

## MEMO

Datum: 18 oktober 2023  
 Betreft: Uitvoeringskosten - Globale planning: Ontwikkeling Uden Red Sox Kruisweg

### Inleiding

Deze memo gaat in op de *uitvoeringskosten* en de *globale planning* om te komen tot ontwikkeling van Uden Red Sox op locatie aan de Kruisweg 1 te Uden.

#### 1. Raming uitvoeringskosten

De bouwkosten (directe uitvoeringskosten) en de daarop volgende overige bijkomende kosten (opslag en apparaatskosten) zijn bepaald.

Omschrijving	Minimaal	Medium	Optimaal
Bouwkosten onafhankelijk van de locatie	650.000,-	650.000,-	650.000,-
Bouwkosten afhankelijk van de locatie	500.000,-	1.050.000,-	1.200.000,-
<i>Subtotaal</i>	<i>1.150.000,-</i>	<i>1.700.000,-</i>	<i>1.850.000,-</i>
Overige bijkomende kosten	350.000,-	700.000,-	750.000,-
Onvoorzien en risico, inclusief scheefte	635.000,-	990.000,-	1.100.000,-
<b>Totaal</b>	<b>2.135.000,-</b>	<b>3.390.000,-</b>	<b>3.700.000,-</b>

Zie hfst 3. voor een uitgebreidere raming, gesplitst op verschillende onderdelen. Deze onderdelen zijn op basis van eerdere offertes of ramingen.

#### Risico's en uitgangspunten raming

Risico's zijn niet uitputtend en kunnen tijdens de doorlooptijd veranderen. Kans van optreden en (omvang van) gevolg verschillen per genoemd risico.

1. Geen inpassingsplan/(voor)ontwerp
2. Voorwaarden t.b.v. vergunningen bij waterschap/provincie/gemeente niet opgenomen
3. Verkeerskundig onderzoek en de toevoegingen van de voorwaarden, veiligheidsmaatregelen voor bijvoorbeeld fietsers buiten de locatie, niet opgenomen
4. Waterhuishoudkundig onderzoek, flora en fauna onderzoek ontbreekt
5. Kosten ten behoeve van nuts zijn een inschatting, nutspartijen brengen nu geen offerte uit
6. Mogelijke grondsanering i.v.m. mestresten of soortgelijk, zijn niet opgenomen in raming
7. Er is uitgegaan van geen kap en compensatie bomen
8. Uitgesloten zijn contracten, overeenkomsten (bijv. pacht) of nadeelcompensatie met derden of belanghebbende
9. Aankleding of landschappelijke inpassing is uitgesloten
10. Verlichting sportveld is uitgesloten en bij toepassen openbare verlichting is geen berekening opgesteld of rekening gehouden met dieren of mitigerende maatregelen
11. Geen mitigerende maatregelen voor beschermde diersoort (vleermuis, das, vogels etc.)
12. De inpassing van de monumentale boom in het plan is niet meegenomen
13. Natuurbeschermende maatregelen in de breedte zin van het woord zijn niet bepaalt

## 2. Globale planning

Hieronder per onderdeel kort weergegeven wat de -echt- (met alle risico's van dien, ook in afwijking van beleid en richtlijnen) minimale doorlooptijd zal zijn voor het ontwikkelen van de accommodatie op Kruisweg. Dit alles nadat benodigde onderzoeken (zoals bv. flora en fauna onderzoek) zijn afgerond en resultaten bekend zijn. Deze onderzoeken hebben hun invloed op ontwerp, inpasbaarheid en toepasbare mitigerende maatregelen die opgenomen moeten worden in dat ontwerp.

Onderdeel	Minimaal	Risico (enkele voorbeelden)	Reeel
Kerstperiode – onwerkbaar weer	1 mnd	Vorst en/of regen Vakantietijd	1 mnd
Ontwerpfase (inpassingsontwerp)	1 mnd	Ontwerpfouten Niet juist verwerken voorwaarden uit onderzoeken, of mitigerende maatregelen Onjuistheden in de vergunningsaanvragen	4 mnd
Aanbesteding	0 mnd	Zonder akkoord Bizob, Bij onvoldoende uitwerking ontwerp geen goede prijsvorming vooraf en mogelijk onbeheersbaar contract	2 mnd
Vergunningen	1 mnd	Beoordeling en verlening in 1 keer	2 mnd
Uitvoeringsduur	1,5 mnd	Gras groeit niet in de winter Capaciteit in de markt (beschikbaarheid aannemer(s)) Weersomstandigheden Levertijden van materialen	4 mnd
Oplevering keuring	0,5 mnd		1 mnd
<b>Totaal</b>	<b>5 mnd</b>		<b>&gt; 1 jaar</b>

### Risico's en uitgangspunten planning

Risico's zijn niet uitputtend en kunnen tijdens de doorlooptijd veranderen. Kans van optreden en (omvang van) gevolg verschillen per genoemd risico.

