

1. INLEIDING

Tijdens de raadsvergadering van 21 juni 2007 heeft de raad een motie aangenomen met daarin de opdracht voor het College van B&W om een bestuursopdracht voor te bereiden ten behoeve van een toekomstige integrale locatie op Vrouwenhof voor de sportverenigingen van Leuken. Deze opdracht moet tevens duidelijkheid geven over de toekomstige locatie van de voetbalvereniging DESM. In de raadsvergadering van 31 oktober 2007 heeft de raad deze bestuursopdracht vastgesteld.

De centrale vraag die in bijgaande notitie uitgewerkt wordt, is of er in het licht van de huidige ontwikkelingen in de sportwereld, met het oog op het beleid van de gemeente en mede gezien de financiële mogelijkheden van de gemeente, toekomstmogelijkheden voor DESM zijn op de huidige locatie of op een nieuwe locatie op Vrouwenhof.

Om tot concrete voorstellen te komen voor de toekomst dient het onderzoek vooral gericht te zijn op:

- Een interne analyse van DESM
- Beschrijving van de consequenties als DESM op de huidige locatie blijft
- Beschrijving van de consequenties als DESM verplaatst wordt naar Vrouwenhof
- Afweging van beide scenario's

Onderzoeksmethode en werkwijze

Tussen november 2007 en april 2008 is de nodige achtergrondinformatie bestudeerd en zijn met een aantal contactpersonen interviews gehouden. Vervolgens is er een interne analyse gemaakt van DESM gevolgd door een SWOT-analyse. Daarna volgt een uitwerking van een tweetal scenario's.

2. SAMENVATTING

De centrale vraag die in deze notitie uitgewerkt wordt, is of er in het licht van de huidige ontwikkelingen in de sportwereld, met het oog op het beleid van de gemeente en mede gezien de financiële mogelijkheden van de gemeente, toekomstmogelijkheden voor DESM zijn op de huidige locatie of op een nieuwe locatie op Vrouwenhof.

Uitgangspunt voor de notitie vormt het sportbeleid in de gemeente Weert. Dit is gebaseerd op de volgende vier beleidsnota's: "Weert, opmaat naar de toekomst, op maat in 2015"; het "Coalitieprogramma raadsperiode 2006 – 2010"; de nota "Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004 – 2010" en de "Actualisatie-nota ruimte voor onderwijs en sport 2007".

Demografische ontwikkelingen laten zien dat de bevolking in Weert vergrijst. Desondanks is het ledenaantal van DESM al jaren stabiel en groeit zelfs de laatste jaren licht. De veldcapaciteit op de huidige locatie is volgens de norm voldoende; in de praktijk blijkt echter dat het trainingsveld niet voldoende ontlast kan worden. Volgens de norm zou DESM tenminste een kleedlokaal meer moeten hebben. Bestudering van de omgevingsfactoren toont aan dat de vereniging te maken heeft met een moeilijk op te lossen parkeerproblematiek. Doordat de weg vanuit de wijk Leuken, welke het belangrijkste voedingsgebied van de vereniging is, door ouders en leden als (sociaal) onveilig ervaren wordt, worden veel jeugdleden met de auto gebracht en gehaald; dit levert extra verkeersbewegingen op waar de weg niet op toegerust is. Tevens is er parkeeroverlast op zondag.

De SWOT analyse laat zien dat DESM een financieel en organisatorisch gezonde vereniging is met de nodige groeipotenties.

Zwakke kanten worden gevormd door een verouderde locatie die niet meer aan de eisen van de tijd voldoet, die decentraal ligt en waarvan de bereikbaarheid als onveilig ervaren wordt.

In de notitie zijn twee scenario's tegenover elkaar gezet:

1. DESM blijft op de huidige locatie
2. DESM wordt verplaatst naar Vrouwenhof

Van beide scenario's zijn de voor- en nadelen in beeld gebracht.

Indien ervoor wordt gekozen om DESM te handhaven op de huidige locatie dient hier geïnvesteerd te worden. De trainingsfaciliteiten zullen geoptimaliseerd moeten worden, de verlichtingsinstallatie zal vervangen moeten worden, kleedlokalen en kantine zullen gerenoveerd moeten worden en de verkeersveiligheid zal verbeterd moeten worden.

Om bovengenoemde maatregelen op een goede manier te kunnen inpassen dient er geschoven te worden met de velden en dient één van de velden een kunstgrasveld te worden. In bijlage 1 is een mogelijke variant globaal uitgewerkt.

Bij keuze voor verplaatsing naar Vrouwenhof zijn twee scenario's uitgewerkt: een met een kunstgrasveld en een zonder kunstgrasveld.

Vergelijking van beide scenario's laat zien dat verplaatsing meer voordelen heeft, nadeel van scenario 2 zijn de hogere investeringskosten. Mocht blijken dat op de nieuwe locatie bij Vrouwenhof kan worden volstaan met alleen natuurgrasvelden dan is het verschil tussen renovatie en verplaatsing € 52.000,00. Is het nodig om bij Vrouwenhof meteen een kunstgrasveld aan te leggen dan is het verschil € 463,000,00.

Onderzoekers adviseren om bij de afweging niet alleen de financiën mee te laten wegen maar vooral ook de omgevingsfactoren van de huidige sportlocatie en de sociale voordelen van de verplaatsing voor de wijk Leuken en Vrouwenhof mee te nemen.

Geadviseerd wordt een keuze te maken voor verplaatsing van de huidige locatie van DESM aan de Koekoeksweg naar de nieuwe locatie aan de Vrouwenhof en in te stemmen met een verdere uitwerking van scenario 2.

3. OMGEVINGSVERKENNING

3.1. HISTORIE ACCOMMODATIEVRAAGSTUK DESM

In de beleidsvisie "Ruimte voor Sport en Onderwijs, beleidsvisie 2004 - 2010", die op 19 juli 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld, is uitgegaan van een verplaatsing van voetbalvereniging DESM naar een nieuw voetbalcomplex in het sportgebied Vrouwenhof. Gewenst bij deze verplaatsing was een fusie met Wilhelmina '08, waardoor invulling zou worden gegeven aan de door de gemeente beoogde schaalvergroting onder voetbalverenigingen. Aangezien de gewenste fusie niet van de grond is gekomen, is de verplaatsing ter discussie komen te staan.

In een actualisatie van voorgenoemde beleidsvisie is aangegeven dat DESM nog steeds geïnteresseerd is in een verhuizing naar Vrouwenhof. Hier tegenover staat dat de investering hoog is en de oorspronkelijke beleidsmatige legitimatie voor verplaatsing ontbreekt (schaalvergroting voetbal en vermindering aantal accommodaties). Uitgangspunt in de actualisatie is op dit moment dat DESM op de huidige locatie gehuisvest blijft.

Gezien de wensen van voetbalvereniging DESM en de inwoners van Leuken over de toekomstige locatie van DESM én met inachtneming van de overige ontwikkelingen in de wijk Leuken is in de raadsvergadering van 21 juni 2007 een motie aangenomen waarin de gemeenteraad het college opdraagt:

Een bestuursopdracht te ontwikkelen ten behoeve van een toekomstige integrale locatie op Vrouwenhof voor de verschillende verenigingen ter plaatse. Hierbij te betrekken de mogelijke inschakeling van projectontwikkelaars. De uitkomst van deze bestuursopdracht moet duidelijkheid geven over de toekomstige locatie van DESM, welke locatie dan ook.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

Het sportbeleid in Weert is gebaseerd op de volgende vier beleidsnota's: "Weert, opmaat naar de toekomst, op maat in 2015"; het "Coalitieprogramma raadsperiode 2006 – 2010"; de nota "Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004 – 2010" en de "Actualisatienota ruimte voor onderwijs en sport 2007".

In de nota "Weert, opmaat naar de toekomst, op maat in 2015" geeft het gemeentebestuur de richting aan die Weert het komende decennium op wil. Weert beschikt over een groot aantal voorzieningen en accommodaties. In Weert is er, net als in heel Limburg en Nederland, sprake van ontgroening en vergrijzing. Het aantal jongeren zal de komende jaren volgens de opstellers van de nota afnemen van 11.500 in 2003 naar 10.500 in 2015 en daarna tot 9.500 in 2030¹.

Uitgaande van de visie "Weert 2015" wil het bestuur werken aan de voorwaarden voor het behouden en vergroten van werkgelegenheid en economische groei voor Weert en de regio, alsook aan het behouden van het voorzieningenniveau en het verstevigen van de centrumfunctie. Het bestuur werkt aan het vergroten van het welzijn van de inwoners van de stad, de dorpen en de wijken. Belangrijk aandachtsgebied is het behouden van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

In de nota ruimte voor onderwijs en sport staat als doelstelling geformuleerd: "Een adequate ruimtelijke invulling, adequaat gebruik en een doelmatige spreiding van sportaccommodaties en onderwijsaccommodaties over de gemeente Weert voor de langere termijn alsmede (globale) financiële gevolgen, te realiseren in de periode 2004-2010".

Deze doelstelling wordt bereikt door het beleid te toetsen op basis van de volgende criteria met betrekking tot sport:

- Draagt het beleid bij tot het vergroten van de sportcapaciteit in tijd en ruimte?
- Waarborgt de beleidsvisie dat sportaccommodaties voor alle inwoners bereikbaar blijven?
- Levert de beleidsvisie een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de woonomgeving voor (potentiële) inwoners?

