

Locatiekeuze

Voetbalaccommodatie SC Doesburg

projectnr. 13638-233183

revisie 2

12 september 2011

auteur Liesbeth van Kempen

Opdrachtgever

SC Doesburg

dhr. R. Zoethout

Richtersakker 14

6983 HC Doesburg

datum vrijgave

12 september 2011

beschrijving

Eindrapport rev. 2

goedkeuring

L. v. Kempen

vrijgave



Inhoud

blz.

1	Inleiding	2
2	Verkenning huidige situatie.....	3
2.1	Ligging locaties	3
2.1.1	Oranjesingel.....	3
2.1.2	Looiersweg	4
2.2	Huidig gebruik	4
2.3	Financiële / exploitatietechnische aspecten	5
2.4	Planologisch regime	5
2.4.1	Oranjesingel.....	5
2.4.2	Looiersweg	6
3	Analyse	7
3.1	Huidig gebruik versus norm.....	7
3.2	Bouwkundige analyse.....	7
3.3	Sterkte - zwakte Oranjesingel.....	8
3.4	Sterkte - zwakte Looiersweg	8
3.5	Samenvatting sterkten en zwakten	9
4	Investeringskosten en exploitatie	10
5	Modellen	11
5.1	Model Oranjesingel	11
5.2	Model Looiersweg	11

Bijlagen:

1. Memo bouwkundige beoordeling bestaande accommodatie
2. Investeringsraming gebouwen op basis van m2-kentallen
3. Exploitatievergelijking
4. Inrichtingsmodellen

1 Inleiding

SC Doesburg en gemeente Doesburg hebben Ingenieursbureau Oranjewoud gevraagd mee te denken over een upgrade / herziening van de huidige accommodaties van voetbalvereniging SC Doesburg. De voetbalclub beschikt momenteel over twee accommodaties, één aan de Oranjesingel en één aan de Looiersweg. Beide accommodaties voldoen niet meer aan redelijke kwaliteitseisen. De velden hebben een matige tot slechte kwaliteit en het clubgebouw voldoet bouwkundig niet aan de eisen. Het spelen op twee locaties is een organisatorisch probleem en is een nadeel voor het creëren van binding en samenhang binnen de club.

Bedoeling is te komen tot één voldoende grote accommodatie, die voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd en waarvan de beheer- en exploitatielasten draaglijk zijn.

In dit rapport wordt een nadere analyse gemaakt van de voor- en nadelen van elk van deze twee locaties ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorafgaand aan deze analyse zijn reeds enkele onderzoeken gedaan. Eén naar de mogelijkheden ten aanzien van multifunctioneel gebruik van bestaande sportvoorzieningen en de financiële consequenties daarvan (BMC, oktober 2009) en een voorkeursoronderzoek door SC Doesburg. Deze studies zijn als vertrekpunt genomen voor deze nadere analyse.

Op basis van dit rapport kan een keuze worden gemaakt voor het ontwikkelen van een nieuw sportpark op één van beide locaties.

2 Verkenning huidige situatie

2.1 Ligging locaties

Sportpark Oranjesingel ligt in een 'volkswijk' net buiten het centrum van Doesburg, aan de binnenzijde van de vestingwerken. De ligging van sportpark Looiersweg is net buiten het oude centrum op circa 1 km van het sportpark "Oranjesingel".

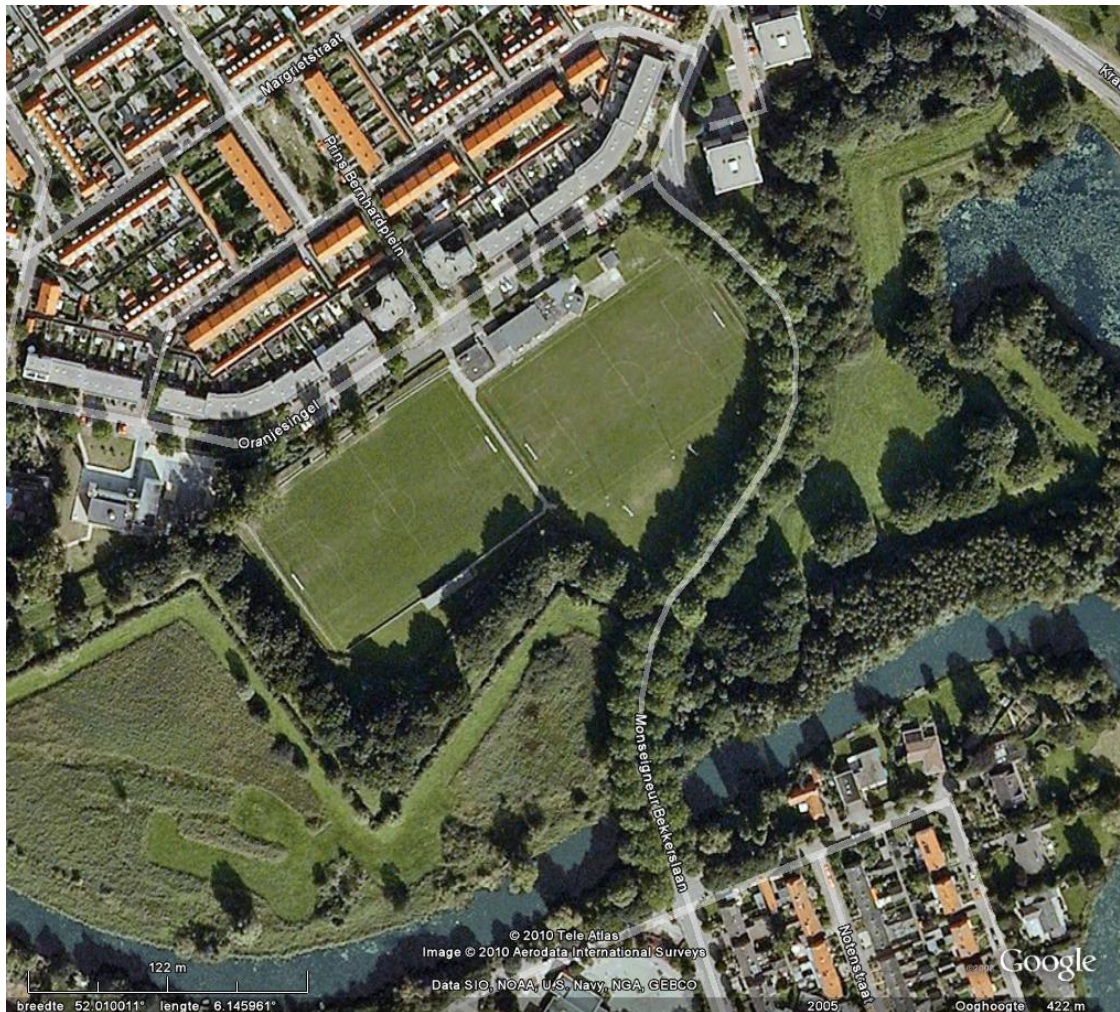


Figuur: Ligging van de huidige terreinen en hun directe omgeving

2.1.1 Oranjesingel

De accommodatie is een compact geheel met een groenstrook met populieren en gebouwen aan de noordzijde en de vestingwerken aan de oost- en zuidzijde. Langs de Oranjesingel ligt een aantal parkeerplaatsen, echter niet voldoende voor de accommodatie en de aanwonenden van de Oranjesingel. Om wildparkeren tegen te gaan zijn veel paaltjes geplaatst.

