

Bijlage 1

Clusteren sportveldencomplexen VAKO – SVT

Tekst collegeprogramma:

In deze collegeperiode gaan wij onderzoeken of wij de nieuwe investeringen in de sportcomplexen van Tynaarlo en Vries kunnen combineren met de te ontwikkelen integrale gebiedsvisie van Vries-Oost. Met andere woorden kunnen Tynaarlo en Vries een nieuw gecombineerd onderkomen krijgen.

Relatie met IAB:

Clustering sportvelden op een nieuwe locatie is één van de mogelijke IAB-scenario's voor Vries die we moeten onderzoeken / doorrekenen.

Vraag:

Is het wenselijk / noodzakelijk / aantrekkelijk (sporttechnisch, ruimtelijk, financieel) om de sportveldencomplexen van VAKO en SVT te clusteren op een nieuwe locatie?

Onderzoeken:

- 1) Staat van de huidige gebouwen (kantines, kleedaccommodaties)
- 2) Staat van de huidige velden
- 3) Hoeveel velden nu en bij clustering
- 4) Hoeveel kleedkamers nu en bij clustering
- 5) Kosten nu en bij clustering (investering / jaarlijks)
- 6) Herontwikkelingsmogelijkheden huidige locaties
- 7) Nieuwe locatie
- 8) Eindconclusie

Ad 1: Staat van onderhoud gebouwen

VAKO

Opstallen (IHN-rapport):

Totale kosten renovatie komende 15 jaar € 702.421 (kantine 250.000; kleedkamers 452.000)
Kosten nieuwbouw € 905.500

Gemiddelde jaarlijkse kosten renovatie: 38.889 (kantine 11.666, kleedk. 27.223)
Gemiddelde jaarlijkse kosten nieuwbouw: 37.504 (kantine 18.752, kleedk. 18.752)

Een piek aan grote onderhoudshandelingen en/of renovaties is in 2008 en 2014 aan de orde. Voornamelijk de renovatie van het platdak en de sanitaire ruimten zorgen voor een piek aan investeringen op korte termijn. Daarnaast zijn er nog een aantal andere investeringen die ervoor zorgen dat in 2007 een keuze moet worden gemaakt of en wanneer nieuwbouw aan de orde is.

Voor kantinegedeelte lijkt renovatie voordeliger; voor kleedkamers nieuwbouw.

SVT

Opstallen (IHN-rapport):

Totale kosten renovatie komende 15 jaar € 456.207 (kantine 169.000; kleedkamers 287.000)
Kosten nieuwbouw € 568.297

Gemiddelde jaarlijkse kosten renovatie: 31.972 (kantine 9.592, kleedk. 22.380)
Gemiddelde jaarlijkse kosten nieuwbouw: 23.538 (kantine 11.769, kleedk. 11.769)

Naast het reguliere onderhoud, dient op het gebied van huisvesting binnen 2 jaar een aanzienlijke investering te worden gedaan. Daarnaast is over een tijdsbestek van ca. 10 jaar tevens een behoorlijke investering benodigd. Gezien de hoogte van de diverse investeringen en de leeftijd van het gebouw zal op zeer korte termijn een keuze moeten worden gemaakt of en wanneer nieuwbouw aan de orde is.

Nieuwbouw lijkt voordeliger dan renovatie.

Ad 2: Staat van onderhoud velden

Sportcomplex Vries

Hoofdveld: Het hoofdveld heeft in 2006 een toplaag renovatie ondergaan. Hierbij zijn twee nieuwe doelen geplaatst. Tevens heeft de club verlichting rondom het hoofdveld geplaatst.

Veld B: Dit veld is erg onvlak bovendien is het veld glad door een slechte kwaliteit van de toplaag. De ontwatering van dit veld is redelijk goed.

Veld C: Het trainingsveld is erg onvlak en wordt ieder speelseizoen ook kaal gespeeld. De afwatering is redelijk. Door het intensieve gebruik van het trainingsveld treedt er verdichting op. Het gaas in de ballenvanger aan oostzijde is aan vervanging toe. De lichtmasten zien er visueel gezien nog goed uit.

Veld D: Het hoge leem- en organische stofgehalte maken de toplaag vet, glad en slecht waterdoorlatend. Het veld is redelijk vlak. Het zuidelijke doel wordt ook intensief door buurtbewoners gebruikt.

Veld E: Aan de samenstelling van de grasmat, veel onkruid, is te zien dat dit veld weinig gebruikt wordt. Een ballenvanger wordt minder maar voldoet nog wel.

