Bundel - Themabijeenkomsten openbaar van 15 oktober 2025

1 Opening

2 Presentatie HEVO-rapport sportcomplex Boekhorst
Sprekers: Dhr. J.M. Vloemans en dhr. G. van der Pol van HEVO.
Presentatie HEVO aan gemeenteraad 15 oktober

3 Gelegenheid tot het stellen van vragen

4 Sluiting

Onderzoek of verplaatsing sportcomplex de Boekhorst ondubbelzinnig de voorkeur heeft boven sloop-nieuwbouw op de huidige plek

15 oktober 2025

Inhoud

Onderzoeksteam

Opgave en uitgangspunten

Het onderzoek en de resultaten

MCA

Conclusie(s)

Het team



Gerrit van der Pol



Raoul Baars



Ali Öztürk



Jean-Marc Vloemans

Samenvatting opgave

- Het accommodatiebeleid voor Ooststellingwerf is door de raad vastgesteld op 24 juni 2025. Vervangende nieuwbouw van sportcomplex De Boekhorst op de huidige locatie is hier onderdeel van, tenzij uit een aanvullend onderzoek **ondubbelzinnig** blijkt dat een andere locatie toch de voorkeur verdient.

- Gevraagd is te onderzoeken of nieuwbouw op / bij het terrein van sportpark Oostenburg **ondubbelzinnig** de voorkeur heeft.

Meegegeven uitgangspunten

1. De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal aan de noordoostzijde of zuidwestzijde van Sportpark Oostenburg.
2. Gymnastieklokaal Weemeweg vervalt.
3. Onderzoeken of het mogelijk is om een nieuw gymnastieklokaal te realiseren op het grasveld naast MFS Oosterwolde Zuid.
4. De huidige locatie van sportcomplex De Boekhorst herontwikkelen voor woningbouw en extra parkeerruimte voor De Miente.
5. Breng in beeld of voorgaande passend is binnen de beschikbare netcapaciteit i.v.m. netcongestie.
6. Vergelijk de uitkomsten met het onderzoek van mei 2025

Aanpak onderzoek en doorlopen stappen

1. Locatieanalyse voor- en nadelen van nieuwbouw op sportpark Oostenburg intern bij gemeente

2. Locatieanalyse voor- en nadelen van nieuwbouw op sportpark Oostenburg met belanghebbenden

3. Analyse nieuwbouwmogelijkheden woningbouw op huidige locatie van De Boekhorst

4. Analyse inpassingsmogelijkheden voor nieuw gymnastieklokaal nabij Brede School MFS Zuid Oosterwolde

5. Vergelijken uitkomsten met conclusies uit eerder onderzoek d.m.v. multicriteriaanalyse (MCA)

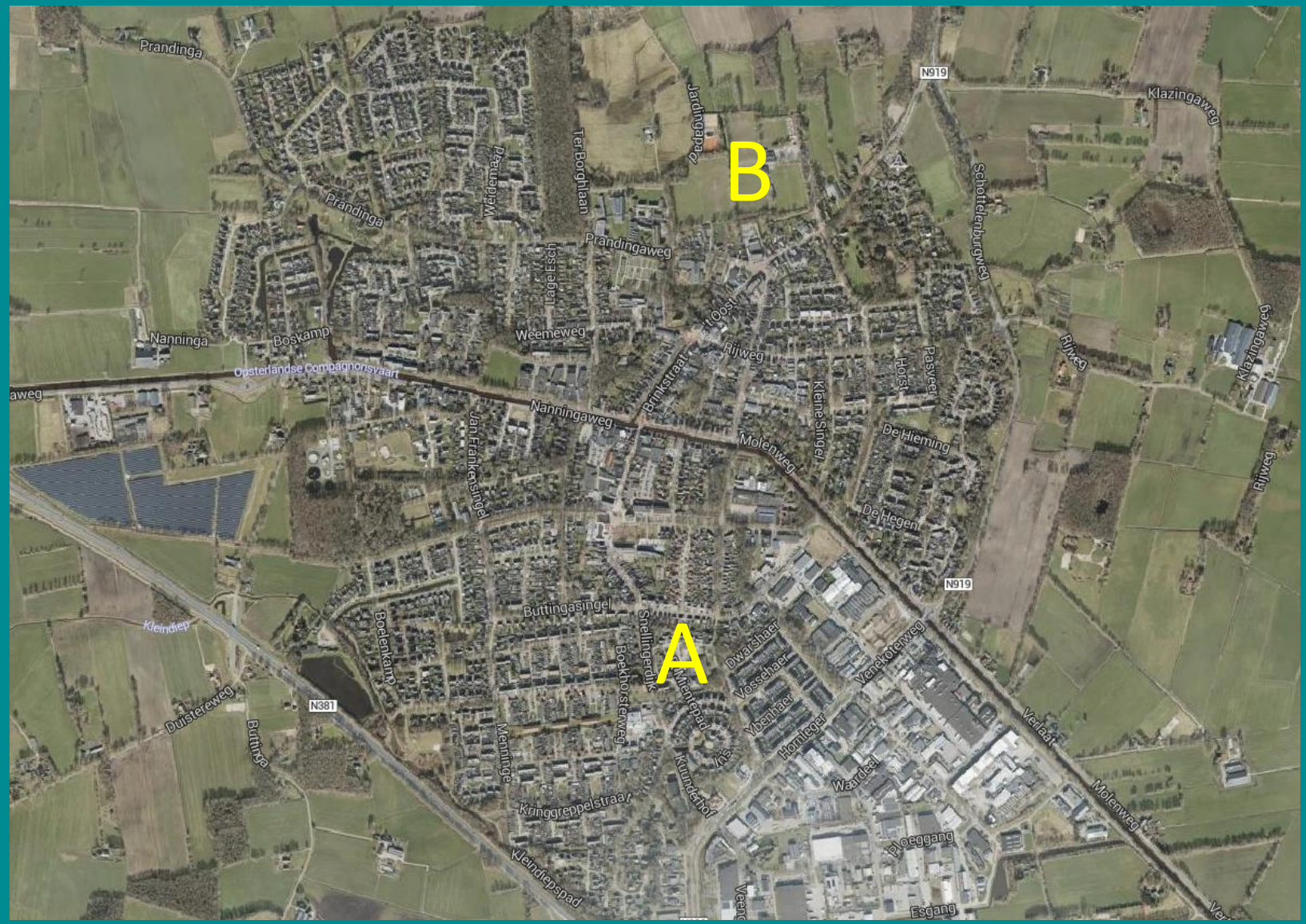
Het onderzoek: kansen en bedreigingen van de nieuwe locatie

