



# Clubgebouw vv GOMOS

Second opinion

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 487991.100

14 augustus 2023

# Clubgebouw vv GOMOS

## Second opinion

projectnummer 487991.100

14 augustus 2023

### Auteurs

René Helder  
Rob Verkerk

### Opdrachtgever

Gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN

datum  
14 augustus 2023

beschrijving  
Revisie 1

vrijgave  
R. Verkerk

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Onderzoeksvragen	4
1.3	Aanpak	4
<b>2.</b>	<b>Renovatie versus nieuwbouw</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Toets op de omvang</b>	<b>8</b>
3.1	Capaciteitsberekening	8
3.2	Schetsontwerp nieuw clubgebouw	8
3.3	Benodigde ruimtes en grootte nieuw clubgebouw	9
<b>4.</b>	<b>Toets op de kosten</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Conclusies</b>	<b>12</b>

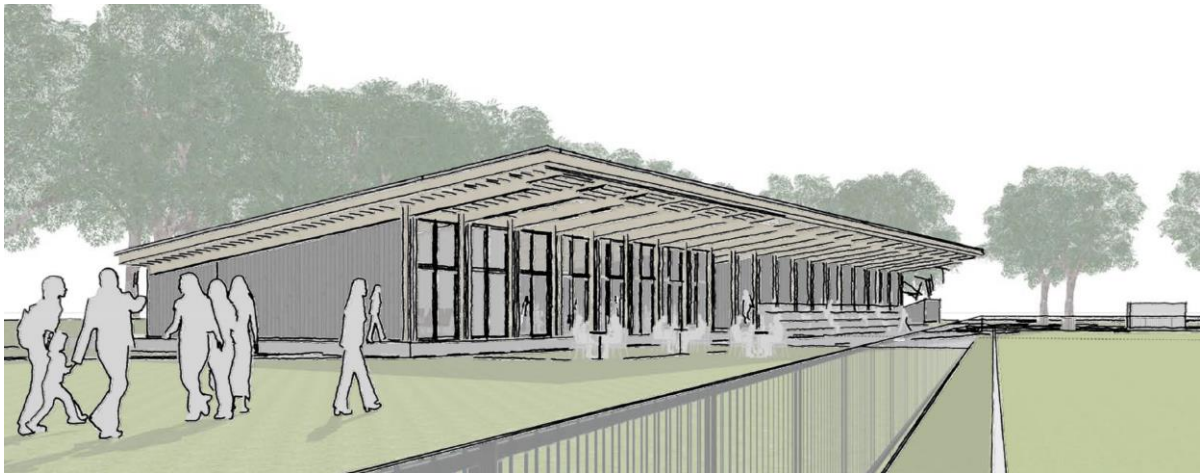
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De voetbalvereniging GOMOS te Norg beschikt over een verouderd clubgebouw en is voornemens om een nieuwe accommodatie te realiseren. Naast het feit dat de huidige accommodatie verouderd is, voldoet deze niet meer aan de functionele eisen en valt het gebouw moeilijk te verduurzamen.

Door bureau BBAW Bouwmanagement is een schetsontwerp (vv GOMOS Verkenning d.d. 29-9-2022) voor een nieuw clubgebouw opgesteld. Op basis van dit plan is door BBAW tevens een investeringsraming d.d. 18-10-2022 opgesteld. In de notitie "Plannen nieuwbouw accommodatie" d.d. november 2022 geeft de vereniging een toelichting op het plan en de noodzaak hiervan.

De gemeente Noordenveld heeft Antea Group gevraagd een toets te doen op het door de vv GOMOS opgestelde plan voor de nieuwbouw van het clubgebouw.



Afbeelding: Impressie nieuw clubgebouw vv GOMOS – BBAW

## 1.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Noordenveld heeft Antea Group gevraagd de volgende vragen te beantwoorden:

1. Is de omvang van het nieuw ontworpen clubgebouw reëel in relatie tot de grootte van de vereniging?
2. Is het nieuwbouwplan reëel in vergelijking met renovatie van het bestaande clubgebouw?
3. Zijn de geraamde kosten voor de nieuwbouw reëel?

