RAPPORT

Haalbaarheidsonderzoek verplaatsing sportaccommodatie De Boekweit

Definitieve rapportage

Klant: Gemeente Hardenberg

Referentie: BH7524-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001

Status: S0/P01.01

Datum: 16 april 2021

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN ZWOLLE
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Haalbaarheidsonderzoek verplaatsing sportaccommodatie De Boekweit

Ondertitel:
Referentie: BH7524-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001
Status: P01.01/S0
Datum: 16 april 2021
Projectnaam: Sportpark Dedemsvaart
Projectnummer: BH7524
Auteur(s): Joost Smeets

Opgesteld door: Joost Smeets

Gecontroleerd door:

Datum: 16 april 2021

Goedgekeurd door:

Datum:

Classificatie
Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.

Inhoud

Managementsamenvatting **iv**

1 Inleiding **1**

1.1 Onderzoeksvraagstelling 1

1.2 Onderzoeksaanpak 1

1.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het onderzoek 3

1.4 Leeswijzer 3

2 Huidige situatie sportpark De Boekweit **4**

3 Haalbaarheid verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal **6**

3.1 Locatie Kotermeerstal 6

3.2 Visie voetbalverenigingen en korfbalvereniging 7

3.3 Globaal Programma van Eisen sportverenigingen 7

3.4 Analyse haalbaarheid 9

3.4.1 Inpassingsmogelijkheden locatie Kotermeerstal 9

3.4.2 Verkeer, bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren 11

3.4.3 Licht en geluid 15

3.4.4 Draagvlak omgeving 16

3.4.5 Overige aandachtspunten 16

3.5 Uit te voeren onderzoeken ruimtelijke ordening 17

3.6 Beoordeling verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal 17

4 Haalbaarheid woningbouw op locatie De Boekweit **19**

4.1 Locatie De Boekweit 19

4.2 Uitgangspunten gemeente 19

4.3 Analyse haalbaarheid 21

4.3.1 Stedenbouwkundige mogelijkheden 21

4.3.2 Verkeer en parkeren 22

4.3.3 Groen en water 23

4.3.4 Draagvlak omgeving 23

4.4 Uit te voeren onderzoeken ruimtelijke ordening 24

4.5 Beoordeling woningbouw op locatie De Boekweit 24

5 Samenvatting bevindingen **25**

5.1 Vraagstelling haalbaarheidsonderzoek 25

5.2 Verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal 25

5.3 Woningbouw op locatie De Boekweit 26

5.4 Financiële hoofdconclusie 27

Bijlagen

Bijlage 1: Programma van Eisen sportverenigingen (ruimtestaat)
Bijlage 2: Reacties informatieavonden locatie Kotermeerstal
Bijlage 3: Reacties informatieavonden locatie De Boekweit
Bijlage 4: Financiële analyse locatie Kotermeerstal en Boekweit
Bijlage 5: Analyse uit te voeren onderzoeken

Managementsamenvatting

Vraagstelling haalbaarheidsonderzoek
De vraagstelling in dit onderzoek komt voort uit de motie van de gemeenteraad van 10 november 2020. De vraagstelling is in hoeverre het haalbaar is om sportaccommodatie De Boekweit te verplaatsen naar het zuiden van de Kotermeerstal en woningbouw te plegen op de locatie De Boekweit. Daarbij wordt gevraagd om in gesprek te gaan met de omwonenden.

In de motie van de raad is niet gevraagd om een advies uit te brengen. In deze rapportage komen wij daarom niet tot een conclusie of advies over de haalbaarheid van de opgave. Wel geven wij een aantal bevindingen weer op basis van het uitgevoerde onderzoek. De haalbaarheid is onderzocht op de aspecten ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, verkeer, geluid- en lichtoverlast, draagvlak en financiën. De uiteindelijke weging van de onderzoeksaspecten en de daaruit volgende conclusie over de haalbaarheid vindt plaats in de gemeenteraad.

De resultaten van de financiële analyse is opgenomen in een vertrouwelijke bijlage. Ten aanzien van de overige aspecten komen wij tot de volgende bevindingen.

Verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal

Ruimtelijke inpasbaarheid
De locatie Kotermeerstal biedt voldoende ruimte om de voetbalvereniging en de korfbalvereniging goed te huisvesten. De locatie leent zich voor een efficiënte inrichting van de sportvoorzieningen en clubgebouwen. Ook parkeren kan op de locatie Kotermeerstal goed worden opgelost waardoor het huidige parkeertekort van de voetbalverenigingen kan worden opgelost. Daarnaast biedt de locatie Kotermeerstal de kans om sport en recreatie met elkaar te verbinden. Hier kan synergie ontstaan.

De benodigde gronden zijn in eigendom van een projectontwikkelaar. Voorwaarde voor een succesvolle verplaatsing van het sportcomplex is dat de gronden tegen acceptabele voorwaarden verworven kunnen worden door de gemeente.

Nieuwbouw van de sportaccommodaties biedt de kans om een verduurzamingsslag te maken, met name ten aanzien van de clubgebouwen van de beide sportverenigingen. Echter dit kan ook door middel van nieuwbouw op de huidige locatie.

Verkeer
Om het fiets- en autoverkeer goed en veilig te kunnen laten verlopen zijn verkeerskundige ingrepen noodzakelijk. De verkeerskundige maatregelen voor fietsverkeer hebben betrekking op het realiseren van een goede westelijke en oostelijke fietsontsluiting van de locatie Kotermeerstal. Voor de westelijke ontsluiting, die het meest gebruikt wordt verondersteld, wordt de realisatie van een vrij liggend fietspad langst de Nieuwewijk geadviseerd. Voor de oostelijke ontsluiting kan grotendeels worden aangehaakt op bestaande fietspaden, zoals de Van Rooijens Hoofdwijk of door de wijk Dedemsvaart Zuidoost) die mogelijk opgewaardeerd moeten worden.

Voor verkeerkundige aanpassingen met het oog op auto-ontsluiting wordt gedacht aan het versterken van bermverbreding voor bepaalde delen van de toegangswegen. De verschillende routes komen uiteindelijk samen bij de Nieuwewijk en de Oostwijk voor de toegang tot de korfbalvereniging en de voetbalvereniging. Deze wegen verdienen aandacht op het gebied van verkeersaanpassingen.

Royal HaskoningDHV

Een deel van die ingrepen, vooral met het oog op een goede verkeersafhandeling van autoverkeer vanuit de omgeving zou echter ook voor de huidige locatie van het sportcomplex van toepassing zijn.

Geluid- en lichtoverlast
Vestiging van een sportpark leidt tot bepaalde mate van geluid en licht overlast voor de omgeving. Bij de inrichting van de sportaccommodatie kan rekening worden gehouden met deze factoren door plaatsing van voetbalvelden met veldverlichting en die het meest gebruikt worden in de noordoosthoek van de locatie.

Draagvlak
Draagvlak bij de deelnemers aan de informatieavonden is niet of zeer beperkt aanwezig. Of deze mening representatief is voor de alle omwonenden van de locatie en voor de gehele gemeenschap in Dedemsvaart is niet onderzocht.

Effect niet verplaatsen korfbalvereniging
Zoals de korfbalvereniging heeft aangegeven, beschikt zij op de locatie De Boekweit over een accommodatie die aan de wensen en eisen voldoet. Indien de korfbalvereniging besluit om op de huidige locatie te blijven dan heeft dit tot gevolg dat eventuele synergie tussen de korfbalvereniging en de voetbalvereniging op het gebied van het gebruik van elkaars velden en terreinonderhoud wegvalt. Er treedt in dit geval meer versnippering op van sportvoorzieningen in Dedemsvaart. De totale investeringskosten zullen hierdoor lager uitvallen Echter is er dan ook minder grond beschikbaar op de locatie De Boekweit voor het realiseren van woningen.

Woningbouw op locatie De Boekweit
Ten aanzien van de mogelijkheden van woningbouw op de locatie De Boekweit komen wij tot de volgende bevindingen.

Ruimtelijke inpasbaarheid
Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met de gemeente op basis van de gemeentelijke uitgangspunten een stedenbouwkundige schets opgesteld om de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie De Boekweit inzichtelijk te maken. De locatie is goed in te delen voor woningbouw waarbij voldaan kan worden aan de gemeentelijke uitgangspunten voor nieuw te ontwikkelen woongebieden. De locatie biedt daarmee mogelijkheden om bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort in Dedemsvaart, de gemeente Hardenberg en de omliggende regio.

Verkeer
In de stedenbouwkundige schets is rekening gehouden met een zo goed mogelijk afhandeling van verkeer. De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats via de Sportlaan. Langzaam verkeer kan ook via andere omliggende wegen door het nieuwe woongebied.

Draagvlak
Op basis van de twee informatieavonden lijkt er draagvlak bij de omgeving voor woningbouw op deze locatie. Tijdens de informatiebijeenkomsten is positief gereageerd op de stedenbouwkundige schets. Maar ook is er vanuit de deelnemers aan de informatieavonden weerstand geuit tegen eventuele woningbouwplannen op deze locatie. De zorgen zitten voornamelijk in het verlies van uitzicht en toename van verkeer. Tijdens de informatieavonden zijn zorgen geuit over met name de verkeersafhandeling naar de nieuwe wijk via de Sportlaan.

Financiële hoofdconclusie
De financiën zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage om te voorkomen dat aanbestedingsgevoelige informatie openbaar wordt. In deze rapportage volstaan wij met het weergeven van de totale investeringskosten voor het verplaatsen van de sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal weergegeven. Deze bedragen totaal € 16.370.000,- exclusief BTW. Hiervan komt circa € 11.690.000,- voor rekening van de gemeente en circa € 4.680.000 voor rekening van de voetbalvereniging.

Deze investeringskosten kunnen slechts deels gedekt worden uit reeds beschikbare budgetten in de gemeentebegroting en uit de opbrengst van woningbouw op de locatie De Boekweit. Het gat tussen de investeringskosten en de dekkingen is echter substantieel.

1 Inleiding

1.1 Onderzoeksvraagstelling

Op Sportpark De Boekweit, aan de Sportlaan, zijn drie verenigingen gevestigd, namelijk de voetbalverenigingen SCD'83 (zaterdagvoetbal) en SV Dedemsvaart (zondagvoetbal) en de korfbalvereniging Avereest. De gemeente heeft normaliter het beleid om het eigendom van kleedruimtes van sportparken over te dragen aan verenigingen. De eerste gesprekken hierover met de verenigingen van De Boekweit zijn in 2016 gevoerd. De verenigingen hebben de privatisering van de kleedruimtes aangegrepen om een plan te maken voor nieuwbouw van kleedruimtes plus een gezamenlijk clubhuis. De gemeente heeft voor dit plan geld gereserveerd. Echter, in de afgelopen periode zijn er een aantal ontwikkelingen geweest waardoor bij de verenigingen de ambitie is ontstaan om het sportpark en haar verenigingen te verplaatsen naar een nieuwe locatie en om de vrijkomende locatie in te zetten als inbreidingslocatie voor woningbouw.