Sportpark Oranjesingel herbergt één sportvereniging: Sportclub Doesburg. Verder wordt er 1 maal per jaar een scholenvoetbaltoernooi georganiseerd door en voor de basisscholen in de omgeving. Tevens is er binnen de bestemming sport een cafetaria en eetgelegenheid gesitueerd. Het sportpark bestaat uit twee voetbalvelden (gras), een kantine, een bestuurskamer, vier kleedlokalen, een overdekte tribune, een spelershome, een materialenhok en twee ruimten t.b.v. het omkleden van de scheidsrechters. De aanwezige bebouwing is in eigendom van de Sportclub. De staat van onderhoud van de gebouwen is slecht te noemen.



Figuur: Sportpark Oranjesingel

2.1.2 Looiersweg

Sportpark Looiersweg herbergt één sportvereniging: Sportclub Doesburg (voorheen sportclub Ambon). Op deze locatie worden in het voorjaar de sportdagen gehouden van diverse basisscholen in Doesburg. Tussen kantine en parkeerplaats ligt een sporthal waar diverse activiteiten zijn, zoals jiu-jitsu, aerobics e.d. De locatie betreft deels een voormalige stort.

2.2 Huidig gebruik

SC Doesburg beschikt in totaal over vier velden en acht kleedkamers die zijn verspreid over twee locaties. De afstand tussen beide locaties is hemelsbreed circa een kilometer, over de weg iets verder. De Oranjesingel is de hoofdlocatie en heeft vier kleedkamers, een wedstrijdveld met overdekte tribune en een trainingsveld, waar ook wedstrijden op gespeeld worden. De Looiersweg heeft ook vier kleedkamers, een wedstrijdveld en een trainingsveld.



Figuur: Sportpark Looijersweg

2.3 Financiële / exploitatietechnische aspecten

De vereniging is eigenaar van het gebouw en de opstallen aan de Oranjesingel, de gemeente is hier eigenaar van de grond en de velden. De accommodatie aan de Looijersweg is geheel in eigendom van de gemeente. De vereniging heeft hiermee onderhoudskosten voor de opstallen aan de Oranjesingel en in principe ook kapitaalslasten (zoals reserveringen voor (groot-) onderhoud en herbouw).

2.4 Planologisch regime

2.4.1 Oranjesingel

Op de locatie rust in het vigerende bestemmingsplan Molenveld en de Ooi uit 2008 de bestemming "Sport". In het hoofdgebouw zijn daarbij een Eetcafe en een Cafeteria toegestaan. De locatie wordt strak omgrensd door een verkeersbestemming aan de noord- en oostzijde (Oranjesingel en Monseigneur Bekkerslaan met een zone daar omheen). Op de vestingwerken aan de zuidwest zijde zit een "Natuur met cultuurhistorische waarden" bestemming. Binnen de bestemming Sport zijn bouwvlakken aangegeven, de bouwhoogte is maximaal 4 meter.

In de gehele zone ten zuiden en westen van de locatie zijn belangrijke natuurwaarden aanwezig. Hiernaast is ook het bestemmingsplan archeologie uit 2009 van toepassing. Locatie Oranjesingel heeft de aanduiding swr-amh dit betekent dat het gebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Gevolg is dat voor ingrepen over een oppervlakte groter dan 500 m² en

waarbij een diepte groter dan 0,5 meter bereikt wordt vergunningplichtig zijn in het kader van de Monumentenwet.

De vestingwerken die de accommodatie aan de zuidzijde insluiten hebben de aanduiding swr-bbmh. Een bekende middelhoge archeologische waarde in de binnenstad. Hier zijn ingrepen over een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij een diepte groter dan 0,5 meter bereikt wordt vergunningplichtig in het kader van de Monumentenwet.

2.4.2 Looiersweg

Het bestemmingsplan Hoogwaterkering uit 1991 geeft aan deze locatie de bestemming "Sportvoorzieningen". De locatie is vrij ruim begrensd en omvat naast de sporthal ook de opslagruimte van de stadswerf en de parkeerplaatsen naast de sporthal. De Looiersweg en de Koppelweg hebben de bestemming verkeersdoeleinden, met naast de Koppelweg een zone groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan Hoogwaterkering zal in 2012 worden geactualiseerd.

In het bestemmingsplan archeologie geldt voor de locatie Looiersweg grotendeels een lage verwachtingswaarde. Aan de noordzijde ligt een lob met een middelhoge archeologische verwachting (aanduiding swr-amh). Ingrepen over een oppervlakte groter dan 500 m² en waarbij een diepte groter dan 0,5 meter bereikt wordt zijn hier vergunningplichtig in het kader van de Monumentenwet.

3 Analyse

3.1 Huidig gebruik versus norm

Uitgaande van het huidige ledenbestand en de planningsnormen van ISA Sport en de KNVB heeft de vereniging een veldbehoefte van 1,7 speelveld. Dit houdt dus in dat er twee speelvelden nodig zijn om alle wedstrijden binnen de gebruikstijden (9.00 tot 17.00) te kunnen spelen. Er resteert in deze situatie enige restcapaciteit voor het opvangen van onregelmatigheden in de programmering en groei.

De Gelderse Sportfederatie heeft de accommodatiebehoefte in kaart gebracht, gebaseerd op de normen van NOC*NSF en sportbonden. Het volgende overzicht is een vertaling van de analyse van de GSF; het toont de over – of ondercapaciteit in speelvelden, trainingsvelden en kleedruimten van SC Doesburg (bron: BMC, Financiële consequenties multifunctioneel gebruik van bestaande sportvoorzieningen, oktober 2009, bijlage).

Beschikbaar			Benodigd		
Speelveld / Trainingsveld / Kleedruimten			Speelveld / Trainingsveld / Kleedruimten		
2	2	8	2	1	8

In bovenstaand schema is geen rekening gehouden met mogelijk gebruik van kunstgras. De toepassing van kunstgras heeft tot gevolg dat het benodigd aantal velden afneemt, omdat de belastbaarheid (bespelingsdruk) van kunstgras hoger is.

