

# Onderzoek groeimogelijkheden VV Moordrecht



# Inhoudsopgave

Inleiding

VV Moordrecht cijfermatig heden

Behoeft bepaling conform rekenmodel KNVB voor het seizoen 2016 - 2017

Uitplaatsingsmogelijkheden / potentiële locaties

Schetsmatige invulling nieuwe locaties

Stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling vrijkomende locatie

Stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling Sjaloomschool locatie

Budgetramingen sportpark

Totaal kosten-opbrengsten-besparingen overzicht

Conclusie

# Inleiding

VV Moordrecht is een bloeiende vereniging met op dit moment ca. 375 spelende leden. De laatste jaren is er sprake van een toename van het ledenaantal, met name door de groei van het aantal jeugdige leden, maar ook door de ontwikkeling die het damesvoetbal momenteel door maakt.

De vereniging loopt op dit moment steeds vaker aan tegen een capaciteitsprobleem met de huidige accommodatie. Het huidige grasveld is kwalitatief slecht en er worden veel wedstrijden afgelast. Zelfs als de weersomstandigheden het elders wel toelaten om te spelen is dit veld vaak onbespeelbaar.

Het kunstgrasveld voldoet op dit moment nog aan de eisen van de KNVB, maar dient echter op niet al te lange termijn te worden voorzien van een geheel nieuwe top laag. De matige kwaliteit van de velden is uiteraard oplosbaar, maar belangrijker is het reeds genoemde aanwezige capaciteitsprobleem, dat naar verwachting in de nabije toekomst nog groter zal worden. Er zijn conform de richtlijnen van de KNVB meer velden nodig om alle wedstrijden op een ordentelijke wijze binnen de gangbare tijden te kunnen afwikkelen. Sweco (voorheen Grontmij) heeft hiervoor een berekening opgesteld conform KNVB model, waaruit blijkt dat er nu reeds meer ruimte nodig is en de verwachting is dat de huidige groei van het leden aantal zich nog verder zal doorzetten. Mede ook doordat Moordrecht de komende jaren nog verder groeit, denk bijvoorbeeld aan de Brinkhorst, maar mogelijk zullen er zelfs ook vanuit Westergouwe nieuwe leden volgen.

Op de huidige locatie zijn qua ruimte, geen mogelijkheden voor een derde veld, zelfs een extra half veld dat voldoet aan de eisen voor een pupillenveld is niet in te passen. Samen met de stedenbouwkundig minder fraaie situatie en een matige ontsluiting van het parkeren heeft dit alles ertoe geleid dat VV Moordrecht onderzoek wilde doen naar de mogelijkheden voor een nieuwe accommodatie. Als sponsor, lokaal betrokken ondernemer, ontwikkelaar en bouwer hebben wij op verzoek van het bestuur van VV Moordrecht de handschoen opgepakt, een deskundige partner gezocht op het gebied van sportaccommodaties en de handen ineengeslagen.

In dit boekje willen we u kort meenemen in het onderzoek zoals we dat tot nu toe hebben uitgevoerd.

# VV Moordrecht cijfermatig heden

VV Moordrecht is een weekendvereniging en speelt op sportpark het Lage. Het complex telt 2 wedstrijd velden, waarvan een kunstgrasveld en heeft 10 kleedkamers. VV Moordrecht speelt met 25 teams op zaterdag en met 3 teams op de zondag.

## Normen NOC/NSF norm zoals vastgelegd in het handboek van de ISA sport

Competitiecategorie	Belasting coëfficiënt	Aantal teams	Zaterdag	Zondag
Mannen senioren	1	3		3
A junioren	1	1	1	
B junioren	0,75	2	1,5	
C junioren	0,75	3	2,25	
Dames C	0,75	1	0,75	
D pupillen	0,5	4	2	
Dames D	0,5	1	0,5	
E pupillen	0,35	7	2,45	
F pupil	0,25	6	1,5	
		28	11,95	3

De planningsnorm voor op zaterdag gespeelde wedstrijden bedraagt 5,5 normteams per veld.  
De planning voor op zondag gespeelde wedstrijden bedraagt 5 normteams per veld