De beoogde locatie voor het sportpark ligt aan de zuidwestkant van het Kotermeer. De voetbalverenigingen hebben deze ambitie verwoord in een visie op de toekomstige sportaccommodatie. Ook is in het Dorpsplan dat onder meer door Plaatselijk Belang Dedemsvaart is opgesteld deze locatie als mogelijke locatie opgenomen voor het sportpark.

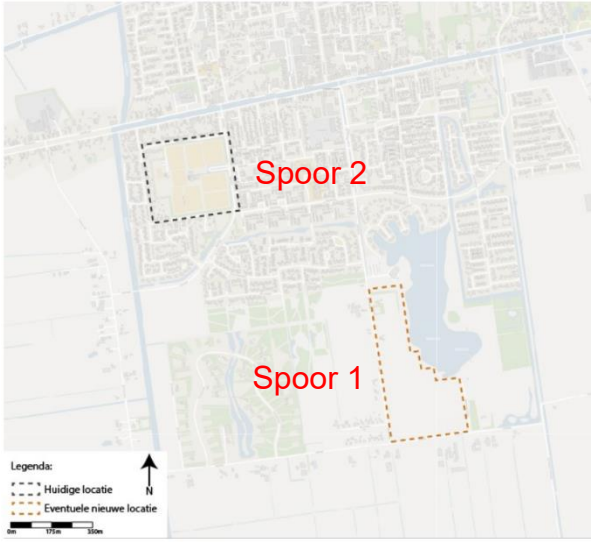
Op 10 november heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen:

1. Onderzoek te doen naar het verplaatsen van De Boekweit naar het zuiden van het Kotermeer;
2. In dat onderzoek de kansen voor woningbouw op de huidige locatie van De Boekweit mee te nemen;
3. In dat onderzoek ook in gesprek te gaan met de omwonenden van het Kotermeer; 4. Het onderzoek voor de behandeling van de voorjaarsnota 2022 afgerond te hebben. Dat betekent dat het haalbaarheidsonderzoek in april/mei 2021 aan de raad wordt overhandigd.

Op basis van deze vraagstelling heeft Royal HaskoningDHV een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarin twee sporen zijn opgenomen.

- Spoor 1: onderzoek haalbaarheid verplaatsing sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal;
- Spoor 2: onderzoek haalbaarheid woningbouw op de huidige locatie De Boekweit.

De onderzoekslocaties voor beide sporen zijn hiernaast weergegeven.



Afbeelding 1: Onderzoekslocaties

1.2 Onderzoeksaanpak

Samenwerking gemeente Hardenberg en Royal HaskoningDHV

Dit onderzoek is in samenwerking met de gemeente Hardenberg tot stand gekomen. Bij het uitvoeren van het onderzoek was Royal HaskoningDHV verantwoordelijk voor de ruimtelijke analyse (indelingsschetsen) voor beide locaties. Ook heeft Royal HaskoningDHV de financiële analyse van de locatie Kotermeerstal

uitgevoerd. De gemeente was verantwoordelijk voor de verkeerskundige aspecten van beide locaties en voor de financiële analyse van de locatie Boekweit. Alle onderzochte aspecten zijn in onderhavige rapportage verwerkt.

Stappen in het onderzoek
Bij het uitvoeren van het onderzoek zijn de volgende stappen genomen:

Spoor 1: Onderzoek haalbaarheid verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal
- Samen met de sportverenigingen is een globaal Programma van Eisen voor de sportaccommodatie opgesteld.
- Werkgroep bijeenkomst: gemeente + sportverenigingen: in de werkgroep zijn de programma's van eisen besproken.
- Informatieavond 1: de eerste informatieavond had als doel om de visie van de aanwezigen en inbreng voor het Programma van Eisen op te halen bij de omgeving.
- Opstellen schets: op basis van het Programma van Eisen is een schets gemaakt van de locatie Kotermeerstal waarbij de inpassingsmogelijkheden van de sportaccommodatie zijn verkend.
- Werkgroep: de indelingsschets is besproken met de leden van de werkgroep (gemeente + sportverenigingen).
- Informatieavond 2: Tijdens de tweede informatieavond is de indelingsschets besproken met de omgeving.
- Op basis van het Programma van Eisen en de indelingsschets heeft Royal HaskoningDHV de financiële analyse uitgevoerd.

Spoor 2: Onderzoek haalbaarheid woningbouw op locatie De Boekweit
- Samen met de gemeente zijn de stedenbouwkundige eisen van voor de locatie geïnventariseerd voor woningbouw op de locatie van De Boekweit.
- Werkgroep bijeenkomst: In de werkgroep zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten besproken met de gemeente.
- Informatieavond 1: tijdens de eerste informatieavond is de visie van de aanwezigen op woningbouw gevraagd en is inbreng gevraagd voor het Programma van Eisen.
- Opstellen schets: op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de wensen van de omgeving heeft Royal HaskoningDHV de inpassingsmogelijkheden van woningbouw op de locatie De Boekweit verkend. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige schets.
- Werkgroep: de stedenbouwkundige schets is besproken in de werkgroep (alleen gemeente).
- Informatieavond 2: in de tweede informatieavond is de stedenbouwkundige schets besproken met omgeving.
- Op basis van de stedenbouwkundige eisen en de stedenbouwkundige schets heeft de gemeente de financiële analyse van woningbouw op de locatie van De Boekweit gemaakt.

Op basis van bovenstaande stappen is deze rapportage tot stand gekomen.

Financiën vertrouwelijk
Van beide locaties is een financiële analyse gemaakt, waarbij de kosten en opbrengsten voor verplaatsing van de sportverenigingen naar de locatie Kotermeerstal en woningbouw op de locatie De Boekweit inzichtelijk zijn gemaakt. De uitkomsten van de financiële analyse zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage om te voorkomen dat aanbestedingsgevoelige informatie openbaar wordt.

Beoordeling haalbaarheid
In deze rapportage beoordelen wij de haalbaarheid van verplaatsing van de sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal en de haalbaarheid van woningbouw op de locatie De Boekweit. Deze beoordeling vindt plaats op basis van de volgende aspecten:

- Indelingsmogelijkheden op de locatie
- Verkeer en veiligheid
- Licht en geluid
- Financiën (in vertrouwelijke bijlage).
- Draagvlak

Wij beoordelen de geschiktheid van de beide locaties voor de beoogde functie. Tevens geven wij voor de beide locaties een samenvatting van de bevindingen. Daarbij kijken wij naar de geschiktheid vanuit het oogpunt van zowel de sportverenigingen, de gemeente, maar ook de omgeving. In deze rapportage doen wij geen uitspraak over de haalbaarheid van de beide sporen gezamenlijk. Het is aan de gemeenteraad om op basis van een weging van de onderzoeksaspecten te komen tot een besluit.

1.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het onderzoek

In dit onderzoek zijn wij uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- In aansluiting op de opdracht van de gemeenteraad is alleen locatie Kotermeerstal onderzocht op de mogelijkheden voor de sportaccommodatie.
- Alleen programmatische wensen van voetbal en korfbal meegenomen, programmatische wensen van overig mogelijk geïnteresseerde partijen nog niet.
- De voetbalverenigingen hebben aangegeven met elkaar te spreken over een fusie van beide verenigingen. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat er één (gefuseerde) voetbalvereniging wordt gehuisvest.
- De korfbalvereniging heeft aangegeven te beschikken voer een goede accommodatie en velden. Een verhuizing is voor de korfbalvereniging niet per se noodzakelijk. De vereniging wil echter graag meedenken over gezamenlijke huisvesting in het geval van verhuizing door de voetbalverenigingen. In hoofdstuk 5 (Conclusies) komen wij terug op het effect van het op de huidige locatie blijven van de korfbalvereniging.
- Bij het woningbouwprogramma is uitgegaan van een programma met alleen grondgebonden woningen (woningen met een tuin). Meergezinswoningen (gestapeld bouwen) zijn daarmee niet per definitie uitgesloten. Daarnaast lijkt dit vooralsnog niet de meest vanzelfsprekende ontwikkeling op deze locatie. De plangrens is rondom het sportveldencomplex getrokken. Eventuele (particuliere) gronden grenzend aan dit complex zijn vooralsnog buiten deze haalbaarheidsstudie gehouden.

In het volgende hoofdstuk geven wij een korte schets van de huidige sportaccommodatie op de locatie De Boekweit en de knelpunten op die locatie.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de huidige situatie van het sportpark op de locatie De Boekweit. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de haalbaarheid van het verplaatsen van de sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal (spoor 1) en in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van woningbouw op de locatie De Boekweit (spoor 2). Het rapport sluit af met een samenvatting van de bevindingen van beide sporen.

Voor beide sporen is in beeld gebracht welke onderzoeken in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure moeten worden uitgevoerd. Deze resultaten zijn opgenomen in bijlage 5.

2 Huidige situatie sportpark De Boekweit

Op onderstaande afbeelding is de huidige locatie van voetbalverenigingen SCD ’83 en SV Dedemsvaart en korfbalvereniging Avereest weergegeven. De voetbalverenigingen hebben in de huidige situatie 87.693 m2 tot hun beschikking. De locatie van de korfbalvereniging bedraagt 10.366 m2. De totale locatie heeft een oppervlakte van 98.059 m2.

Afbeelding 2: Huidige locatie De Boekweit, voetbalverenigingen (links) en de korfbalvereniging (rechts)

Voetbalverenigingen

Faciliteiten:
De voetbalverenigingen hebben een gezamenlijk leden tal van circa 1.100 leden. De voetbalverenigingen beschikken over 6 velden en een grote trainingsruimte. Daarnaast heeft elke vereniging op de locatie een eigen clubgebouw Het clubgebouw van SVD is eigendom van de gemeente en is bovenop de te privatiseren kleedruimtes gesitueerd.

Naast de leden van de voetbalverenigingen maakt jeugd uit de omgeving gebruik van de velden. Het sportcomplex is openbaar toegankelijk. Ook middelbare scholen in Dedemsvaart maken gebruik van de velden en kleedkamers voor gymnastiekonderwijs.

