



Visie

Hét Flexibele Clubgebouw



Sportbedrijf
Projecten BV

Colofon

Titel: Visie Hét Flexibele Clubgebouw

Auteur: Frank Razenberg (Productontwikkelaar Sportbedrijf Projecten BV)

Bedrijf: Sportbedrijf Projecten BV

Opdracht: Aanbestedingsstrategie demontabele clubgebouwen

Opdrachtgever: Bart Gaell (Manager Sportbedrijf Projecten BV)

Datum: 19 november 2024

Versie: Definitieve versie

Inhoudsopgave:

1	Achtergrondinformatie en doelstelling	4
1.1	Voortraject	4
1.1.1	Analyse clubgebouwen en verenigingen	4
1.1.2	Uitvoering IHP Sport & Recreatie	4
1.1.3	Samenwerkingsproces binnen IHP	4
1.1.4	Intensieve samenwerking met Rotterdam Sportsupport	4
1.1.5	Onderzoek douchegedrag voor multifunctioneel gebruik van clubgebouwen	4
1.1.6	Een eerste schets van onze visie voor flexibele clubgebouwen	5
1.1.7	Bespreking flexibele clubgebouwen met marktpartijen	5
1.2	Waar staan we nu?	5
1.3	Doelstelling	5
2	Visie vormgeving “Hét Flexibele Clubgebouw”	6
2.1	Waarom?	6
2.2	Hoe?	6
2.3	Wat?	7
2.4	Droombeeld	7
3	Concept “Hét Flexibele Clubgebouw”	8
3.1	Ontwikkeling	8
3.2	Circulariteit	8
3.3	Bouwstenen	9
3.4	Fundament	9
3.5	Aanpak per bouwmethode	10
3.6	Randvoorwaarden	10
	Bijlage 1 – Samenwerkingsproces IHP Sport	11
	Bijlage 2 – Uitwerking intensieve samenwerking met Rotterdam Sportsupport	12
	Bijlage 3 – Conclusies onderzoek naar douchegedrag sporters in Rotterdam	15
	Bijlage 4 – Onze boodschap over de visie vormgeving op clubgebouwen	18

1 Achtergrondinformatie en doelstelling

Sportbedrijf Projecten BV vernieuwt in opdracht van de gemeente Rotterdam de clubgebouwen in de stad, zoals vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Sport & Recreatie (IHP). Naast renovatie en vervanging van bestaande gebouwen, creëren we hiermee flexibele plekken voor activiteiten zoals sport, zorg, onderwijs en buurtbijeekkomsten. Dit sluit aan bij de groei en veranderende behoeften van de stad volgens het beleidsstuk "Sportcomplex van de Toekomst". Ons doel is om partners, gebruikers en de markt te inspireren en actief te betrekken bij de ontwikkeling van toekomstbestendige clubgebouwen.

1.1 Voortraject

De uitvoering van deze opdracht vraagt om nauwe samenwerking tussen verschillende partijen en teams. Voordat Sportbedrijf Projecten BV begon met de bouwopgave, vonden al gesprekken plaats met Rotterdam Sportsupport, de gemeente Rotterdam en Sportbedrijf Rotterdam.

1.1.1 Analyse clubgebouwen en verenigingen

In samenwerking met Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf Rotterdam heeft de gemeente een analyse gemaakt van de technische staat, duurzaamheid, functionaliteit en het belang van sportaccommodaties. Deze analyse diende als basis voor het IHP.

1.1.2 Uitvoering IHP Sport & Recreatie

Sportbedrijf Projecten BV en de Gemeente Rotterdam hebben afgesproken dat binnen het IHP onder andere clubgebouwen en nieuwe kunstgrasvelden op buitensportlocaties in Rotterdam door de projecten BV worden gerealiseerd. Het IHP is van belang om duurzame en veilige sportvoorzieningen te bieden aan de stad.

1.1.3 Samenwerkingsproces binnen IHP

Voor het realiseren van de nieuwe clubgebouwen hebben de betrokken partijen een zes-stappenplan opgezet, dat acties en rollen per organisatie beschrijft. Deze werkwijze wordt in de praktijk getest en geëvalueerd. Het stappenplan staat in bijlage 1.

1.1.4 Intensieve samenwerking met Rotterdam Sportsupport

Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf Rotterdam werken intensief samen binnen de IHP-projecten om sportaccommodaties te vernieuwen. Onder het motto "Wij bouwen samen aan de harde en zachte kant van sportaccommodaties" zijn de rollen duidelijk: Sportbedrijf Projecten BV beheert de bouw, terwijl Sportsupport de verenigingen ondersteunt. Na de oplevering zorgt het Sportbedrijf, samen met verenigingen en partners, voor een goed beheer en gebruik van de faciliteiten.

Belangrijke uitdagingen zijn de overdracht van clubgebouwen, die nu economisch eigendom zijn van sportverenigingen, naar de gemeente, waarna de verenigingen het nieuwe clubgebouw gaan huren. Veel van deze verenigingen zijn (financieel) minder krachtig, waardoor kostendekkende huur een uitdaging vormt. Ook het delen van ruimtes in een flexibel clubgebouw vraagt aanpassing. Door deze kwesties direct samen te bespreken, kunnen passende oplossingen worden gevonden. Een presentatie over deze samenwerking staat in bijlage 2.

1.1.5 Onderzoek douchegebruik voor multifunctioneel gebruik van clubgebouwen

Om clubgebouwen ook buiten verenigingsuren te benutten, wordt gekeken naar multifunctioneel gebruik. Sportkantines worden al vaker voor verschillende activiteiten ingezet, maar kleedkamers blijven meestal ongebruikt. Door bijvoorbeeld niet alle kleedkamers van douches te voorzien, kunnen deze ruimtes flexibel worden gebruikt, bijvoorbeeld voor vergaderingen of onderwijs.