Verkenningen

- Er heeft met diverse afdelingen binnen de gemeente overleg plaats gevonden over de randvoorwaarden bij verplaatsing.
- Er zijn twee potentiële locaties voor de nieuwbouw op sportpark Oostenburg om te onderzoeken (zie kaart volgende sheet).

Huidige en te onderzoeken nieuwe locatie sportcomplex Boekhorst

A = Huidige locatie
B = te onderzoeken locatie




1
2

Verkenningen

- Ruimtelijke inpassing: Locatie 1 en 2 zijn voor de hand liggend omdat het terrein dan relatief hetzelfde kan blijven, maar ook andere inpassingen zijn wellicht mogelijk. Andere indelingen zijn nu niet verder onderzocht
- Omgeving (1): Locatie 1 ligt deels in het buitengebied, dat vraagt afstemming met de provincie en het wetterskip. De ontwikkelingen bij Rikkingahof maken dat locatie 2 extra aandacht en onderzoek behoeft.
- Omgeving (2): Locatie 1 ligt meer afgelegen dan locatie 2, waardoor er meer maatregelen moeten komen om een sociaal veilige bereikbaarheid te kunnen bieden (denk aan investeringen in extra verlichting, aanpassing bestrating etc).

Verkenningen

- Verkeer Locatie 1: is goed en snel bereikbaar, verkeer van buitenaf hoeft niet ver het dorp in. Of de huidige weg voldoende is voor de toename aan verkeersbewegingen moet nog nader onderzocht worden.
- Verkeer Locatie 2: is dichterbij voor inwoners van Oosterwolde. De verkeersroute naar deze locatie vereist nader onderzoek.
- Ondergrondse infrastructuur (1): riolering en afwatering zullen op beide locaties nader onderzocht moeten worden, maar kunnen aangesloten worden op ‘t Oost.
- Ondergrondse infrastructuur (2): er komt een trafo nabij het Jardingapad daar waar die afbuigt naar de tennis- en padelclub. Daar kan het nieuwe complex wellicht op aangesloten worden.

Participatie

- 22 belanghebbende verenigingen zijn op 9 september uitgenodigd voor een belanghebbendenavond op 23 september.
- Gezien het korte tijdsbestek dat beschikbaar was voor het onderzoek, was er tijd voor het voorbereiden van één avond.
- In de uitnodiging is aan de belanghebbenden gevraagd te komen of aandachtspunten via de mail of telefonisch vooraf aan te geven.
- Na de eerste uitnodiging is 2x een reminder verzonden.
- 3 belanghebbenden (Trajectum, CBS de Akker, CBS in de Kring) hebben afgemeld, 1 heeft zich aangemeld maar is niet geweest (Dag en Dou), 7 hebben niet gereageerd.
- Met 11 belanghebbende organisaties die wel konden, zijn de mogelijke voor- en nadelen van verplaatsing besproken.



Participatie

Uitgenodigd:

- ZCNF
- Wellerobben
- Trajectum
- Duisterhoutschool
- Scala
- BCO
- Comprix: OBS Boekhorst en OBS De Toekan
- Tjongerwerven: CBS de Akker, CBS In de Kring
- Dio gymnastiek
- Dio volleybal
- Fysiotherapie OW
- Rhino basketbal
- S.V. Oosterwolde (S.V.O.)
- VDDO Korfbal
- Sportfondsen
- Voor Dag & Dou
- Wei Long Kenpo Jutsu
- T&P club Oosterwolde
- Schietsportvereniging De Tjonger
- MV Eastwood

Groen was aanwezig
Geel heeft zich afgemeld
Blauw heeft later nog gereageerd

Participatie

Geluiden (1 van 2):

- Waarom verplaatsen? Heeft alleen toegevoegde waarde als er meer synergie ontstaat tussen sportverenigingen en ook met de omgeving.

- Graag verplaatsen, want dan geen tijdelijke alternatieven nodig.

- Als het gymlokaal aan de Weemeweg vervalt, mag de afstand voor de basisscholen OBS de Toekan en CBS de Akker naar de nieuwbouw niet te ver zijn i.v.m. te veel verlies van lestijden

- Nieuwbouw op locatie 2 bij sportpark Oostenburg geeft meer kansen op synergie en levendigheid.

- Locatie 2 geeft betere binding en bereikbaarheid met het dorp dan locatie 1 (niet besproken t.o.v. de huidige locatie).

- Mooie kans en goede plek voor woningbouw op locatie huidige sportcomplex.

Participatie

Geluiden (2 van 2):

- Bij locatie 1 vervallen de miniveldjes van S.V.O. waarvoor een oplossing moet komen. Een mogelijke oplossing is een kunstgrasveld.

- Opoffering van korfbalveld maakt dat een andere locatie voor VDDO korfbal noodzakelijk is. Na de bijeenkomst is door VDDO aangegeven in principe daar aan mee te willen werken als een andere locatie in Oosterwolde gevonden kan worden.