Knelpunten
De voetbalverenigingen hebben te maken met de volgende knelpunten:

- De velden zijn verouderd, met name het kunstgrasveld is aan vervanging toe. In de gemeentebegroting is het vervangen van de toplaag opgenomen.
- Het clubgebouw van SVD, bouwjaar 1968, is verouderd en voldoet niet aan de huidige duurzaamheidseisen. Het gebouw beschikt over te weinig kleedkamers. De aanwezige kleedkamers zijn afgekeurd door de KNVB. Tevens is er onvoldoende bergruimte in het gebouw beschikbaar. In de gemeentebegroting is een bijdrage gereserveerd voor het vervangen van de kleedkamers.
- Er is een tekort aan parkeerplaatsen. Op de huidige locatie zijn circa 50 parkeerplaatsen voor auto’s aanwezig. Dit heeft tot gevolg dat er op piekmomenten in de omliggende wijk wordt geparkeerd, wat overlast voor de buurt veroorzaakt.

Korfbalvereniging
De korfbalvereniging beschikt over een accommodatie die in 1995 is gerealiseerd. De korfbalvereniging heeft aangegeven tevreden te zijn over de huidige accommodatie. Dat geldt zowel voor het clubgebouw als voor de sportvelden. Gezien de kwaliteit van de sportvoorzieningen is voor de korfbalvereniging vertrek van De Boekweit minder (of zelfs niet) noodzakelijk. Wanneer de voetbalverenigingen vertrekken is het echter voor de korfbalvereniging vanuit synergie-oogpunt de moeite waard mee te denken in dit proces.

3 Haalbaarheid verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal

3.1 Locatie Kotermeerstal

De locatie ten zuidwesten van de Kotermeerstal die is onderzocht, bestaat uit twee kadastrale percelen (Avereest K 4939 en K 5998) en heeft een totaal oppervlakte van 107.990 m2.

Afbeelding 3: Zoekgebied locatie Kotermeerstal

De gronden zoals weergegeven in bovenstaande afbeeldingen zijn eigendom van één ontwikkelaar. De kavels van de twee woningen aan de oostzijde van de Nieuwewijk zijn eigendom van een beleggingsmaatschappij. De overige gronden ten zuiden van het zwembad, zoals hieronder weergegeven, zijn particulier eigendom. Onderstaande oranje weergeven kavels hebben een totaal oppervlakte van 10.270 m2.

Afbeelding 4: Overige percelen tussen zoekgebied en zwembadlocatie

3.2 Visie voetbalverenigingen en korfbalvereniging

Zowel de gezamenlijke voetbalverenigingen als de korfbalvereniging hebben voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek een visiedocument opgesteld. Het gaat om de volgende documenten:

- Korfbalvereniging: Voorlopig visie document Korfbalvereniging Avereest, d.d. 7 januari 2021
- Voetbalverenigingen: Visie sportcomplex Dedemsvaart, d.d. 28 oktober 2020

Afbeelding 5: Uitsnede visie voetbalverenigingen

Visie voetbalverenigingen
In de visie van de voetbalverenigingen wordt benadrukt dat de huidige accommodatie aan vervanging/renovatie toe is. In de visie wordt ingegaan op:

- Synergie sport met beweging en recreëren rondom de Kotermeerstal, eventueel met (dag)horeca.
- Efficiënte indeling van de locatie voor sport
- Eventueel uitbreiding met andere sporten.
- Verduurzaming door nieuwe accommodatie.

Voor een gedetailleerdere omschrijving van de visie van de voetbalverenigingen verwijzen wij naar het visiedocument zelf.

Visie korfbalvereniging
De korfbalvereniging heeft in haar visiedocument aangegeven tevreden te zijn met de huidige korfbalvelden en het clubgebouw. De korfbalvereniging werkt op het gebied van onder meer terreinonderhoud samen met de voetbalverenigingen. Onder meer vanuit die synergiegedachte is de korfbalvereniging bereid om mee te denken over verplaatsing naar de locatie Kotermeerstal. Daarom heeft de korfbalvereniging haar ruimtelijke wensen en eisen verwoord in het visiedocument.

3.3 Globaal Programma van Eisen sportverenigingen

Ruimtelijke eisen en wensen
Samen met de sportverenigingen is een globaal ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. De programma's van eisen van de voetbalverenigingen en de korfbalvereniging zijn gebaseerd op de in de vorige paragraaf genoemde visiedocumenten. Dit Programma van Eisen heeft als doel om input te leveren voor de ruimtelijke studie naar de mogelijkheden van de locatie Kotermeerstal. Het Programma van Eisen is nog niet geschikt als uitgangspunt voor het ontwerp van de sportaccommodatie, aangezien het een Programma van Eisen op hoofdlijnen betreft. Onderdeel van een eventuele ontwerpfase is het uitbreiden en aanscherpen van de omschrijving van de ruimtelijke en technische eisen.

In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte van de voetbalverenigingen en de korfbalvereniging samengevat. De volledige ruimtestaat is als bijlage 1 bij deze rapportage gevoegd.

	Voetbal		Korfbal
	Huidige situatie voetbalvereniging	***PvE nieuwbouw voetbalvereniging***	***PvE korfbal nieuwbouw gelijk aan huidige m2***
Clubhuis (m2 BVO, 1-laags)	ca. 1.200 m2	1.650 m2 BVO	430 m2 BVO
Velden (netto inclusief uitloopruimte)	ca. 48.000 m2 (*1 kunstgrasveld, 5 grasvelden*)	51.610 m2 (*2 kunstgrasvelden,1 hybride veld en 4 grasvelden*)	3.940 m2 (*2 velden + trainingsveld*)
Pannakooi	-	250 m2	
Jeu des boules velden			234 m2
Parkeren auto's	ca. 1.250 m2 (*circa 53 plaatsen*)	2.500 m2 (*100 plaatsen*)	830 m2 (*32 plaatsen*)
Fietsenstalling (niet overdekt)	400 m2 (500 plaatsen)	885 m2 (500 plaatsen)	180 m2 (40 plaatsen)
Overig groen/verharding (tussen de velden)	ca. 20.000 m2	16.655 m2	1.642 m2
Subtotaal (exclusief groene omzoming)	**71.000 m2**	**73.550 m2**	**7.250 m2**
Fietspad		2.250 m2	
Groenstrook rondom terrein		9.100 m2	
Totaal ruimtebehoefte		**92.150 m2**	

Tabel 1: Samenvatting ruimtebehoefte voetbalvereniging en korfbalvereniging

De voetbalvereniging heeft een behoefte van 7 velden, waarvan 1 hybride veld, 2 kunstgrasvelden en 4 grasvelden. De korfbalvereniging heeft een behoefte van 2 velden en een trainingsveld dat is te verdelen in 6 korfbalvelden. In dit stadium van het onderzoek heeft een toets van het aantal velden op basis van de normen van de KNVB en de en de KNKB nog niet plaatsgevonden. Indien de raad besluit tot verplaatsing van de sportaccommodatie dient deze toets plaats te vinden als onderdeel van de ontwerpfase. In dit onderzoek is aangesloten bij de wensen van de sportvereniging zoals aangeleverd. De volledige ruimtestaat van de voetbalverenigingen en de korfbalvereniging zijn opgenomen in bijlage 1.

De totale ruimtebehoefte van de sportverenigingen komt op basis van het globale Programma van Eisen uit op 73.550 m2 terrein. Ter vergelijking, de huidige oppervlakte van de sportaccommodatie dat gebruikt wordt voor de velden, clubgebouw en parkeren op de locatie De Boekweit bedraagt 71.000 m2.

Technische eisen en wensen

Op het gebied van techniek dienen de faciliteiten op de toekomstige sprotaccommodatie te voldoen aan de geldende normen van de KNVB en de KNKB. Daarnaast is het van belang om bij nieuwbouw een kwaliteitsslag te maken ten aanzien van duurzaamheid ten opzichte van de huidige locatie.

De voetbalvereniging heeft aangegeven dat drie van de zeven velden dienen te beschikken over veldverlichting (LED). Daarnaast wordt ieder veld voorzien van ballenvangers achter de doelen en een omheining (hekwerk van tussen de 0,90 en 1,20 meter hoog).

Locatie-eisen en wensen
Voor de sportverenigingen is een goede en (sociaal) veilige bereikbaarheid van de locatie van groot belang. Ook dient het complex over voldoende parkeergelegenheid te kunnen beschikken. Voor de voetbalvereniging is uitgegaan van 100 parkeerplaatsen. Voor de korfbalvereniging 32 parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernormen van het CROW (13 parkeerplaatsen per hectare netto sportterrein) bedraagt de parkeerbehoefte voor de voetbalvereniging circa 60 parkeerplaatsen. Aangezien het parkeren voor de voetbalvereniging gecombineerd kan worden met het parkeren van de bezoekers van de Kotermeerstal is uitgegaan van circa 100 parkeerplaatsen. Voor de korfbalvereniging is uitgegaan van 32 parkeerplaatsen in overeenstemming het huidige aantal parkeerplaatsen waarover de korfbalvereniging beschikt op de locatie De Boekweit.

3.4 Analyse haalbaarheid

Op basis van de in hoofdstuk 1 vermelde criteria is onderstaande de haalbaarheid van de locatie Kotermeerstal voor de sportaccommodaties geanalyseerd.

3.4.1 Inpassingsmogelijkheden locatie Kotermeerstal

Op basis van het Programma van Eisen heeft Royal HaskoningDHV een inpassingsstudie gemaakt voor de locatie Kotermeerstal (zie onderstaande afbeelding). Bij de inpassing is het volgende gebleken:

- In totaal is daarvoor 92.150 m2 grond benodigd. In de analyse is er daarom van uitgegaan dat van de noordelijke kavel slechts een deel nodig is. Dit leidt tot een restkavel van 15.840 m2.
- Alle sportvelden zoals opgenomen in het Programma van Eisen hebben een plek gekregen;
- In de schets zijn voor de voetbalvereniging en de korfbalvereniging twee aparte clubgebouwen ingetekend. Op het clubgebouw van de voetbalvereniging wordt een tribune gerealiseerd. De voetbalverenigingen hebben aangegeven dat er mogelijkheden zijn om dit qua gebouw gezamenlijk op te lossen. De korfbalvereniging heeft de voorkeur aangegeven voor een eigen clubgebouw.
- De ontsluiting per auto van de voetbalvereniging vindt plaats via de Oostwijk. Parkeren voor de voetbalvereniging vindt plaats parallel aan de huidige toegangsweg tot de Kotermeerstal. In de schets is ruimte gereserveerd voor 100 parkeerplaatsen. Bij het verder ontwerpen van de locatie in een mogelijke volgende fase zien wij nog voldoende ruimte om het aantal parkeerplaatsen te vergroten mocht dat nodig zijn.
- De ontsluiting per auto van de korfbalvereniging vindt laats via de Nieuwewijk. Daar beschikt de korfbalvereniging over een eigen parkeerterrein.
- De pannakooi is nabij het strand langs de Kotermeerstal gesitueerd.
- Jeu des boules velden opgenomen bij korfbalvereniging.
- Rondom het terrein is een strook met begroeiing opgenomen.

