Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	**Samenleving**
Titel	:	Locatieonderzoek sportcomplex Boekhorst
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Verhagen/Nijboer/Limonard
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085175663

Datum collegevergadering
9 december 2025

Voorgesteld besluit
Uit het aanvullend specifiek locatieonderzoek blijkt niet ondubbelzinnig dat locatie sportpark Oostenburg de voorkeur verdient voor de vervangende nieuwbouw van sportcomplex Boekhorst op de huidige locatie. Daarvoor te besluiten om:

1. Het nieuwe sportcomplex De Boekhorst (sporthal + zwembad) te realiseren op de huidige locatie aan De Haer.
2. Het college opdracht te geven om in 2026 de planvorming te starten voor nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief fasering, eventueel benodigde tijdelijke voorzieningen en borging van netcapaciteit.
3. Als onderdeel daarvan een concreet plan uit te werken voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode.

Openbaar
Ja, via openbare besluitenlijst.

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 24 juni 2025 besloten dat nieuwbouw van sportcomplex De Boekhorst op de huidige locatie de voorkeur heeft, tenzij uit aanvullend specifiek locatie onderzoek ondubbelzinnig blijkt dat een andere locatie beter is. De andere locatie betreft sportpark Oostenburg. Het bureau HEVO BV heeft het onderzoek uitgevoerd en presenteerde op 15 oktober 2025 een tussenstand aan de raad. Het eindrapport is nu klaar en bevat drie locaties op sportpark Oostenburg namelijk:

1. aan de noordzijde, nabij de pumptrack;
2. op het korfbalveld naast Rikkingahof en
3. op het hoofdveld sv Oosterwolde.

NB.
In het scenario dat sportcomplex de Boekhorst wordt verplaatst naar Oostenburg is een nieuw gymlokaal nodig in Oosterwolde Zuid. In rapport HEVO is uitgangspunt dat deze komt naast MFS Zuid. Echter uit nader onderzoek blijkt dat dat er een gymzaal nodig is (2 vloeren) in plaats van een gymlokaal en dit niet past op het beoogde perceel. Dat betekent dat op de locatie Boekhorst ruimte moet worden gevonden voor deze gymzaal. Dit beperkt de mogelijkheden voor woningbouw. In hoofdstuk 7 van het HEVO-rapport wordt rekening gehouden met 40 wooneenheden en 66 parkeerplekken. Hoofdstuk 8 beschrijft de situatie dat de nieuwe gymzaal voor gymnastiekonderwijs op het perceel van de huidige Boekhorst komt. In dat geval is er nog plek voor 36 woningen, waarbij we ook uit gaan van hofjes met 58 parkeerplekken. De doorrekening van de combinatie gymzaal/36 woningen is als aparte bijlage bijgevoegd omdat deze pas later beschikbaar kwam. In deze doorrekening is ons woningbouwbeleid als uitgangspunt genomen (minstens 2/3^{e} betaalbaar, waarvan 30% sociaal). Bij de doorrekening was dezelfde externe planeconoom betrokken die ook input leverde voor de doorrekening die in hoofdstuk 7 van het HEVO-rapport staat.

Argumenten

1.1 Geen ondubbelzinnige voorkeur voor Sportpark Oostenburg

Uit het onderzoek inclusief de multicriteria-analyse volgt dat géén van de locaties op sportpark Oostenburg een duidelijke, eenduidige (“ondubbelzinnige”) meerwaarde biedt. De multicriteria-analyse laat geen significant betere score voor de Oostenburglocaties zien ten opzichte van de huidige locatie. Daarmee is niet voldaan aan de voorwaarde uit amendement #094.

1.2 Nieuwbouw op de huidige locatie betekent minder ingrepen én lagere structurele kosten ten opzichte van de drie locaties op sportpark Oostenburg

Bij nieuwbouw op de huidige locatie:

- hoeven geen voetbalvelden te worden verplaatst,
- hoeft geen nieuw hoofdveld en tribune te worden gerealiseerd,
- hoeft geen korfbalveld te worden verplaatst en clubgebouw te worden gecreëerd voor korfbal,
- hoeft het parkeerterrein van SV Oosterwolde niet aangepast te worden,

Bij alle locaties op Sportpark Oostenburg zouden de kosten substantieel oplopen en leiden tot extra investeringen in herinrichting van het sportpark en (afhankelijk van locatie 1, 2 of 3) kunstgras, tribune en toegangswegen.

Zie ook onder het kopje ‘financiële toelichting’.