Met slimme aanpassingen voor privacy, licht en ventilatie wordt multifunctioneel gebruik mogelijk. Ons onderzoek naar het douchegedrag bij Rotterdamse voetbalverenigingen, conclusies te vinden in bijlage 3, bevestigt dat dit concept praktisch uitvoerbaar is.

1.1.6 Een eerste schets van onze visie voor flexibele clubgebouwen

De visie is om flexibele, toekomstbestendige clubgebouwen te realiseren die niet alleen voldoen aan de normen van sportbonden en de wensen van verenigingen, maar ook aan de behoeften van de gemeenschap. Dit vraagt om innovatieve oplossingen, zoals aanpassingen in kleedruimtes, en om intensiever gebruik van de ruimtes door verschillende gebruikers. De eerste schets is omgezet in een boodschap om partners te betrekken bij de vormgeving van onze visie voor clubgebouwen en deze staat in bijlage 4.

1.1.7 Bespreking flexibele clubgebouwen met marktpartijen

Om te zorgen dat onze visie haalbaar is, hebben we verschillende marktpartijen benaderd om onze plannen te bespreken. Dit heeft ons geholpen een realistische en uitvoerbare visie te ontwikkelen voor nieuwe clubgebouwen op de sportlocaties in Rotterdam.

1.2 Waar staan we nu?

Ons toekomstbeeld, "Hét Flexibele Clubgebouw", is ontstaan op basis van het voortraject waarin we onze aanpak en ideeën zorgvuldig hebben uitgewerkt en gevisualiseerd. We streven naar sportaccommodaties die flexibel en multifunctioneel zijn en niet alleen aan sportnormen voldoen, maar ook maatschappelijke waarde bieden. Door functies te combineren, kunnen meer mensen gebruikmaken van de faciliteiten: niet alleen voor sport, maar ook voor bijvoorbeeld revalidatie en ontmoetingen. Deze visie is een direct resultaat van ons voortraject en wordt al toegepast bij het IHP-project Taludhoeve in aanloop naar onze aanbestedingsstrategie voor demontabele bouw.

1.3 Doelstelling

Het doel is om duurzame, toegankelijke en multifunctionele sportfaciliteiten te realiseren die aansluiten bij de behoeften van de stad. De faciliteiten moeten niet alleen aan sportieve eisen voldoen, maar ook efficiënt, betaalbaar en toekomstbestendig zijn, zodat ze voor een brede groep toegankelijk zijn en intensief gebruikt worden.

2 Visie vormgeving “Hét Flexibele Clubgebouw”

In het vorige hoofdstuk is onze visie, “Hét Flexibele Clubgebouw,” toegelicht en zijn de eerste stappen uit het voortraject besproken. Dit concept staat voor flexibiliteit in ontwerp, plaatsing, gebruik en beheer. In dit hoofdstuk leggen we uit waarom dit de ideale oplossing is voor nieuwe clubgebouwen in Rotterdam.

2.1 Waarom?

Wij geloven dat sporten, bewegen en participatie de kwaliteit van leven verbetert. Sportaccommodaties en succesvolle clubs spelen hierin een belangrijke rol door Rotterdammers te helpen gezond, betrokken en gelukkig te blijven, wat bijdraagt aan een positieve samenleving.

Hét Flexibele Clubgebouw speelt in op de toekomstige behoeften van Rotterdam, waar door bevolkingsgroei en stedelijke verdichting een efficiënter ruimtegebruik essentieel wordt. De visie Sportcomplex van de Toekomst biedt handvatten voor het intensiever en multifunctioneler inzetten van sportcomplexen, waarbij sportterreinen in en buiten verenigingsuren optimaal benut worden. Dit sluit aan bij Rotterdamse ambities om sportcomplexen om te vormen tot multifunctionele centra met sociale en maatschappelijke waarde.

Het doel van Hét Flexibele Clubgebouw is om een duurzaam, toegankelijk en multifunctioneel clubgebouw te realiseren. Dit concept bevordert de intensieve en flexibele inzet van ruimte voor verschillende doelgroepen, gecombineerd met een meerwaarde voor de wijk. Het gebouw voorziet in faciliteiten die de sportparticipatie verhogen, ontmoetingen bevorderen en bijdragen aan een leefbare en inclusieve omgeving.

2.2 Hoe?

Wij standaardiseren het ontwerp- en bouwproces van clubgebouwen door te werken met modulaire ruimtes die snel en efficiënt inzetbaar zijn. Net als bij het samenstellen van een IKEA-kast, kunnen wij samen met onze partners een flexibel clubgebouw samenstellen uit een catalogus van gestandaardiseerde onderdelen, zoals kleedkamers, kantines en vergaderruimtes.



Deze modules zijn duurzaam, herbruikbaar en demonteerbaar, wat niet alleen de bouwtijd verkort en hergebruik mogelijk maakt, maar ook kosten bespaart en de milieubelasting verlaagt. Bovendien maken we gebruik van circulaire materialen en energiebesparende technologieën om de gebouwen energieneutraal en flexibel inzetbaar te maken voor diverse doeleinden zoals sport, onderwijs, zorg en welzijn.

Door een gestandaardiseerd ontwerp- en bouwproces kunnen we transparant samenwerken met sportverenigingen en partners. We streven naar een online ontwerpmodule om keuzes direct zichtbaar te maken in een visualisatie van het clubgebouw, inclusief investerings-, onderhouds- en huurkosten. Dit bevordert een open en realistisch proces rond gemeenschapsuitgaven en vormt een sterke basis voor de realisatie van “Hét Flexibele Clubgebouw”.