Afbeelding 6: Inpassingsschets sportverenigingen op locatie Kotermeerstal

Op basis van deze inpassingsstudie concluderen wij dat de locatie Kotermeerstal voldoende ruimte biedt om de beide sportverenigingen goed te kunnen huisvesten. Ook biedt de locatie kansen voor synergie met recreatie en sport aan (het strand van) de Kotermeerstal. Door het clubgebouw van de voetbalvereniging nabij het strand te situeren is deze synergie mogelijk, eventueel in combinatie met (dag)horeca.

Uitbreidingsmogelijkheden
De locatie biedt ruimte voor uitbreiding met eventuele andere sportverenigingen dan wel voor groei van de voetbalverenigingen. Indien daarvoor de ruimte tussen de beoogde locatie en het zwembad voor wordt ingezet, dienen extra gronden (en woningen) te worden verworven. De ruimtevraag van mogelijke andere sportverenigingen is bepalend voor hoeveel en welke sportverenigingen aan de locatie kunnen worden toegevoegd. Deze is in dit onderzoek niet onderzocht.

3.4.2 Verkeer, bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren

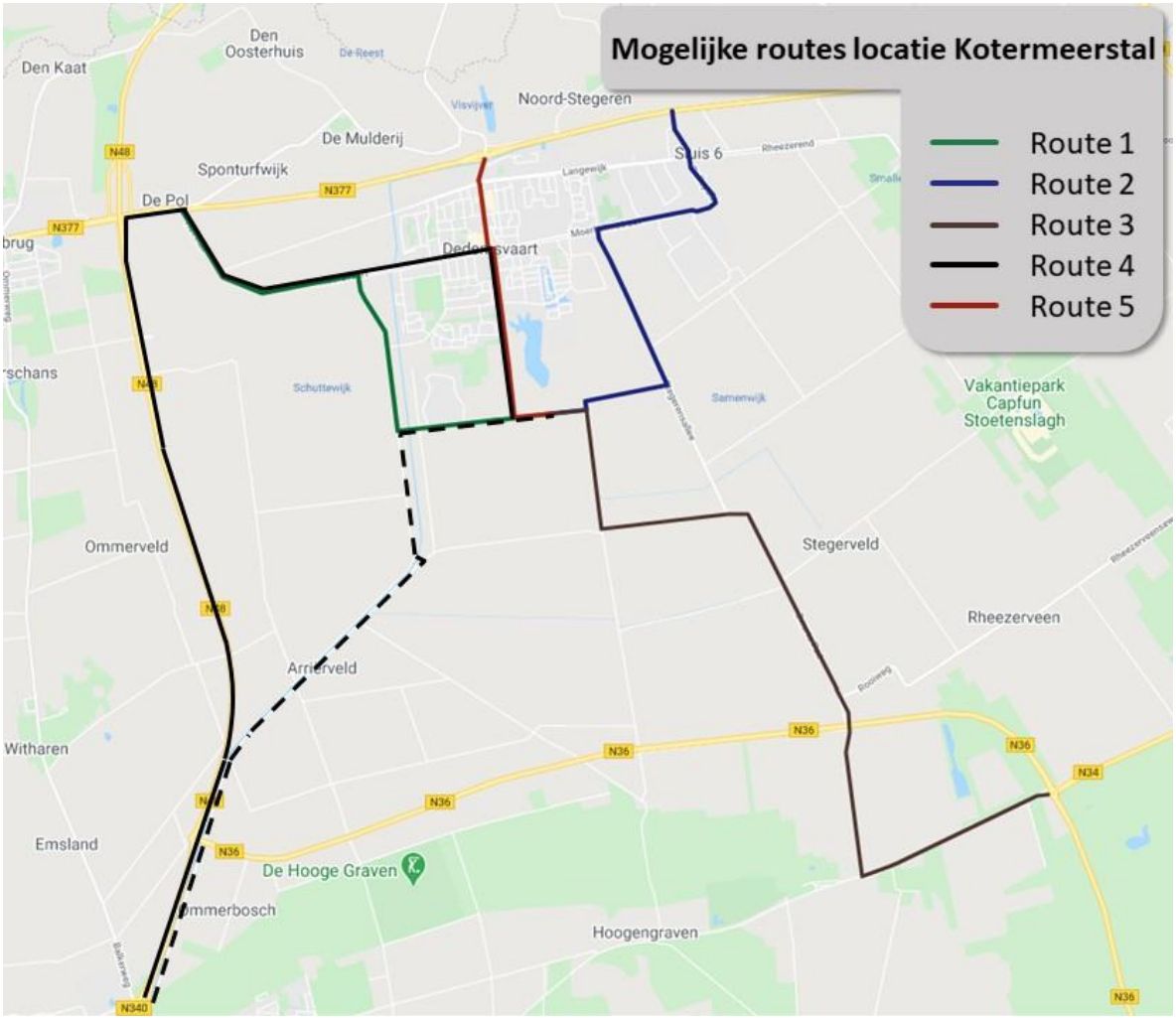
De gemeente heeft een verkenning uitgevoerd naar de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie Kotermeerstal en de verkeersconsequenties van een eventuele verplaatsing van het sportpark naar de locatie Kotermeerstal. Daarbij zijn logische en gewenste aanrijdroutes in beeld gebracht en is gekeken naar bereikbaarheid in relatie tot de functie van de weg en de verkeersveiligheid. Bij het beoordelen van de fietsroutes is ook gekeken naar de sociale veiligheid.

Verwachte verkeersintensiteit
De verwachting is dat een voetbalvereniging met een ledental van circa 1.100 leden leidt tot 2.500 tot 3.500 verkeersbewegingen per auto per week. De piek van deze verkeersintensiteit ligt, met circa 1.000 tot 1.500 verkeersbewegingen, in het weekend. Daarbij zijn de wedstrijden over twee dagen in het weekend verspreid. Dit leidt tot een minder hoge piek dan bij verenigingen die op één dag in het weekend de wedstrijden spelen. De zaterdag zal in het geval de sportverenigingen op de locatie Kotermeerstal waarschijnlijk de hoogste verkeersintensiteit kennen.
De piek in fietsintensiteiten liggen naast de wedstrijddagen (zaterdag en zondag) ook op de doordeweekse avonden.

Bij deze verkeersintensiteit moet worden opgemerkt dat het een verschuiving betreft van het verkeer dat nu naar De Boekweit rijdt. Aangezien de locatie meer ten zuiden van Dedemsvaart (bebouwde kom) is gelegen in plaats van in Dedemsvaart is het de verwachting dat de verkeersintensiteit van de wegen naar de locatie Kotermeerstal beperkt intensiever gebruikt gaan worden. Echter ook in de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van de hieronder weergegeven routes om naar de locatie De Boekweit te gaan. In totaal betreft het dus een verschuiving van verkeersintensiteit op de hoofdinfrastructuur, met mogelijk een beperkte toename. Echter voor de directe omgeving van de Kotermeerstal betekent dit een toename van de verkeersintensiteit.

Hieronder wordt ingegaan op de ontsluiting van de locatie Kotermeerstal vanuit de omgeving per auto. Vervolgens wordt ingegaan op de mogelijkheden om de locatie per fiets te bereiken.

Ontsluitingsroutes autoverkeer vanuit de regio
Op onderstaande afbeelding zijn de logische en wenselijke aanrijdroutes weergegeven voor de auto ontsluiting van de locatie Kotermeerstal. Deze routes komen overeen met de routes die Google Maps aangeeft als meest logische (snelste) routes voor autoverkeer.



Afbeelding 7: Ontsluitingsopties locatie Kotermeerstal per auto

In zijn algemeenheid kan over deze routes worden geconcludeerd dat de wegen over voldoende capaciteit beschikken om de te verwachten hoeveelheid verkeer te kunnen verwerken. De intensiteiten van de genoemde erftoegangswegen blijven binnen de door de CROW gestelde richtlijnen van maximaal te verwerken motorvoertuigen per etmaal. In principe is de gemeente geen voorstander van het verbreden van dit soort wegen aangezien dit vaak leidt tot hogere rijsnelheden. Op een aantal delen van de routes is het wel noodzakelijk om bermversteviging aan te brengen door middel van grasbetonstenen. Deze wegen zijn smal en bermversteviging zorgt voor een veiligere weg en berm bij passeren en uitwijken.

De hierboven weergegeven routes zullen voornamelijk door autoverkeer gebruikt worden om de locatie Kotermeerstal te bereiken. Deze routes worden relatief weinig gebruikt door fietsers, met uitzondering van route 5 die vanuit Dedemsvaart naar de locatie Kotermeerstal loopt.

Hieronder gaan we in op de benodigde maatregelen per route.

Route 1 - vanuit richting Balkbrug
Deze route komt vanaf de N377 vanuit de richting Balkbrug. Vanaf de N377 volgt deze route de wegen Hoofdvaart, Ommerkanaal, Oostwijk naar de locatie Kotermeerstal. De Hoofdvaart beschikt over een vrij liggend fietspad. Op de Ommerkanaal zijn suggestiestroken aanwezig, die niet meer voldoen aan de huidige eisen. Daarnaast wordt er vaak met vrij hoge snelheden gereden op de Ommerkanaal. Deze route

wordt veel door sluipverkeer gebruikt. Bermversteviging is nodig op deze weg. Ook op de Oostwijk moet bermversteviging en eventueel aanvullende fietsvoorzieningen (bijvoorbeeld suggestiestroken) worden aangebracht.

Route 2 – vanuit richting Slagharen
Vanaf de N377 volgt deze route de Industrieweg, Rollepaal, Moerheimstraat, Stegerensallee, Hoopmansveenweg en de Oostwijk naar de locatie Kotermeerstal. Langs de Industrieweg, Rollepaal, Moerheimstraat, Stegerensallee licht een vrij liggend fietspad. De rest van de route beschikt niet over een vrij liggend fietspad. Op die delen van de route is het aanbrengen van bermversteviging noodzakelijk en eventueel aanbrengen van aanvullende fietsvoorzieningen (bijvoorbeeld suggestiestroken).