¹ Aantal 0-19 jarigen per 01-01-05: 11.376, per 01-01-06: 11.229 en per 01-01-07: 10.591

- Levert de beleidsvisie een bijdrage tot goede sportvoorzieningen in de gemeente Weert?
- Bevordert de beleidsvisie het integratieproces van de allochtone bevolking in de sport?
- Leidt de beleidsvisie tot een versterking van de regionale verzorgingsfunctie van Weert?

Een belangrijke conclusie uit de beleidsnota is dat in de toekomst de pluriformiteit in de sport toeneemt. Niet-georganiseerde en anders-georganiseerde sporten zullen toenemen, het aantal mensen dat lid is van een vereniging zal dalen. De conclusies uit het rapport zijn omgezet in een visie op hoofdlijnen. Het rapport beschrijft een visie op de moderne sportvereniging:

De moderne sportvereniging voldoet aan de volgende criteria:

- Een positie binnen de samenleving, te weten een vereniging die verantwoordelijkheid neemt en (ook) extern gericht is. Samenwerking binnen buurt, onderwijs en sport is hiervan een logisch gevolg.
- Financieel heeft de club geen liquiditeitsprobleem en kunnen ook schulden op lange termijn worden voldaan.
- Een visie op de eigen positie welke vertaald is in beleidsplannen voor de kortere en langere termijn.
- Voldoende geschikt kader.
- De beschikking over een moderne accommodatie die aan alle wettelijke eisen voldoet.
- Ten aanzien van de opbouw van het ledenbestand wordt opgemerkt dat het van belang is dat, vooral bij teamsporten, de vereniging beschikt over wedstrijd- en trainingsgroepen in elke leeftijdscategorie.

3.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Sport wordt in onze maatschappij steeds belangrijker. Sport is overal, in de reclame, op televisie, in de vrije tijd en in onze kleding. Sport is daarbij een onderdeel van de maatschappij en wordt beïnvloed door ontwikkelingen in deze maatschappij.

In de Rapportage sport 2006 zijn de belangrijkste cijfermatige ontwikkelingen in de sport van de afgelopen jaren bijeengezet. Eerder is in 2003 een rapportage uitgekomen. De meeste cijfers uit dat rapport hadden betrekking op het meetjaar 2000. In het najaar van 2003 werd de sport getroffen door het besluit van VWS om een einde te maken aan het systeem van instellingssubsidies. Sportkoepel NOC*NSF zag zich genoodzaakt een ingrijpende reorganisatie door te voeren en zich te bezinnen op zijn bestaansrecht. Naast veel onrust waren er de afgelopen jaren ook nadrukkelijk kansen voor de sport. Het maatschappelijke debat over integratie bood de sport mogelijkheden om zich als bindmiddel te profileren. Sport wordt in toenemende mate in verband gebracht met preventieve gezondheidszorg. Daarbij is er sinds 2000 veel cijfermateriaal bijgekomen. In de Rapportage sport 2006 wordt gezien in hoeverre er na 2000 veranderingen zijn opgetreden in het sportlandschap. De meeste cijfers uit deze rapportage bestrijken de periode tot 2003 of 2004, met een enkele statistiek die tot 2005 reikt.

Uit de rapportage blijkt dat steeds minder mensen lid zijn van een vereniging of organisatie. In 2003 was 54% van de bevolking van 6 jaar lid (1999: 57%). Momenteel doet 64% van de bevolking van 18-79 jaar aan sport in de vrije tijd. De meest beoefende sporten zijn sporten die goed recreatief en alleen kunnen worden beoefend zoals zwemmen, fietsen, hardlopen en wandelen. De meest beoefende teamsport is voetbal. In 2004 waren bijna 29.000 sportverenigingen aangesloten bij NOC*NSF, 800 minder dan in 2001. Daarmee heeft zich de schaalvergroting bij sportverenigingen voortgezet. Het gemiddelde aantal leden steeg van 164 in 2001 naar 174 in 2004.

Ruim een op de tien vrijetijdsverplaatsingen is sportgerelateerd (zelf sporten of kijken naar wedstrijden). Een ruime meerderheid van alle sportieve verplaatsingen (57%) blijft binnen een straal van 5 kilometer. Van alle sporten vindt 43% door de week overdag plaats. Het drukste sporttijdstip is de doordeweekse avond rond 20.00 uur.

In de jaren negentig is het sportaanbod van verenigingen minder exclusief geworden en heeft de commercie zich als een betekenisvolle concurrent opgeworpen. Niet alle verenigingen slagen erin om in te spelen op deze veranderingen. Hiervoor zijn een aantal redenen: Ten eerste zijn de commerciële sportorganisaties meer ingericht om slagvaardig in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Verenigingen zijn per definitie in zichzelf gekeerd. Ze bestaan bij de gratie van het feit dat een groep mensen zich met elkaar verbindt op basis van gedeelde interesse en sportbeleving. Verenigingssporters hechten ook belang aan andere aspecten dan sport alleen zoals plezier en sociaal contact. Ten tweede moet niet worden vergeten dat sport, en met name sport in verenigingsverband, geen vanzelfsprekendheid is. In Zuid-Europese landen ligt zowel de

sportdeelname als het lidmaatschap van sportverenigingen beduidend lager dan hier. Steeds meer komen hier mensen wonen afkomstig uit een land met een heel andere sportcultuur. De integratie van minderheden in de Nederlandse verenigingscultuur zal tijd nodig hebben. Ten derde is een groot deel van de maatschappij gewend geraakt aan een professionele dienstverlening. Deze kwaliteit van dienstverlening wordt in steeds grotere mate bepalend voor de keuzen van de sportconsument. Sporters vinden de deskundigheid van de trainer/ instructeur het belangrijkste aspect van de dienstverlening. De organisatie van wedstrijden/ competities en nevenactiviteiten vindt men het minst belangrijk. Sporters sporten thans deels om andere redenen en stellen andere eisen dan tien tot twintig jaar geleden. Wil de sportvereniging overleven, dan lijkt een zekere mate van modernisering en professionalisering onontkoombaar. Je hebt sterke verenigingen nodig die service bieden en gericht inspelen op de veranderende vraag.

Naast bovengenoemde maatschappelijke en politieke ontwikkelingen heb je ook te maken met demografische ontwikkelingen. Bij het opstellen van de gemeentelijke beleidsnota onderwijs en sport is gebruik gemaakt van prognoses van de opbouw van de bevolking in Weert tot 2030. In 2003 had Weert 48.784 inwoners, volgens de prognoses zou dit aantal tot 2010 groeien naar een totaal van 48.921. Daarna zou het inwonersaantal afnemen.

Leeftijdklasse	Prognose 2005	Werkelijk 2005	verschil	Prognose 2007	Werkelijk 2007	Verschil
0 - 9 jaar	5742	5624	118	5553	4732	821
10 - 19 jaar	5821	5752	69	5896	5859	37
20 - 29 jaar	4945	5002	- 57	4951	4933	18
30 - 39 jaar	7106	7007	99	6462	6090	372
40 - 49 jaar	7767	7709	58	8066	8016	50
50 - 59 jaar	7041	7045	- 4	6976	7017	- 41
60 jaar en ouder	10598	10569	29	11164	11834	- 670
Totaal	49020	48708	312	49068	48481	587

Tabel: prognoses opbouw bevolking, gebaseerd op rapport 2003

Bovenstaand overzicht laat zien dat er tussen de prognose van 2005 en de werkelijke aantallen een verschil zit van 312 inwoners. Het verschil tussen de prognoses van 2007 en het werkelijke aantal inwoners is 587.

Kijk je naar het verschil in prognose en het werkelijke aantal jongeren tot 19 jaar in 2007 dan zie je een verschil van 858 inwoners. Tegelijkertijd zie je dat de toename van de 60-plussers met 670 hoger uitkomt dan gedacht was voor het jaar 2007. De conclusie is dat de ontgroening en de vergrijzing in Weert veel sneller gaat dan men in 2003 dacht. De afname van het aantal jongeren in Weert heeft gevolgen voor de verenigingen.

De technische ontwikkelingen, de ontwikkelingen in de voetbalsport en de lokale ontwikkelingen in Weert staan uitgebreid beschreven in de geactualiseerde nota "Ruimte voor Onderwijs en Sport, beleidsvisie 2004 - 2010" van mei 2007, hier willen we ons beperken tot de opmerking dat de nieuwe technologische ontwikkelingen die in voorgaande nota genoemd zijn intussen ook in de gemeente Weert gerealiseerd zijn. In 2003 beschikte Weert nog niet over kunstgrasvelden, in september 2007 is het tweede kunstgrasveld in de gemeente Weert opgeleverd. Voordeel hiervan is de bijna onbeperkte bespeelbaarheid.

4. INTERNE ANALYSE DESM

4.1. LEDENAANTAL

4.1.1. Huidige situatie

Het ledenaantal van voetbalvereniging DESM is gebaseerd op de KNVB-ledenlijsten. Zoals uit onderstaand overzicht blijkt is het ledenaantal vanaf 2000 tamelijk stabiel gebleven en is er sinds 2006 een redelijke groei zichtbaar.