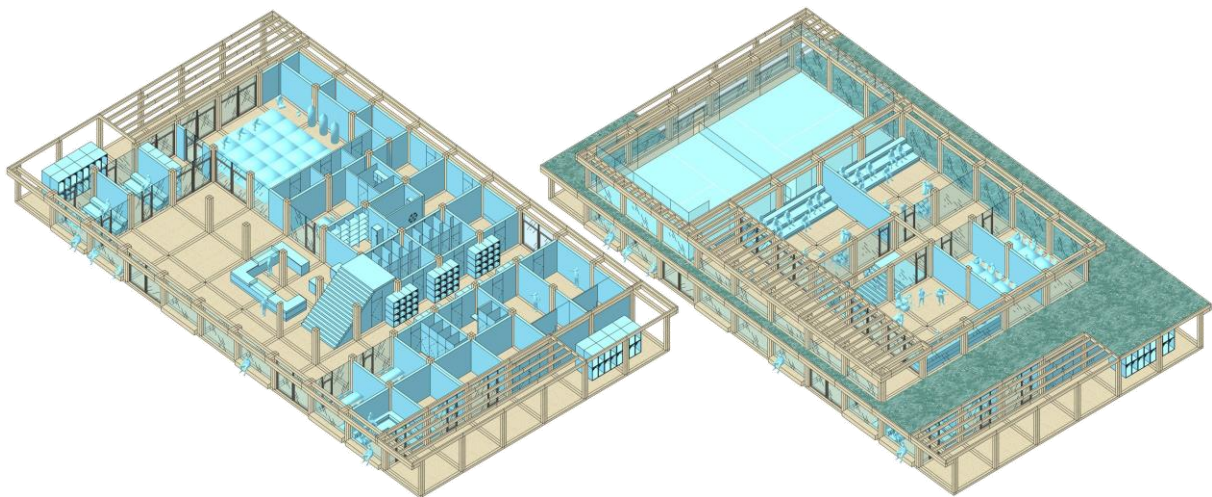
2.3 Wat?

Hét Flexibele Clubgebouw is een modulair en circulair clubgebouwconcept dat klaar is voor de toekomst. We creëren multifunctionele ruimtes die optimaal gebruikt kunnen worden, met een focus op duurzaamheid en aanpasbaarheid aan veranderende behoeften. Door gestandaardiseerde modules in te zetten, kunnen we snel schakelen bij nieuwbouw, renovatie en verbouw.

Ons concept zorgt voor efficiëntie, betaalbaarheid en maximale exploitatie. Elk clubgebouw wordt een ontmoetingsplek voor sport en gemeenschapsactiviteiten, waar functionaliteit, duurzaamheid en esthetiek hand in hand gaan. Wij bouwen voor de gemeenschap, voor een gezonde en actieve toekomst, en altijd met oog voor circulaire oplossingen.

2.4 Droombeeld

Stel je voor: Hét Flexibele Clubgebouw, een levendige ontmoetingsplek waar sporten, leren, werken en samenkomen naadloos in elkaar overgaan. Een plek waar de gemeenschap elke dag welkom is en waar sporters, buurtbewoners, kinderen en ouderen elkaar ontmoeten. Dit gebouw past zich aan de behoeften van de stad aan en groeit mee met de veranderingen in Rotterdam. Over tien jaar staan er in de hele stad moderne, duurzame clubgebouwen die multifunctioneel worden gebruikt, van sportwedstrijden in het weekend tot lessen, workshops en bijeenkomsten door de week. Met deze flexibele aanpak blijven onze sportaccommodaties bruisen en zijn het belangrijke plekken voor iedereen in de buurt.



Figuur 1 Een visualisatie van Hét Flexibele Clubgebouw

3 Concept “Hét Flexibele Clubgebouw”

In het vorige hoofdstuk is onze visie vorming van “Hét Flexibele Clubgebouw” toegelicht en uitgelegd waarom dit de ideale oplossing is voor clubgebouwen in Rotterdam. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe dit concept is opgebouwd en aan welke eisen het minimaal moet voldoen.

3.1 Ontwikkeling

Sportbedrijf Projecten BV vernieuwt clubgebouwen in Rotterdam om ze multifunctioneel en toekomstbestendig te maken. We creëren ruimtes niet alleen voor sport, maar die ook door onderwijs, zorg en welzijn worden gebruikt. Onze aanpak voorziet in de groeiende behoeften van de stad en verbetert de bezettingsgraad door slimme combinaties van functies. We ‘bouwen’ samen met partners en de gemeenschap wat nodig is en ontwikkelen daarmee “Hét Flexibele Clubgebouw”.

Een flexibel clubgebouw bevat standaardruimtes zoals kantine, kleedkamers en vergaderruimtes. Wij willen het bouwen sneller en efficiënter maken door deze ruimtes te standaardiseren, vergelijkbaar met LEGO-blokken of IKEA-kasten. We gebruiken herbruikbare en demonteerbare materialen om de levensduur te verlengen en de impact op het milieu te minimaliseren. Onze aanpak verkort de bouwtijd, bespaart kosten en maakt het gemakkelijker om clubgebouwen aan te passen aan veranderende behoeften.

Lokaal onderzoek toont aan dat sporters minder gebruik maken van douches, waardoor kleedkamers niet altijd doucheruimte nodig hebben. Door een mix van kleedkamers met en zonder doucheruimte te combineren met losse douchehokjes en opslaglockers, kunnen we kleedkamers ook voor andere doeleinden, zoals vergaderingen en huiswerkklassen, gebruiken. Dit helpt de bezettingsgraad te verhogen en zorgt voor optimale benutting van de ruimtes.