Route 3 – vanuit richting Hardenberg/Almelo
Deze route loopt vanaf de rotonde bij de N34 en de N36 via de Coevorderweg, Zwarte Pad, Stegerensallee, Zestiende Wijk, Van Rooijens Hoofdwijk en de Oostwijk naar de sportaccommodatie.

Langs de Coevorderweg, het Zwarte Pad en de Stegerensallee ligt een vrij liggend fietspad. De rest van de route beschikt niet over een vrij liggend fietspad. Op die delen van de route is het aanbrengen van bermversteviging en eventueel aanbrengen van aanvullende fietsvoorzieningen (bijvoorbeeld suggestiestroken) noodzakelijk.

Route 4 – vanuit richting Ommen
Deze route komt vanaf de N347 via de Ommerkanaal-Oost, De Veenderij en de Oostwijk bij de locatie Kotermeerstal (met stippellijn weergegeven in afbeelding 6). Ook voor deze route geldt dat extra bermverharding noodzakelijk is. Daarnaast wil de gemeente deze route ontmoedigen. Deze route is onder meer een school – thuis/woon - werk fietsroute. Een beter alternatief is om vanuit de richting Ommen de N48 te volgen naar het knooppunt met de N377 en vervolgens route 1 te volgen (in afbeelding 6 met een doorlopende lijn weergegeven). Deze route is beter geschikt en in tijd en kilometers niet (veel) langer.

Route 5 – vanuit Dedemsvaart
Deze route via de Nieuwewijk zal veel door fietsers gebruikt worden en vergt ingrijpende verkeerskundige aanpassingen. De voorkeursoptie is om een vrij liggend fietspad langs de Nieuwe wijk te realiseren. De Nieuwewijk heeft echter een smal wegprofiel en aan beide zijden van de weg liggen sloten. Verwerving van gronden en het verleggen van de sloten is noodzakelijk om een vrij liggend fietspad ~~een~~ aan te kunnen leggen. Hierop komen we hieronder terug.

Ontsluiting van de locatie per fiets
In de huidige situatie komt het grootste deel van de bezoekers van het sportpark met de fiets naar de locatie (schatting tussen de 55 en 70% van de gebruikers). Ook voor de locatie Kotermeerstal is de verwachting dat de meerderheid van de bezoekers met de fiets zal komen. Hieronder zullen vanzelfsprekend een groot aantal kinderen en jongeren zijn. Aangezien de locatie verder weg gelegen is van de bebouwde kom, zal het aandeel autobezoekers wellicht licht toenemen.

Een goede en sociaal en verkeersveilige ontsluiting van de locatie per fiets is van groot belang, zowel vanuit westelijke richting als vanuit oostelijke richting. De meeste fietsers zullen gebruik maken van een westelijke ontsluiting via de Nieuwewijk. Wij verwachten dat circa 75% van het fietsverkeer via deze westelijke ontsluitingsroute de sportaccommodatie zal bereiken. In de toekomst zal het aandeel dat vanuit oostelijke richting komt toenemen als gevolg van de verdere ontwikkeling van de nieuwe wijk Bransveen.

Wij zien de volgende opties voor ontsluiting van de locatie Kotermeerstal per fiets:
- Westelijke route - optie 1: via vrij liggend fietspad langs de Nieuwewijk
- Westelijke route - optie 2: via pad langs de Kotermeerstal
- Oostelijke route - optie 1: via fietspad Van Rooijens Hoofdwijk en door natuurgebied
- Oostelijke route - optie 2: via de wijk Dedemsvaart Zuidoost en nieuw fietspad door natuurgebied

In onderstaande afbeelding zijn deze routes weergegeven. Onder de afbeelding geven wij een nadere toelichting op deze opties.

Afbeelding 8: Ontsluitingsopties vanuit bebouwde kom per fiets locatie Kotermeerstal

Westelijke route - optie 1: via vrij liggend fietspad langs de Nieuwewijk
De meest verkeersveilige optie~~s~~ voor fietsers is een vrij liggend fietspad vanuit het dorp langs~~t~~ de Nieuwewijk. Ook vanuit sociale veiligheid is een vrij liggend fietspad langs de Nieuwewijk de meest optimale oplossing. Daarbij moet worden opgemerkt dat het huidige wegprofiel van deze weg weinig opties biedt om een vrij liggend fietspad te realiseren. Hiervoor zullen de aan beide zijden van de weg liggende sloten moeten worden verplaatst. Daarvoor zal grond (ook van particulieren) moeten worden verworven.

Westelijke route - optie 2: via pad langs de Kotermeerstal
Het is ook mogelijk dat fietsers al vroeg vanaf de Nieuwewijk afbuigen naar het huidige loop/fietspad langs de Kotermeerstal. Dit loop/fietspad zal in deze optie moeten worden verbreed waardoor fietsverkeer en

voetgangers kan worden scheiden. Qua sociale controle is deze optie niet aan te bevelen. De verlichting van dit fietspad zal moeten worden uitgebreid met het oog op avond gebruik in de wintermaanden. Met name in de wintermaanden is er weinig sociale controle op dit fietspad mogelijk. Daarnaast heeft dit pad nu een recreatieve functie waaraan afbreuk gedaan wordt als dit pad opgewaardeerd wordt.

Oostelijke route - optie 1: via fietspad Van Rooijens Hoofdwijk en door natuurgebied
Aan de oostzijde van de locatie Kotermeerstal zien wij twee opties die deels overlappen. In de eerste optie wordt vanuit de oostzijde van Dedemsvaart gebruik gemaakt van het solitair gelegen fietspad Van Rooijens Hoofdwijk. In deze optie wordt ten zuidoosten van de Kotermeerstal een aftakking gemaakt door het natuurgebied richting het sportpark. Het bestaande wandelpad zal opgewaardeerd moeten worden tot een fietspad.

Ook de Van Rooijens Hoofdwijk moet qua sociale veiligheid worden verbeterd door het aanbrengen van voldoende verlichting.

Oostelijke route - optie 2: via de wijk Dedemsvaart Zuidoost en nieuw fietspad door natuurgebied
In de tweede oostelijke opties wordt ervan uitgegaan dat fietsers van de Van Rooijens Hoofdwijk afslaan naar de De Widtstraat en weer linksaf slaan naar het fietspad dat in zuidelijke richting loopt. Ook in deze optie moet dit fietspad worden doorgetrokken richting de sportaccommodaties.

Van deze opties is een kostenraming gemaakt op basis van kengetallen. In de financiële analyse zijn van deze opties de kosten opgenomen met een bandbreedte.

Parkeren
Parkeren van de voetbalverenigingen vindt plaats op aan te leggen parkeerterreinen die aan langs beide zijden van het Kotermeerstalpad gerealiseerd worden, dat aansluit op de Oostwijk. Hiermee kan synergie worden bewerkstelligd met parkeren ten behoeve van bezoekers van de Kotermeerstal.

De korfbal beschikt over een eigen parkeerterrein dat bereikbaar is vanuit de Nieuwewijk.

3.4.3 Licht en geluid

Overlast licht
Bij de voetbalvereniging beschikken drie van de zeven velden over veldverlichting. Deze verlichting voldoet aan de eisen van de KNVB. Nieuwe verlichting leidt in de regel tot 25% hogere lichtopbrengst. Dit houdt in dat dit tot een besparing kan leiden voor de voetbalvereniging op de energielasten.

Bij de aanleg van veldverlichting adviseert de KNVB om ter voorkoming van lichthinder, schijnwerpers te gebruiken waarbij de instellingshoek ten opzichte van de mast is aangepast. Bij moderne schijnwerpers staat het lichtvenster vrijwel evenwijdig aan het maaiveld. Ook kan een aangepaste (hogere) lichtpunthoogte de lichthinder terugbrengen. Voor het plaatsen van lichtmasten is toestemming van de gemeente nodig. Soms is ook een bouwvergunning vereist, waarbinnen de milieuwetgeving aanvullende eisen kan stellen aan de lengte van de masten, evenals aan de tijden van verlichting (zie Wet Milieubeheer).

Ten opzichte van de huidige situatie rondom de Kotermeerstal zal de plaatsing van een sportaccommodatie echter altijd leiden tot meer licht en geluidoverlast dan in de huidige (agrarische) situatie het geval is. Echter, bij de inrichting van het sportcomplex worden de velden met verlichting zo ver mogelijk van de omgeving af gesitueerd. Dit houdt in dat deze velden zo veel mogelijk in de noordoosthoek van de locatie worden gesitueerd.

Overlast geluid
Om geluid- en lichtoverlast te voorkomen adviseert de VNG om geen woningen binnen 50 meter van de begrenzing van het sportpark te realiseren. In de inrichtingsschets voor het sprotpark is hier rekening mee gehouden. In de ontwerpfase, waarin de exacte plek van de velden wordt ingetekend, moet in daar ook rekening mee worden gehouden. De locatie beidt voldoende ruimte om aan deze norm te voldoen.

3.4.4 Draagvlak omgeving

Draagvlak bij de omgeving
Om het draagvlak bij de omgeving te peilen zijn voor de locatie Kotermeerstal twee informatieavonden georganiseerd. Beide avonden hebben online via Teams plaatsgevonden. Naast de direct omwonenden van de beoogde locatie zijn de uitnodigingen voor de avonden ook in de Toren gepubliceerd. Voor beide locaties heeft de gemeente 138 aanmeldingen ontvangen voor deelname aan de Teams-bijeenkomsten.

De eerste informatieavond had als doel om wensen, eisen, zorgen en suggesties op te halen bij de omgeving. Aan het begin van de eerste informatieavond is door Plaatselijk Belang benadrukt dat het proces dat gevoerd wordt niet juist is. Plaatselijk Belang heeft aangegeven dat de vraagstelling vanuit de gemeenteraad breder had moeten zijn waarbij meerdere locaties hadden moeten worden onderzocht. De mening van Plaatselijk Belang werd breed gedragen door de aanwezigen. Tot een inhoudelijk gesprek over de mogelijkheden en beperkingen van de locatie Kotermeerstal voor een sportaccommodatie is het niet gekomen.

Tijdens de tweede informatieavond heeft een meer inhoudelijk gesprek plaatsgevonden over de mogelijkheden en beperkingen van het verplaatsen van de sportverenigingen naar de locatie Kotermeerstal. De zorgen van de aanwezigen die zijn geuit betreffen:
- Verkeersituatie Nieuwewijk en Oostwijk: overlast als gevolg van toename van verkeer.
- Verkeersveiligheid: met name met het oog op fiets verbindingen vanuit de bebouwde kom.
- Verlies van uitzicht, overlast van geluid en licht.
- Aantasting natuurwaarde (flora en fauna) Kotermeerstal.
- Toename van drukte op het huidige looppad langs de Kotermeerstal.
- Voldoende parkeerruimte?
- Mogelijke horeca op de locatie

Alle opmerkingen die zijn gemaakt tijdens de informatieavonden zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze rapportage.