Peildatum	15-08 2000	15-8 2001	15-08 2002	15-08 2003	15-08 2004	15-08 2005	15-08 2006	01-02 2007	06-08 2008
Jeugdleden (tot 21 jr.)	134	148	148	144	142	141	160	165	198
Senioren (v.a. 21 jr.)	253	247	246	224	232	225	226	228	240
Totaal	387	395	394	368	374	366	386	393	438

Tabel: ledenaantal 2001-2008

Opgemerkt moet worden dat in bovenstaande tabel alle geregistreerde KNVB-leden zijn opgenomen. Hieronder vallen ook een groot aantal niet-spelende leden. Van de 438 leden die per 6 maart 2008 geregistreerd zijn, zijn er 113 niet-spelend. Bij het bepalen van de veldbehoefte, later in dit hoofdstuk, zal gekeken worden naar het aantal actieve teams. De niet-spelende leden blijven dan automatisch buiten beschouwing.

Uit onderstaande tabel is de verdeling naar de teams af te lezen.

Team	Aantal
Senioren	6
A – junioren	1
B – junioren	1
C – junioren	1
D – pupillen	2
E – pupillen	3
F – pupillen	5

Tabel: aantal teams seizoen 2007-2008

4.1.2. Groeiverwachting

Vanaf het jaar 2001 is het ledenaantal van DESM vrij stabiel gebleven. Echter, sinds 2006 is er een groei van het aantal leden. Wij verwachten dat deze groei zich de komende jaren nog zal voortzetten. Deze verwachting is gebaseerd op een aantal ontwikkelingen.

- o Prognoses die zijn opgesteld voor het onderwijs laten voor basisschool Leuken in de komende jaren een groei zien van een 30-tal leerlingen. Een groei van het aantal jeugdvoetballers kan hier tot 2012 deels door worden verklaard. Na 2012 is de verwachting dat het leerlingenaantal gaat afnemen. In onderstaande tabel staat de ontwikkeling van het aantal leerlingen voor de komende 10 jaar weergegeven. Na 2018 laten de cijfers een verdere daling zien.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leerlingen	343	353	360	376	371	363	356	352	345	340

Tabel: leerlingenprognose BS Leuken

- o De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Vrouwenhof zal mogelijk een toename van het ledenaantal tot gevolg hebben. In totaal worden er 320 nieuwe huur- en koopwoningen gebouwd in verschillende prijsklassen. Stedenbouwkundige ontwikkelingen hebben in beperkte mate invloed op het ledenaantal van een sportvereniging. Voor het bepalen van deze aantallen wordt gebruik gemaakt van de landelijk gebruikte "vuistregel" dat in een woning gemiddeld drie personen wonen, waarvan de helft bestaat uit mannen en de andere helft uit vrouwen. Van

de mannen is 7% lid van een voetbalvereniging en van de vrouwen 0,4%. Als we deze vuistregel loslaten op Vrouwenhof betekent dit dat er een totale toename van 36 voetballers komt. Dit betekent overigens niet dat het ledenaantal van DESM per definitie met 36 voetballers zal groeien. Met name voor gezinnen die zich "nieuw" in Weert vestigen zal DESM een goede optie zijn, zeker als er een nieuw sportcomplex wordt aangelegd in de wijk Vrouwenhof. Mensen die binnen Weert verhuizen zijn mogelijk al lid van een andere vereniging en zullen deze niet snel verlaten.

4.2. VELDEN

4.2.1. Kwaliteit wedstrijd- en trainingsvelden

Wedstrijdvelden

Elke 3 jaar wordt door ISA-sport een kwaliteitskeuring gedaan van alle gemeentelijke voetbalvelden. De laatste keuring heeft in 2007 plaatsgevonden. Onderstaande tabel geeft de kwaliteitsbeoordeling van de wedstrijdvelden van DESM weer.

	Veld 1	Veld 2
Veldtype	Natuurgras	Natuurgras
Speelveld	105 x 69 m	105 x 69 m
Uitloop achter / zij	Onvoldoende	Akkoord
Afmetingen	Voldoet niet	Voldoet
Vlakheid	Redelijk	Goed
Stabiliteit	Redelijk	Goed
Grasbestand	Redelijk/goed	Redelijk/goed
Waterhuishouding	Goed	Goed
kwaliteit	Redelijk	Redelijk/goed

Tabel: kwaliteit wedstrijdvelden DESM, bron: kwaliteitskeuring ISA sport 2007

Naar aanleiding van het ISA rapport heeft veld 1 (hoofdveld) in 2007 een topplaagrenovatie ondergaan en is de drainage uitgebreid. De renovatie heeft de vlakheid en stabiliteit sterk verbeterd, waardoor de kwaliteit van dit veld nu ook redelijk tot goed kan worden genoemd.

Trainingsveld

Het trainingsveld wordt als gevolg van zeer intensief gebruik snel "kaal" gespeeld. Om het veld gedurende een geheel voetbalseizoen te kunnen bespelen dient er een aantal voorzorgsmaatregelen in acht te worden genomen:

- o Het aanwezige drainagesysteem dient volledig te functioneren zodat een goede afwatering gewaarborgd blijft. In 2007 is gebleken dat enkele drainagebuizen verstopt zaten. Dit probleem is nu verholpen, maar blijft een belangrijk aandachtspunt.
- o De herstelperiode van het veld dient te worden verlengd door het veld al eind april in onderhoud te nemen. Er kan dan uitgetraind worden op de zijstroken van de wedstrijdvelden. Dit kan ook aan het begin van een seizoen. Uiteraard is het hierbij van belang dat de wedstrijdvelden op dat moment in een goede conditie zijn.
- o Het is gewenst om de trainingsactiviteiten over alle velden te spreiden. Hierdoor vindt er uniforme beschadiging van de grasmat plaats.

Zonder bovengenoemde voorzorgsmaatregelen zal het trainingsveld in de loop van een voetbalseizoen zeer slecht bespeelbaar worden. Het trainingsveld alléén kan de trainingsbehoefte van DESM dus niet aan.

Om de belasting van het trainingsveld verder te verminderen, is in 2007 besloten om de oefenhoek, die in 2003 in het kader van overcapaciteit buiten gebruik is gesteld, weer in gebruik en onderhoud te nemen.

4.2.2. Veldcapaciteit

RICHTLIJNEN / KADERS

Het totale aantal velden waarover een voetbalvereniging dient te beschikken, wordt door ons berekend op basis van normering die het NOC*NSF hanteert. Deze normering gaat uit van een maximale belasting per veld, waarbij aan ieder team een belastingscoëfficiënt wordt toegekend. De verschillende belastingscoëfficiënten die per team wordt gehanteerd staan vermeld in onderstaande tabel.

Competitiecategorie	Belastingscoëfficiënt
Heren, Dames, A-junioren	1,00
B- en C-junioren, meisjes 15-18 en G-team	0,75
D-pupillen, meisjes 12-15	0,50
E-pupillen	0,35
F-pupillen, meisjes 9-12	0,25

Tabel: belastingscoëfficiënt

Volgens de planningsnormen heeft een voetbalvereniging de volgende veldcapaciteit nodig:

- o **Wedstrijdvelden:** bij verenigingen die zowel op zaterdag als zondag competitiewedstrijden spelen (wat geldt voor de Weerter verenigingen) geldt dat het aantal teams omgerekend naar de belasting van een herenteam maximaal 9 per veld mag bedragen. Bij elke meerbehoefte, hoe gering dan ook, geldt dat een volledig wedstrijdveld beschikbaar dient te zijn. Indien alle wedstrijden op één dag worden gespeeld (zaterdag of zondag) geldt dat er per 5,5 teams een wedstrijdveld beschikbaar dient te zijn.
- o **Trainingsvelden:** per 3 wedstrijdelden dient één specifiek daartoe aangelegd en onderhouden trainingsveld beschikbaar te zijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het trainingsveld een afmeting heeft die gelijk is aan de minimale afmeting van een wedstrijdveld en dat er een gedegen veldverlichting aanwezig is. Belangrijke aanvulling hierbij is dat het kwaliteitsniveau van de trainingsvelden (met een maximale bespelingscapaciteit van 800 uur) in overeenstemming dient te zijn met de in te vullen trainingsbehoefte van een vereniging.

SITUATIE DESM

De veldbelasting van DESM is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Aantal	Coëfficiënt	Belasting
Senioren	6	1,00	6,00
A-junioren	1	1,00	1,00
B-junioren	1	0,75	0,75
C-junioren	1	0,75	0,75
D-pupillen	2	0,50	1,00
E-pupillen	3	0,35	1,05
F-pupillen	5	0,25	1,25
Totale belasting			11,80

Tabel: veldbelasting DESM, seizoen 2007-2008

DESM heeft momenteel een totale veldbelasting van 11,80. Conform de norm betekent dit dat er 2 wedstrijdelden en 1 trainingsveld ter beschikking moeten worden gesteld. DESM beschikt momenteel over 2 wedstrijdelden, 1 trainingsveld en 1 oefenhoek. In principe zou de veldcapaciteit dus voldoende moeten zijn.

4.2.3. Praktijkervaringen kwaliteit en capaciteit velden

In voorgaande subparagrafen is aangegeven welke maatregelen er genomen zijn c.q. genomen moeten worden om het trainingsveld gedurende een voetbalseizoen bespeelbaar te houden. Tevens is geconstateerd dat de huidige veldcapaciteit conform de NOC*NSF norm in principe voldoende moet zijn.