Op deze wijze dient Hét Flexibele Clubgebouw als veelzijdige oplossing voor een maximale exploitatie!

3.2 Circulariteit

Hét Flexibele Clubgebouw zet in op CO₂-reductie en minder grondstoffengebruik. Met de R-ladder als hulpmiddel worden duurzame keuzes gemaakt in materialen en gebruik, wat zorgt voor een efficiënt en toekomstbestendig gebouw. Hieronder de stappen van de R-ladder en hoe dit ingezet kan worden:

1. Rethink, slim ontwerp en gebruikskoncepten:

Hét Flexibele Clubgebouw wordt zo ontworpen dat ruimtes multifunctioneel gebruikt worden. Dit betekent dat kleedkamers bijvoorbeeld ook dienst kunnen doen als vergaderruimtes of leslokalen wanneer ze niet nodig zijn voor sportactiviteiten.

2. Reduce, minimaliseer materiaalgebruik:

In Hét Flexibele Clubgebouw maken we efficiënt gebruik van de ruimte en kiezen we zoveel mogelijk voor lichtgewicht en duurzame bouwmaterialen. Gebruik alleen de noodzakelijke materialen en verminder overbodige onderdelen.

3. Re-use, hergebruik van bestaande elementen:

Daar waar mogelijk halen wij onderdelen uit oude (club)gebouwen, zoals banken, kasten of keukens, om opnieuw te gebruiken in Hét Flexibele Clubgebouw. Dit verlengt de levensduur van materialen en bespaart grondstoffen.

4. Repair, eenvoudige reparatiemogelijkheden:

Door ruimtes te standaardiseren en zoveel mogelijk gebruik te maken van modulaire bouwtechnieken kunnen beschadigde delen vervangen worden zonder het hele gebouw aan te passen. Op deze manier zorgen we ervoor dat Hét Flexibele Clubgebouw en de inrichting daarvan onderhoudsvriendelijk en eenvoudig te repareren zijn.

5. Refurbish, opleuken en vernieuwen van bestaande ruimtes:

In plaats van volledige renovatie kunnen ruimtes in Hét Flexibele Clubgebouw opgeknapt en geactualiseerd worden, zodat ze langer meegaan en aantrekkelijk blijven voor gebruikers.

6. Recycle, gebruik recyclebare materialen:

Bij de realisatie van Hét Flexibele Clubgebouw kiezen wij materialen die aan het einde van hun levensduur gemakkelijk gerecycled kunnen worden, zoals bepaalde metalen of houtsoorten, zodat ze opnieuw gebruikt kunnen worden in nieuwe bouwprojecten.

7. Recover, energie en grondstoffen terugwinnen:

Wij zetten in op het terugwinnen van energie (bijvoorbeeld via zonnepanelen) of het gebruik van duurzame energiebronnen voor verwarming en elektriciteit, waardoor Hét Flexibele Clubgebouw minder afhankelijk wordt van externe energiebronnen.

Door deze stappen van de R-ladder toe te passen, draagt Hét Flexibele Clubgebouw bij aan een circulaire economie en tegelijkertijd wordt voldaan aan de behoefte van een moderne, multifunctionele sportomgeving die duurzaam en toekomstbestendig is.

3.3 Bouwstenen

Hét Flexibele Clubgebouw bevat een set standaardruimtes voor nieuwbouw, renovatie of vernieuwing. Dit zijn onder andere: kantine, keuken, bar, bestuurskamer, mindervalidentoiletten, wasruimte, kledkamer (met en zonder douches), teamkamer, scheidsrechterkledkamer, EHBO-ruimte, fysiotherapieruimte en diverse opslagruimtes. Centrale ruimtes verbinden deze functies en bieden plekken waar mensen ook zonder consumptieverplichting kunnen verblijven. Slimme opbergssystemen versterken deze verbinding.

Het dak kan verschillende functies krijgen, zoals een daktuin, clubkamer, padelbaan of zonnepanelen. Ook wordt gedacht aan een buitenbar en opslaglockers bij het veld voor extra gemak en sociale controle. De markt hebben we nodig bij de ontwikkeling van deze standaard ruimtes en het vullen van een catalogus met vaste oppervlaktes per type ruimte. Afhankelijk van het aantal sportvelden wordt bepaald hoeveel en welke ruimtes nodig zijn, met standaard configuraties voor drie typen sportcomplexen:

1. Klein sportcomplex, 1-2 voetbalvelden: totaal omvang gebouw +/- 500m² (indicatie);
2. Middelgroot sportcomplex, 3-5 voetbalvelden: totaal omvang gebouw +/- 750m² (indicatie);
3. Groot sportcomplex, 5+ voetbalvelden: totaal omvang gebouw +/- 1000m² (indicatie).

3.4 Fundament

Hét Flexibele Clubgebouw heeft ook standaard uitgangspunten die dienen als fundament voor elk bouwproject, wij bouwen namelijk:

1. Niets zonder functiemenging:

Flexibele clubgebouwen zijn voorbereid op programmering voor sport, bewegen, onderwijs, zorg, welzijn en bedrijfsleven.

2. Voor de gemeenschap:

Flexibele clubgebouwen zijn ontmoetingsplekken voor de gemeenschap waar sportverenigingen onderdeel van zijn en zich verenigen met andere programma's voor wijkbewoners

3. Om korte metten te maken met onbenutte ruimtes:

Flexibele clubgebouwen zijn voorbereid op programmering om onbenutte ruimtes (overdag) tegen te gaan.