Algemeen: Het sportpark wordt d.m.v. gaas dan wel prikkeldraad afgeschermd van het openbare terrein. De gemiddelde kwaliteit hiervan is laag.

Sportcomplex Tynaarlo

Hoofdveld: Hoewel de algehele vlakheid van het hoofdveld als redelijk aangemerkt wordt springen de doelmonden door de hoge ligging ten opzichte van de rest er wel in negatieve zin uit. De ontwatering is redelijk goed. Het leemgehalte is in de toplaag vrij hoog. Dit geeft in combinatie met een hoog organisch stofgehalte een zogenaamde vette toplaag. Door deze combinatie is de waterberging in de toplaag gering en is het veld bij neerslag snel glad.

Bijveld: Het bijveld is in 2006 gerenoveerd. Dit houdt in dat er een drainagesysteem is aangelegd, de toplaag is verschaald en er nieuwe doelen zijn geplaatst. Het gaas in de ballenvanger aan de westzijde van het veld is in slechte staat.

Pupillenveld: Op dit veldje is een soort wasbordeffect zichtbaar. De ontwateringstoestand en de samenstelling van de toplaag zijn redelijk.

Trainingsveld: Dit veld heeft een te smalle afmeting. Het veld wordt ieder jaar kaal gespeeld. De verlichting staat er goed bij. Over de duurzaamheid van de lampen kunnen wij geen advies geven.

Algemeen: Het gazen hekwerk tussen de zwemplas en het sportpark is verouderd maar voldoet nog wel.

Samenvatting:

Sportcomplex Vries:

In eerste plaats moet er extra aandacht worden besteed aan het bijveld B en de ballenvanger op het trainingsveld. Vervolgens is het verstandig om het trainingsveld opnieuw te profileren. Veld D kan door middel van extra aandacht tijdens het groot onderhoud tot 2015 toe.

Bijveld B toplaag renovatie + 2 nieuwe doelen: € 17.500,-

Ballenvanger trainingsveld herstellen: € 1.500,-

Trainingsveld herprofilen: € 14.500,-

Sportcomplex Tynaarlo:

Extra aandacht moet worden besteed aan het hoofdveld en de ballenvanger op veld B. De overige kleine knelpunten kunnen d.m.v. groot onderhoud opgelost worden.

Hoofdveld toplaag renovatie + 2 nieuwe doelen: € 17.500,-

Ballenvanger herstellen: € 1.500,-

Ad 3: Hoeveel velden nu en hoeveel velden bij clustering

Hoeveel velden nu:

VAKO: 4 wedstrijd velden en 1 trainingsveld

SVT: 2 wedstrijd velden, 1 pupillenveld en 1 trainingsveld

Aantal teams VAKO en SVT

VAKO		SVT		Samen
4 x senioren zo	4,0	4 x senioren zo	4,0	8,0
3 x senioren za	3,0			3,0
1 x veteranen zo	1,0	1 x veteranen	1,0	2,0
1 x A junioren	1,0	1 x A junioren	1,0	2,0
2 x B junioren	1,5			1,5
2 x C junioren	1,5	1 x C junioren	0,75	2,25
1 x meisjes C	0,5			0,5
3 x D pupillen	1,5	2 x D pupillen	1,0	2,5
4 x E pupillen	1,4	2 x E pupillen	0,7	2,1
6 x F pupillen	<u>1,5</u>	2 x F pupillen	<u>0,5</u>	<u>2,0</u>
	16,9		8,95	25,85

zaterdag: $11,9 / 5,5 = 2,2$ veld

zondag: $5,0 / 5 = 1$ veld

zaterdag: $4,95 / 5,5 = 0,9$ veld

zondag: $4,0 / 5 = 0,8$ veld

$16,85 / 5,5 = 3,1$ veld

$9 / 5 = 1,8$ veld

Conclusie:

Indien beide verenigingen op 1 complex gaan spelen, dienen daar aanwezig te zijn:

- 4 wedstrijd velden ($16,85 / 5,5 = 3,1$)
- 2 trainingsvelden ($25,85 / 17,5 = 1,47$)

Alternatief zou kunnen zijn: 2 wedstrijd velden en 2 kunstgrasvelden (voor wedstrijden en trainingen).

In deze berekening is geen rekening gehouden met eventuele stijging ledenaantal door realisatie woningbouw Vries-Oost. Lijkt echter voldoende rek in het aantal velden te zitten (3,1 wedstrijd velden nodig en er worden 4 wedstrijd velden gerealiseerd).