Indien de standaardnormering wordt toegepast kan de vereniging op basis van de 9,45 normteams toe met 1,7 wedstrijd velden. Twee natuurgrasvelden zijn dus voldoende om in de wedstrijdbehoefte te voorzien. Echter met 2 natuurgrasvelden ontbreekt voldoende ruimte om te trainen. Door het ombouwen van één van de twee velden naar een kunstgrasveld (met verlichting) ontstaat wel voldoende capaciteit voor de wedstrijden en om te trainen. De club heeft dan ook nog ruimte om te groeien (27%).

Daarnaast is er nog de mogelijkheid een klein veldje toe te voegen. Dit levert niet direct extra capaciteit, maar is wel bruikbaar om de pupillen een 'eigen veld' te geven of om gewoon even een balletje te trappen. Vanuit Sportclub Doesburg is aangegeven dat er een grote behoefte is aan een dergelijk veldje, bij voorkeur uitgevoerd in kunstgras.

3.2 Bouwkundige analyse

Ten behoeve van dit onderzoek is door een bouwkundige van ons bureau een bezoek gebracht aan beide locaties om een eerste indruk te krijgen van de staat van de kleed- en clubgebouwen. De ervaringen zijn opgenomen in een memo (zie bijlage).

Om te voldoen aan de richtlijnen van de KNVB dienen er bij 2 wedstrijd velden minimaal 6 was- kleedruimten aanwezig te zijn. Op beide locaties zijn momenteel slechts 4 was- kleedruimten aanwezig en dienen er dus minimaal 2 was- kleedruimten te worden bijgebouwd om aan de richtlijnen te voldoen. In verband met het toenemende aantal jeugdleden - die met kleinere teams spelen - en ook de opkomst van het meisjesvoetbal wil de club graag over 8 kleedruimten beschikken.

Om een vergelijk te maken tussen de optie van renovatie en van nieuwbouw is een globale investeringsraming opgesteld gebaseerd op m2-kentallen (zie bijlage). Dit levert het volgende beeld:

Tabel 1. Investeringsraming clubgebouwen

Renovatie / nieuwbouw locatie	Investeringsraming (excl. BTW)	Opmerkingen
Sloop en nieuwbouw (550 m2)	€ 977.600	excl. cafetaria
Renovatie + uitbreiding Oranjesingel	€ 719.000	excl. cafetaria
Renovatie + uitbreiding Looiersweg	€ 603.300	

Geconcludeerd kan worden dat de gebouwen aan de Oranjesingel in een zodanig slechte staat verkeren dat de investeringen in renovatie niet veel onderdoen voor de investering die nodig is voor nieuwbouw. Waarbij de gerenoveerde gebouwen waarschijnlijk over een kortere periode moeten worden afgeschreven dan bij nieuwbouw. Voor de Looiersweg geldt dat het gebouw in redelijke staat van onderhoud verkeert, maar dat uitbreiding nodig is om te voldoen aan de richtlijnen van de KNVB (in totaal met circa 160 m2).

3.3 Sterkte - zwakte Oranjesingel

Sterkte:

1. Emotie, historie en de sfeer op de locatie
2. "groene achtergrond"
3. neveninkomsten uit verpachting cafetaria
4. mooi hoofdveld met (verplaatsbare) tribune
5. kwaliteit van tribune en dug-outs is goed
6. ook regionaal goed bereikbaar.
7. cultuurtechnische omstandigheden zijn goed voor aanleg/renovatie natuurgasveld

Zwakte:

1. verouderde hekken en borden
2. veel mankementen en hoge onderhoudskosten voor bestaande bebouwing
3. (te) weinig parkeergelegenheid (paaltjes langs de weg om wildparkeren tegen te gaan)
4. locatie is in het bestemmingsplan strak begrensd, ook in de hoogte
5. archeologisch/monumentaal natuurgebied direct aan de zuidwestzijde

3.4 Sterkte - zwakte Looiersweg

Sterkte:

1. "Mooie achtergrond met natuurgebied en zicht op kerktoren"
2. parkeerplaats op locatie
3. ook regionaal goed bereikbaar
4. bestemming sport geeft ruimte voor uitbreiding (m.u.v. gebouwen)

Zwakte:

1. cultuurtechnische kwaliteit van de velden; matige kwaliteit en slecht bespeelbaar bij veel neerslag
2. deel van de locatie is een voormalige stortplaats, dit geeft kans op verzakkingen
3. veel overlast van ganzen(poep)
4. nader onderzocht moet worden in hoeverre er belemmeringen liggen vanuit de natuurbeschermingswet, archeologie en landschap
5. extra investeringen nodig in verband met afschermen aangrenzend water (voetballen in het water)

3.5 Samenvatting sterkten en zwakten

In onderstaande tabel zijn de sterke en zwakke punten van beide locaties samengevat.

Tabel 2. Samenvatting sterkten en zwakten

Sterkten / zwakten	Oranjesingel	Looiersweg	Opmerkingen
Emotie, historie en sfeer	++	0	
Groene achtergrond	++	+	
Cultuurtechnische kwaliteit velden	0/+	-	Looiersweg wellicht ook zettinggevoelig
Kwaliteit gebouwen + kantine	--	0	
Verpachting cafetaria	++	0	
Mogelijke samenwerking sportschool	0	0	zie onderstaande toelichting
Hygiëne / riolering	--	-	
Regionale bereikbaarheid	+	+	is voor beide locaties goed
Verkeersveiligheid	+	+	is voor beide locaties vergelijkbaar
Beschikbare ruimte voor uitbreiding	-	0	
Parkeren	--	-	te weinig parkeerplaatsen
Risico's t.a.v. ondergrond en omgeving	-	--	uitbreidingen passen niet binnen bestemmingsplan / nadere onderzoeken noodzakelijk

Door de club zijn contacten gelegd met de sportschoolhouder van de sportschool aan de Looiersweg om na te gaan of er wellicht mogelijkheden zijn tot samenwerking. De sportschoolhouder heeft aangegeven onder de huidige leiding zelfstandig door te willen gaan. Hij wil wel meedenken met de club, echter is niet bereid tot investeringen (bijvoorbeeld in een gezamenlijk gebruik van de kleedruimtes) en ook niet bereid om grond beschikbaar te stellen (zodat tegen de sportschool aan gebouwd zou kunnen worden).

De sterkte-zwakte-analyse leidt niet direct tot een duidelijke keuze. Beide locaties hebben belangrijke voor- en nadelen. Een en ander is ook afhankelijk van wat men wil realiseren. Om hier meer zicht op te krijgen is voor beide locaties een indicatieve investeringsraming en exploitatie uitgewerkt (hoofdstuk 4). Tot slot is voor beide locaties een inrichtingsmodel geschetst (zie hoofdstuk 5).

4 Investeringskosten en exploitatie

In de bijlage is een exploitatievergelijking opgenomen van beide locaties, waarbij uitgegaan is van nieuwbouw of renovatie van het clubgebouw, renovatie van een natuurgrasveld, aanleg van een kunstgrasveld en aanleg van een miniveld. In onderstaande tabel de 'eindscore'.