Om het trainingsveld zo veel mogelijk te ontlasten zijn de voorzorgsmaatregelen van ISA sport zo veel als mogelijk in acht genomen. De drainage is in orde gemaakt en de oefenhoek is weer in gebruik gesteld zodat hier een gedeelte van de trainingen kan worden afgewerkt. Opgemerkt moet worden dat de omvang van de oefenhoek dusdanig beperkt is, dat deze alleen geschikt is om hier met de lagere jeugdteams op te trainen. Verder dient te worden opgemerkt dat het inzetten van de wedstrijdvelden voor trainingen nagenoeg niet mogelijk is. Dit komt doordat alleen op het trainingsveld en de oefenhoek een verlichtingsinstallatie aanwezig is, wat betekent dat tijdens de herfst- en winterperiode alleen op deze velden getraind kan worden. In deze periode hebben de velden het meeste te lijden, omdat de weersomstandigheden dan over het algemeen het slechts zijn. Het veelvuldig inzetten van de wedstrijdvelden voor trainingen is tevens niet wenselijk, omdat de kwaliteit dan te sterk daalt met het risico van afkeuring van de velden voor wedstrijden.

De trainingsbehoefte bedraagt op dit moment ongeveer 700 uur per seizoen, waarvoor gemiddeld 500 uur het trainingsveld wordt gebruikt en 200 uur de oefenhoek. We hebben al geconstateerd dat een verdere ontlasting van het trainingsveld niet mogelijk is. Ook constateren we dat het trainingsveld de trainingsbehoefte van 500 uur per seizoen niet kan verwerken. Het kwaliteitsniveau is dus niet in overeenstemming met de behoefte.

In 2007 hebben wij een soortgelijke constatering gedaan bij SV Laar. Ook Laar had strikt volgens de planningsnorm genomen voldoende velden, maar de trainingsbehoefte van Laar was groter dan de trainingsvelden aankonden. In Laar heeft dit er uiteindelijk in geresulteerd dat één trainingsveld is omgevormd naar een kunstgrasveld waardoor de trainingscapaciteit aanzienlijk is vergroot.

4.3. KLEEDACCOMMODATIE

RICHTLIJNEN / KADERS

De KNVB heeft richtlijnen opgesteld voor het aantal kleedlokalen waar een vereniging over moet beschikken. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de minimale en de optimale situatie.

Minimale situatie

Het vertrekpunt voor het minimumaantal benodigde kleedlokalen bij een voetbalaccommodatie, is de behoefte aan velden ten behoeve van het spelen van competitie- en bekerwedstrijden. Het aantal speelvelden is niet bepalend als dit niet is afgestemd op het aantal teams.

Voor het bepalen van het aantal benodigde wedstrijdvelden wordt door de KNVB verwezen naar de NOC*NSF normering. Deze normering wordt door ons toegepast en staat uitvoerig beschreven in de vorige paragraaf. Als uitgangspunt wordt verder nog gehanteerd dat elk team in beginsel over een eigen kleedkamer kan beschikken. Structureel dubbelgebruik wordt niet wenselijk geacht. Voor elke wedstrijd dienen derhalve twee vrije kleed-/waslokalen beschikbaar te zijn.

Bij intensief gebruik van de velden is de "kleedaccommodatie-wisseltijd" dermate kort, dat er doorstromingsproblemen kunnen ontstaan. Dit speelt vooral op de dagen wanneer jeugd en senioren op dezelfde dag moeten spelen. Als gevolg daarvan dient, naast het aantal van twee kleedlokalen per wedstrijdveld, in aanvullende kleedgelegenheden te zijn voorzien om een vlot verloop van de geprogrammeerde wedstrijden te kunnen realiseren.

Het uitgangspunt is dat per drie intensief gebruikte wedstrijdvelden een extra set van twee kleedkamers voorhanden is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen complexen met één, twee of drie benodigde wedstrijdvelden. In onderstaande tabel wordt het minimum aantal kleedkamers in beeld gebracht.

Aantal speelvelden	Minimum aantal kleedlokalen	
	<i>basis</i>	<i>aanvullend</i>
1 t/m 3	2 per veld	2
4 t/m 6	2 per veld	4
7 t/m 9	2 per veld	6

Tabel: KNVB-richtlijnen aantal kleedlokalen

Optimale situatie

Er wordt in de praktijk een grote verscheidenheid aan verenigingen en gebruikssituaties aangetroffen. Voorstelbaar is dat een minimumaantal kleedlokalen niet altijd tot een werkbare situatie leidt, bij de minimumvariant kunnen in een aantal situaties knelpunten optreden. Er is een aantal omstandigheden waarmee in dit verband rekening moet worden gehouden:

- Voetballende jongens en meisjes.
- Gemengde teams met jongens en meisjes.
- Andere badcultuur bij allochtone voetballers.
- Gelijktijdig twee pupillenwedstrijdjes per "normaal" veld (dus 4 teams).
- Ontwikkelen van 4 tegen 4 voetbal voor 5-jarigen.
- Verkorting van wisseltijden (maximale benutting bruto speeltijd).
- Ontwikkelen van intensief te bespelen velden (kunstgras, wetra-velden).

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met praktische zaken, zoals het ontvreemden van eigendommen (diefstalpreventie), controle op vernielingen (aansprakelijkheid), handhaven van een verantwoorde hygiënische staat (tussentijds schoonmaken) en voldoende voorbereidingstijd (warming-up).

Van een optimale kleedkamersituatie kan derhalve worden gesproken wanneer voor ieder speelveld vier kleedlokalen beschikbaar zijn. In een dergelijk situatie kan met een minimum aan wisseltijd worden volstaan.

SITUATIE DESM

DESM beschikt over 2 wedstrijdvelen, welke tevens volgens de NOC*NSF normering zijn bepaald. Dit betekent dat DESM in de minimale situatie zou moeten beschikken over 6 kleedlokalen en in de optimale situatie over 8 kleedlokalen.

DESM beschikt momenteel over 5 kleedlokalen. Dit is er dus één minder dan de vereiste 6 lokalen in de minimale situatie. DESM heeft te kennen gegeven dat het tekort aan kleedlokalen een serieus probleem is, zeker nu het damesvoetbal binnen de club gestalte heeft gekregen. Een uitbreiding van de kleedaccommodatie met minimaal één lokaal is dan ook meer dan wenselijk.

Een uitbreiding van de (kleed)accommodatie, rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan past niet. Het complex van DESM is gelegen in een gebied met bestemmingsplan "buitengebied 1998" en heeft de bestemming "recreatieve doeleinden". Binnen de bestemming zijn uitsluitend de huidige bouwwerken ten behoeve van respectievelijk de voetbalvereniging en de tafeltennisvereniging TC Weert '88 toegestaan. Er zal een bestemmingsplanprocedure nodig zijn om aanvullende bebouwing mogelijk te maken. Dit is overigens geen probleem, maar kost wel tijd.

Een ander probleem is dat er op het perceel vrijwel geen plek is om aanvullende bebouwing te realiseren. Dit betekent dat, indien de huidige indeling van het sportpark gehandhaafd blijft, er grond aangekocht moet worden om een uitbreiding mogelijk te maken. Een manier om ruimte te creëren binnen de huidige grenzen van het sportcomplex is een reorganisatie van het complex.

4.4. OMGEVINGSFACTOREN

Paardenhouderij van Dhr. Rutjens

De heer Rutjens heeft een paardenhouderij, gespecialiseerd in aangespannen rijden, tegenover de voetbalvelden. Hij heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het terrein van DESM, omdat hij het kan gebruiken als oefenbaan voor het aangespannen rijden.

Verkeerssituatie

DESM ligt aan een landelijke weg, mensen die vanuit de woonwijk de voetbalvelden willen bereiken moeten over een bedrijventerrein en over een drukke verkeersweg. Ook moet men over een spoorwegovergang. Meerdere malen al heeft het bestuur van DESM haar zorgen uitgesproken over de onveilige verkeerssituatie.

Er is een andere mogelijkheid om DESM per fiets te bereiken, namelijk via het fietspad langs de Ringbaan-Oost, dat uitkomt op de Koekoeksweg. Deze route wordt volgens het bestuur van DESM als sociaal onveilig ervaren, omdat de fietsers via een tunnel onder het spoor door moeten. Door deze sociale onveiligheid wordt de route weinig gebruikt. Het beter verlichten van deze route biedt

volgens het bestuur van DESM weinig soelaas, omdat de tunnel ook in dit geval een heikel punt blijft.

Als gevolg van de sociaal onveilige fietsroute, komen bijna alle leden via de route over het bedrijventerrein. Vooral de jongere leden worden als gevolg van de onveilige punten op deze route (oversteek Roermondseweg, bedrijventerrein en spoorwegovergang) veelal gebracht met de auto. Dit geeft een toenemende verkeersdruk op de landelijke weg naar het sportcomplex toe, die zich hiervoor niet leent. Dit probleem zou kunnen worden opgelost door de weg te verbreden. De vraag is of dit verstandig is, omdat het karakter van de weg wordt gezien als een van de kwaliteiten van de buurtschap. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is een verbreding van de weg zeker niet wenselijk.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen in de nabijheid van het sportcomplex is beperkt. Parkeren is voor een deel opgelost door parkeergelegenheid bij de heer Rutjens, maar dit is geen duurzame oplossing. Parkeren langs de berm is ook geen goed alternatief. Een structurele oplossing van de parkeerproblematiek langs de weg zal, evenals bij het verbreden van de weg, het karakter ervan aantasten. Zoals al eerder is aangegeven is dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet gewenst.