Tijdens de informatieavonden is gebleken dat bij de aanwezigen geen of zeer beperkt draagvlak is voor de plannen. Of deze mening representatief is voor alle omwonenden en voor de gehele gemeenschap in Dedemsvaart is niet gepeild in dit onderzoek.

Draagvlak bij sportverenigingen
De besturen van de voetbalvereniging en de korfbalvereniging hebben beide tijdens (online) ledenvergaderingen mandaat verkregen om de mogelijkheden van de locatie Kotermeerstal te onderzoeken. Dit wijst op draagvlak bij de leden van de beide sportverenigingen.

3.4.5 Overige aandachtspunten

Functie huidige sportaccommodatie De Boekweit voor de omgeving
Het huidige sportcomplex is vrij toegankelijk. Dagelijks maken circa 50 jongeren gebruik van de velden. Daarbij gaat het zeer waarschijnlijk niet om alleen jongeren uit de directe omgeving van De Boekweit,

maar om jongeren uit Dedemsvaart en omgeving. De verwachting is dat jongeren ook gebruik zullen maken van een nieuwe sportaccommodatie op de locatie Kotermeerstal. Ook voor de locatie Kotermeerstal is namelijk het idee om het sportpark openbaar toegankelijk te maken. Doordat de beoogde locatie verder van de bebouwde kom is gelegen, bestaat de kans dat een aantal jongeren elders een plek zoekt om bijeen te komen.

Gebruik sportaccommodatie door scholen
Scholen in Dedemsvaart (Vechtdal College en Zeven Linden College maken voor het buiten gymnastieklessen gebruik van de huidige sportaccommodatie De Boekweit. Met het Vechtdal College is een interview afgenomen.

Voor het LO-onderwijs maakt het Vechtdal College tussen maart en oktober gebruik van de sportvelden van De Boekweit. Het gaat om circa 20 tot 25 uur in de week. Het gebruik van de velden is afhankelijk van het weer. De lessen vinden plaats tussen 8:00 en 14:00 uur. De woensdagen zijn de drukste dagen.

De leerlingen gaan zelfstandig op de fiets van het Vechtdal College naar De Boekweit voor de gymlessen. Daarvoor is circa 5 minuten nodig om naar De Boekweit te fietsen en circa 5 minuten voor het omkleden. Dit heeft tot gevolg dat van de lessen, die in principe 75 minuten duren, circa 20 minuten in beslag wordt genomen door reistijd en omkleden. Voor de gymlessen blijft circa 50 minuten over.

Het Vechtdal College ziet kansen in de koppeling tussen de nieuwe sportaccommodatie het (strand van) de Kotermeerstal. Momenteel maakt het Vechtdal College al gebruik van het strand voor bepaalde sportactiviteiten. Dit gebruik van het strand en de sportaccommodatie kan vergroot worden als gevolg van de mogelijke verhuizing van de sportverenigingen.

Echter een verhuizing van de sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal leidt tot fors meer reistijd voor de leerlingen wat ten kosten gaat van de gymnastieklessen. Daarnaast zullen de leerlingen een groter stuk moeten fietsen wat effect kan hebben op veiligheid. Ook zal het feit dat groepen leerlingen door de wijken fietsen tot overlast zorgen (bijvoorbeeld leerlingen die over stoepen fietsen of met te veel naast elkaar). Het is ook de vraag hoe ouders aankijken tegen het feit dat kinderen regelmatig 2 keer 10 minuten moeten fietsen voor het LO-onderwijs.

3.5 Uit te voeren onderzoeken ruimtelijke ordening

Een analyse van de uit te voeren onderzoeken in het kader van het te voeren ruimtelijke ordeningsproces in het geval dat de sportaccommodatie verplaatst wordt naar de locatie Kotermeerstal is opgenomen in bijlage 5.

3.6 Beoordeling verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal

Op basis van de analyse van het verplaatsen van de sportverenigingen naar de Locatie Kotermeerstal komen wij tot de volgende bevindingen:

- De gronden zijn in eigendom van een ontwikkelaar. Op dit moment is het nog niet zeker dat de gronden kunnen worden verworven voor de mogelijke realisatie van het sprotcomplex op basis van voor de gemeente acceptabele voorwaarden.
- De locatie is ruimtelijk geschikt is om een goede indeling te realiseren voor zowel de voetbalvereniging als de korfbalvereniging.

- De onderzochte locatie biedt uitbreidingsmogelijkheden richting het zwembad met andere sportverenigingen afhankelijk van hun ruimtevraag. Hiervoor is extra grondverwerving noodzakelijk.
- Er is synergie mogelijk tussen de voetbalvereniging (clubgebouw/pannakooi) en de Kotermeerstal op het gebied van sport, bewegen, recreatie, parkeren en eventueel (beperkte) daghoreca. Eventuele realisatie van horeca moet passen binnen het bestemmingsplan dat voor deze locatie gewijzigd moet worden.
- Verkeerskundig zijn aanpassingen nodig zijn, met name gericht op een veilige bereikbaarheid van de locatie per fiets.
- Voor scholen die gebruik maken van de sportvelden van De Boekweit leidt een verhuizing van de sportvoorzieningen naar de Kotermeerstal tot meer reistijd, wat ten kosten gaat van de beschikbare tijd voor het bewegingsonderwijs.
- Nieuwbouw van de accommodaties biedt de kans om een verduurzamingsslag te maken. Echter dit kan ook door middel van nieuwbouw op de huidige locatie.
- Vestiging van een sportpark leidt tot bepaalde mate van geluid en licht overlast voor de omgeving. Bij de eventuele inrichting van de sportaccommodatie moet en kan rekening worden gehouden met deze factoren door plaatsing van voetbalvelden met veldverlichting en die het meest gebruikt worden in de noordoosthoek van de locatie. Dit houdt tevens in dat het licht- en geluidoverlast van sportbeoefening op de locatie De Boekweit niet meer aanwezig is.
- Draagvlak bij de deelnemers aan de informatieavonden is niet of zeer beperkt aanwezig. Of deze mening representatief is voor de alle omwonenden van de locatie en voor de gehele gemeenschap in Dedemsvaart is niet onderzocht.

4 Haalbaarheid woningbouw op locatie De Boekweit

Woningbouwprogramma in Dedemsvaart
De vraag naar woningen in Dedemsvaart is afgelopen drie jaar hoger dan de verwachting van een aantal jaar geleden. Op basis van de actuele marktontwikkelingen wat betreft woningbehoefte en de verwachte demografische ontwikkelingen is de conclusie dat de plancapaciteit in de gemeente Hardenberg en daarmee Dedemsvaart tot 2040 opgeplust moet worden. Dedemsvaart heeft in de opplussing een relatief groter aandeel vanwege de goede verbindingen via N-wegen en korte reistijd naar en van Zwolle.

Het aanbod aan woningen in de komende jaren strookt niet met verwachte vraag. Zowel in particulier opdrachtgeverschap en bouw van senioren geschikte woningen voert het aanbod en de vraag de komende periode de boventoon. Uitbreiding van plancapaciteit met eengezinswoningen (2^1 en vrijstaand) is noodzakelijk. Daarbij wordt vooral ook gezocht naar inbreidingslocaties. Naast andere locaties kan De Boekweit daar in de periode na 2026 een rol spelen.

4.1 Locatie De Boekweit

De locatie De Boekweit bestaat uit een aantal kadastrale kavels die in eigendom zijn van de gemeente Hardenberg. De totale oppervlakte van het plangebied, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven, bedraagt 98.203 m2.

In de zuidwesthoek van het plangebied zijn tuinen opgenomen op de kaart van het plangebied. De eigenaren van deze percelen hebben bij de gemeente te kennen gegeven dat zij over eventuele verkoop van deze gronden met de gemeente in gesprek willen. In dit haalbaarheidsonderzoek zijn deze gronden buiten beschouwing gelaten. In een eventueel vervolgstadium zal de gemeente dit meenemen in de planvorming en afspraken maken over de mogelijke voorwaarden van grondoverdracht.

Afbeelding 9: Onderzoekgebied woningbouw locatie De Boekweit

4.2 Uitgangspunten gemeente

Woningbouwprogramma en grondgebruik
Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma bedraagt circa 200 woningen. In dit gebied worden uitsluitend grondgebonden woningen voorzien. Het totale uitgeefbare gebied (waar de woningen worden gerealiseerd) bedraagt circa 60% tot 65%. Qua dichtheid van het aantal woningen wordt hiermee aangesloten op de omliggende bebouwing en andere nieuwbouwprojecten in de gemeente Hardenberg.

Het overige deel van de locatie (circa 40% tot 35%) wordt groen, parkeren, verharding ten behoeve van ontsluiting en water gerealiseerd. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik weergegeven dat is opgenomen in de stedenbouwkundige schets die in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

Woningtype	m2	Aandeel
Plangebied	**98.020**	**100%**
Uitgeefbaar (woningen)	59.520	61%
Verharding	19.960	20%
Groen	10.540	11%
Water	8.000	8%

Tabel 2: Ruimtegebruik woningbouw op locatie De Boekweit

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

Woningtype	Aantal	Aandeel	Parkeernorm	Parkeernorm in openbare ruimte
Rij: sociale huur	21	10%	1,2	1,2
Rij: goedkope koop	50	24%	1,6	1,6
Rij: middeldure koop	20	10%	1,6	1,6
Twee-onder-een-kap	80	39%	1,8	0,5
Vrijstaand	34	17%	1,9	0,6
	205	100%		

Tabel 3: Woningbouwprogramma en parkeernormen locatie De Boekweit

De gemeente heeft aangegeven dat het nieuwe woongebied geen aparte enclave mag vormen maar moet aansluiten op de bestaande omgeving.

Een plek voor speelgelegenheid moet worden opgenomen in de stedenbouwkundige schets.

Verkeer en ontsluiting
Vanaf de Sportlaan dienen twee hoofdontsluitingen voor het toekomstige woongebied gerealiseerd te worden, te gebruiken voor auto's en fietsers. Hierdoor ontstaat er spreiding in de afwikkeling van verkeer uit het nieuwe woongebied. Herinrichting van de Sportlaan is daarbij noodzakelijk door de aanleg van de entrees (kruisingen) van het nieuwe woongebied. Ook de Sportlaan zelf zal heringericht moeten worden naar de maatstaven van een duurzaam veilige weginrichting.

