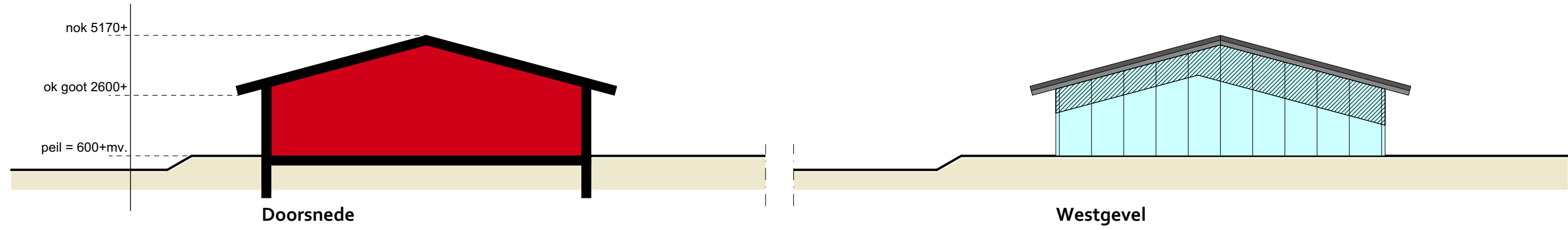


- RENVOOI**
- 1. Parkeren (104 plaatsen)
  - 2. Fietsenberging (150 m<sup>2</sup>)
  - 3. Clubgebouw
    - a. Tennis
    - b. Hockey en Korfbal
  - 4. Tennisbanen (7)
  - 5. Padelbanen (2)
  - 6. Oefenhoek
  - 7. Opbergruimte groundsman
  - 8. Korfbalvelden (2)
  - 9. Materialenhok korfbal
  - 10. Hockeyveld
  - 11. Opslagruimte hardware + geïsoleerde berging Hockey
- A. Nieuw groen  
B. Nieuwe waterpartij



Vlekkenplan  
Tennisclub

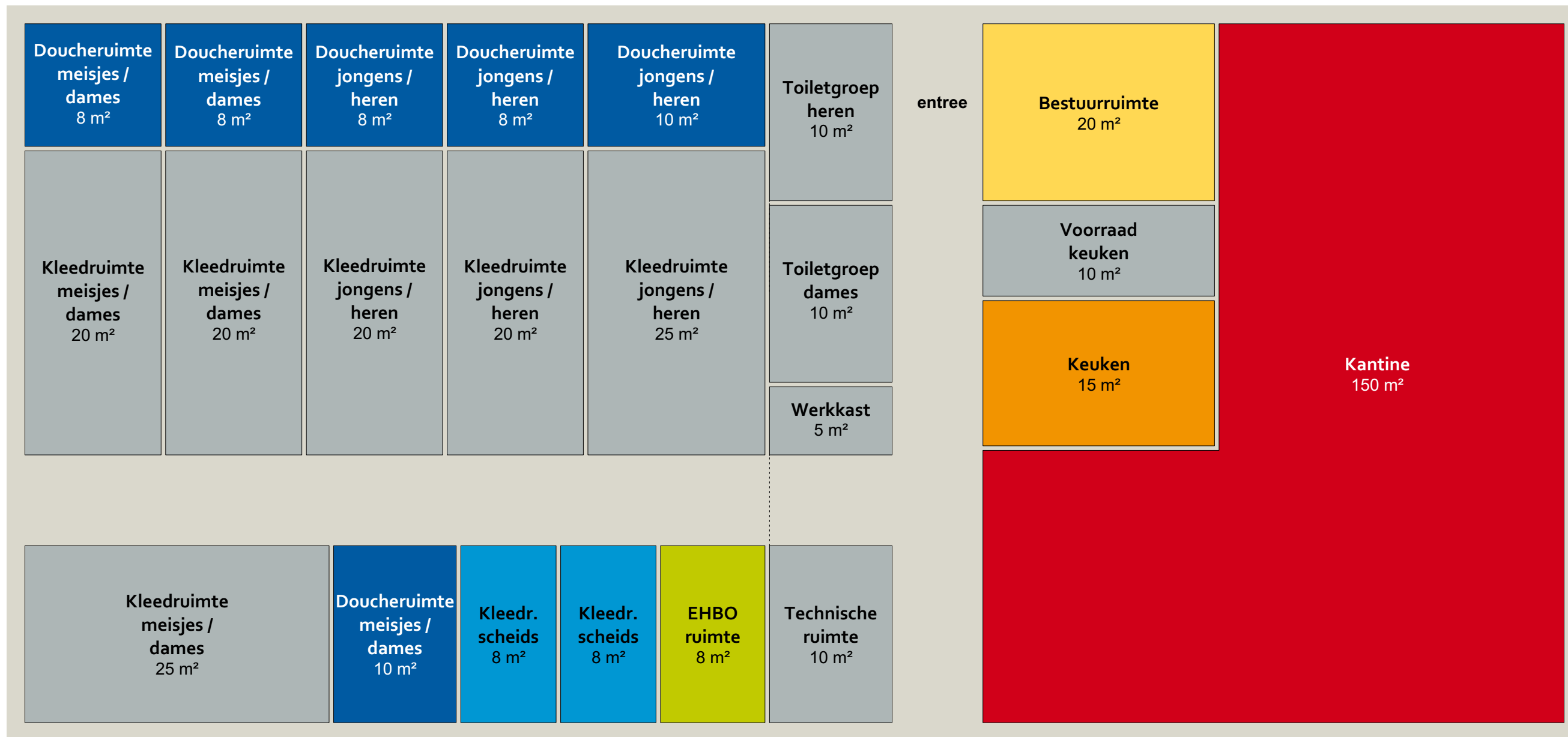
BVO 271m<sup>2</sup>





34700

16200



Vlekkenplan  
Tennisclub

BVO 562m²

Scenario II: Hockey en Korfbal schaal 1:100