## Richtlijnen volgens de VNG (vereniging van Nederlandse gemeente) VSG (vereniging van sport en gemeente en de KNVB

Basis: behoeftebepaling	Speeltijd		Zaterdag		Zondag		
	Zaterdag	Zondag	Netto/Bruto (minuten)	Netto	Bruto	Netto	Bruto
Senioren		3	90/135			270	405
A junioren	1		90/135	90	135		
B junioren	2		80/125	160	250		
C junioren	3		70/115	210	245		
D pupillen	4		60/105	240	420		
E pupillen	7		50/87,5	175	306		
F pupillen	6		40/77,5	120	233		
Dames C	1		70/115	70	115		
Dames D	1		60/105	60	105		
<b>Totaal</b>				<b>1125</b>	<b>1909</b>	<b>270</b>	<b>405</b>

	Zaterdag	Netto/bruto	zondag Netto/bruto
Verdeling uit-thuis		50%-50%	50%-50%
Wekelijkse speeltijd		9,4 - 15,9	2,3 - 3,4
Capaciteit speelveld		7,5	6,5
Aantal speel velden		2.1 (afgerond) 3	1

Indicatie wedstrijd-uren	Zaterdag	Zondag	per week	seizoen	jaar
Netto wedstrijd-uren	9.4	2.3	11.6	36	418.5

**Indicatie trainingsuren** teams 28 totaal teams zaterdag en zondag  
Norm teams 14.95  
Indicatie 822.3 ( werkelijk seizoen 2014-2015 = 900 uur)

tabel vergelijking verenigingen Gouda:	aantal teams	velden	uren gebruik wedstrijd/training
Vereniging			
SV Donk	34	3	590-1150 uur
SV Gouda	37	4	665-1320 uur
GSV	11	1	200-410 uur
cvv Jodan Boys	60	8	1020-2040 uur
vv ONA	21	2	305-625 uur
FC Olympia	41	3	630-1260 uur

De totale netto wedstrijdbelasting van vv Moordrecht wordt berekend op circa 418.5 uur op jaarbasis ( competitie, beker en vriendschappelijke wedstrijden) Dit resulteert in de huidige situatie ( 2 wedstrijd velden) in circa 200 uur per veld, wat als een redelijke hoge belasting aangemerkt kan worden. In de praktijk ligt het werkelijke gebruik meestal hoger onder andere door de warming up en inschieten dat op het veld plaats vindt. Voor al het gebruik naast de reguliere wedstrijden en trainingen kan gemiddeld 10 % extra gerekend worden. Er wordt in deze berekening geen onderscheid gemaakt tussen het hoofd en trainingsveld. Op de zaterdag zijn organisatorisch tenminste 2,1 wedstrijd velden nodig (afgerond naar 3). Op zondag zal worden volstaan met 1 wedstrijd veld. De trainingscapaciteit van 822.3 uur op 1 kunstgrasveld is extreem hoog te noemen.