1.3 Benutting van de huidige locatie voor woningbouw blijkt financieel onaantrekkelijk

Het idee om bij verplaatsing van het sportcomplex de huidige locatie in te zetten voor woningbouw lijkt op het eerste gezicht aantrekkelijk. De ligging in een bestaande woonwijk, nabij voorzieningen en infrastructuur, maakt de locatie ruimtelijk geschikt. Echter, uit het locatieonderzoek blijkt dat de financiële haalbaarheid beperkt is. De residuele grondwaardeberekening laat zien dat bij een programma van 40 woningen volledig in de vrije sector en in een gunstige markt, de opbrengsten nog net opwegen tegen de investeringen en bij een programma van 36 woningen en een gymzaal wordt dit ongunstiger. Dat kosten en opbrengsten van woningbouw nauwelijks of niet tegen elkaar opwegen komt door:

- hoge kosten voor sloop, bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte;
- bouwkosten voor woningen;
- bij gymzaal op het perceel minder woningen doordat er ook plek nodig is voor een nieuwe gymzaal;

De doorrekening in de bijlage bij het rapport van HEVO laat zien dat wanneer we uitgaan van het gemeentelijke woonbeleid – minimaal tweederde betaalbare koop of huur, waarvan 30% sociale huur– er een fors negatief resultaat ontstaat. Dat komt doordat de opbrengsten dan lager zijn.
Daarmee is het benutten van de huidige locatie voor betaalbare woningbouw financieel zeer kostbaar en niet aantrekkelijk voor marktpartijen.

1.4 De bestaande nutsinfrastructuur geeft voordeel bij netcongestie

Op de huidige locatie is al een grootverbruiksaansluiting aanwezig. Hierdoor zijn lagere extra kosten te verwachten en minder risico’s in de planning te voorzien. Op Oostenburg zou bovendien een extra tijdelijke energievoorziening van ongeveer € 0,8 – 0,9 miljoen nodig zijn plus exploitatielasten (bv onderhoud). Op de huidige locatie zijn we bovendien eerder energieneutraal en gasloos.

1.5 De bereikbaarheid voor scholen blijft optimaal

De huidige locatie ligt gunstig voor alle scholen die gebruikmaken van De Boekhorst en het gymnastieklokaal Weemeweg. De looproutes zijn bekend, verkeersveilig en passen binnen de eisen van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting. Bij de locaties op Sportpark Oostenburg is dat minder vanzelfsprekend. Daarmee blijft de huidige locatie het beste aansluiten op veilige en korte schoolroutes voor het bewegingsonderwijs.

1.6 Er is op de huidige locatie voldoende capaciteit om te voldoen aan de wettelijke norm van 2 keer 45 minuten gymnastiekonderwijs per groep per week voor de scholen Zuid.
De 5 scholen in Oosterwolde zuid gaan nu naar de sporthal. Deze heeft voldoende capaciteit. Als we Boekhorst verplaatsen moet voor deze scholen dichtbij een nieuwe gymzaal (2 vloeren) gebouwd worden op de huidige locatie Boekhorst. In dat geval kan het huidige gymlokaal op de Weemeweg worden gesloopt. Per saldo zouden we hiermee vierkante meters gymnastiekruimte toevoegen, terwijl er momenteel genoeg capaciteit is. Hiermee zal de bezettingsgraad van de nieuw te bouwen sporthal fors dalen. NB verplaatsen van het gymonderwijs naar de Kampus is helaas niet mogelijk omdat deze overdag bijna geheel bezet is.

1.7 Minder verkeerskundige risico's
De huidige locatie:
- vraagt geen ingrepen in verkeersstructuren,
- veroorzaakt geen extra druk op 't Oost of de Veenhofweg,
- blijft sociaal veilig bereikbaar voor leerlingen.

De drie locaties op het sportpark vragen wél aanvullende verkeerskundige maatregelen.

1.8 Gebruikers zijn tevreden met de huidige locatie
De gebruikers van sportcomplex Boekhorst (= losse bezoekers, sportverenigingen en scholen) zijn tevreden met de huidige locatie. In de scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde van mei 2025 gaven ze wel een aantal verbeterpunten aan bij vervangende nieuwbouw; die zijn meegenomen in het oorspronkelijke raadsvoorstel accommodatiebeleid.

2.1 Snel starten met planvorming beperkt onzekerheden
Met het oog op de snel stijgende bouwkosten en onze CO2-doelstellingen is het zaak om gelijk na besluitvorming door de raad te starten met de planvorming voor nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief fasering, tijdelijke voorzieningen en borging van netcapaciteit. Starten in 2026 is volgens de in juni 2025 vastgestelde planning van het accommodatiebeleid.