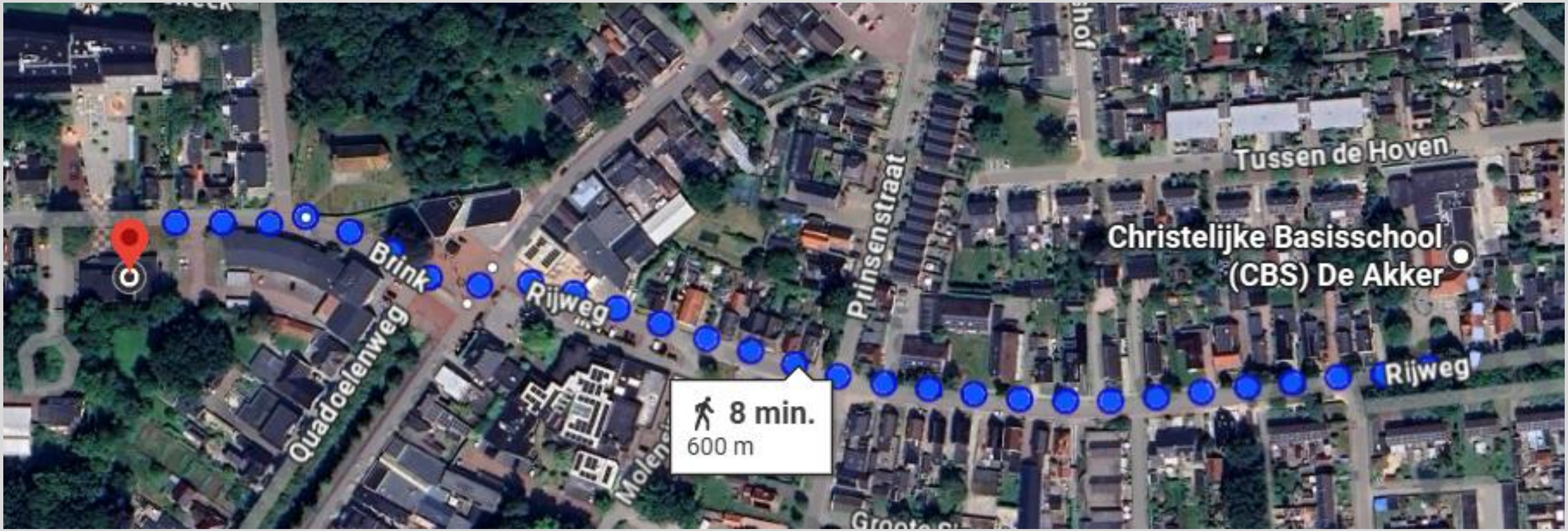
- Het nieuwe gymnastieklokaal voor de 5 basisscholen in Oosterwolde zuid moet voldoende lesuren aan kunnen voor de scholen die daar gebruik van moeten gaan maken.

- Sociale veiligheid is erg belangrijk, locatie 1 scoort daar slecht op.

Nader onderzoek looproutes basisscholen: CBS de Akker (1 van 2)

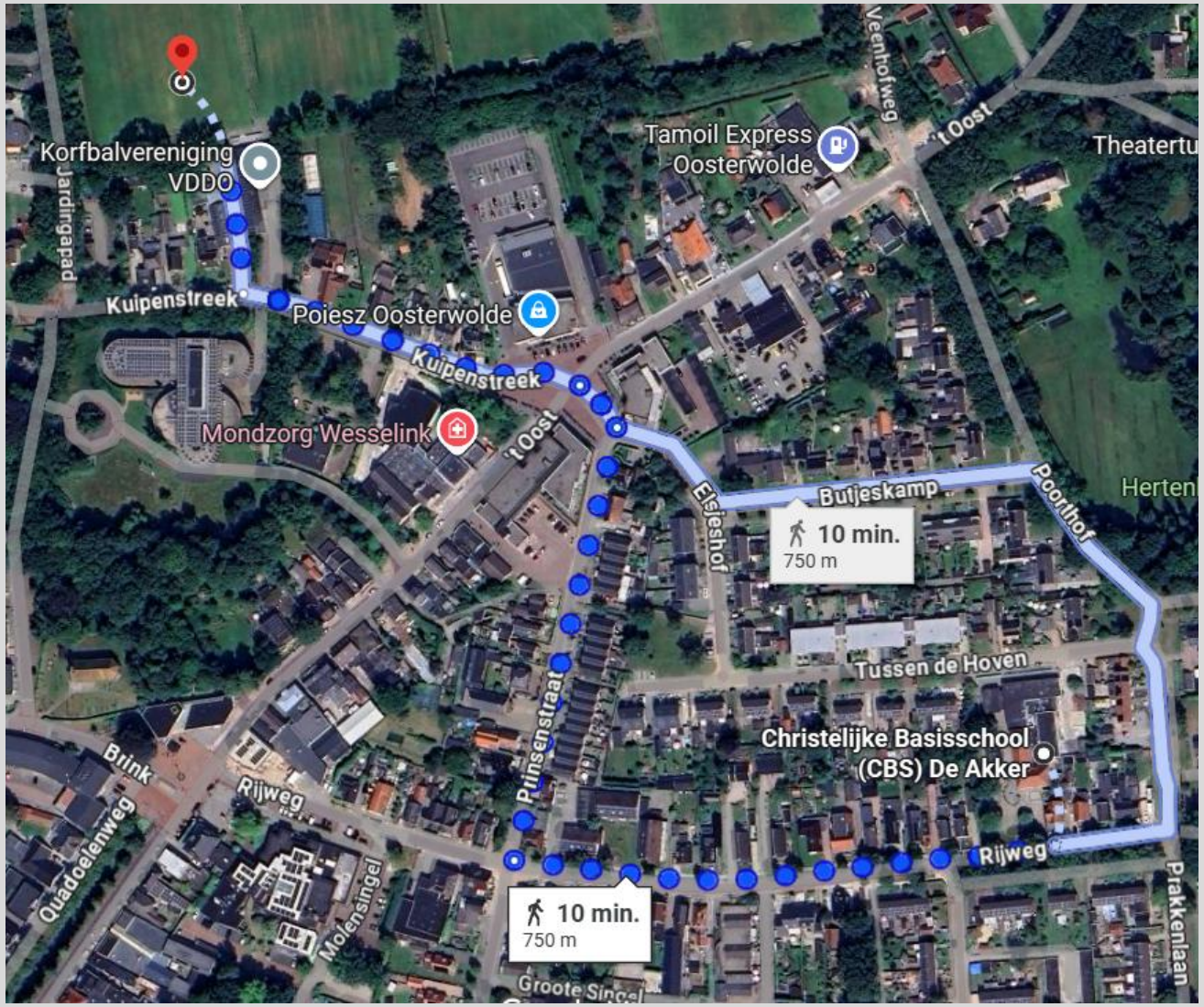
Gemeentelijke verordening huisvesting onderwijs: 1 km langs de korste weg