De ~~overige~~ verbindingen met de wijk ~~vanaf~~ op de Boekweitstraat en Valkenierweg dienen alleen voor langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) toegankelijk te worden. De exacte ~~plekken~~ locaties voor de aansluitingen staan nog niet vast.

Groen en water
De gemeente streeft naar het handhaven van waardevolle bomen in en rondom de locatie.
De groenstrook rondom de locatie waar mogelijk behouden en verbeteren. Ook de sloot rondom de locatie handhaven. Voor de afvoer en infiltratie van regenwater worden wadi's aangelegd.

4.3 Analyse haalbaarheid

4.3.1 Stedenbouwkundige mogelijkheden

Op basis van de in de vorige paragraaf omschreven stedenbouwkundige uitgangspunten heeft Royal HaskoningDHV een stedenbouwkundige schets gemaakt van de locatie. In deze schets is indicatief aangegeven hoe het gebied ingedeeld kan worden met woningbouw en hoe de verschillende woningbouwtypen over het ontwikkelgebied verspreid kunnen worden.

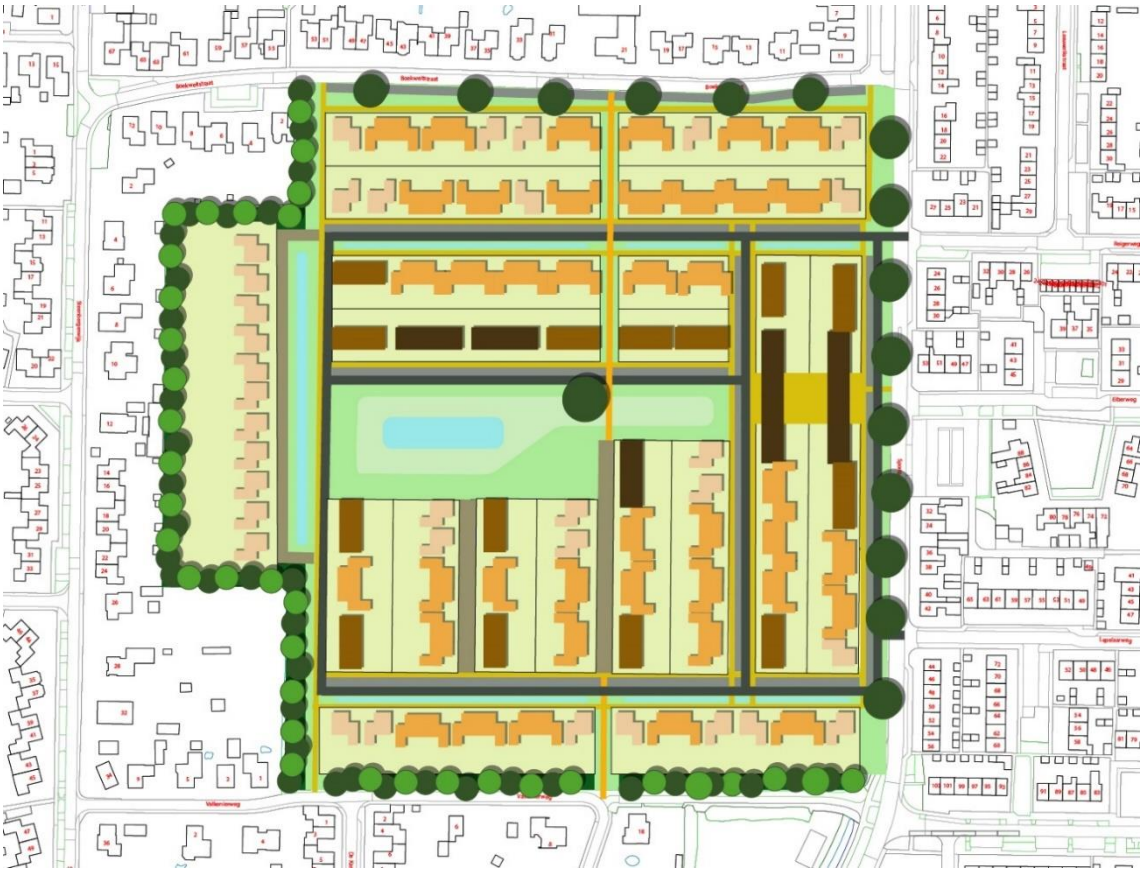
In deze schets is een woonbuurt ontworpen rondom een eigen buurtparkje. Vanuit zowel het noorden, oosten als westen is dit parkje bereikbaar. Het inpassen van de bestaande boom maakt het parkje extra zichtbaar, met name vanaf de Sportlaan.

Het gezicht van de buurt is gelegen langs de Sportlaan. Daarin is, naast twee auto ontsluitingen vanaf de Sportlaan, voorzien in een poortgebouw dat als beeldmerk gezien kan worden. Onder deze poort doorkijkend is het parkje met de gehandhaafde boom zichtbaar. De woningen langs de Sportlaan, een mix van rij- en overige woningen, worden ontsloten via een eigen ventweg. De bestaande laanbomen worden in een groene berm in gepast.

Het profiel van de Boekweistraat wordt verbreed. Vitale bomen ingepast in een groene berm en een nieuwe parkeerstrook toegevoegd. Langs de Boekweitstraat is voorzien in twee-onder-een kap en vrijstaande woningen. Twee doorsteekjes voor fietsers en voetgangers zorgen voor een verbinding met de nieuwe buurt en het parkje.

De groenstructuur en de sloot langs de Valkenierweg worden gehandhaafd. De nieuwe woningen krijgen achterkanten naar deze groenstrook. Ook hier worden op twee plekken verbindingen gemaakt met de nieuwe buurt voor fietsers en voetgangers. Op de locatie van de korfbalvelden zijn de woningen met een achterkant richting de bestaande achtertuinen gesitueerd. De bestaande sloot en groenstructuur is (deels) gehandhaafd.

In de buurt zijn de rijwoningen gesitueerd op plekken waar ruimte is; zoveel mogelijk langs het centraal gelegen parkje. In de overige straatjes is sprake van een mix van zowel de rij-, de twee-onder-een kap als de vrijstaande woningen.



Afbeelding 10: Indicatieve stedenbouwkundige schets locatie De Boekweit

4.3.2 Verkeer en parkeren

Parkeren
Vanzelfsprekend dient de ontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Hardenberg. Onder paragraaf 4.2 is al een tabel opgenomen met de gemeentelijke parkeernormen. Afhankelijk van de stedenbouwkundig invulling moet het parkeren geïntegreerd worden. Keuze maken in langs- of haaksparkeren, of parkeerhofjes/-koffers creëren. Rekening houden met de juiste afmetingen.

Verkeersgeneratie
De verwachte verkeersgeneratie voor een uitbreiding van deze omvang bedraagt circa 1.300 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Verwacht mag worden dat de Sportlaan dit verkeer kan afwikkelen.

Ontsluiting/inrichting Sportlaan
Binnen het nieuwe woongebied is het wenselijk om een parallelle rijbaan langs de Sportlaan aan te leggen en deze via twee aansluitingen te ontsluiten op de Sportlaan. Dit voorkomt dat er veel extra erfaansluitingen rechtstreeks op de Sportlaan aansluiten.

Over de inrichting van de omliggende wege kan het volgende worden aangegeven:

- Qua verkeersgeneratie verwacht de gemeente dat een woonwijk van deze omvang meer verkeer genereert dan een sportpark. Er is vooral sprake van andere verkeersstromen. Een sportpark trekt op doordeweekse dagen vooral op de avonden verkeer aan en in de weekenden over de hele dag (en meer autoverkeer door bezoekende teams). Een woonwijk creëert meer gespreide verkeersbewegingen. Hier ligt de piek meer in de ochtenden en eind van de middag, maar

sowieso meer verspreidt over de dag. In de weekenden zullen de verkeersbewegingen juist minder zijn.
- De verwachte verkeersgeneratie is via de Sportlaan af te wikkelen. De Sportlaan zelf zal een andere inrichting moeten krijgen die meer past bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling van het omliggende gebied. Wijkontsluitingsweg met een ontwerpsnelheid van 50 km/uur. De functie van de weg verandert enigszins waardoor de weg een meer duurzaam veilige inrichting dient te krijgen. Rode suggestiestroken zijn een mogelijk goede inpassing. De wegbreedte is aanwezig om brede stroken te realiseren (1,70 meter).
- De Boekweitstraat blijft een ontsluitingsweg voor de bestaande wijk. Er is in de stedenbouwkundige schets geen extra auto ontsluiting voorzien. Alleen een langzaam verkeerverbinding. De Boekweitstraat heeft een breedte van 5,00 meter. Dit is voldoende breed.
- Bij voorkeur wordt er in de plannen voorkomen dat er lange rechtstanden binnen het te ontwikkelen gebied zijn. Bij voorkeur wordt dit voorkomen door bijvoorbeeld as-verspringingen in plaats van verkeer remmende maatregelen zoals plateaus.
- Bushaltes nabij het huidige sportpark/Sportlaan dienen behouden te worden.

4.3.3 Groen en water

In de stedenbouwkundige schets is circa 19.000 m2 (20% van de totale locatie) gereserveerd voor groene inrichting en water. Hiermee is aangesloten op andere ontwikkelgebieden in Dedemsvaart.

Er is in de stedenbouwkundige schets voor gekozen om het groen te realiseren in een strook rondom de locatie. Hiervoor wordt zo veel mogelijk de huidige groenstructuur rondom de locatie behouden en opgewaardeerd. Daarnaast is in het midden van het nieuwe woongebied een groene zone gesitueerd waar tevens een of meerdere wadi’s kunnen worden gerealiseerd. Deze groene zone biedt tevens ruimte voor spelen.

4.3.4 Draagvlak omgeving

Ook voor de locatie De Boekweit zijn twee informatieavonden georganiseerd. Tijdens de eerste informatieavond zijn de wensen, zorgpunten en suggesties van de omgeving besproken. Tijdens de avond en middels reactieformulieren zijn de volgende suggesties en zorgen kenbaar gemaakt:
- Verlies van vrij uitzicht
- Extra verkeersdrukte als gevolg van woonfunctie
- Huidige straten zijn al druk
- Goede positionering van woningtypes
- Aandacht voor parkeren
- Behoud van groen rondom de locatie

De reacties zijn verwerkt in de stedenbouwkundige schets. De stedenbouwkundige schets is in de tweede informatieavond toegelicht en besproken. Tijdens de informatieavond is overwegend positief gereageerd op de stedenbouwkundige schets. Echter, er zijn ook reacties bij de gemeente binnengekomen waarin weerstand wordt geuit tegen de verplaatsing van de sportaccommodatie en realisatie van woningbouw.