Tabel 3. Exploitatievergelijking locaties

	Locatie Oranjesingel		Locatie Looiersweg			
	nieuwbouw		renovatie		nieuwbouw	
	kosten	totale jaarlast	kosten	totale jaarlast	kosten	totale jaarlast
Totaal (excl. BTW)	€ 1.909.000	€ 176.000	€ 1.654.000	€ 172.000	€ 2.027.000	€ 191.000

Nb. het betreft indicatieve kosten t.b.v. onderlinge vergelijking tussen de locaties

Uit de tabel blijkt dat de kosten voor renovatie aan de Looiersweg het laagste uitpakken, echter met een gering verschil ten opzichte van nieuwbouw (aan de Oranjesingel). Dit komt met name vanwege een kortere afschrijvingsperiode voor een gerenoveerd gebouw (30 jaar) ten opzichte van een nieuw gebouw (40 jaar). Wat betreft nieuwbouw liggen de kosten op de locatie Oranjesingel naar verwachting lager dan de kosten op de locatie Looiersweg. Dit wordt met name veroorzaakt door de slechtere ondergrond aan de Looiersweg en het feit dat hier meer hekwerken noodzakelijk zijn vanwege de nabijheid van het water. Bij de nieuwbouwkosten aan de Looiersweg zijn we uitgegaan van nieuwbouw van het gebouw op de huidige locatie. Indien de nieuwbouw plaatsvindt ter plaatse van de huidige opslag van de stadswerf moeten de kosten van het verplaatsen van deze opslag er nog aan toegevoegd worden.

5 Modellen

Tot slot is voor beide locaties een mogelijke inrichtingsmodel uitgewerkt (zie tekeningen in de bijlage). In dit hoofdstuk een korte toelichting hierop. Overigens gaan deze modellen wat verder dan hetgeen in de exploitatievergelijking in hoofdstuk 4 is opgenomen.

5.1 Model Oranjesingel

In dit model blijft het hoofdveld op dezelfde locatie en natuurgras en wordt het trainingsveld vervangen door kunstgras. Daarnaast wordt een klein kunstgrasveld van circa 20x30 meter aangelegd ten behoeve van de jeugd.

De huidige gebouwen worden gesloopt om ruimte te creëren voor een nieuw gebouw en nieuwe parkeerplaatsen. Het nieuwe gebouw wordt in de lijn van de weg Prins Bernardplein gebouwd om deze as te versterken en omdat het gebouw dan ook dicht bij beide velden ligt. Vanuit het nieuwe gebouw zijn de beide velden gemakkelijk te bereiken. Vanwege de locatie en de beschikbare ruimte is uitgegaan van een gebouw met 2 verdiepingen, dit pas op het plein waar ook al wat hogere gebouwen aanwezig zijn.

Door herinrichting van een het Oranjeplein en een deel van de Oranjesingel kan een aantrekkelijke, maar tevens ook functionele ruimte worden gemaakt. Het cafetaria met eventueel een terras kunnen hierop ook een plek krijgen en voor de nodige levendigheid zorgen. Naast de Oranjesingel komt een ruime parkeerplaats. En eventueel kan aan de zuidwestzijde aan de Mgr. Bekkerslaan nog een overloopparkeerplaats worden aangelegd.

5.2 Model Looiersweg

In de eerdere analyses is voor locatie Looiersweg uitgegaan van vernieuwing van gebouw en velden, waarbij deze min of meer op dezelfde locaties worden ingepast (hierop is ook de exploitatievergelijking gebaseerd).

In het model is echter wat meer "out of de box" gedacht en is gebruik gemaakt van begrenzing die de bestemming "sport" heeft. Dit betekent dat de gemeentewerf die hier nu aanwezig is zal moeten wijken. Zodoende ontstaat voldoende ruimte om aan het programma van eisen te voldoen. Naast een natuurgrasveld en een kunstgrasveld ter plaatse van de bestaande velden is er voldoende ruimte voor een nieuw gebouw, een miniveld van 40x30 meter, een fietsenstalling en ruim voldoende parkeerplaatsen (ook voor het sportcentrum).

Het huidige gebouw wordt gesloopt en hier komen (extra) parkeerplaatsen. De tribune kan vanaf de locatie Oranjesingel verplaatst worden en aan de zuidzijde worden ingepast.

Voor het gebouw geldt dat de ingetekende locatie de voorkeur geniet, maar dat nog verder uitgezocht zou moeten worden of een gebouw hier haalbaar is. Dit gezien de aanwezigheid van de rivieroever en het voormalige stort. En omdat hier ook landschaps- en natuurwaarden gerespecteerd zullen moeten worden.

Bijlagen

Memo

nummer	01	
aan	Ricardo Hartjes	Sc Doesburg
	Aaldert Hooijer	Oranjewoud
van	Michael Sapulette	Oranjewou
datum	12 april 2011	
project	Toekomstvisie voetbalaccommodatie Sc Doesburg	
projectnummer	233183	
betreft	Bouwkundige beoordeling bestaande accommodatie	

Heren,

Op donderdag 7 april j.l. zijn de bestaande opstallen van Sc Doesburg op de locaties Oranjesingel en Looyersweg bezichtigd met als doel om ten aanzien van de opstallen een vergelijk te kunnen maken tussen de volgende scenario's:

1. SC Doesburg verplaatst in zijn geheel naar locatie Oranjesingel waarbij de huidige accommodatie wordt gerenoveerd en uitgebreid met tenminste 2 kleedkamers met wasruimte;
2. SC Doesburg verplaatst in zijn geheel naar locatie Looyersweg waarbij de huidige accommodatie dient te worden opgeknapt en uitgebreid met tenminste 2 kleedkamers met wasruimte, een spelershome, een bestuurskamer;
3. SC Doesburg verplaatst in zijn geheel naar locatie Oranjesingel waarbij de huidige opstallen worden gesloopt en er een complete nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd.
4. SC Doesburg verplaatst in zijn geheel naar locatie Looyersweg waarbij de huidige opstallen worden gesloopt en er een complete nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd.

Scenario's 3 en 4 zijn vergelijkbaar en zullen zodoende als 1 scenario worden gezien. Bij sloop en nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de afboeking van de eventueel nog resterende hypotheekschuld op de opstallen voor zover ze eigendom zijn van de vereniging.

1) Locatie Oranjesingel:

De locatie Oranjesingel bestaat uit twee gebouwen. Daarnaast is aan het hoofdveld een tribune geplaatst welke in het vergelijk buiten beschouwing is gelaten.

Gebouw 1 (totaal BVO: ca. 160 m²) is onderverdeeld in de volgende onderdelen:

- 2 stuks was- kleedruimten;
- 1 scheidsrechterraimte;
- 1 bestuurskamer;
- 1 technische ruimte.