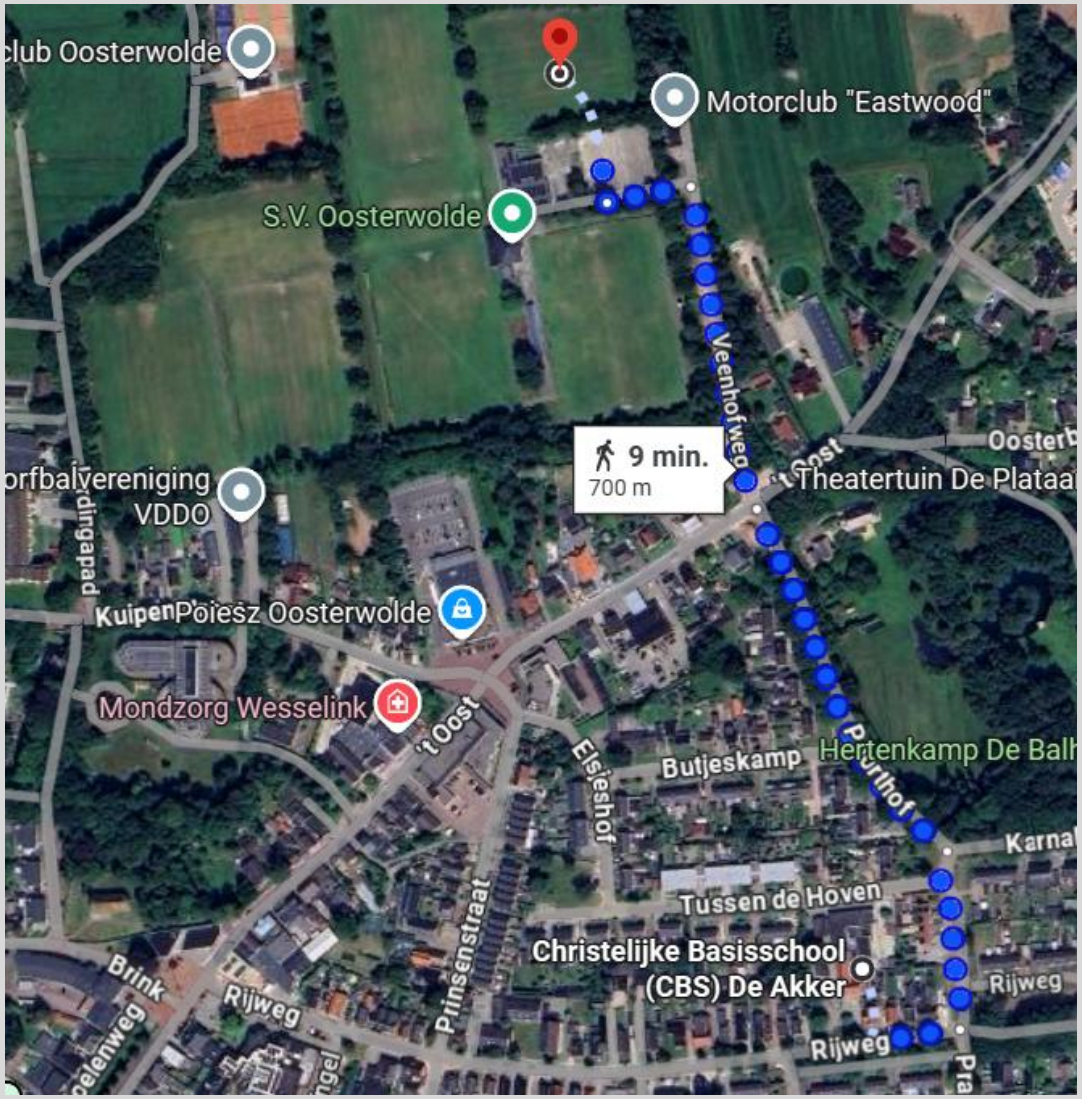
Huidige afstand voor De Akker



Nader onderzoek looproutes basisscholen: CBS de Akker (2 van 2)