Onder meer de volgende zorgen en suggesties zijn meegegeven:
- Ontsluiting per auto van het woongebied: de toegang voor autoverkeer tot het nieuw woongebied verloopt alleen via de Sportlaan: de vraag is of dat niet te drukke kruisingen worden.
- Positie en invulling noordelijke ontsluiting vanaf de Sportlaan: hier is in de schets een rij met woningen inclusief een (impressie van) een poortgebouw opgenomen. De omgeving vraagt zich af of dit niet een te gesloten front vormt richting de bestaande omgeving.

- Waardedaling bestaande woningen langs de Sportlaan en mogelijk de Boekweitstraat en de Valkenierweg.
- Verlies van vrij uitzicht
- Verlies van een (speel)plek voor jeugd en jongeren.
- Overlast van bouwwerkzaamheden tijdens de realisatiefase.

Alle reacties van de omgeving die tijdens of na de informatiebijeenkomsten zijn geuit zijn als bijlage 3 opgenomen bij deze rapportage.

4.4 Uit te voeren onderzoeken ruimtelijke ordening

Een analyse van de uit te voeren onderzoeken in het kader van het te voeren ruimtelijke ordeningsproces in het geval dat woningbouw plaatsvindt op de locatie De Boekweit is opgenomen in bijlage 5.

4.5 Beoordeling woningbouw op locatie De Boekweit

Op basis van de analyse van woningbouw op de locatie De Boekweit komen wij tot de volgende conclusies:

- De locatie is goed in te delen voor woningbouw en biedt daarmee mogelijkheden om bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort in de gemeente (en regio).
- Er lijkt draagvlak bij de omgeving voor woningbouw op deze locatie. Tijdens de informatiebijeenkomsten is positief gereageerd op de stedenbouwkundige schets. Ook zijn er tegenstanders van woningbouw op deze plek. Tijdens de informatieavonden zijn wel zorgen geuit over met name de verkeersafhandeling naar de nieuwe wijk via de Sportlaan.

5 Samenvatting bevindingen

5.1 Vraagstelling haalbaarheidsonderzoek

De vraagstelling in dit onderzoek komt voort uit de motie van de gemeenteraad van 10 november 2020. De vraagstelling is in hoeverre het haalbaar is om sportaccommodatie De Boekweit te verplaatsen naar het zuiden van de Kotermeerstal en woningbouw te plegen op de locatie De Boekweit. Daarbij wordt gevraagd om in gesprek te gaan met de omwonenden.

In de motie van de raad is niet gevraagd om een advies uit te brengen. In deze rapportage komen wij daarom niet tot een conclusie of advies over de haalbaarheid van de opgave. Wel geven wij een aantal bevindingen weer op basis van het uitgevoerde onderzoek. De haalbaarheid is onderzocht op de aspecten ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, verkeer, geluid- en lichtoverlast, draagvlak en financiën. De uiteindelijke weging van de onderzoeksaspecten en de daaruit volgende conclusie over de haalbaarheid vindt plaats in de gemeenteraad.

De resultaten van de financiële analyse is opgenomen in een vertrouwelijke bijlage. Ten aanzien van de overige aspecten komen wij tot de volgende bevindingen.

5.2 Verplaatsing sportaccommodatie naar locatie Kotermeerstal

Ruimtelijke inpasbaarheid
De locatie Kotermeerstal biedt voldoende ruimte om de voetbalvereniging en de korfbalvereniging goed te huisvesten. De locatie leent zich voor een efficiënte inrichting van de sportvoorzieningen en clubgebouwen. Ook parkeren kan op de locatie Kotermeerstal goed worden opgelost waardoor het huidige parkeertekort op de locatie De Boekweit kan worden opgelost. De benodigde gronden zijn in eigendom van een projectontwikkelaar. Voorwaarde voor een succesvolle verplaatsing van het sportcomplex is dat de gronden tegen acceptabele voorwaarden verworven kunnen worden door de gemeente.

Daarnaast biedt de locatie Kotermeerstal de kans om sport en recreatie met elkaar te verbinden. Hier kan synergie ontstaan.

Uitbreidingsmogelijkheden
Eventuele toekomstige uitbreiding van het sportcomplex voor de beoogde gebruikers of met andere sporten is mogelijk in de strook tussen de beoogde locatie en het zwembad. De ruimtevraag van eventuele nieuwe partijen is bepalend voor de mate waarin sportverenigingen kunnen worden toegevoegd aan de locatie. Dit is in dit onderzoek niet nader onderzocht. Uitbreiding van het sportcomplex leidt tot aanvullende verwervingskosten.

Duurzaamheid
Nieuwbouw van de sportaccommodaties biedt de kans om een verduurzamingsslag te maken, met name ten aanzien van de clubgebouwen van de beide sportverenigingen. Echter dit kan ook door middel van nieuwbouw op de huidige locatie.

Verkeer
Op verkeergebied zullen aanpassingen moeten worden getroffen. Vooral om het fietsverkeer vanuit de bebouwde kom van Dedemsvaart, maar ook vanuit de zuidelijke omgeving van Dedemsvaart goed en veilig te kunnen laten verlopen zijn verkeerskundige ingrepen noodzakelijk. Een deel van die ingrepen, vooral met het oog op een goede verkeersafhandeling van autoverkeer vanuit de omgeving zou echter ook voor de huidige locatie van het sportcomplex getroffen moeten worden.

De verkeerskundige maatregelen voor fietsverkeer hebben betrekking op het realiseren van een goede westelijke en oostelijke fietsontsluiting van de locatie Kotermeerstal. Voor de westelijke ontsluiting, die het meest gebruikt wordt verondersteld, wordt de realisatie van een vrij liggend fietspad langst de Nieuwewijk geadviseerd. Voor de oostelijke ontsluiting kan grotendeels worden aangehaakt op bestaande fietspaden, zoals de Van Rooijens Hoofdwijk of door de wijk Dedemsvaart Zuidoost) die mogelijk opgewaardeerd moeten worden.

Voor verkeerkundige aanpassingen met het oog op auto-ontsluiting wordt gedacht aan het versterken van bermverbreding voor bepaalde delen van de toegangswegen. De verschillende routes komen uiteindelijk samen bij de Nieuwewijk en de Oostwijk voor de toegang tot de korfbalvereniging en de voetbalvereniging. Deze wegen verdienen aandacht op het gebied van verkeersaanpassingen.

Scholen: extra reistijd onderwijs lichamelijke opvoeding
Voor scholen die gebruik maken van de sportvelden van De Boekweit leidt een verhuizing van de sportvoorzieningen naar de Kotermeerstal tot meer reistijd, wat ten kosten gaat van de beschikbare tijd voor het bewegingsonderwijs.

Geluid- en lichtoverlast
Vestiging van een sportpark leidt tot bepaalde mate van geluid en licht overlast voor de omgeving. Bij de eventuele inrichting van de sportaccommodatie moet en kan rekening worden gehouden met deze factoren door plaatsing van voetbalvelden met veldverlichting en die het meest gebruikt worden in de noordoosthoek van de locatie. Dit houdt tevens in dat het licht- en geluidoverlast van sportbeoefening op de locatie De Boekweit niet meer aanwezig is.

Draagvlak
Draagvlak bij de deelnemers aan de informatieavonden is niet of zeer beperkt aanwezig. Of deze mening representatief is voor de alle omwonenden van de locatie en voor de gehele gemeenschap in Dedemsvaart is niet onderzocht.

Effect niet verplaatsen korfbalvereniging
Zoals de korfbalvereniging heeft aangegeven, beschikt zij op de locatie De Boekweit over een accommodatie die aan de wensen en eisen voldoet. Indien de korfbalvereniging besluit om op de huidige locatie te blijven dan heeft dit de volgende consequenties:

- Eventuele synergie tussen de korfbalvereniging en de voetbalvereniging op het gebied van terreinonderhoud valt weg
- Gebruik van elkaars velden niet meer mogelijk
- Versnippering van sportvoorzieningen in Dedemsvaart
- Lagere investeringskosten: minder grondverwerving, minder realisatiekosten
- Minder grondopbrengsten doordat een kleiner deel van de locatie De Boekweit kan worden herontwikkeld tot woningbouw

5.3 Woningbouw op locatie De Boekweit

Ten aanzien van de mogelijkheden van woningbouw op de locatie De Boekweit komen wij tot de volgende bevindingen

Ruimtelijke inpasbaarheid
Royal HaskoningDHV heeft in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundige schets opgesteld om de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie De Boekweit inzichtelijk te maken. Hiervoor zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten afgestemd met de gemeente. De locatie is goed in te delen voor

woningbouw waarbij voldaan kan worden aan de gemeentelijke uitgangspunten voor nieuw te ontwikkelen woongebieden. De locatie biedt daarmee mogelijkheden om bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort in Dedemsvaart, de gemeente Hardenberg en de omliggende regio.

Verkeer
In de stedenbouwkundige schets is rekening gehouden met een zo goed mogelijk afhandeling van verkeer. De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats via de Sportlaan. Langzaam verkeer kan ook via andere omliggende wegen door het nieuwe woongebied.

Draagvlak
Op basis van de twee informatieavonden lijkt er draagvlak bij de omgeving voor woningbouw op deze locatie. Tijdens de informatiebijeenkomsten is positief gereageerd op de stedenbouwkundige schets. Maar ook is er vanuit de deelnemers aan de informatieavonden weerstand geuit tegen eventuele woningbouwplannen op deze locatie. De zorgen zitten voornamelijk in het verlies van uitzicht en toename van verkeer. Tijdens de informatieavonden zijn zorgen geuit over met name de verkeersafhandeling naar de nieuwe wijk via de Sportlaan.

5.4 Financiële hoofdconclusie

Zoals aangegeven zijn de financiën opgenomen in een vertrouwelijke bijlage om te voorkomen dat aanbestedingsgevoelige informatie openbaar wordt. In deze rapportage volstaan wij met het weergeven van de totale investeringskosten voor het verplaatsen van de sportaccommodatie naar de locatie Kotermeerstal weergegeven. Deze bedragen totaal € 16.370.000,- exclusief BTW. Hiervan komt circa € 11.690.000,- voor rekening van de gemeente en circa € 4.680.000 voor rekening van de voetbalvereniging.

Deze investeringskosten kunnen slechts deels gedekt worden uit reeds beschikbare budgetten in de gemeentebegroting en uit de opbrengst van woningbouw op de locatie De Boekweit. Het gat tussen de investeringskosten en de dekkingen is echter substantieel.