## 1.3 Aanpak

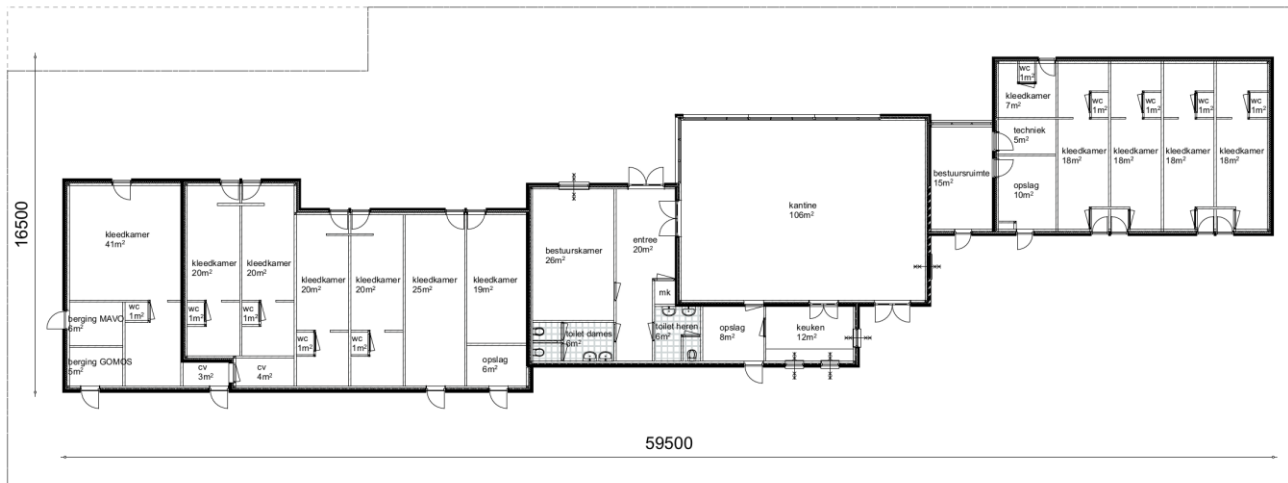
Op basis van het aantal teams van de vv GOMOS en de normen en richtlijnen van de KNVB, zijn het aantal was-/kleedruimtes en de omvang van ruimtes beschouwd. Het aantal teams van de vv GOMOS is geïnventariseerd aan de hand van openbare data.

Middels een bezoek aan de accommodatie van de vv GOMOS op 2 augustus 2023 is een indruk gekregen van de bouwkundige staat van het bestaande gebouw. Op basis hiervan is beoordeeld of renovatie een reële mogelijkheid is en hoe deze zich verhoudt tot nieuwbouw.

De van de vv GOMOS ontvangen kostenraming voor de nieuwbouw is beoordeeld op volledigheid en het gehanteerde kostenniveau.

## 2. Renovatie versus nieuwbouw

Het huidige clubgebouw is circa 40 jaar oud. Het beslaat een oppervlakte van circa 580 m<sup>2</sup> BVO. De bouwkundige staat van het gebouw is slecht. Door de leeftijd van het gebouw is het gebouw niet meer goed schoon te maken. Daarbij is het gebouw weinig representatief. De technische installaties zijn verouderd en vertonen steeds vaker gebreken. Het gebouw is slecht geïsoleerd en valt moeilijk te verduurzamen. De afmetingen van de was/kleedkamers zijn minimaal en zijn alleen van buitenaf bereikbaar. Doordat de was/kleedkamers direct naar buiten zijn ontsloten, geeft dit veel warmteverlies. Hierdoor en door de slechte isolatie is het gasverbruik hoog.



Afbeelding: Plattegrond bestaande situatie

Wat betreft de bouwkundige en installatietechnische staat zijn de volgende opmerkingen te maken:

- De staat van onderhoud van een deel van de dakconstructie is volgens vv GOMOS slecht en zal moeten worden vervangen. Dit is door ons niet te beoordelen zonder destructief onderzoek.
- De buitenkozijnen en buitendeuren verkeren in slechte staat. Dit is ontstaan door deels mechanische beschadigingen/ouderdom en deels door uitgesteld onderhoud (m.n. schilderwerk).
- De binnenwanden zijn dragende wanden met een eigen fundering. Bij het verwijderen van dragende wanden voor een herindeling is het noodzakelijk om extra draagconstructie aan te brengen of de dakconstructie geheel nieuw op te bouwen. De kosten hiervoor zijn fors, waardoor nieuwbouw aantrekkelijk wordt.
- Het gebouw is niet toegankelijk voor mindervaliden. Dit is niet wettelijk verplicht, maar het is wel van deze tijd om ook de mindervaliden toegang te geven tot de accommodatie.
- Door verouderde materialen is het schoonmaken steeds intensiever geworden. Dit kan worden hersteld door het vervangen van deze materialen, zoals vloer- en wandafwerking, alsmede sanitaire toestellen.
- De technische installaties zijn afgeschreven en moeten worden vervangen. Hierdoor komt de vraag naar boven om de technische installaties te verduurzamen.

