



WATERSPORTVERENIGING

„Maas en Waal“



Nieuwsbrief nieuwbouw clubhuis

Februari 2026

Beste Maas & Waalers,

In deze nieuwsbrief nemen we jullie mee in het traject voor de realisatie van een nieuw clubhuis voor onze watersportvereniging. We geven inzicht in de aanleiding, het programma van eisen, het ontwerp en financiële traject, de vooronderzoeken en hoe verder. Tijdens de informatiemiddag in 2025 is uitvoerig bij de inhoud van deze nieuwsbrief stilgestaan maar we willen jullie op deze wijzen ook informeren over de voortgang. Mocht je nog vragen hebben kun je altijd bij een van de leden van de projectgroep terecht.

Aanleiding

In 2024 heeft de projectgroep (Silvia Hilhorst, Bas ter Steege, Hans Peters, Henno Maresch, Toon de Leeuw, Jon Hilhorst en Rolf Bartelds) een eerste verkenning gedaan naar de mogelijkheden om het clubhuis, en dan met name het sanitaire deel, te renoveren.

Na het uitwerken van twee alternatieven hebben we ons de vraag gesteld of renovatie wel de juiste keuze is gezien de erbarmelijke staat van het gebouw.

Naar aanleiding hiervan is een grondige inspectie van het gebouw uitgevoerd waarbij de slechte staat van het gebouw werd bevestigd.

Naar aanleiding van de inspectie resultaten is een heroverweging gemaakt en we hebben moeten vaststellen dat renovatie geen optie is. Renovatie is een slechte keuze omdat we blijven zitten met een zeer slecht gebouw. Met deze conclusie is besloten om het realiseren van nieuwbouw te gaan onderzoeken.



Technische staat clubhuis

Feiten

- De achtergevel is 3,5-4cm verzakt.
- Het gebouw is niet voorzien van een deugdelijke fundering
- Niet of zeer slecht geïsoleerd
- Op veel plaatsen zijn de onderslagbalken waar de gevels op staan slecht of verrot.





Omdat we wisten dat er in het pand asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn is er door een gecertificeerd bedrijf een asbestinventarisatie uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek waren schokkender dan verwacht. Niet alleen de binnen afwerking van het dak is afgewerkt met asbesthoudend plaatmateriaal maar ook alle wanden van het sanitaire deel zijn uitgevoerd in asbesthoudend materiaal. Hier komt bij dat het plaatmateriaal een “niet hechtgebonden” materiaal is wat wil zeggen dat het erg makkelijk kan beschadigen waardoor asbest vezels kunnen vrijkomen. Mede hierdoor is renovatie van het sanitaire deel geen optie meer omdat we dan de gehele sanitaire groep moeten laten saneren en dan van scratch af aan moeten opbouwen. Nog maar niet te spreken over de hoge kosten van een sanering.

Energiekosten

Daar het huidige gebouw erg slecht is geïsoleerd even een inzicht in de energiekosten.

2022 - € 6.600,-

2023 - € 8.100,-

2024 - € 5.850,-

2025 - € 6.500,-

Dit is tussen de 15-20% van onze totale jaarlijkse uitgaven.

De verwachting is dat dit wordt gehalveerd.

Programma van eisen

Zonder Programma van Eisen (PvE) geen goed ontwerp.

Het PvE voor een nieuw gebouw is vrij eenvoudig, we willen minimaal wat er nu staat plus een beetje extra:

- Hoogwaterproof.
- Oppervlak kantine dient ten minste gelijk te blijven.
- Herentoilet met duoblok, urinoir, wastafel.
- Damestoilet met wastafel.
- Royale doucheruimte met wastafel.
- Extra bergruimte voor de bar met een afgesloten keuken.
- Ruime hal voor plaatsing drankenautomaat.
- Moderne uitstraling.
- Veel daglicht.
- Energiezuinig.
- Onderhoudsarm.
- In de toekomst van het gas af.
- Verwarmen en koelen middels lucht-lucht warmtepomp.
- Meterkast integreren in gebouw (werkhok).
- Mogelijkheid tot plaatsen zonnepanelen.
- Terras op gelijke hoogte met vloer gebouw.
- Goed hang- & sluitwerk t.b.v. inbraakpreventie.
- Een veilige plek voor samenzijn en ontmoeten.



Ontwerp

Na het vaststellen van het PvE is bekeken welke opties er zijn voor een nieuw gebouw. Hierbij valt te denken aan;

1. traditionele bouw,
2. houtskeletbouw,
3. modulaire units.

Omdat de opties 1 en 2 technisch/ financieel geen reële opties zijn, is de keuze uiteindelijk gevallen op een modulair bouwsysteem. De voordelen daarvan zijn de:

- Licht bouwsysteem, wat gezien de slecht bodemgesteldheid noodzakelijk is.
- Binnen een dag een wind en waterdicht gebouw.
- Lage bouwkosten.
- Voldoet aan de regelgeving (dus ook wat betreft energiezuinigheid).
- Naar eigen inzicht in te delen.
- Afbouw in eigen beheer.

Hieronder een impressie van een modulair systeem



Architectural floor plan of a building with dimensions and room labels. The plan includes the following rooms and areas:

- Boven terras** 128,00m²
- Kantine** GO=101,00m²
- Keuken** GO=12,50m²
- Algemeen werkhok** GO=13,50m²
- Afgesloten deel werkhok** GO=8,60m²
- Doordier** GO=3,75m²
- Detaillet** GO=3,55m²
- Voorportaal** GO=6,10m²
- Entree** GO=6,80m²
- H-toilet** GO=4,30m²
- mk**

Dimensions are provided for various sections of the plan:

- Overall width: 7290
- Overall height: 7857
- Section 1 (left): 18150, 6650
- Section 2 (right): 6000, 6650, 6650, 2088
- Section 3 (bottom): 7290, 2438

- Ecologisch onderzoek.
- Stikstof onderzoek.
- Archeologisch onderzoek.
- Constructief onderzoek.

Algemeen

Tijdens de informatiemiddag op 22 februari 2026 wordt uitgelegd waar we nu staan en welke stappen er nog moeten worden genomen.