Gebouw 2 (totaal BVO: ca. 420 m²) is onderverdeeld in de volgende onderdelen:

- 1 cafetaria (wordt gehuurd door een pachter);
- 1 kantine met bar en kleine berging;
- 1 entreehal met garderobe;
- 2 sanitaire groepen (dames, heren);
- 1 spelershome
- 2 stuks was- kleedruimten;
- 1 scheidsrechterraimte;
- 1 technische ruimte.

De gebouwen zijn gebouwd omstreeks 1963 en zijn voor wat betreft hun technische levensduur zo goed als afgeschreven. De huidige staat van onderhoud is erg matig tot slecht. Er is onder andere veel houtrot aan kozijnen geconstateerd, het vloertegelwerk in de kantine zit op diverse plaatsen los, de bovenlichten in de kantine zijn uitgevoerd met enkel glas, lichtkoepels in de kleedruimten zijn beschadigd en ondanks dat er nog geen lekkages aan het dak zijn geconstateerd, is de dakbedekking aan vervanging toe. Daarnaast zijn er veel klachten t.a.v. de installaties. Zo is de regeling van de douches in de kleedkamers slecht en moet de verwarmingsketel steeds worden bijgevuld wat duidt op mogelijke lekkage in het systeem. Verder is de waterinstallatie niet legionella-proof. Ook de riolering functioneert niet meer naar behoren waardoor het er in de kleedruimten onfris ruikt. Verder is de elektrische installatie sterk verouderd. De huidige gebouwen zijn zonder kruipruimte gebouwd. Leidingwerk van de installaties is mogelijk in de betonvloer gestort.

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat de gebouwen qua afwerking erg sober zijn uitgevoerd. De afwerking is daarbij ook zeer gedateerd.

De huidige accommodatie heeft onvoldoende kleedruimte. Volgens de richtlijnen van de KNVB dienen er bij 2 wedstrijdvelden tenminste 6 was- kleedruimte aanwezig te zijn. Verder voldoen de aanwezige wasruimten niet aan de richtlijnen. De kantine is wat afmeting betreft ruim voldoende, echter er is geen goede keukenruimte en berging aanwezig.

Indien ervoor wordt gekozen om geheel over te gaan naar de locatie Oranjesingel en de gebouwen te renoveren, dient er tevens te worden uitgebreid om te kunnen voldoen aan de richtlijnen van de KNVB. Renoveren betekent in dit geval dat de gebouwen volledig gestript dienen te worden tot het casco en dat dakbedekkingen, kozijnen, ramen, deuren, binnenafwerkingen alsmede de gehele installatie moet worden vervangen. Een kostbare ingreep waarbij moet worden gemeld dat het casco nog steeds dateert van 1963 en de levensduur van het gebouw een stuk korter zal zijn dan bij nieuwbouw.

De minimaal benodigde uitbreiding bedraagt 2 was- kleedruimten, totaal ca. 70 m².

Totaal opp. huidige opstellen exclusief cafetaria bedraagt ca. 460 m².

De gebouwen komen na uitbreiding totaal op ca. 530 m² (excl. cafetaria)

Van bovengenoemde is een investeringsraming opgesteld gebaseerd op m²-kengetallen (zie bijlage).

2) Locatie Looyersweg:

Op de locatie Looyersweg is 1 gebouw aanwezig (totaal BVO: ca. 350 m²). Het gebouw is onderverdeeld in de volgende onderdelen:

- 4 stuks was- kleedruimten;
- 2 scheidsrechtterruimten;
- 1 kantine met bar en een afsluitbaar deel;
- 1 keuken;
- 2 sanitaire groepen (dames, heren);
- 2 bergruimten;
- 1 technische ruimte.

Het gebouw is omstreeks 1975 gebouwd en verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Het gebouw is voorzien van enkel glas en er zijn sporen van lekkage van het dak zichtbaar in één van de bergingen. Verder heeft men veel ventilatie en rioleringsproblemen. Het gebouw biedt minder faciliteiten dan de gebouwen op de andere locatie. Zo ontbreken er met name een bestuurskamer een entree/garderobe, een kassarimte en een spelershome. Verder is op deze locatie geen tribune aanwezig bij het hoofdveld. De tribune van de andere locatie kan mogelijk worden verplaatst. Om een gelijkwaardige accommodatie te krijgen als op de Oranjesingel, dienen voorgenoemde ruimten aan de accommodatie te worden toegevoegd. Verder dient ook op deze locatie te worden uitgebreid met 2 extra was- kleedruimten conform de richtlijnen van de KNVB.

Indien ervoor wordt gekozen om geheel over te gaan naar de locatie Looyersweg zal de aanwezige accommodatie te worden opgewaardeerd en uitgebreid. Opwaarderen houdt in dat achterstallig onderhoud dient te worden aangepakt, het enkel glas dient te worden vervangen door dubbel glas, installaties waar nodig dienen te worden vervangen (einde technische levensduur). Ook hier is het nog maar de vraag of de waterinstallatie legionella-proof is.

De uitbreiding, benodigd om een gelijkwaardige accommodatie te verkrijgen als op de andere locatie en om te voldoen aan de richtlijnen van de KNVB, bedraagt 2 was- kleedruimten, een bestuurskamer, een entree/garderobe, een kassarimte en een spelershome, totaal ca. 160 m².

Totaal opp. huidig opstal bedraagt ca. 350 m².

Het gebouw komt na uitbreiding op ca. 510 m².

Van bovengenoemde is een investeringsraming opgesteld gebaseerd op m²-kengetallen (zie bijlage).

3 + 4) Sloop + nieuwbouw:

Bij sloop en nieuwbouw heeft men het voordeel dat de gebouwvorm passend kan worden gemaakt aan het beschikbare terrein en men de ervaring met betrekking tot het gebruik van de huidige gebouwen in het ontwerp van een nieuw te bouwen kleed- clubgebouw kan meenemen. Zo kan men er bijvoorbeeld voor kiezen de kantine op de verdieping te positioneren om het bebouwd oppervlak te beperken waardoor er meer terreinoppervlak overblijft voor bijvoorbeeld parkeren. Verder kan de positionering van het gebouw geoptimaliseerd worden. Op de locatie Oranjesingel zou bijvoorbeeld het gebouw op de plek van de huidige kleedruimten en bestuurskamer kunnen worden gepositioneerd waarbij de kantine uitzicht heeft op de beide velden. Dit is nu niet het geval. Gezien de huidige staat van de gebouwen, komen de gebouwen op de locatie Oranjesingel het meest in aanmerking voor sloop en nieuwbouw. Daarbij is voor het gebouw op locatie Looyersweg gemakkelijker een herbestemming te realiseren, eventueel gekoppeld aan het naastgelegen sportcentrum. Verder is het gebouw aan de Looyersweg geen eigendom van de vereniging en dus gemakkelijker voor de vereniging af te stoten. Een nieuw gebouw kan geheel conform de richtlijnen van de KNVB worden gebouwd terwijl bij renovatie en uitbreiding alleen de uitbreiding conform de richtlijnen kan worden uitgevoerd. Hoe een nieuw gebouw qua ruimtegebruik/ruimtebehoefte (m² BVO) er conform de richtlijnen van de KNVB dient uit te zien, is beschreven in de bijgevoegde ruimtestaat. De ruimtestaat is gebaseerd op de huidige samenstelling van de vereniging (4 seniorenelftallen, 10 jeugdelftallen en een groep mini's die alleen op de zaterdagochtend traint / ca. 400 leden).