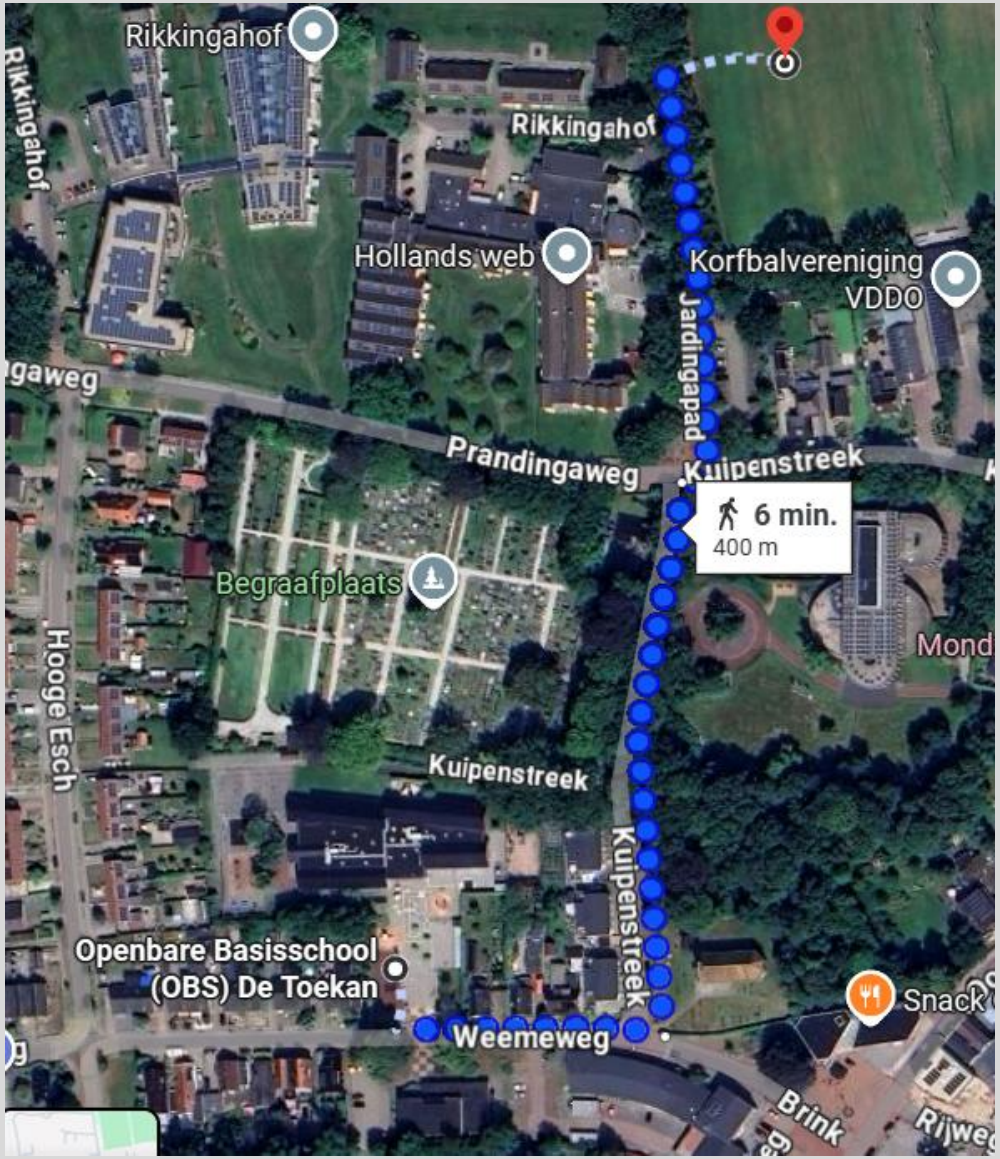
Mogelijke nieuwe afstand voor De Akker

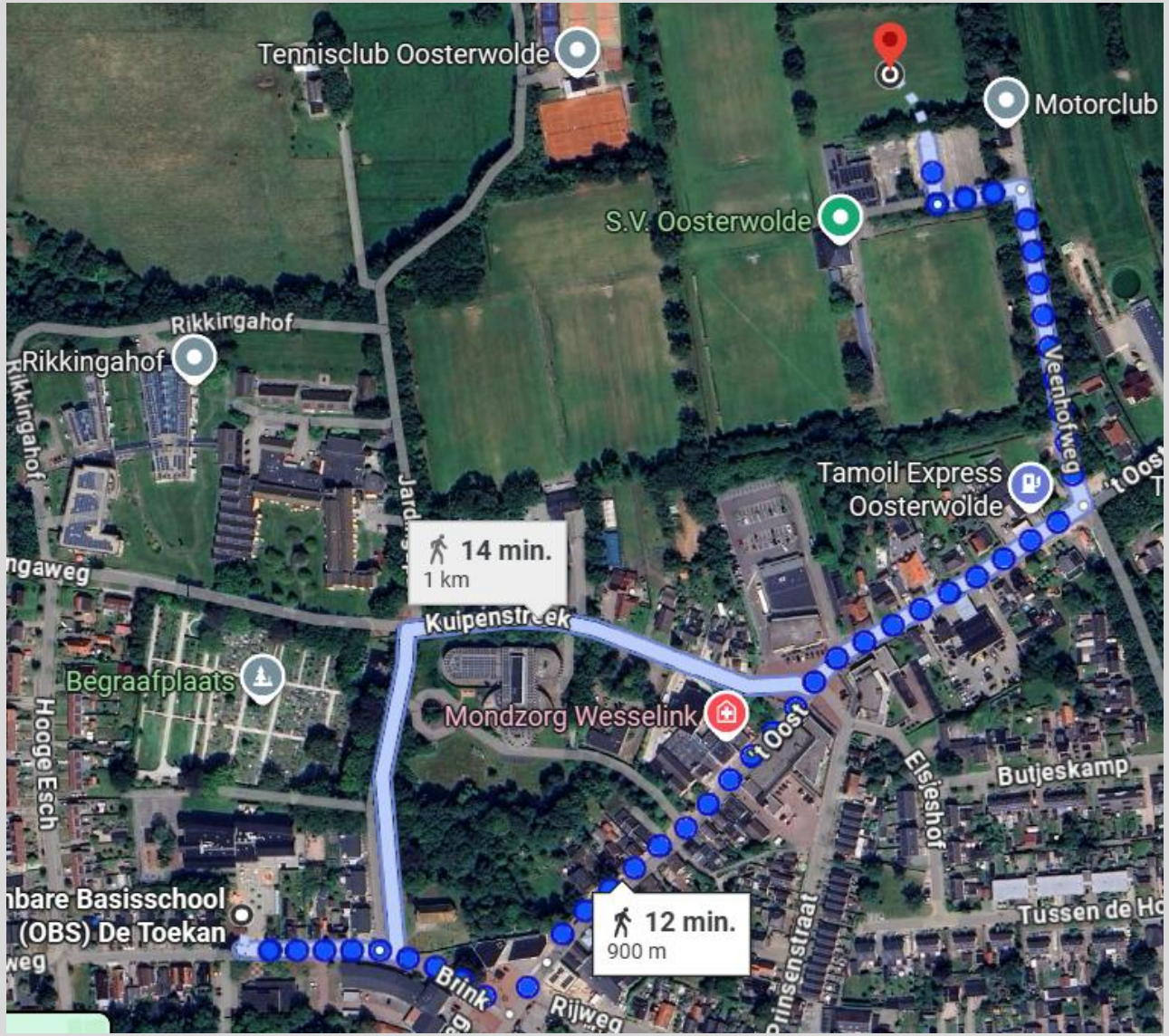




Nader onderzoek looproutes basisscholen: OBS de Toekan

Mogelijke nieuwe afstand voor De Toekan





Nieuwbouw de Boekhorst op locatie Oostenburg

Wat betekent dit financieel?

- Bouwkosten € 11.688.487,-- (excl. BTW)
- Bijkomende kosten voor honoraria, leges etc. € 4.872.272,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 16.560.759,-- excl. BTW, (€ 20.038.518,-- incl. BTW) (incl. indexeringen)
- Kapitaalslasten -€ 1.070.366,-- (incl. BTW, rente 2%)
- Personele kosten, onderhoud, verbruiken, overige exploitatiekosten en huurkosten exploitant aan gemeente -€ 1.099.139,-- (incl. BTW)
- Exclusief kosten bouwrijp maken en ondergrondse infrastructuur (nader onderzoek nodig).
- Exclusief eventuele aanpassing ontsluitingsweg(en) en kosten op andere locaties

Exploitatie:

- Dekking uit zwemmen, sporten en horeca € 716.341,-- (incl. BTW)
- Subsidie gemeente van € 391.000,-- (incl. BTW)
- Rekenrente 2%
- Afschrijving investeringen in 40 jaar
- Saldo resultaat -€ 1.062.164,-- (incl. BTW)

Het onderzoek: mogelijkheden voor nieuwbouw woningen op huidige locatie Boekhorst

Verkenning woningbouw op huidige locatie de Boekhorst



- 18 rijwoningen
- 22 appartementen
- Ca. 60 p-plaatsen voor de woningen
- Ca. 10 Extra p-plaatsen voor de Miente

Woningbouw op huidige locatie de Boekhorst

Toelichting

- Goede inpassing binnen huidige groenstructuur is mogelijk
- Zichtlijnen en routes door de wijk verbeteren
- Meer parkeerruimte voor De Miente is mogelijk
- Zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn goed in te passen.
- Ondergrondse infrastructuur (riolering, nuts) is goed in te passen.

Woningbouw op huidige locatie de Boekhorst

Wat betekent dit financieel?

- Sloop huidige complex: € 200.000 ex btw (zie rapport mei 2025)
- Bouwrijp maken terrein (exclusief sanering eventueel vervuilde grond): € 100.000 tot € 260.000 ex btw (€ 10 tot € 25 / m2)