# Behoeftebepaling conform model KNVB voor het seizoen 2016-2017

Vereniging: Relatienummer:	VV Moordrecht Seizoen 2016/2017			Plaats: Datum:	Moordrecht 12-4-2016		Gemeente: Moordrecht				Bron: Situatie:	SWECO, Coen					
Basis: Behoeftebepaling soort teams	aantal teams			(Tabel 1) Basis: Netto en bruto speeltijden <sup>1</sup>								(Tabel 2) Basis: cultuurtechnische planning					
	zaterdag	zondag	doordeweeks	speeltijden		zaterdag		zondag		doordeweeks		week	belasting	zaterdag	zondag	doordeweeks	totaal
MANNEN				netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	coëff.				
senioren	1	3	0	90	135	90	135	270	405	0	0	0	1,00	1,00	3,00	0,00	4,00
A-junioren	1	0	0	90	135	90	135	0	0	0	0	0	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
B-junioren	2	0	0	80	125	160	250	0	0	0	0	0	0,75	1,50	0,00	0,00	1,50
C-junioren	4	0	0	70	115	280	460	0	0	0	0	0	0,75	3,00	0,00	0,00	3,00
D-pupillen	4	0	0	60	105	240	420	0	0	0	0	0	0,50	2,00	0,00	0,00	2,00
D-pupillen 9 tallen	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
D-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	60	97,5	0	0	0	0	0	0	0	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
E-pupillen 9 tallen	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
E-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	7	0	0	50	87,5	175	306	0	0	0	0	0	0,35	2,45	0,00	0,00	2,45
F-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	5	0	0	40	77,5	100	194	0	0	0	0	0	0,25	1,25	0,00	0,00	1,25
mini pupillen 4 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	24	54	0	0	0	0	0	0	0	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Senioren 45+ <sup>2</sup>	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,00	0,00	0,00	0,00
Senioren 35+ <sup>2</sup>	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,00	0,00	0,00	0,00
Veteranen	0	0	0	90	135	0	0	0	0	0	0	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>VROUWEN</b>																	
senioren	0	0	0	90	135	0	0	0	0	0	0	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A-junioren	0	0	0	90	135	0	0	0	0	0	0	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B-junioren	0	0	0	80	125	0	0	0	0	0	0	0	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
C-junioren	2	0	0	70	115	140	230	0	0	0	0	0	0,75	1,50	0,00	0,00	1,50
C-junioren 7 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	70	115	0	0	0	0	0	0	0	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00
D-pupillen	2	0	0	60	105	120	210	0	0	0	0	0	0,50	1,00	0,00	0,00	1,00
D-pupillen 9 tallen	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
D-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	60	97,5	0	0	0	0	0	0	0	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
E-pupillen 9 tallen	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00
E-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	50	87,5	0	0	0	0	0	0	0	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
F-pupillen 7 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	40	77,5	0	0	0	0	0	0	0	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
mini pupillen 4 tallen <sup>2</sup>	0	0	0	24	54	0	0	0	0	0	0	0	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Senioren 45+ <sup>2</sup>	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,00	0,00	0,00	0,00
Senioren 35+ <sup>2</sup>	0	0	0	60	105	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,00	0,00	0,00	0,00
Veteranen	0	0	0	90	135	0	0	0	0	0	0	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>G TEAMS</b>																	
<b>TOTALEN</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>0</b>			<b>1395</b>	<b>2340</b>	<b>270</b>	<b>405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1665</b>		<b>14,70</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,70</b>
<b>Verklaringen</b>				zaterdag		zondag		doordeweeks		per week		Berekening aantal		zaterdag	zondag	doordeweeks	totaal
<sup>1</sup> bruto speeltijd = netto speeltijd + pauze + wisseltijd (inloop /uitloop)				netto		bruto		netto		bruto		50%					
<sup>2</sup> gelijktijdig 2 pup.wedstrijden op alle velden + 4 pup.doelen per veld				50%		50%		50%		50%		50%					
<sup>3</sup> evenwichtige wedstrijdplanning (50% uit en 50% thuis)				11,6		19,5		2,3		3,4		0,0		0,0		13,9	
<sup>4</sup> gemiddelde duur wedstrijdseizoen (36 weken)				7,5		6,5		4,0		4,0		0,0		0,0		9,0	
<sup>5</sup> inclusief woensdagmiddag				2,6		0,5		0,0		0,0		0,0		0,0		2,0	
<sup>6</sup> geen onderscheid in gebruik hoofdveld en overige wedstrijdvelden																	
<sup>7</sup> bij uitkomsten groter dan .00 afronding naar boven																	
<sup>8</sup> bij uitkomsten gelijk aan of groter dan .25 afronding naar boven																	
<sup>9</sup> hoogste uitkomst bepalend voor aantal benodigde wedstrijdvelden																	
				<b>Afgerond<sup>79</sup></b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>0</b>				<b>Afgerond<sup>89</sup></b>		<b>2</b>	

Min. benodigd aantal kleedkamers 6 stuks

Indicatie wedstrijden	zaterdag	zondag	doordeweeks	per week	seizoen <sup>4</sup>	per jaar
netto wedstrijden	11,6	2,3	0,0	13,9	36	499,50

Indicatie trainingsuren	teams	normteams	indicatie <sup>5</sup>
	31	17,70	973,5

**Randvoorwaarden toepassing Behoeftebepaling:**

- kwalitatief goede velden en goed onderhoud
- in beginsel geen training op wedstrijdvelden
- voldoende kleedgelegenheden
- bruto speeltijd zaterdag globaal 09.00 tot 16.30 uur
- bruto speeltijd zondag globaal 10.00 tot 16.30 uur
- voor zaterdagteams is het niet wenselijk te trainen op de vrijdag. Trainingsuren voor zaterdagteams dienen gespreid te worden over 4 dagen (lees avonden + woensdagmiddag)

N.B. Toepassing van de behoeftebepaling is gebonden aan een aantal randvoorwaarden. Bovenstaande betreft een momentopname.  
Let op: Demografische ontwikkelingen en ledenontwikkelingen dienen meegenomen te worden