Ad 4: Benodigd aantal kleedkamers VAKO en SVT (bij evt. clustering)

Huidige situatie:

VAKO: 6 kleedkamers (eigenlijk 7, maar 1 wordt gebruikt voor scheidsrechter)
SVT: 4 kleedkamers

Planningsnormen KNVB / NOC*NSF

Bij wedstrijden dient als uitgangspunt te gelden dat de bezoekende teams over een eigen kleedkamer kunnen beschikken. Per wedstrijd dienen ten minste twee kleed-/waseenheden aanwezig te zijn. Rekening houdend met een intensief gebruik van de velden in de weekeinden is de 'kleedkamer-wisseltijd' dermate kort dat er doorstromingsproblemen kunnen ontstaan. Als gevolg daarvan dient naast het minimale aantal van twee kleedlokalen per wedstrijdveld in extra kleedgelegenheid te zijn voorzien. Het uitgangspunt is dat *per 3 benodigde wedstrijdelden een extra set van 2 kleedkamers* voorhanden is.

Planningsnorm VNG

Per wedstrijdveld dienen twee kleed-/waseenheden aanwezig te zijn.

Aantal benodigde velden en kleedkamers

Indien beide verenigingen op 1 complex gaan spelen, dienen aanwezig te zijn:

- 4 wedstrijdelden ($16,85 / 5,5 = 3,1$)
- 2 trainingsvelden

Dit betekent volgens de planningsnormen van KNVB en NOC*NSF minimaal 10 kleedkamers en volgens de normen van de VNG 8 kleedkamers.

Echter, als je beide verenigingen op een nieuw complex huisvest, is het aannemelijk dat je 10 kleedkamers gaat realiseren (om verenigingen enthousiast te krijgen over 'gedwongen' verhuizing en i.v.m. eventuele ledenaanwas Vries-Oost).

Ad 5: Kosten nu en bij clustering (investering + jaarlijks)

Jaarlijkse kosten nu (begroting 2007):

	VAKO	SVT	
Exploitatiekosten velden (incl maaien)	31.179	13.420	
Exploitatiekosten gebouw (incl GBI)	<u>12.773</u>	<u>8.306</u>	
	43.952	21.726	65.678

Boekwaarden:

VAKO: 58.129 (per 31/12/07)

Variant 1: clusteren op een nieuwe locatie

Investeringskosten clustering:

6 (gras)velden	1.200.000 (afschr 25 jaar = 48.000)
2 kantines + 10 kleedkamers (1583/m ²)	1.300.000 (afschr 40 jaar = 32.500)
aankoop grond (55.000 m ² x 15 euro)	825.000 (niet op afgeschreven)
parkeervoorzieningen	500.000 (afschr 25 jaar = 20.000)
ontsluitingsweg	<u> pm</u>
	3.825.000 (rente 5%)

Jaarlijkse kosten bij clustering:

Kapitaalslasten	296.250 (rente + afschr)
Exploitatiekosten velden	30.000
Exploitatiekosten gebouw (GBI 1,5% st.kst)	<u>20.500</u>
	346.750

Variant 2: renovatie/nieuwbouw op huidige locatie(s)

Investeringskosten renovatie/nieuwbouw op huidige locatie(s)

VAKO:

Renovatie kantine	250.202 (rapport IHN)
Nieuwbouw kleedkamers	<u>449.572</u> (284 m ²)
	699.774
Velden	<u>35.000</u>
	734.774

SVT:

Nieuwbouw kantine	284.940(180 m ²)
Nieuwbouw kleedkamers	<u>283.357</u> (179 m ²)
	568.297 (359 m ²)
Velden	<u>20.000</u>
	588.297

Totaal: 734.774 + 588.297 = 1.323.071

Voor rekening gemeente:

- 2/3 deel van 449.572 + 283.357 = 488.618 (40 jaar = 12.215)
- 35.000 + 20.000 = 55.000 (25 jaar = 2.200)
- 543.618 (rente 5%)

Jaarlijkse kosten renovatie/nieuwbouw op huidige locatie(s):

Kapitaalslasten	41.595
Exploitatiekosten velden	45.000
Exploitatiekosten gebouw (GBI 1,5% st.kst)	<u>20.500</u>
	107.095

Variant 3: clusteren bij VAKO

Uitgangspunten:

- 2 wedstrijdvelen + 2 kunstgrasvelen benodigd
- nieuwbouw kantines + kleedaccommodaties op locatie huidig trainingsveld

Investeringskosten clusteren bij VAKO:

2 kunstgrasvelen	900.000 (25 jaar)
2 kantines + 10 kleedkamers	<u>1.300.000</u> (40 jaar)
	2.200.000 (5% rente)