Van bovengenoemde is een investeringsraming opgesteld gebaseerd op m²-kengetallen (zie bijlage).

Vraag kleed- clubgebouw

Vereniging: SC Doesburg

projectnummer	233183
datum	12 april 2011

SC Doesburg heeft 2 wedstrijdvelden
Dienovereenkomstig zijn volgens norm KNVB minimaal 6 kleedlokalen nodig van min. 15 m²
(per veld 2, aangevuld met 2 extra)
SC Doesburg heeft de wens uitgesproken de kantine op een verdieping te situeren

SC Doesburg telt circa 400 leden
Voor een dergelijke vereniging wordt een kantine aanbevolen van ca. 150 m²
De kantine is geschikt voor maximaal 120 bezoekers

Het Kleed- clubgebouw zal er dan ongeveer als volgt uit moeten zien:

Kleedgebouw				270 m²
kleedruimten selectie	2 stuks	à 20 m ²	40 m ²	
overige kleedruimten	4 stuks	à 15 m ²	60 m ²	
wasruimten incl. toilet	6 stuks	à 10 m ²	60 m ²	
scheidrechttersruimte incl. douche e.d.	2 stuks	à 10 m ²	20 m ²	
EHBO/massage-ruimte			10 m ²	
installatieruimte			10 m ²	
opslag materialen			15 m ²	
werkplaats			10 m ²	
transportruimte (gang)			45 m ²	
Clubgebouw				248 m²
kantine			150 m ²	
keuken			15 m ²	
magazijn			10 m ²	
bestuursruimte			20 m ²	
entree/verkeersruimte			35 m ²	
toiletgroep heren (2 urinoirs + 1 toilet)			6 m ²	
toiletgroep dames (2 toiletten)			5 m ²	
mivatoilet			4 m ²	
werkkast			3 m ²	
Totaal netto oppervlakte gebouw				518 m²
Totaal oppervlakte constructies (6%)				31 m²
Totaal bruto oppervlakte gebouw				549 m²

Investeringsraming sloop + nieuwbouw			
00.	GROND		
00.01	Verwerving		p.m.
00.02	Bouwrijp		p.m.
00.03	Parkeren		p.m.
00.04	Sloop huidige opstallen (stelpost)		35.000
Totaal van 00.			35.000
10.	BOUW	BVO	
10.01	Bouwkundig	549 m2	769.000
10.02	Werktuigbouwkundige installaties		incl.
10.03	Electrotechnische installaties		incl.
10.04	Vaste inrichting		incl.
10.05	Infrastructuur		p.m.
Totaal van 10.			769.000
20.	BIJKOMEND		
20.01	Leges		13.500
20.02	Grondonderzoek		5.000
20.03	Milieu onderzoek		5.000
20.04	Verzekeringen		p.m.
20.05	Aansluitkosten (stelpost)		10.000
Totaal van 20.			33.500
30.	INRICHTINGSKOSTEN		
30.01	Keuken/barinrichting (stelpost)		30.000
30.02	Losse inrichting		nvt
Totaal van 30.			30.000
40.	VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN		
40.01	Projectmanagement		12.500
40.02	Bouwtechniek		41.000
40.03	Constructies		9.600
40.04	Installaties		8.500
40.05	Bouwmanagement (directievoering/toezicht)		p.m.
Totaal van 40. 9,3% van bouwsom			71.600
50.	ONVOORZIEN		
50.01	Diversen	5%	38.500
Totaal van 50.			38.500
Totaal investeringskosten (excl. BTW)			977.600

Investeringsraming renovatie + uitbreiding locatie Oranjesingel			
00. GROND			
00.01	Verwerving		p.m.
00.02	Bouwrijp		p.m.
00.03	Parkeren		p.m.
00.04	Sloop huidige opstallen (stelpost)		35.000
Totaal van 00.			35.000
10. BOUW	BVO		
10.01	Bouwkundig renovatie	460 m2	419.000
10.02	Bouwkundig uitbreiding	70 m2	119.000
10.03	Werktuigbouwkundige installaties		incl.
10.04	Electrotechnische installaties		incl.
10.05	Vaste inrichting		incl.
10.06	Infrastructuur		p.m.
Totaal van 10.			538.000
20. BIJKOMEND			
20.01	Leges		2.100
20.02	Grondonderzoek		5.000
20.03	Milieu onderzoek		5.000
20.04	Verzekeringen		p.m.
20.05	Aansluitkosten		nvt
Totaal van 20.			12.100
30. INRICHTINGSKOSTEN			
30.01	Keuken/barinrichting (stelpost)		30.000
30.02	Losse inrichting		nvt
Totaal van 30.			30.000
40. VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN			
40.01	Projectmanagement		8.700
40.02	Bouwtechniek		28.700
40.03	Constructies		6.700
40.04	Installaties		6.000
40.05	Bouwmanagement (directievoering/toezicht)		p.m.
Totaal van 40.			50.100
		9,3% van bouwsom	
50. ONVOORZIEN			
50.01	Diversen	10%	53.800
Totaal van 50.			53.800
Totaal investeringskosten (excl. BTW)			719.000

Investeringsraming renovatie + uitbreiding locatie Looyersweg			
00. GROND			
00.01	Verwerving		p.m.
00.02	Bouwrijp		p.m.
00.03	Parkeren		p.m.
00.04	Sloop huidige opstallen (stelpost)		25.000
Totaal van 00.			25.000
10. BOUW	BVO		
10.01	Bouwkundig upgrade	350 m2	175.000
10.02	Bouwkundig uitbreiding	160 m2	272.000
10.03	Werktuigbouwkundige installaties		incl.
10.04	Electrotechnische installaties		incl.
10.05	Vaste inrichting		incl.
10.06	Infrastructuur		p.m.
Totaal van 10.			447.000
20. BIJKOMEND			
20.01	Leges		4.800
20.02	Grondonderzoek		5.000
20.03	Milieu onderzoek		5.000
20.04	Verzekeringen		p.m.
20.05	Aansluitkosten		nvt
Totaal van 20.			14.800
30. INRICHTINGSKOSTEN			
30.01	Keuken/barinrichting (stelpost)		30.000
30.02	Losse inrichting		nvt
Totaal van 30.			30.000
40. VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN			
40.01	Projectmanagement		7.300
40.02	Bouwtechniek		23.900
40.03	Constructies		5.600
40.04	Installaties		5.000
40.05	Bouwmanagement (directievoering/toezicht)		p.m.
Totaal van 40.			41.800
		9,4% van bouwsom	
50. ONVOORZIEN			
50.01	Diversen	10%	44.700
Totaal van 50.			44.700
Totaal investeringskosten (excl. BTW)			603.300