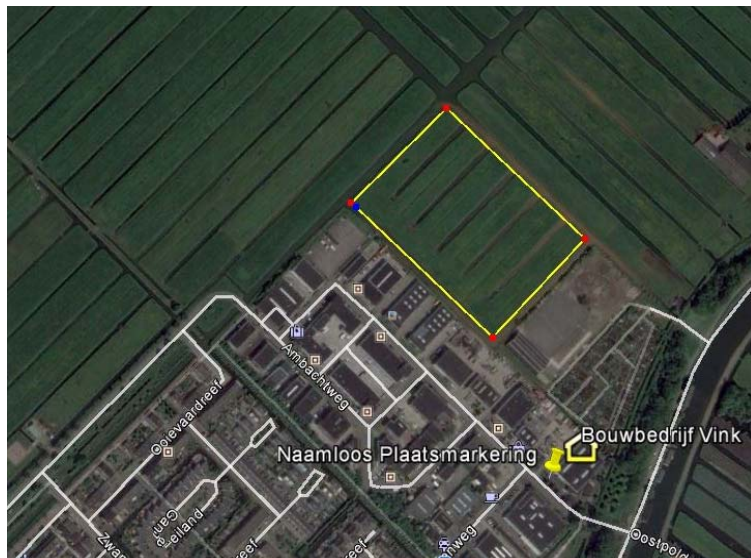
# Uitplaatsingsmogelijkheden / Potentiële locaties



Locatie A / Middelweg



Locatie B / Wethouder Visweg



Locatie C / Achter bedrijventerrein 't Ambacht

## Voor- en nadelen van verschillende locaties

### Locatie A,

Gelegen tussen de begraafplaats en de brede school. De gronden zijn momenteel in eigendom van 2 verschillende grondeigenaren. (dhr Den Ouden en mevrouw Verstoep)  
Het voordeel is dat er mogelijkheden zijn voor dubbel gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen bij brede school en begraafplaats. Het nadeel is dat er gevoelsmatig hinder kan ontstaan door de voetbal naast de begraafplaats te positioneren. Verder is er op het perceel van Den Ouden een persleiding t.b.v. riolering aanwezig waardoor minimaal een half weiland vanaf die zijde dient te worden vrijgehouden van velden en accommodatie. Dit is in de variant voor deze locatie nu verwerkt, zodat de persleiding bereikbaar blijft.  
Als nadeel kan ook worden genoemd dat dit wat dicht op de nieuw te realiseren woningen ligt.

### Locatie B,

Gelegen in de bocht van de Wethouder Visweg, nabij kinderboerderij "In de Krom"  
De gronden zijn momenteel in eigendom van Stichting Van Drost-IJserman en worden gepacht door drie verschillende pachters. Vanaf de Wethouder Visweg gezien, 1 weiland door mevrouw Verboom, het volgende weiland door de heren gebr. Roos en de rest door dhr De Haan.  
De locatie is goed bereikbaar en ligt redelijk gunstig t.o.v. het dorp. Wel dient er een goede veilige oversteekplaats over de wethouder Visweg te worden gerealiseerd naar het parkeerterrein en de accommodatie. Doordat de wethouder Visweg inclusief groene wal als buffer fungeert naar de bestaande woonwijk is de overlast daarvoor beperkt. Dit verkleint tevens het planschade risico.

### Locatie C,

Gelegen achter de bedrijfsbebouwing van 't Ambacht, naast "de Zuidplasruiters"  
De gronden zijn momenteel in eigendom van Stichting Van Drost-IJserman en worden gepacht door de heren gebr. Roos. De locatie zou bereikbaar kunnen worden door gebruik te maken van de toegang over of langs het huidige vrachtwagen parkeerterrein. Locatie ligt wat ongunstiger ten opzichte van het zwaartepunt van het dorp en lijkt ten gevolge van de ligging achter het bedrijventerrein wat moeilijker als het gaat om sociale- en verkeersveiligheid.  
Qua overlast ten aanzien van bestaande woningen is deze locatie zeer gunstig.