Het gebouw leent zich niet goed voor verduurzamen om de volgende redenen:

- De buitenwanden van betonsteen zijn licht poreus en zijn niet geschikt voor het na-isoleren van de spouw. Hierdoor zou er gewerkt moeten worden met een voorzetgevel, wat de nodige technische problemen oplevert en esthetisch niet fraai is.
- Voor het verduurzamen moet een goede luchtdichtheid worden verkregen, om de ruimten met laag temperatuur (warmtepomp) te kunnen verwarmen. Dit is technisch een uitdaging, met name voor de betonstenen gevel, maar dat geldt ook voor de diverse aansluitingen van boeiboorden-dak, kozijnen-boeiboorden e.d. Dit zijn luchtlekken/koudebruggen en moeten vanaf de basisconstructie van binnenuit opnieuw worden opgebouwd. De kosten voor het verbeteren van de luchtdichtheid en het elimineren van koudebruggen zijn hoog.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande constatering adviseer ik om de accommodatie niet te renoveren en te verduurzamen. De kosten voor het renoveren, verduurzamen en herindeling zijn erg hoog en hierdoor is nieuwbouw een goed alternatief.

De kosten voor een renovatie worden meestal afgeschreven in 25 jaar en de kosten voor nieuwbouw worden afgeschreven over 40-50 jaar. Hierdoor kunnen de jaarlijkse lasten voor nieuwbouw vergelijkbaar of zelfs lager zijn dan renovatie.





## 3. Toets op de omvang

### 3.1 Capaciteitsberekening

Op basis van het aantal teams van de vv GOMOS dat speelt in de competitie seizoen 2023-2024 is een berekening gemaakt van het aantal velden en daarmee het aantal was/kleedkamers volgens de richtlijnen van de KNVB.

De vv GOMOS heeft 21 teams in het seizoen 2023-2024, waarvan 7 seniorenteams die spelen op zondag, 2 35+/45+ teams die spelen op vrijdagavond en 12 jeugdteams die spelen op zaterdag.

De vv GOMOS heeft op basis van het aantal competitie spelende teams 3 wedstrijdvelen nodig. De vereniging heeft 2 wedstrijdvelen van gras, waaronder het hoofdveld, en 1 kunstgrasveld. Dit vertaalt zich in 8 was/kleedkamers;  $3 * 2$  per wedstrijdveld + 2 extra voor organisatie van wisselmomenten.

In de huidige situatie heeft men de beschikking over 9 was/kleedkamers, inclusief de 6 was/kleedruimtes van de korfbalvereniging DES, die in 2021 is opgehouden te bestaan. In de plattegrond van het huidige gebouw (zie afbeelding in hoofdstuk 2) staan 11 was/kleedkamers benoemd. Dit klopt niet met de werkelijkheid; hiervan is 1 was/kleedruimte als scheidsrechtterruimte bestemd en 1 als commissie/leiderskamer.

Teams per leeftijdscategorie vv GOMOS seizoen 2023-2024:

- Senioren: 5 teams
- Senioren 35/45+ teams, spelen op vrijdagavond
- Dames: 2 teams
- Jongens -7
- Jongens -8
- Jongens -9
- Jongens -10/1 en -10/2
- Jongens -11
- Jongens -12
- Jongens -13
- Jongens -15
- Jongens -17
- Meisjes -17
- Meisjes -20

De vereniging heeft circa 340 leden. Bij dit ledenaantal bedraagt volgens de richtlijnen van de KNVB de grootte van een kantine 200 m<sup>2</sup>.