Roermondseweg

Met betrekking tot de Roermondseweg (N280) zal er in opdracht van de provincie een Plan- en Besluit- milieueffectrapportage worden uitgevoerd. Van een aantal mogelijke alternatieven zullen de verkeerskundige effecten worden onderzocht. Een van de te onderzoeken varianten loopt deels over de huidige voetbalvelden. Streefdatum waarop deze rapportage gereed is, is 1 maart 2010. Onduidelijkheid over de mogelijke verplaatsing van de Roermondseweg maakt een zorgvuldige afweging van de toekomstige locatie van DESM extra ingewikkeld.

Bergbezinkbassin

Grenzend aan de velden van DESM ligt een bergbezinkbassin. Er is op dit moment een discussie gaande over welke aanvullende maatregelen er getroffen moeten worden om op termijn (2015) aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) te voldoen. Deze maatregelen houden hoogstwaarschijnlijk een claim in op de gronden nabij het bergbezinkbassin, dus nabij het voetbalterrein van DESM. Het is te verwachten dat de maatregelen invloed hebben op de waterhuishouding van het hele gebied, waarbij een bepaalde mate van vernatting zeker niet is uitgesloten. Een ander aspect van deze maatregelen is het ruimtebeslag van maximaal 12 ha (sterk afhankelijk van de nader te kiezen aanpak).

5. SWOT-ANALYSE EN TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

5.1 SWOT-ANALYSE

Sterke kanten DESM

- DESM is een financieel gezonde club, de vereniging kent geen liquiditeitsproblemen;
- Het is een vereniging met een duidelijke visie op de toekomst, waarbij "sport na school" en een impuls voor "bewegingsonderwijs" centraal staat;
- De vereniging staat open voor samenwerkingsvormen met andere verenigingen. Een samenwerkingsvorm met bijvoorbeeld voetbalvereniging RKSJV ziet de vereniging als een kans voor de toekomst;
- Vanaf 2000 laat de vereniging een stabiel ledenaantal zien;
- De vereniging heeft wedstrijdgroepen en trainingsgroepen in elke leeftijdscategorie en ziet groei in de ontwikkeling van damesvoetbal;
- De vereniging beschikt over voldoende geschikt kader, door de positieve ontwikkeling van het ledenaantal bereidt de vereniging zich nu al voor op toekomstige kadervorming.

Zwakke kanten DESM

- DESM beschikt over een verouderde accommodatie die niet meer aan de eisen voldoet voor wat betreft het aantal kleedlokalen en de verlichting van de velden;
- Op de locatie zijn zonder aankoop van grond of een reorganisatie van het sportcomplex geen uitbreidingsmogelijkheden, dit geldt zowel voor de velden als voor de accommodatie;
- Er is onvoldoende parkeergelegenheid, voor een deel is dit opgelost door parkeergelegenheid bij de heer Rutjens, dit is geen duurzame oplossing;
- Zouden de drie bovengenoemde onderdelen opgelost worden door een totale renovatie, dan blijft het mogelijke probleem van de in de toekomst steeds verdergaande vernatting van de omgeving waardoor droog houden van de velden steeds lastiger wordt;
- De locatie aan de Koekoekweg ligt erg decentraal ten opzichte van het voornaamste voedingsgebied de wijk Leuken;
- De route vanuit het voedingsgebied Leuken naar de sportvelden wordt als onveilig ervaren, vanuit Leuken moet men eerst over een drukke rotonde bij de Roermondseweg, vervolgens passeert men een aantal drukke oversteekplaatsen bij het bedrijventerrein "De Moesdijk" gevolgd door een spoorwegovergang. Om die reden worden veel kinderen met de auto gebracht en gehaald.

Kansen DESM

- Door de dwarsverbanden te leggen met andere sectoren zoals de vereniging die in haar beleidsvisie noemt, kunnen synergetische effecten worden behaald. Hierbij wordt vooral gedacht aan de toenemende aandacht voor samenwerkingsmogelijkheden binnen de driehoek buurt – onderwijs - sport;
- Door verdere professionalisering is de sportvereniging beter toegerust op de toekomst;
- De traditionele doelgroep van verenigingen is aan verandering onderhevig. Is men in staat om hier op een goede manier op in te spelen dan liggen hier duidelijk kansen.

Bedreigingen DESM

- Individualisering en commercialisering waardoor het verenigingsleven verder onder druk komt te staan;
- Het wordt steeds moeilijker om voldoende geschikt vrijwillig kader en bestuursleden te vinden.

5.2 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN OP HUIDIGE LOKATIE

Op de huidige locatie kan alleen door een grondige reorganisatie de mogelijkheid gecreëerd worden voor uitbreiding van de kleedlocatie en de oplossing van de parkeerproblematiek.

DESM ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en heeft de bestemming "recreatieve doeleinden sport". Op basis van het huidige bestemmingsplan is nieuwe bebouwing niet toegestaan. Een bestemmingsplanprocedure is dus nodig.

Na de reorganisatie zoals deze in hoofdstuk 6 verder wordt uitgewerkt heeft de vereniging op basis van het huidige ledenaantal een goede accommodatie. Bij verdere ledengroei in de toekomst is uitbreiding zonder grondaankoop niet meer mogelijk.

Bij deze reorganisatie is geen rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingen rond de Roermondseweg.

5.3 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN BIJ VERPLAATSING NAAR VROUWENHOF

Weert is ontstaan door kleine buurtschappen die heel geleidelijk aan elkaar gegroeid zijn, dit is een sterkte van Weert. Het eigene hieraan is dat er sprake is van buurtsportparken en wijkgerichte voorzieningen. Realiseren van een sportvoorziening verhoogt de woonkwaliteit van de bestaande wijk en verbetert ook de overgang van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Een nieuwe locatie op Vrouwenhof betekent een sportaccommodatie die aan alle eisen van deze tijd voldoet en voor de komende jaren alleen regulier onderhoud vergt.

Een sportvoorziening is van belang voor de sociale structuur van een wijk, sporten bevordert de sociale integratie. Het maatschappelijke aanzien van sport is gestegen. Bewegen en gezond leven zijn belangrijke waarden geworden die actief worden gepropageerd.

Het beweeggedrag van Nederlanders ontwikkelt zich positief. Van de jeugd voldoet in 2004 iets meer dan de helft aan de NNGB en/of fitnorm (drie of meer keer per week 20 minuten intensief bewegen).

Een deel van het sportpubliek is duidelijk gecharmeerd van het beweegaanbod dat commerciële partijen de laatste jaren over de markt uitstrooien, een ander, nooit helemaal weg te denken deel wil deelnemen aan bondscompetities, vindt het belangrijk om betrokken te zijn bij een club en zich daar ook voor in te zetten, of beleeft plezier aan een spelletje dat vooral door sportclubs wordt aangeboden, omdat het commercieel of anderszins nauwelijks te organiseren valt.

De nieuw te bouwen basisschool met MFA in de wijk Leuken is gepland tussen de Voorstestraat en de Middelstestraat. Sportpark Vrouwenhof ligt op loopafstand. Deze combinatie biedt kansen voor een koppeling "buurt – onderwijs – sport".

6. UITWERKING SCENARIO'S TOEKOMSTIGE SITUATIE

6.1 MAATREGELEN VOOR SCENARIO 1: DESM BLIJFT OP HUIDIGE LOKATIE

Indien ervoor wordt gekozen om DESM te handhaven op de huidige locatie dient hier geïnvesteerd te worden. De onderstaande investeringen zijn noodzakelijk.

1. Optimaliseren trainingsfaciliteiten

DESM heeft momenteel een trainingsbehoefte van ca. 700 uur per jaar. Het trainingsveld en de oefenhoek kunnen deze trainingsintensiteit niet aan. Aangezien er binnen de grenzen van het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, is het niet mogelijk om de huidige oefenhoek te vergroten of een extra veld aan te leggen. De oplossing moet gezocht worden in de aanleg van een kunstgrasveld, waarop in principe alle 700 uur ingepland moeten kunnen worden, zonder dat het veld kwalitatief verslechtert. Het kunstgrasveld kan tevens worden gebruikt voor het spelen van wedstrijden, welke nu op het bijveld moeten worden gespeeld. Het bijveld wordt hierdoor min of meer overbodig. Om DESM de mogelijkheid te bieden om ook op gras te kunnen trainen én meer teams op hetzelfde moment te laten trainen kan in de plaats van het bijveld een volwaardige oefenhoek, ter grootte van een half voetbalveld worden gerealiseerd.

2. Vervangen verlichtingsinstallatie trainingsveld

De huidige veldverlichtingsinstallatie van het trainingsveld is verouderd en wordt naar alle waarschijnlijkheid binnenkort afgekeurd. Dit betekent dat de installatie vervangen zal moeten worden. Bij de optimalisering van de trainingsfaciliteiten dient dan ook rekening te worden gehouden met het plaatsen van een nieuwe verlichtingsinstallatie langs het aan te leggen kunstgrasveld en de te realiseren oefenhoek.