Locatievergelijking SC Doesburg

Datum: 10 juni 2011 Projectnummer: 233183

Nr	Onderdeel	Eenh.	Locatie Oranjesingel							
			HVH	Eenh.pr.	Kosten	Term (jr)	Kap. last per jr	Onderh /eenh.jr	Onderh per jr	Totale jaarlast
1	Renovatie natuurgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	20.000,00	20.000,00	10	2.590,09	10.000,00	10.000,00	12.590,09
	* Onderbouw	vld	1,00	30.000,00	30.000,00	30	1.951,54			1.951,54
	Inrichting natuurgrasveld:									
	* Hekwerk	m	356,00	20,00	7.120,00	20	571,33	3,00	1.068,00	1.639,33
	* Ballenvangers	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	100,00	200,00	601,21
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
	* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26
2	Aanleg kunstgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	200.000,00	200.000,00	10	25.900,91	7.000,00	7.000,00	32.900,91
	* Onderbouw	vld	1,00	150.000,00	150.000,00	30	9.757,72			9.757,72
	Inrichting kunstgrasveld									
	* Hekwerk	m	356,00	32,00	11.392,00	20	914,12	3,00	1.068,00	1.982,12
	* Ballenvangers	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	100,00	200,00	601,21
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
	* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26
	* Verlichting (op oranjesingel aanwezig)	inst	1,00					2.000,00	2.000,00	2.000,00
3	Miniveld (kunstgras 20*30)									
	* Bovenbouw	vld	1,00	37.500,00	37.500,00	10	4.856,42	3.000,00	3.000,00	7.856,42
	* Onderbouw	vld	1,00	22.500,00	22.500,00	30	1.463,66			1.463,66
	Inrichting miniveld									
	* Hekwerk	m	100	32,00	3.200,00	20	256,78	3,00	300,00	556,78
	* Ballenvangers	st	2	1.500,00	3.000,00	20	240,73	100,00	200,00	440,73
	* Doelen	st	2	750,00	1.500,00	10	194,26	60,00	120,00	314,26
4	Uitbreiding parkeerplaatsen									
	gerekend met bruto 25 m2/st.	st	67,00	1.500,00	100.500,00	40	5.856,96	25,00	1.675,00	7.531,96
5	Gebouwen conform notitie Michael Sapulette 12 april 2011									
	* Sloop	eur	1,00	35.000,00	35.000,00	40	2.039,74			2.039,74
	* Gebouw	m2	549,00	1.400,73	769.000,00	40	44.815,91	20,00	10.980,00	55.795,91
	* Inrichtingskosten	eur	1,00	30.000,00	30.000,00	20	2.407,28			2.407,28
	* Voorber. en begeleiden	eur	1,00	71.600,00	71.600,00	40	4.172,72			4.172,72
	* Bijkomend en onvoorzien	eur	1,00	72.000,00	72.000,00	40	4.196,03			4.196,03
6	Overige nieuwe inrichting									
	Beplanting	eur	1,00	7.500,00	7.500,00	40	437,09	500,00	500,00	937,09
	Terras e.d.	st	1,00	25.000,00	25.000,00	40	1.456,95	500,00	500,00	1.956,95
	Fietsstalling	st	1,00	15.000,00	15.000,00	20	1.203,64	200,00	200,00	1.403,64
7	Overig									
	Kosten technische uitwerking (velden c.a.)	eur	1,00	40.000,00	40.000,00	40	2.331,13			2.331,13
	Kosten voor de planologische procedure, vergunningen e.d.	eur	1,00	10.000,00	10.000,00	40	582,78			582,78
	Kosten toezicht en directie (velden c.a.)	eur	1,00	60.000,00	60.000,00	40	3.496,69			3.496,69
	Onvoorzien en afronding	eur	1,00	100.000,00	99.500,00	40	5.798,68			5.798,68
Totaal exclusief BTW					1.908.812,00					175.928,53

Kapitaallast berekend op basis van annuïteiten bij 5% rente per jaar

OPTIES (niet meegenomen)

Cafetaria

Verplaatsen tribune

2 Extra Kleedruimtes = 8 kleedruimtes inplaats van uitbreiden naar 6 kleedruimtes volgens de norm

Locatievergelijking SC Doesburg

Datum: 10 juni 2011 Projectnummer: 233183

Nr	Onderdeel	Eenh.	Locatie Looiersweg: nieuwbouw							Totale jaarlast
			HVH	Eenh.pr.	Kosten	Term (jr)	Kap. last per jr	Onderh /eenh.jr	Onderh per jr	
1	Renovatie natuurgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	20.000,00	20.000,00	10	2.590,09	12.500,00	12.500,00	15.090,09
	* Onderbouw	vld	1,00	55.000,00	55.000,00	30	3.577,83			3.577,83
	Inrichting natuurgrasveld:									
	* Hekwerk	m	356,00	20,00	7.120,00	20	571,33	3,00	1.068,00	1.639,33
	* Ballenvangers	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	100,00	200,00	601,21
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
	* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26
2	Aanleg kunstgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	200.000,00	200.000,00	10	25.900,91	9.000,00	9.000,00	34.900,91
	* Onderbouw	vld	1,00	200.000,00	200.000,00	30	13.010,29			13.010,29
	Inrichting kunstgrasveld									
	* Hekwerk	m	470,00	32,00	15.040,00	20	1.206,85	3,00	1.410,00	2.616,85
	* Ballenvangers	st	8,00	2.500,00	20.000,00	20	1.604,85	100,00	800,00	2.404,85
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
	* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26
	* Verlichting (op oranjeringel aanwezig)	inst	1,00	40.000,00	40.000,00	20	3.209,70	2.000,00	2.000,00	5.209,70
3	Miniveld (kunstgras 20*30)									
	* Bovenbouw	vld	1,00	37.500,00	37.500,00	10	4.856,42	4.000,00	4.000,00	8.856,42
	* Onderbouw	vld	1,00	22.500,00	22.500,00	30	1.463,66			1.463,66
	Inrichting miniveld									
	* Hekwerk	m	100	32,00	3.200,00	20	256,78	3,00	300,00	556,78
	* Ballenvangers	st	2	1.500,00	3.000,00	20	240,73	100,00	200,00	440,73
	* Doelen	st	2	750,00	1.500,00	10	194,26	60,00	120,00	314,26
4	Uitbreiding parkeerplaatsen									
	gerekend met bruto 25 m2/st.	st	50,00	1.500,00	75.000,00	40	4.370,86	25,00	1.250,00	5.620,86
5	Gebouwen conform notitie Michael Sapulette 12 ap									
	* Sloop	eur	1,00	35.000,00	35.000,00	40	2.039,74			2.039,74
	* Gebouw	m2	549,00	1.400,73	769.000,00	40	44.815,91	20,00	10.980,00	55.795,91
	* Inrichtingskosten	eur	1,00	30.000,00	30.000,00	20	2.407,28			2.407,28
	* Voorber. en begeleiden	eur	1,00	71.600,00	71.600,00	40	4.172,72			4.172,72
	* Bijkomend en onvoorzien	eur	1,00	72.000,00	72.000,00	40	4.196,03			4.196,03
6	Overige nieuwe inrichting									
	Beplanting	eur	1,00	7.500,00	7.500,00	40	437,09	500,00	500,00	937,09
	Terras e.d.	st	1,00	25.000,00	25.000,00	40	1.456,95	500,00	500,00	1.956,95
	Fietsstalling	st	1,00	15.000,00	15.000,00	20	1.203,64	200,00	200,00	1.403,64
7	Overig									
	Afsluitend hekwerk + poorten	eur	1,00	10.000,00	10.000,00	20	802,43	1.000,00	1.000,00	1.802,43
	Kosten technische uitwerking (velden c.a.)	eur	1,00	40.000,00	40.000,00	40	2.331,13			2.331,13
	Kosten voor de planologische procedure, vergunningen e.d.	eur	2,00	10.000,00	20.000,00	40	1.165,56			1.165,56
	Kosten toezicht en directie (velden c.a.)	eur	1,00	60.000,00	60.000,00	40	3.496,69			3.496,69
	Totaal exclusief BTW				2.027.420,00					190.653,95