4. Om inwoners aan het sporten en bewegen te krijgen en te houden:

Flexibele clubgebouwen zijn voorbereid op veranderende behoeften om uitstroom van reguliere sport tegen te gaan met functiemenging (zoals bijvoorbeeld fitness op voetbalcomplexen).

5. Alleen wat nodig is:

Flexibele clubgebouwen zijn ontmoetingsplekken met faciliteiten die nodig zijn voor de gemeenschap en aangepast kunnen worden naar (toekomstige) behoeften, dat geldt zowel voor de inrichting als het plussen en minnen van het bouwvolume.

6. Zoveel mogelijk circulair en energieneutraal:

Flexibele clubgebouwen worden duurzaam gebouwd met hergebruikte materialen en energiebesparende installaties, die waar mogelijk nul op de meter bereiken en via verhuur worden terugverdiend met oog voor betaalbare huisvestingslasten.

3.5 Aanpak per bouwmethode

Omdat meerdere clubgebouwen vernieuwd moeten worden en tijdelijke huisvesting nodig is bij renovaties, kiezen we voor standaardisatie van bouwmodules. Samen met leveranciers ontwikkelen we een keuzegids met modules die snel en flexibel ingezet kunnen worden. Hoewel dit eerst meer investeringen vraagt, wordt dit later terugverdiend. Elk bouwproject kan zo een unieke uitstraling krijgen met passende afwerking, afgestemd op de wensen van de gebruiker.

3.6 Randvoorwaarden

Naast de hiervoor genoemde circulariteit, bouwstenen, fundament en aanpak per bouwmethode onderscheidt Hét Flexibele Clubgebouw zich in kwaliteit, innovatie en multifunctionaliteit. Wij bouwen daarbij volgens onze S.I.M.P.E.L.-bouwen opvatting, dat staat voor:

<p>Slim</p> <p>We maken gebruik van slimme technologieën voor optimaal gebruiksgemak.</p>	<p>Innovatief</p> <p>Samen met jou vernieuwen we onze gebouwen, speciaal voor onze gemeenschap.</p>	<p>Multifunctioneel</p> <p>Onze ruimtes zijn veelzijdig en geschikt voor allerlei activiteiten.</p>	<p>Praktisch</p> <p>We werken efficiënt, leveren bruikbare ruimtes en doen alleen wat nodig is om dit te bereiken.</p>	<p>Eenvoudig</p> <p>We komen met eenvoudige oplossingen voor diverse wensen in de sport. Iedereen kan onze faciliteiten gemakkelijk gebruiken, zonder ingewikkelde procedures.</p>	<p>Leefbaar</p> <p>Hier is het goed toeven en ontmoeten we elkaar in een warme en levendige sfeer.</p>
--	--	--	---	---	---

Bijlage 1 – Samenwerkingsproces IHP Sport

1. Clubgebouw van de Toekomst | Proces (versie 1.0)



Looptijd (6 – 18 maanden)

afhankelijk van aanleiding en complexiteit per locatie.

Bijlage 2 – Uitwerking intensieve samenwerking met Rotterdam Sportsupport

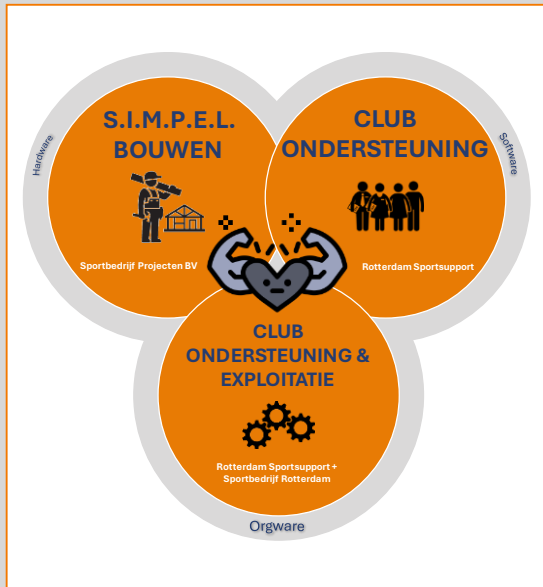
Integraal Huisvestingsplan Sport & Recreatie
Wij bouwen samen aan de harde en zachte kant van sportaccommodaties

 <p>Sportbedrijf Rotterdam</p>	 <p>rotterdam sportsupport</p>
Bouwen & Exploiteren	Clubondersteuning

Integraal Huisvestingsplan Sport & Recreatie
Wij bouwen samen aan de harde en zachte kant van sportaccommodaties