Jaarlijkse kosten clusteren bij VAKO:

Kapitaalslasten	178.000
Exploitatiekosten velden	25.000
Exploitatiekosten gebouw	<u>20.500</u>
	223.500

Resume:

Jaarlijkse kosten nu:	65.678
Jaarlijkse kosten clusteren nieuwe locatie:	346.750
Jaarlijkse kosten ren/nwbouw huidige locaties:	107.095
Jaarlijkse kosten clusteren bij VAKO:	223.500

Ad 6: Herontwikkelingsmogelijkheden huidige locaties (planeconomisch onderzoek)

Planeconomisch onderzoek VAKO:

Standpunt Grontmij:

Het is i.v.m. hindercirkels niet mogelijk één van de sportvoorzieningen (voetbal, tennis, sporthal) op te heffen of te verplaatsen en de vrijgekomen locatie vervolgens in te vullen met woningbouw. Het is een kwestie van alles of niets.

Indien alleen het zwembad verdwijnt dan ontstaan op die locatie, op minimaal 50 meter afstand van de voetbalvelden, wel mogelijkheden voor woningbouw.

De locaties sporthal, tennis, voetbal, zwembad en ijsbaan bieden ruimte aan 305 woningen met een herontwikkelingswaarde van circa € 7,7 miljoen. Indien hiervoor een nieuwe locatie van 7 hectare (de helft van nu) moet worden aangekocht en ingericht dan valt de balans negatief uit. Indien een nieuwe sporthal en een nieuw zwembad voor slechts 50% van de kosten worden meegenomen (rest moet uit exploitatie betaald worden) ontstaat nog een tekort van € 2 miljoen.

Eigenlijk is de huidige situatie ideaal: alle voorzieningen in de zwembadcirkel. Als de ruimte van de sportvoorzieningen niet dringend nodig is, geven wij in overweging om uitsluitend te investeren in wat er nu staat of dat te vervangen.

Planeconomisch onderzoek SVT:

Standpunt REO / grondbedrijf:

Geen herontwikkelingswaarde. Vanuit provinciaal P.O.P.-beleid nauwelijks mogelijkheden.

Ad 7 Nieuwe locatie

Volgens het grondbedrijf zijn er 2 locaties die mogelijk geschikt zijn voor een nieuw sportveldencomplex.

- Ergens in Vries-Oost
- Vriezerbrug-Zuid

Grond in Vries-Oost moet gekocht worden tegen een tarief van +/- € 100 per m² (mfa Ter Borch constructie).

Grond in Vriezerbrug-Zuid moet gekocht worden tegen boekwaarde (+/- € 15 per m²).

Ad 8 Conclusie

Er moet fors geïnvesteerd worden in de opstallen (kantines/kleedkamers) op beide complexen. Nieuwbouw van opstallen op één complex is qua investeringslast echter niet goedkoper.

Gemeente draagt bij nieuwbouw / renovatie van de opstallen op de huidige locaties 488.619 bij, terwijl bij (gedwongen) nieuwbouw op 1 locatie (zeer waarschijnlijk) het volledige bedrag voor rekening moet worden genomen (1.300.000).

Verplaatsing voor wat betreft de velden absoluut niet noodzakelijk en ook nog eens heel duur. Er hoeft de komende 10 a 15 jaar slechts 50.000 geïnvesteerd te worden in de velden, terwijl verplaatsing van de velden zo'n 1,2 miljoen kost.

Indien je op de huidige voetbalvelden in Vries woningen bouwt, moet je ook tennis, sporthal en zwembad verplaatsen / sluiten. Hier zijn enorme kosten mee gemoeid. Per saldo gaat dit zelfs veel meer kosten dan opleveren (minimaal €2 miljoen).

Geen herontwikkelingsmogelijkheden sportcomplex SVT.

Woningbouwprogramma Vries-Oost (501 woningen) kan gerealiseerd worden zonder verplaatsing van de sportvoorzieningen.

Beide clubs (fel) tegen (leefbaarheid, centrale ligging, veilig en makkelijk bereikbaar etc.).

Door clustering geen 'meer met minder'. Gaat niet op omdat beide clubs op dezelfde dagen spelen (jeugd zaterdag, senioren zondag). Bijv. VAKO 6 kleedkamers nodig en SVT 4 is bij clustering 10 en geen 6 of 8.

Voor de gemeente financieel veruit het voordeligst om te investeren in de huidige locaties.

Advies:

Sportcomplexen VAKO en SVT niet clusteren op een nieuwe locatie, maar investeren op de huidige locaties.