De punten 1 en 2 samenvattend levert dus de volgende gewenste situatie op:

- 1 wedstrijdveld zonder verlichting (natuurgras)
- 1 trainings- / wedstrijdveld met verlichting (kunstgras)
- 1 trainingshoek ter grootte van ½ voetbalveld met verlichting (natuurgras)

Deze indeling betekent tevens dat ½ bijveld plus de huidige oefenhoek komen te vervallen. Dit levert een ruimte op van ca. 3.000 m².

3. Realiseren aanvullende kleedaccommodatie

De kleedaccommodatie moet met minimaal één kleedlokaal worden uitgebreid om aan de eisen te voldoen die de KNVB stelt. Een uitbreiding met 3 lokalen is wenselijk, waardoor er een optimale situatie wordt gecreëerd. Het grote probleem is dat er bij de huidige indeling van het voetbalcomplex géén ruimte is voor uitbreiding van het gebouw. Door het herinrichten van het complex, waarbij de ruimte van ½ bijveld plus de huidige oefenhoek beschikbaar komt, is een uitbreiding wel mogelijk.

De enige belemmering die nog overblijft, is het feit dat conform het bestemmingsplan alle bebouwing bevroren is, wat wil zeggen dat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Dit is echter op te lossen middels een bestemmingsplanwijziging.

4. Kwaliteitsimpuls clubgebouw

Het grootste gedeelte van het clubgebouw dateert uit 1973. Dit betekent dat er binnen niet al te lange tijd gerenoveerd moet gaan worden.

5. Verbeteren verkeersveiligheid

Het verbeteren van de verkeersveiligheid op de route naar het sportcomplex toe, blijft een probleem. De oversteek Roermondseweg, het industrieterrein en de spoorwegovergang blijven gevaarlijke punten. De verkeersveiligheid op de Koekoeksweg kan wel verbeterd worden door te voorkomen dat mensen langs deze weg gaan parkeren. In de huidige situatie zijn er nauwelijks parkeerplaatsen aanwezig. Het medegebruik van het terrein van de heer Riny Rutjens is geen duurzame oplossing. Het is dan ook noodzakelijk om extra parkeer capaciteit, ca. 65 parkeerplaatsen, te creëren. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van ruimte die vrijkomt als gevolg van het gedeeltelijk vervallen bijveld en huidige oefenhoek.

Om bovengenoemde maatregelen op een goede manier te kunnen inpassen dient er geschoven te worden met de velden. In bijlage 1 is een mogelijke variant globaal uitgewerkt.

Uitgangspunten kostenverdeling

Op basis van het gemeentelijke beleid is de kostenverdeling gemeente - DESM voor wat betreft de noodzakelijke maatregelen op de huidige accommodatie als volgt:

- Herinrichten veldaccommodatie → 100% gemeente
- Aanleg kunstgrasveld → 100% gemeente
- Verlichtingsinstallatie(s) → 75% DESM en 25% gemeente
- Nieuwbouw kleedaccommodatie → 75% DESM en 25% gemeente
- Evt. renovatie huidige kleedaccommodatie → 75% DESM en 25% gemeente
- Evt. renovatie kantine → 100% DESM

6.2 CONSEQUENTIES SCENARIO 1

Voordeel

- Zowel de gemeente als DESM hoeft minder te investeren.

Nadelen

- Het probleem van de verkeersveiligheid op de route naar het sportcomplex wordt niet opgelost.
- Verlegging van het tracé Roermondseweg kan op langere termijn alsnog een verplaatsing van het sportcomplex betekenen.
- Er zijn géén verdere uitbreidingsmogelijkheden meer, tenzij er grond wordt aangekocht. Indien de verwachte groei daadwerkelijk doorzet, kan dit opnieuw voor capaciteitsproblemen zorgen.
- De ligging ten opzichte van het hoofdvoedingsgebied Leuken, blijft ongunstig.
- Wettelijke verplichtingen in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water, kunnen een belangrijke invloed hebben op de waterhuishouding van het hele gebied, waarbij een verdere vernatting niet is uitgesloten. Dit kan in de toekomst voor problemen op de velden zorgen.

6.3 MAATREGELEN VOOR SCENARIO 2: VERPLAATSING NAAR VROUWENHOF

De grond waarop het nieuwe sportcomplex gerealiseerd moet worden heeft al bestemming sport, maar is nog geen eigendom van de gemeente. Na de grondverwerving dient een volledig nieuw voetbalcomplex te worden aangelegd.

Scenario 2a

Afhankelijk van de beperkingen van het gebied (voorgeschreven bouwblok, milieucirkels, milieuvoorschriften m.b.t. lichtmasten etc.) kunnen maximaal 3 volwaardige velden plus 1 volwaardige oefenhoek worden gerealiseerd. In dit geval hoeft, op basis van het huidige aantal teams, niet te worden geïnvesteerd in een kunstgrasveld.

Scenario 2b

Indien er door de beperkingen, slechts ruimte is voor 3 volwaardige velden zonder oefenhoek, dan dient geïnvesteerd te worden in een kunstgrasveld. In principe geldt dan dezelfde terreinindeling zoals genoemd bij scenario 1. Het voordeel van de locatie Vrouwenhof hier is dat er een uitbreidingsmogelijkheid is tot 3 velden, i.p.v. 2 velden met een volwaardige oefenhoek.

Uitgangspunten kostenverdeling

Op basis van het gemeentelijke beleid is de kostenverdeling gemeente - DESM voor wat betreft de noodzakelijke maatregelen op de huidige accommodatie als volgt:

- Aankoop grond → 100% gemeente
- Aanleg 3 velden → 100% gemeente
- Ballenvangers → 100% gemeente
- Veldafrastering → 100% gemeente
- Parkafrastering → 100% gemeente
- Aanleg parkeerterrein → 100% gemeente
- Dug outs → 75% DESM en 25% gemeente
- Aanleg verlichtingsinstallatie → 75% DESM en 25% gemeente
- Bouw clubaccommodatie excl. kantine → 75% DESM en 25% gemeente
- Bouw kantine → 100% DESM

6.4 CONSEQUENTIES SCENARIO 2

Voordelen

- o Centrale ligging in wijk Leuken en nabij nieuwe wijk Vrouwenhof.
- o Mooie overgang tussen woongebied en landelijk gebied.
- o Koppeling met onderwijs mogelijk.
- o Nieuwe accommodatie die voor de komende jaren onderhoudsvrij is.
- o Probleem verkeersgevaarlijke situatie is opgelost.

Nadeel

- o Hogere investeringskosten dan bij scenario 1, ook voor DESM.

6.5 MOGELIJKHEDEN HERONTWIKKELING HUIDIGE LOCATIE

Zou de gemeenteraad het besluit nemen om DESM te verplaatsen naar de nieuwe locatie op Vrouwenhof dan komt de huidige locatie van DESM aan de Koekoeksweg vrij. Er zijn verschillende mogelijkheden voor hergebruik:

Verhuur huidige locatie:

De locatie wordt bij deze optie in stand gehouden en verhuurd. Er zal een commerciële huurprijs berekend worden. De huurprijs wordt bepaald op basis van de verkoopprijs. De bestemming van de grond is bepalend voor de waarde, op de velden ligt de bestemming recreatiegronden. De waarde van recreatiegronden ligt ergens tussen de € 10,00 en de € 15,00 per m².

Bij verhuur van gronden is het uitgangspunt 7 à 8% rendement (5,5% rente + 2 tot 4% onderhoud). Heel globaal levert deze berekening een opbrengst bij verkoop van de gronden op van ± € 400.000,00 Dit betekent dat er een commerciële huur gevraagd kan worden van € 32.000,00 per jaar.

De vraag is of voor dit bedrag een huurder gevonden wordt.

Verkoop huidige locatie:

De verkoop van de velden levert volgens bovenstaande berekening € 400.000,00 op. Hierbij is geen rekening gehouden met de eventuele boekwaarde. De waarde van het gebouw is voornamelijk onbekend. Het gebouw is van DESM, dus de verkoopopbrengsten ook. Zij zullen deze gelden nodig hebben om op een nieuwe locatie een nieuw gebouw te realiseren.

Woningbouw op huidige locatie:

Een deel van de velden wordt bij deze optie gebruikt om een drietal woningen te bouwen, de rest van de velden worden gebruikt voor natuurontwikkeling. Motivatie voor het onderzoeken van deze optie: kijkend naar het gebied, naar de opbouw van de buurtschap, is het voorstelbaar om de aanwezige lintbebouwing verder voort te zetten door het bouwen van twee tot drie woningen. Het perceel is ruim 114 meter breed. Hier zou men drie kavels van kunnen maken van 1000 tot 1200 m². De opbrengst hiervan zal tussen de een à twee ton per woning bedragen, waarbij er niet automatisch van uitgegaan mag worden dat deze gelden voor de gemeente zijn. Volgens het vormprincipe zal hiervoor overleg met de Provincie nodig zijn.

Ambtelijk heeft hierover een planologische afweging plaatsgevonden. Mogelijke bouwplannen vormen vanuit de stankwetgeving een belemmering voor de paardenhouderij er tegenover. Dit betekent dat minimaal 30 meter vanuit de weg pas gebouwd kan worden.