<p>WHY</p> <p>WIJ GELOVEN DAT MENSEN KWALITATIEVER LEVEN MET BEHULP VAN SPORTEN, BEWEGEN EN VERENIGEN BINNEN SUCCESVOLLE CLUBS EN OP BRUISENDE SPORTCOMPLEXEN</p> <p>HOW</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">DOOR TE VERENIGEN*</td> </tr> <tr> <td>MULTIFUNCTIONEEL TE FACILITEREN</td> <td>LEEGSTAND TEGEN TE GAAN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SPORTVERENIGING INTE ZETTEN ALS MOTOR</td> </tr> </table> <p>WHAT</p> <p>SAMEN BOUWEN AAN DE HARDE EN ZACHT KANT VAN SPORTACCOMMODATIES</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td> REGIOVERING</td> <td> CLUB ONDERSTEUNING</td> <td> MULTI FUNCTIONEEL</td> <td> MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN</td> <td> S.I.M.P.E.L. BOUWEN</td> </tr> </table> <p>KRACHTEN BUNDELEN EN KWALITEIT VERHOGEN</p>	DOOR TE VERENIGEN*		MULTIFUNCTIONEEL TE FACILITEREN	LEEGSTAND TEGEN TE GAAN	SPORTVERENIGING INTE ZETTEN ALS MOTOR		 REGIOVERING	 CLUB ONDERSTEUNING	 MULTI FUNCTIONEEL	 MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN	 S.I.M.P.E.L. BOUWEN	<p>Waarom?</p> <p>Sporten, bewegen en verenigen draagt bij aan de gezondheid, sociale cohesie, talentontwikkeling en plezier en daarmee de kwaliteit van leven van de Rotterdammers. Succesvolle clubs op bruisende sportcomplexen faciliteren daarin.</p> <p>Hoe?</p> <p>Wij bouwen uitnodigende sportaccommodaties voor de gemeenschap, met multifunctioneel gebruik van sportvelden en gebouwen. Deze zijn voorbereid op sport, bewegen, onderwijs, zorg, welzijn en bedrijfsleven. De sportvereniging fungeert als motor voor diverse activiteiten en voorziet in de behoeften van leden en omwonenden. We zorgen voor optimaal gebruik van de faciliteiten en pakken teegstand onbenutte ruimtes (overdag) aan door te verenigen*!</p> <p>Wat?</p> <p>Samen met de sportvereniging en partners gaan we bouwen aan de harde en zachte kant van sportaccommodaties. Dit betekent het vernieuwen van gebouwen en sportvelden en het samenwerken om deze optimaal te gebruiken. We versterken onze samenwerking met de volgende bouwstenen: regiovoering, clubondersteuning, multifunctioneel gebruik, maatschappelijk ondernemen en S.I.M.P.E.L. bouwen.</p>
DOOR TE VERENIGEN*												
MULTIFUNCTIONEEL TE FACILITEREN	LEEGSTAND TEGEN TE GAAN											
SPORTVERENIGING INTE ZETTEN ALS MOTOR												
 REGIOVERING	 CLUB ONDERSTEUNING	 MULTI FUNCTIONEEL	 MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN	 S.I.M.P.E.L. BOUWEN								

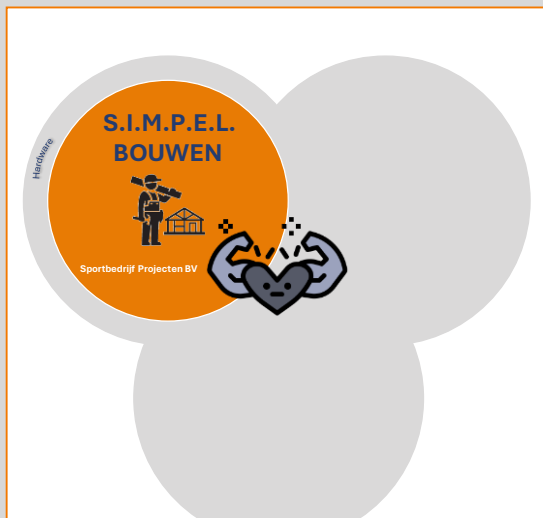
*Verenigen betekent het samenbrengen van sportverenigingen, scholen, zorginstellingen en bedrijven om samen de faciliteiten te gebruiken. Ze werken samen om activiteiten en programma's te organiseren voor de gemeenschap, zoals sport, educatie en zorg. Het doel is om de sportaccommodaties optimaal te benutten en een breed aanbod aan diensten en activiteiten te bieden.



Samen bouwen aan de harde en zachte kant van sportaccommodaties, geïnitieerd door:

Sportbedrijf Projecten BV, Rotterdam Sportsupport en Sportbedrijf Rotterdam

- **Harde kant**, door te bouwen aan:
 - + Uitnodigende sportaccommodaties voor de gemeenschap
 - + Die multifunctioneel zijn en daarmee onbenutte ruimtes tegengaan
 - + En voorbereid zijn op functiemenging i.s.m. andere domeinen
- **Zachte kant**, door samen te werken aan:
 - + Het helpen van de sportvereniging om ook in de nieuwe situatie zo goed mogelijk te kunnen verenigen
 - + Zodat er een vitale toekomstbestendige vereniging komt in de nieuwe situatie
 - + Waardoor de sportvereniging kan fungeren als motor en indien gewenst makkelijker kan samenwerken met andere sportaanbieders en partners op de sportaccommodatie
 - + Hierdoor kan Sportbedrijf Rotterdam goede afspraken maken met (hoofd)gebruikers voor een optimale exploitatie van de sportaccommodatie



Sportbedrijf Projecten BV

- **Regievoering IHP-Projecten**
 - + Afstemmen huidige krachtenveld complex en club(s)
 - + Afstemmen gewenst krachtenveld complex en club(s)
 - + Projectleiding, samenwerken volgens uniform proces
 - + Doorlooptijd project verschilt per situatie
- 
- **Multifunctioneel**
 - + Functiemenging mogelijk maken en leegstand tegengaan
 - + Conceptontwikkeling i.s.m. collega's, partners en markt
 - + Keuzes maken wat past bij het complex, club en omgeving
 - **Wij gaan voor S.I.M.P.E.L.**
 - + Onderscheidend in kwaliteit, innovatie en multifunctionaliteit
 - + S.I.M.P.E.L. staat voor:

Slim

We maken gebruik van slimme technologieën voor optimaal gebruiksgemak.

Innovatief

Samen met jou vernieuwen we onze gebouwen, speciaal voor onze gemeenschap.

Multifunctioneel

Onze ruimtes zijn veelzijdig en geschikt voor allerlei activiteiten.