1. Risico's in tabel zijn van toepassing.
2. Nutspartijen hebben ook haar voorbereiding nodig. Normaliter leggen zij een voorbereidingstijd van 0,5 jaar op. Tijdelijke maatoplossingen kunnen onderzocht worden. (aggregaat, tijdelijke watervoorziening).
3. Onderzoeken en de benodigde tijd daarvoor voorafgaand aan de uitvoeringsfase zijn niet opgenomen in de doorlooptijd.
4. Capaciteit organisatie: die is er tot op heden niet. (implementatie Omgevingswet zorgt voor veel werk) Bestemmingsplan/kruimelgeval/tijdelijkheid dient definitief getoetst te worden.
5. Capaciteit extern: Onderzoeksbureaus hebben veel werk ten behoeve van de invoering Omgevingswet, die kunnen naar verwachting niet leveren vóór kerst '23.
6. Zienswijzen en/of bezwaren zijn mogelijk aan de orde.



### 3. Raming uitvoeringskosten ontwikkeling Uden Red Sox op Kruisweg te Uden

omschrijving	Minimaal	Medium	Optimaal
<i>Kosten onafhankelijk van locatie</i>			
Bouwrijpmaken perceel (maaien en opruimen, verwijderen diverse)	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Gravel (honken, afslagplaats, heuvel etc.)	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Drainage (buizen en zand)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Beregeningsinstallatie (automatisch incl. waterput)	€ 65.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
Verschralen grond en inzaaien veld (buiten gravel en honken om)	€ 80.000,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
Hekken (standaard volgens vademecum)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Backstop (hergebruik huidige locatie Park Moleneind)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Dug-outs (2 maal)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Infrastructuur parkeerplaats, fiets etc. (excl. openbare verlichting)	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
	<b>€ 645.000,00</b>	<b>€ 645.000,00</b>	<b>€ 645.000,00</b>
<i>Kosten toegekend aan specifieke locatie Kruisweg</i>			
Afvlakken terrein (grond leveren en verwerken)	€ 140.000,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00
Inrit Corridor	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Inrit en toegangsweg via achterzijde Kruisweg (meer inrit Corridor)	€ -	€ 150.000,00	€ 200.000,00
Huur kleedkamers (10 jaar) 2 units inclusief plaatsing en fundering	€ 115.000,00	€ -	€ -
Clubhuis honk- en softbal solitair	€ -	€ 465.000,00	€ 515.000,00
Nutsaansluitingen kleedkamers/clubhuis (riolering/stroom/water)	€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 135.000,00
Extra veiligheidsmaatregelen (hogere hekken, toevoegen netten)	€ -	€ 20.000,00	€ 40.000,00
Extra gaas tegengaan dieren om sportcomplex	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Pompput drainage (hoge te verwachten grondwaterstand)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Openbare verlichting	€ 5.000,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
Inrichting en aankleding sportcomplex	€ -	€ 10.000,00	€ 30.000,00
	<b>€ 495.000,00</b>	<b>€ 1.035.000,00</b>	<b>€ 1.190.000,00</b>
<b>Bouwkosten</b>	<b>€ 1.140.000,00</b>	<b>€ 1.680.000,00</b>	<b>€ 1.835.000,00</b>
VAT (20%), voorbereiding, ontwerp, aanbesteding en toezicht	€ 228.000,00	€ 336.000,00	€ 367.000,00
Vergunningen, leges (4%)	€ 45.600,00	€ 67.200,00	€ 73.400,00
Onderzoeken t.b.v. uitvoering (4%)	€ 45.600,00	€ 67.200,00	€ 73.400,00
Verzekeringen (3%)	€ 34.200,00	€ 50.400,00	€ 55.050,00
Duurzaamheid toevoegen (10%), zonnecellen, eventueel warmtepomp etc.	€ -	€ 168.000,00	€ 183.500,00
<b>Overige bijkomende kosten</b>	<b>€ 353.400,00</b>	<b>€ 688.800,00</b>	<b>€ 752.350,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.493.400,00</b>	<b>€ 2.368.800,00</b>	<b>€ 2.587.350,00</b>
Onvoorzien (20%)	€ 298.680,00	€ 473.760,00	€ 517.470,00
Risico (10%)	€ 149.340,00	€ 236.880,00	€ 258.735,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.941.420,00</b>	<b>€ 3.079.440,00</b>	<b>€ 3.363.555,00</b>
<b>Totaal incl. scheefte</b>	<b>€ 2.135.562,00</b>	<b>€ 3.387.384,00</b>	<b>€ 3.699.910,50</b>
Scheefte onder / overschrijding (10%)	€ 194.142,00	€ 307.944,00	€ 336.355,50

(\*) prijspeil zomer 2023