- Bijkomende kosten adviseurs en onderzoek: € 70.000
- Terreininrichting openbaar gebied: € 900.000 ex btw (HIOR)
- Totaal terreinkosten: € 1,27 tot 1,43 miljoen ex btw exclusief eventuele sanering vervuilde grond onder parkeerplaatsen.
- Minimale grondopbrengst per woning (40 eenheden) ter dekking van 1,43 miljoen: € 35.750.
- Op vrije markt vermoedelijk haalbaar, maar met 30% sociaal een uitdaging.

Het onderzoek: mogelijkheden vervangend gymnastieklokaal basisscholen

Te onderzoeken locatie voor gymnastieklokaal nabij huidige locatie de Boekhorst



= Beoogde locatie nieuw gymlokaal

= huidig oppervlak sportcomplex (sporthal + zwembad)

= huidig oppervlak parkeren (92 stuks)

- Ten behoeve van:
  - OBS De Boekhorst;
  - SBO Kampingerhof;
  - ZML Meester Duisterhoutschool;
  - CBS In de Kring;
  - OBS Buttinga.

Nieuwbouw gymnastieklokaal

- <u>Toelichting (1)</u>
  - Het grasveld nabij de Brede School MFS Zuid Oosterwolde is meegegeven als te onderzoeken locatie.
  - Onderzocht is of een gymnastieklokaal met 2 zalen of 1 zaal nodig is. Het huidige aantal leerlingen en groepen is daarvoor het uitgangspunt.
  - Het gymnastiekonderwijs voor de vijf scholen (= 30 uur) past in theorie een nieuw gymnastieklokaal met 1 zaal, maar is uitdagend; het vereist goede afstemming en samenwerking. Nader onderzoek of dit in de praktijk passend te maken is, is noodzakelijk.

Nieuwbouw gymnastieklokaal

- <u>Toelichting (2)</u>
  - Na eerste verkenning is de vraag gesteld of het wenselijk is het buitenspeelveld op te offeren voor dit nieuwe gymnastieklokaal.

  - Een alternatieve locatie zou kunnen zijn een nieuw gymnastieklokaal op de plek van de huidige Boekhorst. Dat gaat dan wel ten koste van woningbouw.

  - Of onderzoeken of een andere plek eventueel beschikbaar is. Daar is in dit onderzoek niet verder naar gekeken en vraagt aanvullend onderzoek indien dat wenselijk is.

Nieuwbouw gymnastieklokaal

Wat betekent dit financieel?