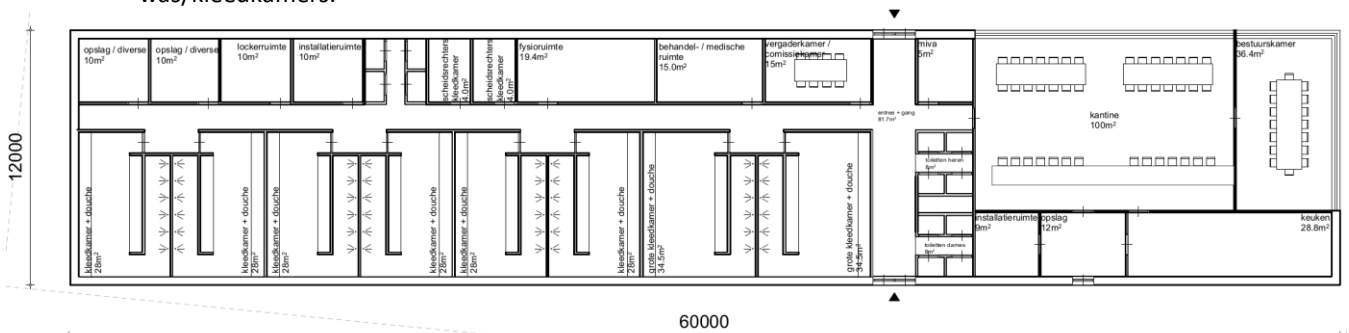
In de notitie "Plannen nieuwbouw accommodatie" is aangegeven dat het ledenaantal van de vv GOMOS reeds jaren stabiel is. Enkele jaren is het aantal jeugdleden afgenomen, maar momenteel valt er weer een stijging waar te nemen. Ook geeft men aan dat men de effecten van de participatie van het meisjes- en damesvoetbal ook bij de vv GOMOS ervaart. Voor de komende jaren valt een verdere groei van het meisjes- en damesvoetbal te verwachten. Ook zal de uitbreidingswijk Oosterveld zorgen voor een groei van het aantal inwoners in Norg.

### 3.2 Schetsontwerp nieuw clubgebouw

Door BBAW uit Groningen is een schetsontwerp opgesteld voor een nieuw clubgebouw (Verkenning vv GOMOS 29-9-2022). In de onderstaande afbeelding is het schetsontwerp weergegeven.

Het schetsontwerp is een "getekend Programma van Eisen" en beslaat een oppervlakte van 720 m<sup>2</sup> BVO.

Op basis van de richtlijnen van de KNVB (Kwaliteitsnormen club-/kleedgebouw, december 2017) wordt de omvang van een clubgebouw bepaald aan de hand van het aantal leden voor wat betreft de grootte van de kantine en het aantal teams en daarmee het aantal benodigde wedstrijdvelden wat betreft het aantal was/kleedkamers.



Afbeelding: Schetsontwerp BBAW – plattegrond nieuwbouw

### 3.3 Benodigde ruimtes en grootte nieuw clubgebouw

In de onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de benodigde ruimtes en oppervlaktes volgens de richtlijnen van de KNVB en de ruimtes zoals ze zijn getekend in het schetsontwerp voor het nieuwe clubgebouw door BBAW.

#### Was/kleedgebouw

De was/kleedruimtes zijn 28 m<sup>2</sup>, wat valt binnen de richtlijnen van de KNVB.

Het is heel gebruikelijk om 2 was/kleedruimtes, bestemd voor de eerste teams, groter te maken dan de richtlijnen.

Door toepassing van teamlockers kunnen meerdere teams gelijktijdig van een kleedkamer gebruik maken.

Door de toiletten voor de kantine en de was/kleedruimtes te combineren en centraal op te stellen, treedt een besparing op in het aantal. Daarbij heeft het de voorkeur om toiletten buiten de was/kleedkamers te positioneren in verband met stankoverlast.

De scheidsrechtterruimtes zijn krap aan de maat.

#### Kantine

De kantine is met 100 m<sup>2</sup> zeer beperkt in grootte. Voor een voetbalvereniging met een omvang van circa 340 leden wordt 200 m<sup>2</sup> geadviseerd.

In de richtlijn wordt aangegeven om een oppervlakte van een kantine te bepalen aan de hand van ervaringen met de huidige omvang van de kantine. Momenteel is de kantine 106 m<sup>2</sup>. Daarentegen is de nieuwe keuken veel groter dan de huidige (27 m<sup>2</sup> nieuw ten opzichte van 12 m<sup>2</sup> huidig).

De luifel voor het clubgebouw geeft wel de mogelijkheid om droog te staan en daarmee als verlengstuk van de kantine te functioneren.

Tijdens het bezoek aan de vv GOMOS geeft men aan dat de huidige kantine krap is bemeten, maar dat men met name om budgettaire redenen, zowel wat betreft investeringen als exploitatie, is uitgegaan van beperkte kantinefaciliteit.

De bestuurskamer en de vergader-/commissiekamer zijn groter dan volgens de richtlijnen van de KNVB.