Vanuit planologisch oogpunt gaat de voorkeur er niet naar uit om daar 2 tot 3 vrijstaande woningen te bouwen. Het realiseren van een landgoed zou planologisch wel verantwoord zijn, echter daarvoor moeten de aangrenzende gronden aangekocht worden. Doelstelling van de woningbouw is om gelden voor de verplaatsing van DESM te genereren, realisatie van een landgoed is dus geen optie.

Conclusie is dat woningbouw als kostendrager wellicht onvoldoende opbrengsten genereert en planologisch niet gewenst is.

6.6 FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN DE SCENARIO'S

De financiële consequenties van de scenario's 1, 2a en 2b, zoals omschreven in de paragrafen 6.1 en 6.3 treft u aan onderstaande tabel. Voor een specificatie van de cijfers verwijzen wij u naar bijlage 2.

	Totale investering	Gedeelte DESM	Gedeelte gemeente
Scenario 1	€ 1.017.305,00	€ 189.862,50	€ 827.442,50
Scenario 2a	€ 1.808.507,00	€ 929.100,00	€ 879.407,00
Scenario 2b	€ 2.219.515,00	€ 929.100,00	€ 1.290.415,00

Een investering ten behoeve van de locatie DESM is voor de prioriteiten 2010 als pm-post opgenomen. Op basis van deze rapportage en na verdere uitwerking zal dit geconcretiseerd worden.

6.7 AFWEGING VAN DE SCENARIO'S

6.7.1 Gemeentelijke afweging

Twee scenario's zijn in de notitie tegenover elkaar gezet:

1. DESM blijft op de huidige locatie
2. DESM verplaatst naar Vrouwenhof

Van beide scenario's zijn de voor- en nadelen en de financiële consequenties in beeld gebracht. Een voordeel van scenario 1 is dat de gemeente Weert minder hoeft te investeren. Financieel is de nieuwe locatie altijd nadeliger. De hoogte wordt bepaald door de noodzaak om al dan niet een kunstgrasveld aan te leggen. Kunnen op deze nieuwe locatie 3 volwaardige velden plus 1 volwaardige oefenhoek gerealiseerd worden dan is de aanleg van een kunstgrasveld niet nodig en is het verschil tussen scenario 1 en scenario 2 beduidend lager dan wanneer er een wel kunstgrasveld aangelegd moet worden. Onderstaand overzicht laat het verschil in investering zien.

	Kosten	Verskil met scenario 1 voor gemeente Weert
Scenario 1	€ 827.442,50	
Scenario 2a, zonder kunstgrasveld	€ 879.407,00	€ 51.964,50
Scenario 2b, met kunstgrasveld	€1.290.415,00	€ 462.972,50

In bovenstaand overzicht is geen rekening gehouden met het feit dat, mocht DESM verplaatst worden, het huidige gebouw waarschijnlijk door de gemeente wordt aangekocht. Zolang niet duidelijk is wat er op de huidige locatie gaat gebeuren, is ook nog niet duidelijk of de gemeente dit gebouw weer te gelde kan maken. Tevens is, bij verplaatsing, vooralsnog geen rekening gehouden met het financiële voordeel als gevolg van:

1. de eventuele mogelijkheid om de parkeerplaats bij het nieuwe tenniscomplex van TC Weert Oost en nieuwe accommodatie van schutterij St. Job aan de overkant van de Kaaskampweg deels te gebruiken.
2. de afschrijving van de nieuwe accommodatie. Deze kan deels afgeschreven worden over een periode van 40 jaar, daar waar een aanbouw op de huidige locatie maximaal wordt afgeschreven in 25 jaar.

Ook voor de vereniging DESM is er een groot verschil in investering. Volgens de berekeningsmethode in bijlage 2 kost renovatie van de huidige locatie DESM een investering van € 189.862,50. Verhuizen naar Vrouwenhof zou een investering vergen van € 929.100,00. Bij deze berekening is nog geen rekening gehouden met de opbrengst die DESM ontvangt voor de huidige gebouwen en een verlaging van de kosten door zelfwerkzaamheid.

Wordt er een afweging gemaakt puur gebaseerd op de financiën dan zou renovatie van het huidige sportpark de beste optie zijn. Gezien de voordelen van scenario 2 zoals die genoemd zijn in paragraaf 6.4 te weten:

- o centrale ligging in wijk Leuken en nabij nieuwe wijk Vrouwenhof;
 - o mooie overgang tussen woongebied en landelijk gebied;
 - o koppeling met onderwijs mogelijk;
 - o nieuwe accommodatie die voor de komende jaren onderhoudsvrij is;
 - o probleem verkeersgevaarlijke situatie is opgelost;
- in combinatie met de nadelen die genoemd zijn bij de keuze voor scenario 1 in paragraaf 6.2:
- o het probleem van de verkeersveiligheid op de route naar het sportcomplex wordt niet opgelost;

- o een eventuele komst van de Roermondseweg, kan op langere termijn alsnog een verplaatsing van het sportcomplex betekenen;
 - o er zijn géén verdere uitbreidingsmogelijkheden meer, tenzij er grond wordt aangekocht. Indien de verwachte groei daadwerkelijk doorzet, kan dit opnieuw voor capaciteitsproblemen zorgen;
 - o de ligging ten opzichte van het hoofdvoedingsgebied Leuken, blijft ongunstig;
 - o de verdere vernatting van het terrein kan in de toekomst voor problemen gaan zorgen;
- wordt geadviseerd om bij de afweging het besluit niet alleen te baseren op financiële gronden maar vooral ook de omgevingsfactoren van de huidige sportlocatie en de sociale voordelen van de verplaatsing voor de wijk Leuken en Vrouwenhof mee te nemen. Daarbij blijkt uit de SWOT analyse dat DESM een financieel gezonde vereniging is die organisatorisch goed in elkaar zit, die groeipotenties heeft en alles in zich heeft om mogelijke aan te grijpen. Geadviseerd wordt een keuze te maken voor verplaatsing van de huidige locatie van DESM aan de Koekoeksweg naar de nieuwe locatie op Vrouwenhof.

6.7.2. Reactie DESM op gemeentelijke afweging

Het conceptrapport is toegestuurd aan het bestuur van DESM met de vraag om hierop een eerste reactie te geven. De reactie van DESM is integraal opgenomen in dit rapport en treft u hieronder aan.

Overwegingen DESM:

In paragraaf 3.2. wordt het gemeentelijke sportbeleid beschreven. Als doelstelling van dat beleid is geformuleerd: *“Een adequate ruimtelijke invulling, adequaat gebruik en een doelmatige spreiding van sport- en onderwijsaccommodaties over de gemeente Weert voor de langere termijn alsmede (globale) financiële gevolgen, te realiseren in de periode 2004-2010.* Verder wordt in die paragraaf een moderne sportvereniging getypeerd als een vereniging die onder andere verantwoordelijkheid neemt en ook extern gericht is, wat zich moet uiten in samenwerking binnen buurt, onderwijs en sport. Deze vereniging dient te beschikken over een moderne accommodatie die aan alle wettelijke eisen voldoet.

In paragraaf 3.3. “Algemene Trends en Ontwikkelingen” wordt vastgesteld dat vanwege de daar aangegeven ontwikkelingen het sportaanbod van verenigingen minder exclusief is geworden en dat de individuele sportbeoefening, met een hoge servicegraad en weinig zelfwerkzaamheid, meer terrein wint. Daaraan toegevoegd de demografische ontwikkelingen verklaart dat steeds minder mensen lid zijn van een vereniging of organisatie. Niet alle verenigingen slagen erin om in te spelen op deze veranderingen.

In paragraaf 5.1 is een SWOT-Analyse opgenomen.

Als sterke kanten van DESM worden genoemd:

- o DESM is een financieel gezonde club, de vereniging kent geen liquiditeitsproblemen;
- o DESM is een vereniging met een duidelijke visie op de toekomst, waarbij “sport na school” en een impuls voor “bewegingsonderwijs” centraal staat;
- o DESM staat open voor samenwerkingsvormen met andere verenigingen, meer concreet ziet DESM een samenwerking met RKSJV als een kans voor de toekomst;
- o DESM laat vanaf het jaar 2000 een stabiel ledenaantal zien. Vanaf 2006 is het ledenaantal gestegen van 366 naar 438. Verwacht wordt dat deze groei zich vanwege onder andere het plan Vrouwenhof en de toekomstige ontwikkeling van het sporthalgebied verder zal toenemen.
- o DESM heeft wedstrijd- en trainingsgroepen in elke leeftijdscategorie;
- o DESM beschikt over voldoende geschikt kader.

Kortom DESM voldoet op één na aan alle criteria die gesteld worden aan een moderne sportvereniging. Volgens de SWOT-analyse (zwakke kanten DESM) voldoet de accommodatie niet:

- o De accommodatie is verouderd en voldoet niet aan de eisen met betrekking tot onder andere:
 - het aantal kleedlokalen;
 - de verlichting van de velden;
 - de conditie van de velden;
 - parkeergelegenheid.
- o De accommodatie is decentraal gelegen ten opzichte van het voedingsgebied, waardoor ook onvoldoende uitvoering kan worden gegeven aan de visie van DESM met betrekking tot “sport ná school” en met betrekking tot “bewegingsonderwijs”.
- o Uitbreiding van de accommodatie is vanwege het vigerende bestemmingsplan en vanwege de ligging in de omgeving niet mogelijk.
- o De route vanuit het voedingsgebied naar de accommodatie is onveilig.