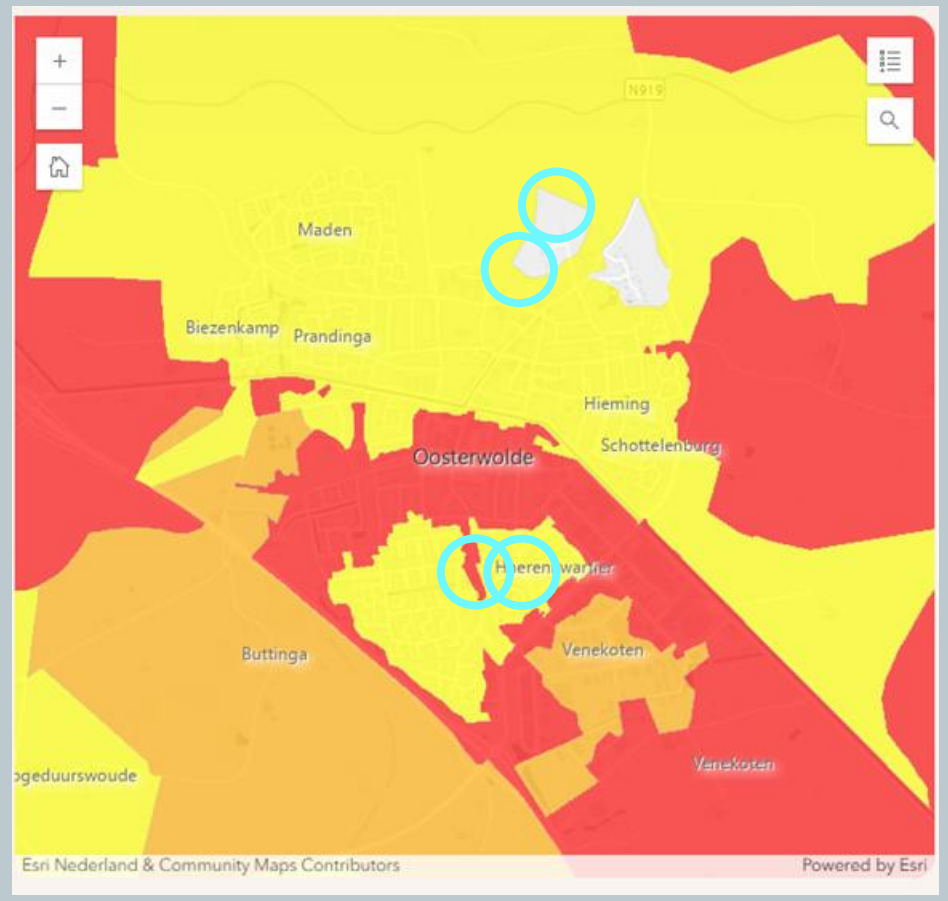
- Bouwkosten € 977.844,-- (excl. BTW)
- Bijkomende kosten voor honoraria, leges etc. € 549.043,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 1.526.887,-- (excl. BTW) (€ 1.847.533,-- incl. BTW) (incl. indexeringen)
- Kapitaalslasten -€ 93.363,-- (incl. BTW, rente 2%)
- Onderhoud, schoonmaak en verbruiken, -€ 33.832,-- (incl. BTW)
- Saldo resultaat, -€ 127.195,-- (incl. BTW)

Uitgaande van:

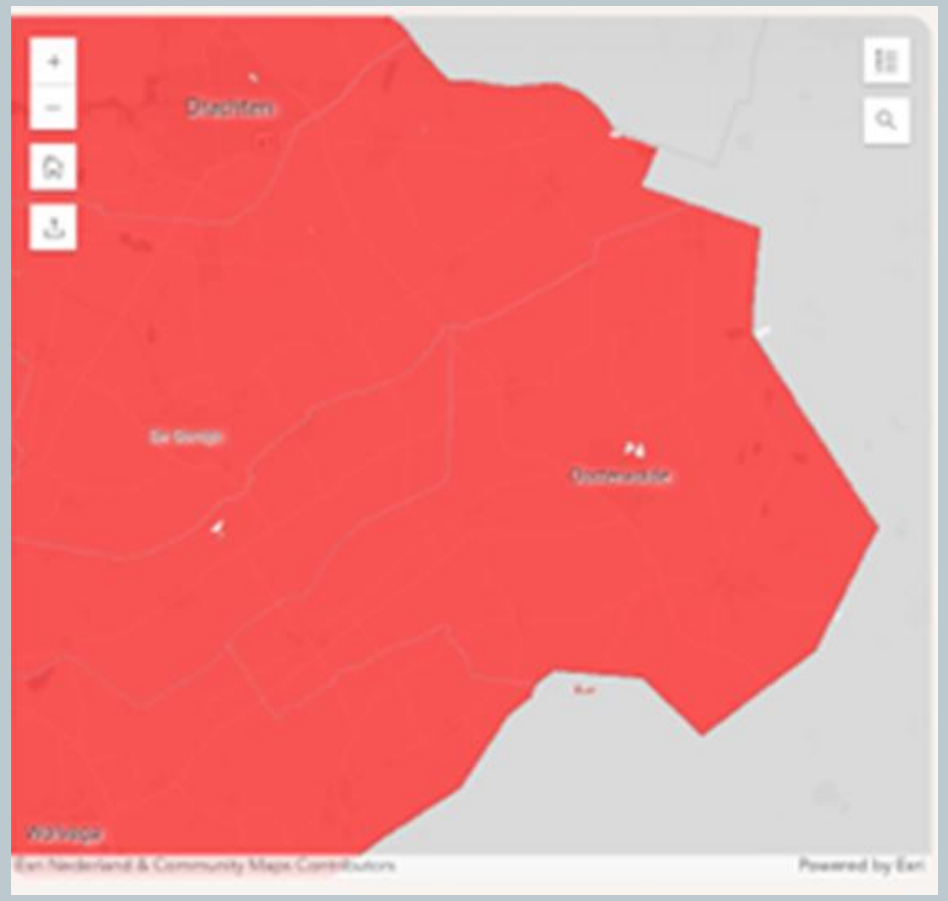
- Rekenrente 2%
- Saneringskosten en bouwrijp maken niet opgenomen
- Afschrijving investeringen in 40 jaar