3.1 Concreet maken biedt duidelijkheid voor de betrokkenen
Het is voor alle betrokkenen belangrijk dat er een concreet plan komt voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode.

Kanttekeningen

1.1 Netcongestie is ook op de huidige locatie een aandachtspunt
Ook op de huidige locatie is de benodigde netcapaciteit niet geheel beschikbaar. Dit is op te lossen door in de planvorming mee te nemen:
- tijdige vooraanmelding of aanvraag bij Liander,
- benutten van de bestaande aansluiting waar mogelijk,
- sturen op verduurzaming, eigen opwek en opslag binnen het ontwerp.

1.2 Gebruikers vinden het een voordeel als ze tijdens de bouw in Oosterwolde kunnen blijven sporten-zwemmen.
De gebruikers van sportcomplex Boekhorst zien er tegen op om de bouwperiode te overbruggen als nieuwbouw plaatsvindt op de huidige locatie. Daar staat tegenover dat ook op de huidige locatie de mogelijkheden bestaan om gefaseerd te bouwen. Bij de planvorming werken we uit welke oplossingen mogelijk zijn voor de huidige gebruikers tijdens de bouwperiode.

1.3 Oplossing tijdens de bouw leidt mogelijk tot kosten
Tijdens de bouwperiode moet er een oplossing komen voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs. De bouw duurt naar verwachting 2 jaar. Mocht uit de planvorming blijken dat tijdelijke voorzieningen nodig zijn (uitwijken naar andere sportvoorzieningen in of buiten de gemeente), dan vraagt dat:

- extra kosten,
- afstemming met scholen en verenigingen,
- een heldere fasering in tijd.

De losse bezoekers en sportverenigingen moeten in dat geval uitwijken naar andere accommodaties in en buiten onze gemeente. Hierbij willen wij zo nodig bemiddelen.

1.4 Gebruikers zien potentie voor synergievoordelen bij verplaatsing naar de Oostenburg
We verwachten dat de synergievoordelen beperkt zijn, aangezien zowel de voetbal, tennis als de korfbal een eigen accommodatie wensen te behouden.

1.5 Locatie Weemeweg valt niet vrij voor woningbouw
Als we de Boekhorst nieuw bouwen op de huidige locatie blijft het gymnastieklokaal aan de Weemeweg nodig. Zouden we verplaatsen naar sportcomplex Oostenburg, dan zou de locatie Weemeweg vrijvallen en beschikbaar komen voor woningbouw. Dit zou geen financieel voordeel opleveren (betaalbare woningen creëren kost geld), maar wel maatschappelijk van waarde zijn.

3.3 Fasering en bereikbaarheid tijdens de bouw is een aandachtspunt
Het sportcomplex ligt midden in een woonwijk. Tijdens de bouw is aandacht nodig voor:

- verkeersveiligheid,
- bouwlogistiek,
- mogelijke tijdelijke parkeervoorzieningen.

Financiële toelichting

Het kiezen voor vervangende nieuwbouw van sportcomplex Boekhorst op de huidige locatie heeft de volgende financiële consequenties.

- Nieuwbouw Boekhorst investering € 18,68 mln met € 768k aan kapitaallast
- Verduurzamen gymlokaal Weemeweg Oosterwolde investering € 1,02 mln met € 55k aan kapitaallast

Bovenstaande cijfers zijn meegenomen in het dekkingsplan van de notitie Accommodatiebeleid & Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs 2025-2050, die de raad in juni 2025 vaststelde. Ook is in de notitie een indicatie gegeven van incidentele lasten (paragraaf 7.6 van de notitie) zoals sloop € 154k en afboeking boekwaarde € 277k. Dekking is hiervan de reserve accommodatiebeleid.

Nieuwbouw van sportcomplex Boekhorst op de locatie Oostenburg vergt extra investeringen ten opzichte van nieuwbouw op de huidige locatie. De bedragen zijn overgenomen uit het rapport HEVO. Daar worden per onderdeel soms verschillende varianten gepresenteerd. Voor de overzichtelijkheid concentreren we ons hier op de minimale en de maximale variant. Overigens is bij geen van de varianten rekening gehouden met infrastructurele maatregelen (bv ontsluiting). In onderstaande tabel staat per investering het investeringsbedrag en de kapitaallast van de minimale en maximale variant. Volgens de gehanteerde uitgangspunten bij de notitie Accommodatiebeleid & Integraal huisvestingsplan (IHP) 2025-2050 zijn de vermelde investeringscijfers van HEVO gecorrigeerd met de door hun gebruikte indexering. Dit om “appels” met “appels” ter vergelijken. Ook is in juni 2025 besloten om de investeringen en de budgetten vanaf 2026 jaarlijks te indexeren.