Aanpassing van de huidige accommodatie vergt een totale investering van ruim € 1.017.305,00 (volgens het gemeentelijke subsidiebeleid: gemeente € 827.442,50 en DESM € 189.862,50). In het rapport wordt DESM door de samenstellers gepresenteerd als een sterke en moderne sportvereniging met een, getoetst aan de ligging, de te stellen kwaliteitseisen en verkeersveiligheid, slechte accommodatie. De gewenste investering van ruim € 1.017.305,00 heft deze beperkingen maar gedeeltelijk op. De decentrale ligging, de ruimtelijke beperkingen en de verkeersonveilige situatie blijven bestaan.

Gelet op het voorafgaande delen wij de conclusie van het rapport dat DESM moet worden verplaatst naar het Vrouwenhof volledig. In het rapport zijn voor de locatie "Vrouwenhof" twee opties onderzocht. Afhankelijk van de gekozen variant vereist de verplaatsing een investering door de gemeente van respectievelijk € 879.407,00 (zonder kunstgrasveld) of € 1.290.415,00 (met kunstgrasveld).

Gezien het feit dat, ondanks een investering door de gemeente van € 827.442,50, door renovatie lang niet alle beperkingen op de huidige locatie worden weggenomen en gezien het feit dat ook in het goedkoopste scenario (investeringsbedrag voor de gemeente € 879.407,00) op Vrouwenhof een accommodatie kan worden gerealiseerd die aan alle daaraan te stellen eisen voldoet, lijkt het besluit van de gemeenteraad tot verplaatsing van DESM naar Vrouwenhof voor de hand te liggen.

Echter een verplaatsing naar Vrouwenhof vraagt van DESM op basis van het huidige gemeentelijke subsidiebeleid in beide onderzochte scenario's een investering van € 929.100,00. Desgevraagd door de samenstellers van het rapport naar de financiële haalbaarheid van dat bedrag voor DESM moge het antwoord duidelijk zijn. Dat bedrag kan een vereniging als DESM nooit en te nimmer ophoesten. Echter met die constatering kan, mede gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, verplaatsing niet van de baan zijn. Verplaatsing naar Vrouwenhof beperkt zich niet tot uitsluitend het belang van DESM. Als gekozen wordt voor Vrouwenhof en als op termijn ook nog het centrum van Leuken wordt ontwikkeld met een nieuwe school met een multifunctionele accommodatie kan de driehoek "buurt-sport-onderwijs" maximale werking krijgen. Met de gewenste verplaatsing wordt uiting gegeven aan een integrale wijkbenadering. De decentrale ligging van de huidige locatie maakt een dergelijke benadering onmogelijk.

Wij roepen de gemeenteraad op de investeringsbijdrage van DESM te beperken tot het bedrag dat de financiële draagkracht van DESM niet te boven gaat en in de volgende gemeentelijke begroting een zodanig bedrag op te voeren waardoor de gewenste verplaatsing van DESM naar het Vrouwenhof financieel mogelijk wordt gemaakt. Wij zijn graag bereid met de gemeente te praten over de omvang van de bijdrage van DESM in de totale investeringsbehoefte.

Kosten uitvoeringsvoedings DESM (alle kosten zijn inclusief BTW).

Scenario 1: DESM blijft op huidige locatie*

	Uitgangspunt	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	DESM	Gemeente
Aanting parkeerplaatsen	Per 10.000 m2 voetbalveld zijn 27 parkeerplaatsen nodig (bron: Oranjevout 2022)	65 st	€ 1.487,00	€ 96.655,00	€ -	€ 96.655,00
Terras en zalen	Grond met betreffende gebieds-schikking	1000 m2	€ 35,00	€ 17.500,00	€ -	€ 17.500,00
Aanting kunstgrasveld	Kosten zijn exclusief eventuele invoerbelasting voor de levering van de grond	1 st	€ 610.000,00	€ 610.000,00	€ -	€ 610.000,00
Verlichtingsinstallatie kunstgrasveld	Plaatsing van 8 masten, prijs is gebaseerd op recent geplaatste installaties.	1 st	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 18.750,00	€ 6.250,00
Verlichtingsinstallatie oefenveld	Plaatsing van 4 masten aan één zijde van het veld	1 st	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 9.375,00	€ 3.125,00
Verleggen hoofdveld	Pijp is inclusief nieuwe verlichtingsleiding	1 st	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00
Nieuwbouw 3 kleedkamers	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	75 m2	€ 2.142,00	€ 160.650,00	€ 120.487,50	€ 40.162,50
Nieuwbouw 3 kleedkamers	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	5 st	€ 11.000,00	€ 55.000,00	€ 41.250,00	€ 13.750,00
				€ 1.017.305,00	€ 189.852,50	€ 827.452,50

Scenario 2a: DESM verhuist naar Vrouwenhof zonder kunstgrasveld*

	Uitgangspunt	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	DESM	Gemeente
Aanting grond totaal	Per 10.000 m2 voetbalveld zijn 27 parkeerplaatsen nodig (bron: Oranjevout 2022)	65 st	€ 1.487,00	€ 96.655,00	€ -	€ 96.655,00
Aanting hoofdveld	Traditioneel natuurgas hoofdveld 8.700 m2 met tegelplaat, korbek en dug-outs, maar zonder voetballen	1 st	€ 181.118,00	€ 181.118,00	€ -	€ 181.118,00
Aanting bijveld 1	Traditioneel natuurgas bijveld 7.800 m2 met tegelplaat, korbek en dug-outs, maar zonder voetballen	1 st	€ 138.992,00	€ 138.992,00	€ -	€ 138.992,00
Aanting bijveld 2	Traditioneel natuurgas bijveld 7.800 m2 met tegelplaat, korbek en dug-outs, maar zonder voetballen	1 st	€ 138.992,00	€ 138.992,00	€ -	€ 138.992,00
Terras oefenveld	Grond met betreffende gebieds-schikking	1.000 m2	€ 35,00	€ 35.000,00	€ -	€ 35.000,00
Verlichtingsinstallatie kunstgrasveld	Plaatsing van 8 masten, prijs is gebaseerd op recent geplaatste installaties.	1 st	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 18.750,00	€ 6.250,00
Terras en zalen	Grond met betreffende gebieds-schikking	1.000 m2	€ 35,00	€ 35.000,00	€ -	€ 35.000,00
Accommodatie excl. kantine en keuken	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	300 m2	€ 2.142,00	€ 642.600,00	€ 481.950,00	€ 160.650,00
Kantine en keuken	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	200 m2	€ 2.142,00	€ 428.400,00	€ 428.400,00	€ -
Parkafsluiting	Grond met betreffende gebieds-schikking	1.000 m	€ 23,00	€ 23.000,00	€ -	€ 23.000,00
Opbrengst huidige accommodatie				€ 400.000,00	€ -	€ 400.000,00
Opbrengst huidige gronden				€ 1.808.507,00	€ 929.100,00	€ 879.407,00

Scenario 2b: DESM verhuist naar Vrouwenhof met kunstgrasveld*

	Uitgangspunt	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	DESM	Gemeente
Aanting grond totaal	Per 10.000 m2 voetbalveld zijn 27 parkeerplaatsen nodig (bron: Oranjevout 2022)	65 st	€ 1.487,00	€ 96.655,00	€ -	€ 96.655,00
Aanting hoofdveld	Traditioneel natuurgas hoofdveld 8.700 m2 met tegelplaat, korbek en dug-outs, maar zonder voetballen	1 st	€ 181.118,00	€ 181.118,00	€ -	€ 181.118,00
Aanting bijveld 1	Traditioneel natuurgas bijveld 7.800 m2 met tegelplaat, korbek en dug-outs, maar zonder voetballen	1 st	€ 138.992,00	€ 138.992,00	€ -	€ 138.992,00
Aanting kunstgrasveld	Kosten zijn exclusief eventuele invoerbelasting voor de levering van de grond	1 st	€ 610.000,00	€ 610.000,00	€ -	€ 610.000,00
Verlichtingsinstallatie kunstgrasveld	Plaatsing van 8 masten, prijs is gebaseerd op recent geplaatste installaties.	1 st	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 18.750,00	€ 6.250,00
Terras en zalen	Grond met betreffende gebieds-schikking	1.000 m2	€ 35,00	€ 35.000,00	€ -	€ 35.000,00
Accommodatie excl. kantine en keuken	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	300 m2	€ 2.142,00	€ 642.600,00	€ 481.950,00	€ 160.650,00
Kantine en keuken	Bouwkosten zijn "all in" maar exclusief lozen voor grondaanloop. MZ gebaseerd op handreiking KNVB "voordat u gaat bouwen"	200 m2	€ 2.142,00	€ 428.400,00	€ 428.400,00	€ -
Parkafsluiting	Grond met betreffende gebieds-schikking	1.000 m	€ 23,00	€ 23.000,00	€ -	€ 23.000,00
Opbrengst huidige accommodatie				€ 400.000,00	€ -	€ 400.000,00
Opbrengst huidige gronden				€ 2.219.515,00	€ 929.100,00	€ 1.290.415,00

* Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met mogelijke verkeerskosten t.o.v. snellevervoering.