Kapitaallast berekend op basis van annuïteiten bij 5% rent

OPTIES (niet meegenomen)

Cafetaria

Verplaatsen tribune

2 Extra Kleedruimtes = 8 kleedruimtes inplaats van uit

Locatievergelijking SC Doesburg

Datum: 10 juni 2011 Projectnummer: 233183

Locatie Looiersweg: renovatie										
Nr	Onderdeel	Eenh.	HVH	Eenh.pr.	Kosten	Term (jr)	Kap. last per jr	Onderh /eenh.jr	Onderh per jr	Totale jaarlast
1	Renovatie natuurgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	20.000,00	20.000,00	10	2.590,09	12.500,00	12.500,00	15.090,09
	* Onderbouw	vld	1,00	55.000,00	55.000,00	30	3.577,83			3.577,83
	Inrichting natuurgrasveld:									
	* Hekwerk	m	356,00	20,00	7.120,00	20	571,33	3,00	1.068,00	1.639,33
	* Ballenvangers	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	100,00	200,00	601,21
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26	
2	Aanleg kunstgrasveld									
	* Bovenbouw	vld	1,00	200.000,00	200.000,00	10	25.900,91	9.000,00	9.000,00	34.900,91
	* Onderbouw	vld	1,00	200.000,00	200.000,00	30	13.010,29			13.010,29
	Inrichting kunstgrasveld									
	* Hekwerk	m	470,00	32,00	15.040,00	20	1.206,85	3,00	1.410,00	2.616,85
	* Ballenvangers	st	8,00	2.500,00	20.000,00	20	1.604,85	100,00	800,00	2.404,85
	* Doelen	st	2,00	1.250,00	2.500,00	10	323,76	60,00	120,00	443,76
	* Dug outs	st	2,00	2.500,00	5.000,00	20	401,21	80,00	160,00	561,21
	* Tegelpad	m2	750,00	30,00	22.500,00	40	1.311,26	1,00	750,00	2.061,26
	* Verlichting (op oranjisingel aanwezig)	inst	1,00	40.000,00	40.000,00	20	3.209,70	2.000,00	2.000,00	5.209,70
3	Miniveld (kunstgras 20*30)									
	* Bovenbouw	vld	1,00	37.500,00	37.500,00	10	4.856,42	4.000,00	4.000,00	8.856,42
	* Onderbouw	vld	1,00	22.500,00	22.500,00	30	1.463,66			1.463,66
	Inrichting miniveld									
	* Hekwerk	m	100	32,00	3.200,00	20	256,78	3,00	300,00	556,78
	* Ballenvangers	st	2	1.500,00	3.000,00	20	240,73	100,00	200,00	440,73
	* Doelen	st	2	750,00	1.500,00	10	194,26	60,00	120,00	314,26
* Tegelpad	m2	250	30,00	7.500,00	40	437,09	1,00	250,00	687,09	
4	Uitbreiding parkeerplaatsen gerekend met bruto 25 m2/st.	st	50,00	1.500,00	75.000,00	40	4.370,86	25,00	1.250,00	5.620,86
5	Gebouwen conform notitie Michael Sapulette 12 ap									
	* Sloop	eur	1,00	25.000,00	25.000,00	30	1.626,29			1.626,29
	* Gebouw	m2	510,00	876,50	447.015,00	30	29.078,97	20,00	10.200,00	39.278,97
	* Inrichtingskosten	eur	1,00	30.000,00	30.000,00	20	2.407,28			2.407,28
	* Voorber. en begeleiden	eur	1,00	41.800,00	41.800,00	30	2.719,15			2.719,15
	* Bijkomend en onvoorzien	eur	1,00	60.000,00	60.000,00	30	3.903,09			3.903,09
6	Overige nieuwe inrichting									
	Beplanting	eur	1,00	7.500,00	7.500,00	40	437,09	500,00	500,00	937,09
	Terras e.d.	st	1,00	25.000,00	25.000,00	40	1.456,95	500,00	500,00	1.956,95
	Fietsstalling	st	1,00	15.000,00	15.000,00	20	1.203,64	200,00	200,00	1.403,64
	Afsluitend hekwerk + poorten	eur	1,00	10.000,00	10.000,00	20	802,43	1.000,00	1.000,00	1.802,43
7	Overig									
	Kosten technische uitwerking (velden c.a.)	eur	1,00	40.000,00	40.000,00	40	2.331,13			2.331,13
	Kosten voor de planologische procedure, vergunningen e.d.	eur	2,00	10.000,00	20.000,00	40	1.165,56			1.165,56
	Kosten toezicht en directie (velden c.a.)	eur	1,00	60.000,00	60.000,00	40	3.496,69			3.496,69
	Onvoorzien en afronding	eur	1,00	100.000,00	99.960,00	40	5.825,48			5.825,48
Totaal exclusief BTW					1.653.635,00					171.977,06

Kapitaallast berekend op basis van annuïteiten bij 5% rent

OPTIES (niet meegenomen)

Cafetaria

Verplaatsen tribune

2 Extra Kleedruimtes = 8 kleedruimtes inplaats van uit