(investeringen kapitaallasten, bedragen maal € 1.000)	Investering		Kapitaallast	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Microgrid (afschrijving 10 jaar)	800	900	96	108
Aanleg veld voetbal, min is natuurgras en max is kunstgras. Afschrijving resp. 25 en 12 jaar	221	910	13	94
Aanleg veld korfbal, min is natuurgras en max is kunstgras. Afschrijving resp. 25 en 12 jaar	88	178	5	18
Aanleg tribune, afschrijving 40 jr	100	343	5	15
Accommodatie korfbal, afschrijving 40 jr	629		28	
Parkeerplaatsen, bedrag cf realisatie 50 extra parkeerplaatsen (niet gehonoreerd bij Kaderbrief 2026)	104		9	
Realisatie Gymzaal (2 vloeren), bedrag is verschil tussen investering gymlokaal Owolde (zie hierboven) van ad € 1.020k en nieuwbouw Gymzaal ad € 3.521k	2.501		86	

Daarnaast zijn er jaarlijkse lasten zoals onderhoud en energie. Ook hiervan heeft HEVO een inschatting van gemaakt met een minimale en maximale variant.

(jaarlijkse lasten, bedragen maal €1.000)	Minimaal	Maximaal
Microgrid	30	35
Aanleg veld voetbal	20	100
Aanleg veld korfbal	4	24
Aanleg tribune, de jaarlijkse lasten is dan verantwoordelijkheid sv Oosterwolde	-	-
Parkeerplaatsen, dit wordt dan opgenomen in MOP Wegen	5	
Gymzaal ipv gymlokaal	25	

Niet alle varianten op de locatie Oostenburg brengen alle extra investeringen met de daarbij behorende lasten met zich mee. Wel is voor alle drie de locaties Oostenburg een microgrid noodzakelijk om de benodigde aansluitcapaciteit te realiseren. Bij keuze voor locatie 2 of 3 op sportpark Oostenburg is er een herindeling van de velden en een nieuwe accommodatie voor de korfbal noodzakelijk.

Tijdelijke voorzieningen
Kosten voor tijdelijke sport-, zwem- en gymnastiekvoorzieningen moeten in de volgende fase worden uitgewerkt. Deze zijn afhankelijk van:

- mogelijkheden om op de huidige locatie gefaseerd te bouwen,
- beschikbare alternatieve ruimten,
- afspraken met gebruikers.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Een nieuw sportcomplex Boekhorst draagt bij aan deze doelen.

Inwonersparticipatie

De sportverenigingen en schoolbesturen zijn meegenomen in dit proces. Zie bijlage (Eindrapport Locatie onderzoek Sportcomplex Boekhorst).

Publicatie voor bekendmaking

De raad had gevraagd om te onderzoeken of verplaatsing ondubbelzinnige voordelen op zou leveren ten opzichte van nieuwbouw op de huidige locatie. Uit dit onderzoek blijkt niet ondubbelzinnig dat Sportpark Oostenburg de voorkeur verdient. De huidige locatie biedt de minste risico's, de laagste kosten en de beste aansluiting bij bestaande gebruikers en voorzieningen. Na het vaststellen van het besluit gaat het college starten met de planvorming voor de nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief fasering, eventueel benodigde tijdelijke voorzieningen en borging van netcapaciteit en een concreet plan uit te werken voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad start het college de planvorming op voor nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief fasering, eventueel benodigde tijdelijke voorzieningen en borging van netcapaciteit. Een concreet plan voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode is hier onderdeel van.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1 Eindrapport locatie onderzoek Sportcomplex Boekhorst d.d. 5 december 2025
2 Haalbaarheidsberekening woningbouw de Boekhorst

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085175663

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2025

.

Besluit

1. Het nieuwe sportcomplex De Boekhorst (sporthal + zwembad) te realiseren op de huidige locatie aan De Haer.
2. Het college opdracht te geven om in 2026 de planvorming te starten voor nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief fasering, eventueel benodigde tijdelijke voorzieningen en borging van netcapaciteit.
3. Als onderdeel daarvan een concreet plan uit te werken voor sport, zwemmen en bewegingsonderwijs tijdens de bouwperiode.

Besloten in de openbare vergadering van 27 januari 2026

, griffier. , voorzitter.