# Schetsmatige invulling nieuwe locaties



# Stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling vrijkomende locatie



## VERKAVELINGSPLAN | VVM-LOCATIE

Projectnaam: Moordrecht, locatie VVM  
 Opdrachtgever: Vink Ontwikkeling bv.  
 Datum en status: 08 april 2016  
 Schaal: 1:1000 | A3  
 Project-/Documentnummer: PN 463.01 / Doc. 08896-T

kaartblad 2

Soesterweg 300B  
 3802 BH Amersfoort  
 T 033 448 15 46  
 info@imoss.nl  
 www.imoss.nl

**IMOSS**  
 STEDENBOUW  
 LANDSCHAP  
 BUITENRUIMTE



# Stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling vrijkomende locatie



### Parkeerbalans VVM-Locatie

(Parkeernormen volgens CROW (ASVV 2012))

Woning typologieën	Aantal	Norm CROW 2012*		Behoeftes	
		min.	max.	min.	max.
Vrije kavels	0	1,8	2,6	0	0
Vrijstaande woning	0	1,8	2,6	0	0
Twee-onder-een-kap woning	8	1,7	2,5	13,6	20
Twee-onder-een-kap woning geschakeld	6	1,7	2,5	10,2	15
Rijwoning woning koop (beuk 5,4m, 5,7m, 6m)	22	1,5	2,3	33	50,6
Rijwoning sociaal huur (beuk 4,8m, 5,1m, 5,4m)	16	1,2	2,0	19,2	32
Rijwoning vrije sector (beuk 5,4m, 5,7m, 6m)	0	1,5	2,3	0	0
Etagewoning duur koop	0	1,6	2,4	0	0
Etagewoning middelduur koop	0	1,4	2,2	0	0
Etagewoning goedkoop koop	0	1,2	2,0	0	0
Etagewoning duur huur	0	1,4	2,2	0	0
Etagewoning sociaal	26	1,4	1,7	36,4	44,2
Etagewoning middeldgoedkoop huur	0	1,0	1,8	0	0
<b>Totaal gerealiseerd (A)</b>	<b>78,0</b>			<b>112,4</b>	<b>161,8</b>

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	110	1	110
Dubbele oprit duur	12	1,80	21,6
Dubbele oprit middel duur**	0	1,55	0
Lange oprit met garage	4	1,30	5,2
Lange oprit zonder garage	0	1,00	0
Eenkele oprit met garage	0	1,00	0
Eenkele oprit zonder garage	0	0,80	0
<b>Totaal gerealiseerd (B)</b>	<b>126</b>		<b>136,8</b>

Verschil minimale norm (B-A) 136,8 - 112,4 = 24,4  
 Verschil maximale norm (B-A) 136,8 - 161,8 = -25,0

### PARKEERBALANS | VVM-LOCATIE

Projectnaam: Moordrecht, locatie VVM  
 Opdrachtgever: Vink Ontwikkeling b.v.  
 Datum en status: 08 april 2016  
 Schaal: 1:1000 | A3  
 Project-/Documentnummer: PN-463.01 / Doc: 08896-T *kaartblad 5*



Soesterweg 300B  
 3812 BH Amersfoort  
 T 033 448 15 46  
 info@imoss.nl  
 www.imoss.nl



**Voetbal Vereniging Moordrecht**  
 Sinds 1920



13 april 2016

# Stedenbouwkundige verkenning herontwikkeling Sjaloomschool locatie



Soesterweg 300B  
 3812 BH Amersfoort  
 T 033 448 15 46  
 info@imoss.nl  
 www.imoss.nl

**IMOSS**  
 STEDENBOUW  
 LANDSCHAP  
 BUITENRUIMTE



Soesterweg 300B  
 3812 BH Amersfoort  
 T 033 448 15 46  
 info@imoss.nl  
 www.imoss.nl

**IMOSS**  
 STEDENBOUW  
 LANDSCHAP  
 BUITENRUIMTE

# Budgetramingen sportpark



Budgetraming  
Sportpark vv Moordrecht  
2 Natuur- en 1 kunstgrasveld.