Praktisch

We werken efficiënt, leveren bruikbare ruimtes en doen alleen wat nodig is om dit te bereiken.

Eenvoudig

We komen met eenvoudige oplossingen voor diverse wensen in de sport. Iedereen kan onze faciliteiten gemakkelijk gebruiken, zonder ingewikkelde procedures.

Leefbaar

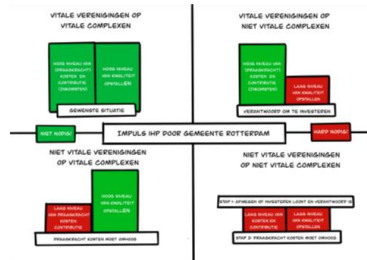
Hier is het goed toeven en ontmoeten we elkaar in een warme en levendige sfeer.



Rotterdam Sportsupport

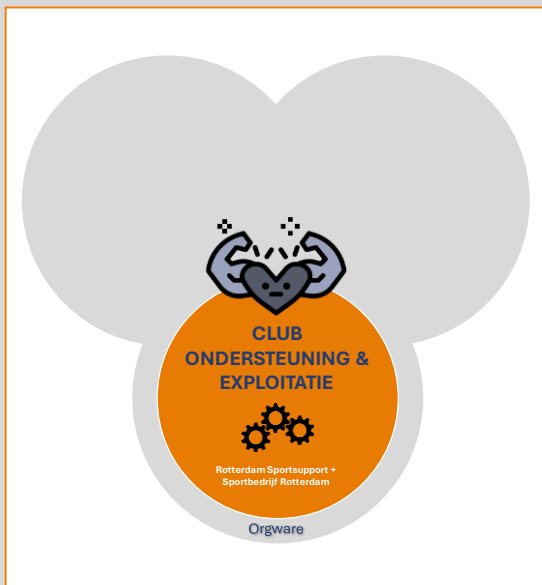
• Clubondersteuning

- + Werken aan een vitale, veilige en toekomstbestendige sportvereniging op een sportaccommodatie die vernieuwd gaat worden
- + Inzetten van relatiebeheer en een vitaliteitsscan om de ondersteuningsbehoefte en haalbaarheid (investering en exploitatie) te bepalen
- + Ondersteuning waar nodig op verschillende thema's



• Maatschappelijk ondernemen

- + Eigen sportaanbod en sociale activiteiten voor leden zijn de basis
- + Sportaanbod voor doelgroepen en activiteiten passend bij identiteit van de sportvereniging en wensen van de omgeving
- + Samenwerking stimuleren met partners uit de wijk om functiemenging mogelijk te maken voor optimaal gebruik



Sportbedrijf Rotterdam & Rotterdam Sportsupport In samenwerking met (hoofd)gebruiker(s) en partners

• Exploitatie

- + Sportbedrijf Rotterdam streeft naar een zo optimaal mogelijke exploitatie waar de sportvereniging, andere sportaanbieders en partners zorgen voor een goede bezetting van de sportaccommodatie
- + Dit vraagt om goede basisafspraken met (hoofd)gebruikers over dagelijks beheer en onderhoud van het sportcomplex en duidelijkheid over zaken waarvoor eenieder verantwoordelijk is
- + Daarbij is het streven dit zo efficiënt en effectief mogelijk te regelen voor- en met elkaar

• Clubondersteuning

- + Rotterdam Sportsupport blijft bouwen aan vitale, veilige en toekomstbestendige sportverenigingen die met huidig en nieuw sportaanbod, activiteiten en/of samenwerking met partners een plek zijn waar leden en niet-leden kunnen sporten, bewegen en meedoen aan de maatschappij
- + Daarbij hoort ook ondersteuning en advies op haalbaarheid voor investeringen (IHP) en daarbij horende exploitatie (samen verenigen)



Bijlage 3 – Conclusies onderzoek naar douchegedrag sporters in Rotterdam





3 Conclusie en advies

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat er op zaterdag en soms op zondag en trainingsavonden vooral een tekort is aan kleedkamers en minder in doucheruimte. Dit tekort hangt af van het type club, regels over douchen, en het aantal teams. Clubs met veel senioren en prestatieteams hebben eerder een tekort dan clubs met veel jeugd en recreatieteams. Een strakke planning, opslag voor persoonlijke spullen, en goede begeleiding kunnen zorgen voor efficiënter ruimtegebruik, maar blijven kwetsbaar door uitlopende wedstrijden, gedrag van leden, en inzet van vrijwilligers.

Antwoord op vraagstuk

In dit onderzoek is gezocht naar een antwoord op de vraag: 'Hoeveel kleedkamers en doucheruimtes zijn er nodig bij te (ver)bouwen clubgebouwen op voetbalcomplexen in Rotterdam om de ruimte efficiënt te gebruiken, duurzaam te zijn en functies goed te combineren?'.

Voor efficiënt gebruik van kleedkamers en het combineren van functies zijn nieuwe, moderne en onderhoudsvriendelijke faciliteiten nodig. Voetbalclubs willen duurzame faciliteiten om kosten te besparen. De huidige, onlogische indeling van kleedkamers belemmert efficiënt gebruik. Een nieuw te (ver)bouwen clubgebouw biedt de kans om kleed- en doucheruimten beter af te stemmen op het douchegegedrag van leden en andere gebruikers.

Het onderzoek toont aan dat efficiënt en duurzaam gebruik van kleedkamers en doucheruimtes afhankelijk is van het ledenbestand van voetbalclubs en het aantal trainingen en wedstrijden die tegelijkertijd plaats kunnen vinden op het sportcomplex. Bij (ver)nieuwbouw moet de focus verschuiven naar functies zoals omkleeden, teambesprekingen en douchen, in plaats van het aantal ruimtes, om ruimte te besparen en multifunctioneel gebruik te bevorderen.