Tabel: Vergelijking richtlijnen met schetsontwerp

Richtlijnen KNVB	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Getekend ontwerp	Schetsontwerp Vdp Architecten	Opmerking
<b>Kleedgebouw</b>				
Kleedlokalen (KNVB-norm)	8 stuks à 15 à 20 m <sup>2</sup>	120 à 160	237	8 Kleed + wasruimten; 6 standaard en 2 groot
Wasruimten	8 stuks à 10 m <sup>2</sup>	80 à 80	0	Wasruimte in opp. kleedkamers opgenomen.
Toiletruimten		25 à 30	10	Lockerruimte.
Scheidrechttersruimte (incl. douche e.d.)		11 à 17	0	Centraal in combi met kantine.
EHBO/massage-ruimte		12 à 18	8	2 Scheidsrechtterruimtes.
Technische ruimte en werkkasten		18 à 22	15	
			10	2 Installatieruimtes.
<b>Totaal Kleedgebouw</b>	<b>266 à 327</b>	<b>297</b>	<b>280</b>	
<b>Clubgebouw</b>				
Kantine		180 à 220	100	Kantineruimte incl. bar.
Keuken		16 à 18	28,8	
Keukenopslagruimte		9 à 11	12	
Bestuurskamer		12 à 18	36	
Vergaderkamer / Commissiekamer		8 à 12	15	In was/kleedgedeelte.
Overige opslagruimte		12 à 16	20	2 Ruimtes van 10m <sup>2</sup> .
Technische ruimte en werkkasten		12 à 18	14	1 Installatieruimte + kasten entree.
Wasmachineruimte		10 à 10	0	
Entree met toiletten		18 à 22	21	Dames / heren + miva toilet.
<b>Totaal Clubgebouw</b>	<b>277 à 345</b>	<b>311</b>	<b>247</b>	
<b>Specifieke ruimten:</b>				
Werkplaats		15 à 20	0	
Opslagruimte materialen voetbal		50 à 75	0	
Kledinguitgifte en inname + was		10 à 12	0	
Behandelruimte fysio		20 à 25	15	
Wachruimte		8 à 10	0	
<b>Totaal Specifieke ruimten</b>		<b>pm</b>	<b>15</b>	Belangstelling vanuit fysiotherapeut.
<b>Totaal Kleed- en Clubgebouw</b>		<b>NVO 608</b>	527	
<b>Specifieke ruimten</b>			15	
<b>Transportruimte</b>	<b>20 %</b>	<b>122</b>	82	
<b>Constructies (% aangepast naar 0,40 m buitenmuur/isolatie)</b>	<b>12 %</b>	<b>73</b>	96	
<b>Totaal Kleed- en Clubgebouw</b>		<b>BVO 803</b>	<b>720</b>	

### Specifieke ruimte

In het schetsontwerp is een ruimte voor een fysiotherapeut opgenomen van 15 m<sup>2</sup> NVO (Netto Vloeroppervlak). De ruimte is optioneel, maar is wel meegerekend in het totale ruimteprogramma.

### Flexibiliteit naar de toekomst

Wij adviseren om de kantine zodanig te ontwerpen dat bij een verdere groei van het aantal leden van de vereniging er eenvoudig uitgebreid kan worden of dat de bestuurskamer bij de kantine kan worden getrokken. Gezien de uitbreiding van Norg met de wijk Oosterveld en de toename van de participatie van meisjes- en damesvoetbal zal naar verwachting het ledenaantal van de vv GOMOS de komende 10 jaar toenemen.

Omdat de veldcapaciteit middels de aanwezigheid van een kunstgrasveld, een verdere groei van de vv GOMOS toelaat, adviseren wij ook ruimte te maken c.q. het gebouw zodanig te situeren dat een toekomstige uitbreiding van het aantal was/kleedruimtes mogelijk is.

### Conclusie

Op basis van de gemaakte vergelijking in de bovenstaande tabel, kan worden geconcludeerd dat het clubgebouw met 720 m<sup>2</sup> BVO qua omvang kleiner is dan volgens de richtlijnen van de KNVB (circa 800 m<sup>2</sup> BVO). Dit is met name het gevolg van de kleine kantine van 100 m<sup>2</sup>, welke volgens de richtlijnen 2 keer zo groot is.

## 4. Toets op de kosten

Door BBAW is een investeringsraming d.d. 18-10-2022 opgesteld op basis van het schetsontwerp. Deze investeringsraming is opgesteld op basis van de bouwkosten voor vergelijkbare gebouwen in Bouwkostenkompas.