PN: 348762  
18-03-2016  
CONCEPT

		EEN- HEID	AANTAL	TOTAAL
	<b>Uitgangspunten:</b>			
	- Aanleg 1 kunstgrasveld (60 mm met SBR-infill) en 2 natuurgrasvelden			
	- Grondaankoop is niet meegenomen in deze raming			
	- Nieuwbouw paviljoen is niet meegenomen in deze raming			
	- Raming exclusief: storkosten, legeskosten vergunningen			
	- Het aanleggen van de kabels en leidingen (nutsvoorzieningen) is niet meegenomen in deze raming			
	- Kunstgrasveld is op basis van een standaard constructie berekend.			
	- Vrijgekomen zand uit voorbelasting wordt eigendom van de opdrachtgever en is als "opbrengst" post verwerkt in de raming			
	- Vrijgekomen slib is schoon en kan verspreid worden over aangrenzend terrein			
<b>1</b>	<b>Vorbereidende werkzaamheden</b>	EUR		€ 5.000,00
1.1	Uitzetten van het werk			
1.2	Toepassen rijplaten			
1.3	Toepassen bouwhekken			
<b>2</b>	<b>Grondwerk voorbelasting</b>	EUR		€ 715.000,00
2.1	Vorbereidende werkzaamheden			
2.2	Grond ontgraven			
2.3	Grond vervoeren			
2.4	Grond verwerken			
2.5	Bijkomende werken			
<b>3</b>	<b>Aanleg kunstgrasveld (1 stuks, excl. verhardingen)</b>	EUR		€ 410.000,00
3.1	Constructie Kunstgrasveld (excl. verhardingen)			
3.2	Aanbrengen verharding (zie 5.2)			
3.3	Veldinrichting kunstgrasveld			
<b>4</b>	<b>Aanleg natuurgrasveld (2 stuks, excl. verhardingen)</b>	EUR		€ 235.000,00
4.1	Constructie natuurgrasveld			
4.2	Aanbrengen verharding (zie 5.2)			
4.3	Veldinrichting natuurgrasveld			

# Budgetramingen sportpark



Budgetraming  
Sportpark vv Moordrecht  
2 Natuur- en 1 kunstgrasveld.

PN.: 348762  
18-03-2016  
CONCEPT

		EEN- HEID	AANTAL	TOTAAL
<b>5</b>	<b>Overige werkzaamheden binnen het sportpark</b>	EUR		<b>€ 175.000,00</b>
<b>5.1</b>	<b>Grondwerk</b>			
<b>5.2</b>	<b>Verhardingen</b>			
<b>5.3</b>	<b>Riolering</b>			
<b>5.4</b>	<b>Duiker</b>			
<b>5.5</b>	<b>Groenvoorzieningen</b>			
<b>5.6</b>	<b>Terreinmeubilair</b>			
	<b>SUBTOTAAL, INCL. STAARTKOSTEN, EXCL. VAT KOSTEN</b>	EUR		<b>€ 1.540.000,00</b>
	VAT-Kosten (Voorbereiding, advies, directie/toezicht)	EUR		€ 90.000,00
	* VO, DO en uitvoeringsontwerp			
	* engineering sportpark, opstellen technische tekeningen, contract enz.			
	* voeren van directie en dagelijks toezicht			
	DIVERSEN	EUR		€ 60.000,00
	* diverse onderzoeken, milieukundig, geotechnisch, archeologie etc.			
	* aanvragen bouwvergunningen, lichtmasten, hekwerken enz, excl. legeskosten			
	<b>SUBTOTAAL, INCL. STAARTKOSTEN, INCL. VAT KOSTEN</b>	EUR		<b>€ 1.690.000,00</b>
	Opbrengsten vrijkomend zand uit ophoging (klasse AW)	EUR		-€ 100.000,00
	Onvoorzien	EUR	5%	€ 84.500,00
	<b>ALGEHEEL TOTAAL , excl BTW</b>			<b>€ 1.674.500,00</b>

## Totaal kosten-opbrengsten-besparingen overzicht

Kosten	excl. b.t.w.	excl. b.t.w.	
<b>Sportpark (opstelling conform overzicht Grontmij)</b>			
Grondwerk / voorbelasting t.b.v. nieuwe locatie voetba	€ 715.000		
Aanleg 1 kunstgrasveld	€ 410.000		
Aanleg 2 natuurgras velden	€ 235.000		
overige werkzaamheden t.b.v. sportpark infra	€ 180.000		
VAT-kosten (voorbereiding / advies / toezicht)	€ 90.000		
diverse onderzoeken / vergunningen / verlichting / hekwerker	€ 60.000		
opbrengsten vrijkomend zand uit voorbelasting	-€ 100.000		
onvoorzien	€ 30.000		
<b>Subtotaal sportpark en parkeren</b>		<b>€ 1.620.000</b>	
<b>Accommodatie clubgebouw VVM conform richtlijnen KNVB</b>			
450 m2 in 2 bouwlagen is 900 m2	€ 900.000		
nutsvoorzieningen / riolering	€ 20.000		
<b>Subtotaal Clubgebouw</b>		<b>€ 920.000</b>	
<b>Aankoop gronden nieuwe locatie</b>			
afhankelijk van exactie positionering is er ca. 30.000 m2 nodig			
Rest stukjes zijn mogelijk niet meer interessant voor huidige grondeigenarer en dienen dan wellicht ook aangekocht te worden.			
Uitgegaan van 32.000 m2 met een grondprijs van € 15,- / m2	€ 480.000		nader onderzoek!
Vergoedingen eventuele afkoop pachtcontracten?	€ 100.000		nader onderzoek!
<b>Subtotaal verwerving nieuwe locatie</b>		<b>€ 580.000</b>	
<b>Totale kosten nieuwe locatie</b>		<b>€ 3.120.000</b>	