Door functies slim in te richten, wordt het gebruik efficiënter en duurzamer, wat kosten bespaart. Niet alle ruimtes hoeven douche-installaties, wat waterverbruik vermindert en schoonmaak en onderhoud vereenvoudigt. Dit maakt de exploitatie voor iedereen gunstiger. Een bijkomend voordeel is dat jongeren al gewend zijn aan efficiënt ruimtegebruik op scholen en sportcentra.

Aanbevelingen

Benodigde capaciteit kleedkamers

Vraag voetbalclubs om hun huidige kleedkamerplanning en groeiprognoses voor de komende tien jaar. Maak daarna een nieuwe planning voor piekmomenten, passend bij de nieuwe indelingsconcepten. Zo wordt de praktische haalbaarheid van kleedkamerindelingen en het combineren van functies met of zonder doucheruimte duidelijk.

Benodigde capaciteit doucheruimtes

Vraag naar het huidige en toekomstige douchegegedrag van leden en andere sporters. Kijk naar het aantal pupillen-, junioren- en seniorenteams en de verdeling tussen prestatieve en recreatieve teams. Bepaal dan hoeveel kleedkamers met of zonder doucheruimte en aparte douchehokjes nodig zijn. Kleedkamers zonder doucheruimte kunnen voor meerdere functies gebruikt worden.



Multifunctioneel gebruik kleedkamers

Bij multifunctionele kleedkamers is privacy bij omkleden en vergaderen belangrijk. Neem dit als functionele eis op. Voor opslag van persoonlijke spullen kunnen lockers ook aan de rand van het sportveld geplaatst worden, in het clubgebouw zelf is niet altijd noodzakelijk. Zorg voor de juiste afmetingen en aantallen lockers passend bij het ledenbestand, andere bezoekers en de gemiddelde omvang van spullen per leeftijdscategorie.

Kwaliteitseisen sanitair en faciliteiten kleedkamers

Zorg in kleedkamers voor goede luchtkwaliteit en temperatuur met goede ventilatie. Installaties moeten eenvoudig te bedienen en te repareren zijn. Maak het sanitair modern en logisch ingedeeld, en zorg dat vloeren, wanden en sanitair makkelijk schoon te houden zijn. Bespaar kosten met goede isolatie, duurzame installaties, en timers om water- of verwarmingsverbruik te beperken.

Bijlage 4 – Onze boodschap over de visie vormgeving op clubgebouwen

Sportbedrijf Projecten BV

Onderwerp: Concept Boodschap vormgeving clubgebouwen in Rotterdam

Datum: 18 juni 2024

Onze boodschap om partners te betrekken bij de vormgeving van clubgebouwen in Rotterdam:

Het Sportbedrijf werkt actief samen met de gemeente om sportfaciliteiten, zoals clubgebouwen, te verbeteren. Rotterdam groeit snel en staat voor verschillende uitdagingen, zoals ruimedruk en veranderingen in de maatschappij. Dit vraagt om een aanpak bij de vernieuwing van sportcomplexen, die oude normen doorbreekt en flexibel is zodat we aan verschillende behoeften kunnen voldoen.

Sportbedrijf Projecten BV kiest voor een nieuwe benadering bij het bouwen van sportfaciliteiten in Rotterdam. Voorheen werden deze vooral ontworpen volgens de normen van sportbonden en de wensen van de hoofdgebruiker. Nu streven we naar sportaccommodaties die aan meer maatschappelijke uitdagingen tegemoet kunnen komen.

Het clubgebouw wordt een bruisende en innovatieve plek, voor sport en gemeenschap. Het biedt ruimte voor sport, maar ook voor andere maatschappelijke activiteiten. En daarbij komen we tegemoet aan datgene waar de wijk en nabijgelegen maatschappelijke organisaties behoefte aan hebben. Natuurlijk zijn er voorzieningen zoals kleedkamers, een kantine en opslagruimte voor de sport. Maar het gebouw kan ook een functie hebben voor andere maatschappelijke behoeften dan sport. Door samen te werken met lokale partners kan het gebouw een functie hebben voor sociale interactie, educatie en gezondheid. Daarnaast kan het dienen als een plek voor innovatie, waar ideeën worden ontwikkeld en getest.

Samen met onze partners maken we weloverwogen keuzes voor de inrichting van verschillende ruimtes. We kijken bijvoorbeeld of het noodzakelijk is om alle kleedkamers te voorzien van douches. Een kleedkamer zonder doucheruimte is goedkoper én kan veelzijdiger worden gebruikt, bijvoorbeeld door huiswerkklassen of buitenschoolse opvang (BSO) overdag. Een optie kan zijn aparte douchehokjes zoals op een camping. Deze en andere opties moeten bijdragen aan een toekomstbestendig clubgebouw.

Hetzelfde geldt voor de sportkantine, vaak een grote ruimte met horecavoorzieningen. Wat als we deze ruimte kunnen opsplitsen met mobiele wanden en meubilair dat flexibel kan worden ingezet? Dit heeft natuurlijk ook invloed op de benodigde opslagruimte en de toegankelijkheid van alle ruimtes voor diverse activiteiten. Misschien kan een smart lockersysteem naast een in pandige opslag een uitkomst bieden voor de opslag van diverse materialen en besparing van te bouwen vierkante meters.

Kortom, we gaan graag samen met jou op zoek naar de juiste inrichting in combinatie met de mogelijkheden die de markt ons biedt.