In de raming is rekening gehouden met een percentage bouwkostenstijging. Omdat de kostenraming van oktober 2022 is, dient deze te worden geïndexeerd met 4,61% naar prijspeil augustus 2023 (bron: Bouwkostenkompas).

Het is ons niet bekend of er asbesthoudende materialen in het gebouw aanwezig zijn. Als er nog geen asbestinventarisatie is uitgevoerd, is dat een financieel risico.

Er zal gekeken moeten worden of de uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsplan mogelijk is.

De volgende posten nog opnemen in de raming:

- Milieuonderzoek
- Ecologisch onderzoek
- AP04 onderzoek bouwstoffen
- Stikstofonderzoek

De kosten voor de aanschaf en plaatsen van pv-panelen is niet opgenomen in de raming. Hierbij ook rekening houden in de exploitatie dat het terugleveren van elektra van de pv-panelen naar het net wellicht (tijdelijk) niet is toegestaan en dat de saldering per jaar wordt afgebouwd.

De post aansluitkosten is beperkt. Daarbij dient bij een gasloos gebouw rekening te worden gehouden met een netverzwaring. Tijdens het bezoek is aangegeven dat dit specifiek door BBAW is onderzocht.

Een risico vormt derhalve de bouwtijd; men is voornemens het nieuwe clubgebouw op de plaats van het huidige clubgebouw te realiseren en de bouw te laten plaatsvinden gedurende het zomerseizoen, als er niet gevoetbald wordt. Indien het clubgebouw niet op tijd gereed is, dient er een tijdelijke accommodatie te worden gerealiseerd. Er is echter geen budget geraamd voor tijdelijke huisvesting.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de investeringsraming voor de nieuwbouw professioneel is opgezet en dat deze als vrij volledig en realistisch kan worden beschouwd, met aandacht voor bovenstaande opmerkingen.

## 5. Conclusies

Ten aanzien van de door de gemeente Noordenveld gestelde onderzoeksvragen concluderen wij als volgt.

1. Is de omvang van het nieuw ontworpen clubgebouw reëel in relatie tot de grootte van de vereniging?

Op basis van de gemaakte vergelijking in de bovenstaande tabel, kan worden geconcludeerd dat het clubgebouw met 720 m<sup>2</sup> BVO qua omvang kleiner is dan volgens de richtlijnen van de KNVB (circa 800 m<sup>2</sup> BVO). Het aantal van 8 was-kleedkamers is reëel ten aanzien van het aantal velden. De kantine is met 100 m<sup>2</sup> BVO veel kleiner dan volgens de richtlijnen van de KNVB, die op basis van het aantal leden komt op een kantine van 200 m<sup>2</sup>.

2. Is het nieuwbouwplan reëel in vergelijking met renovatie van het bestaande clubgebouw?

Het gebouw is zowel technisch als functioneel sterk verouderd.

Omdat bij renovatie erg weinig valt te behouden, (installaties, dak, kozijnen, deuren, ramen, houtwerk moeten worden vervangen), het gebouw ook functioneel niet voldoet (te kleine was/kleedruimtes, buitendeuren in plaats van een binnengang) en het bestaande gebouw zeer beperkt is ten aanzien van de mogelijkheden om te verduurzamen, is renovatie in het geheel geen optie.

Gezien de te nemen maatregelen, wat neer komt op het totaal strippen van het gebouw, zullen de investeringen bij renovatie niet veel lager zijn dan van nieuwbouw, waarbij het gebouw nog niet voldoet aan de functionele eisen. Nieuwbouw geeft de mogelijkheid om een compact en energie-efficiënt gebouw te realiseren, wat tevens functioneel voldoet aan de eisen van een clubgebouw is deze tijd.

3. Zijn de geraamde kosten voor de nieuwbouw reëel?

Er zijn enkele opmerkingen op de kostenraming voor de nieuwbouw. De kostenraming is professioneel opgezet en kunnen als vrij volledig worden beschouwd.

Er is rekening gehouden met een percentage bouwkostenstijging. Omdat de kostenraming van oktober 2022 is, dient de kostenraming te worden geïndexeerd met 4,61% (bron: Bouwkostenkompas).

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Tolhuisweg 57  
8443 DV Heerenveen  
Postbus 24  
8440 AA Heerenveen  
T. +31 6 20 59 97 30  
E. [Rob.Verkerk@Anteagroup.nl](mailto:Rob.Verkerk@Anteagroup.nl)

### Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [security@anteagroup.nl](mailto:security@anteagroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)