Opbrengsten / besparingen	excl. b.t.w.	excl. b.t.w.	
Grondwaarde vrijkomende locatie VV Moordrecht (ca. 23.000 m2) (conform stedenbouwkundige invulling schets I-moss) 8 april 201€ Rekening gehouden met sociale plancomponent zoals besproken met Mozaiek Wonen. (26 levensloop bestendige huurapp. en 8 huurwoningen)	€ 2.000.000		
Grondwaarde vrijkomende locatie Sjaloomschool (uitgegaan van 4 kavels)	€ 800.000		
<b>Totale opbrengsten vrijkomende locaties (uitgaande van b.t.w. levering)</b> (sloopkosten in de opbrengsten verwerkt dus voor rekening koper)		<b>€ 2.800.000</b>	
<b>Besparingen door afstel investering in huidige accommodatie VV Moordrecht</b>			<b>besparing</b>
Geen nieuwe toplaag meer aanbrengen voor het kunstgrasveld	€ 150.000		Gemeente
Geen nieuw natuurgrasveld / geen aanpassing van de drainage	€ 50.000		Gemeente
Geen herinrichting entree en fietsenopstelplekker	€ 25.000		VVM
Geen nieuwe dakbedekking voor huidige accommodatie	€ 50.000		VVM
Geen renovatie van kleedkamers, douches en toiletter	€ 75.000		VVM
<b>Totale besparingen op onderhoud / aanpassingen</b>		<b>€ 350.000</b>	
<b>Totale opbrengsten / besparingen (inclusief Sjaloomschool kavel)</b>		<b>€ 3.150.000</b>	
<b>Totale opbrengsten / besparingen (exclusief sjaloomschool kavel)</b>		<b>€ 2.350.000</b>	

## Conclusie

Nu de eerste verkenning is uitgevoerd lijkt onze voorzichtige conclusie dat het interessant is om nader onderzoek door te zetten.

Het is nu van belang om een goed beeld te krijgen van de meest wenselijke locatie voor uitplaatsing en de daarbij behorende kansen en risico's. Het eerste gesprek met de grondeigenaar van locaties B en C (Stichting Van Drost-IJserman) hebben we reeds gevoerd. Aan die kant is de deur zeker niet dicht, wel hebben zij aangegeven zorg te hebben of ze er met de pachters van de gronden uit zullen komen. Verder lijkt het verstandig, de wethouders een bezoek te laten brengen aan de Stichting om dit nogmaals formeel aan te kaarten.

Met de andere grondeigenaren is nog niet gesproken, afhankelijk van hoe Gemeente aankijkt tegen de optie locatie 1 is het uiteraard zinvol om deze gesprekken alsnog aan te gaan.

In de opbrengst prognose is nu rekening gehouden met een sociale plancomponent van 26 levensloop bestendige huurappartementen en 8 eengezinshuurwoningen. Dit deel van het woonprogramma hebben wij afgestemd met onze contactpersoon bij corporatie Mozaïek Wonen. Uiteraard is de grondwaarde onder dat deel van het plan beperkt, maar gezien de vraag die door Mozaïek wonen bij de gemeente was neergelegd, wel meegenomen in deze haalbaarheidsstudie.

Wij hebben met deze verkenning een aftrap gegeven om te komen tot een toekomstbestendige situatie voor VV Moordrecht. Wellicht kunnen we zelfs spreken van een voorzet, maar we beseffen ons ook dat het nog geen inkoppertje zal zijn om tot scoren te komen.

Wij staan uiteraard open voor commentaar, suggesties en aanbevelingen om de kans om te scoren voor VV Moordrecht zo groot mogelijk te maken.