Netcongestie

Netcongestie Oosterwolde

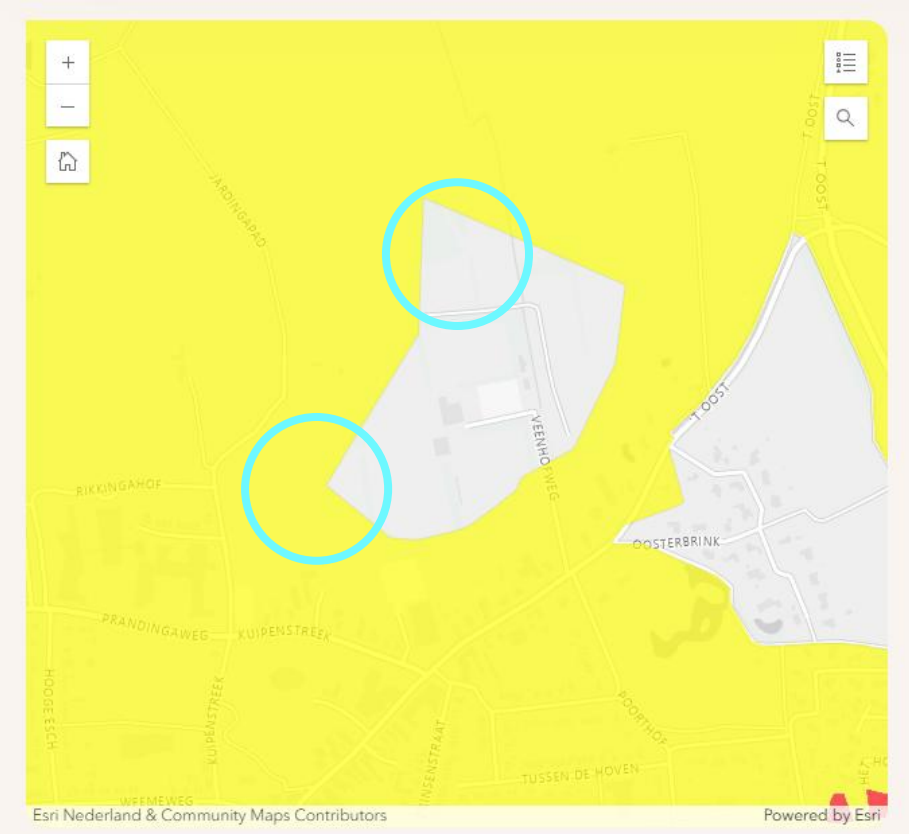


Beschikbaarheid voor afname



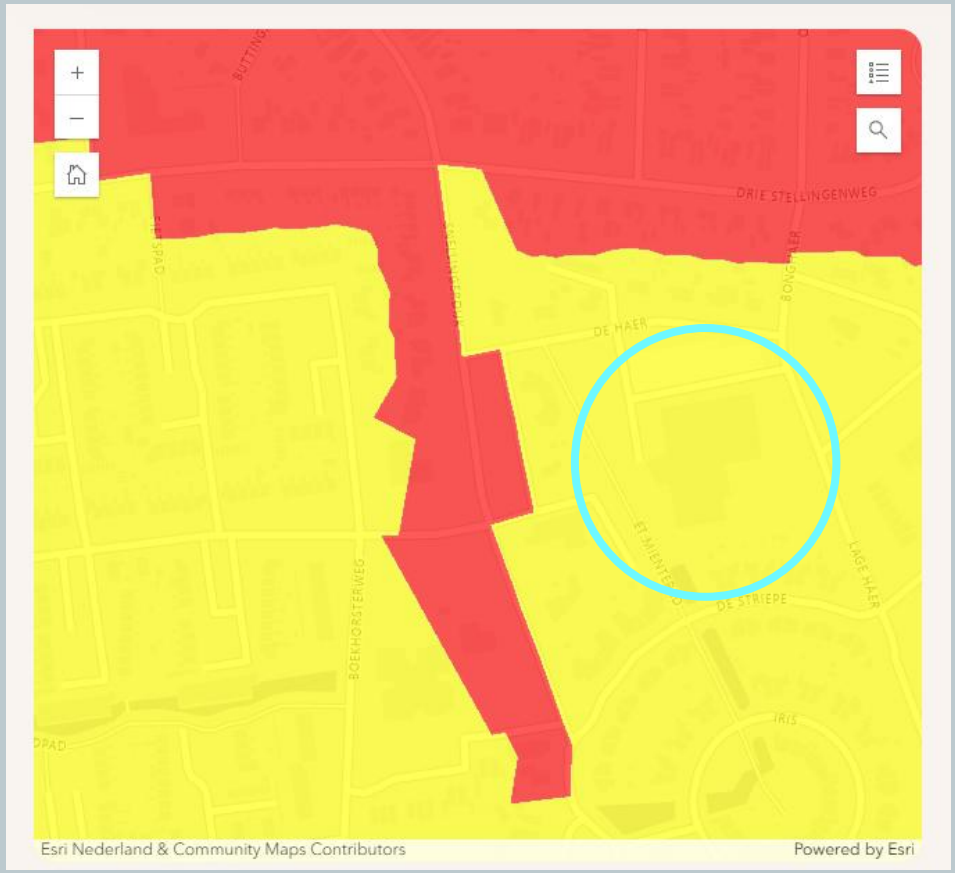
Beschikbaarheid voor teruglevering

Nieuwbouw de Boekhorst op locatie Oostenburg



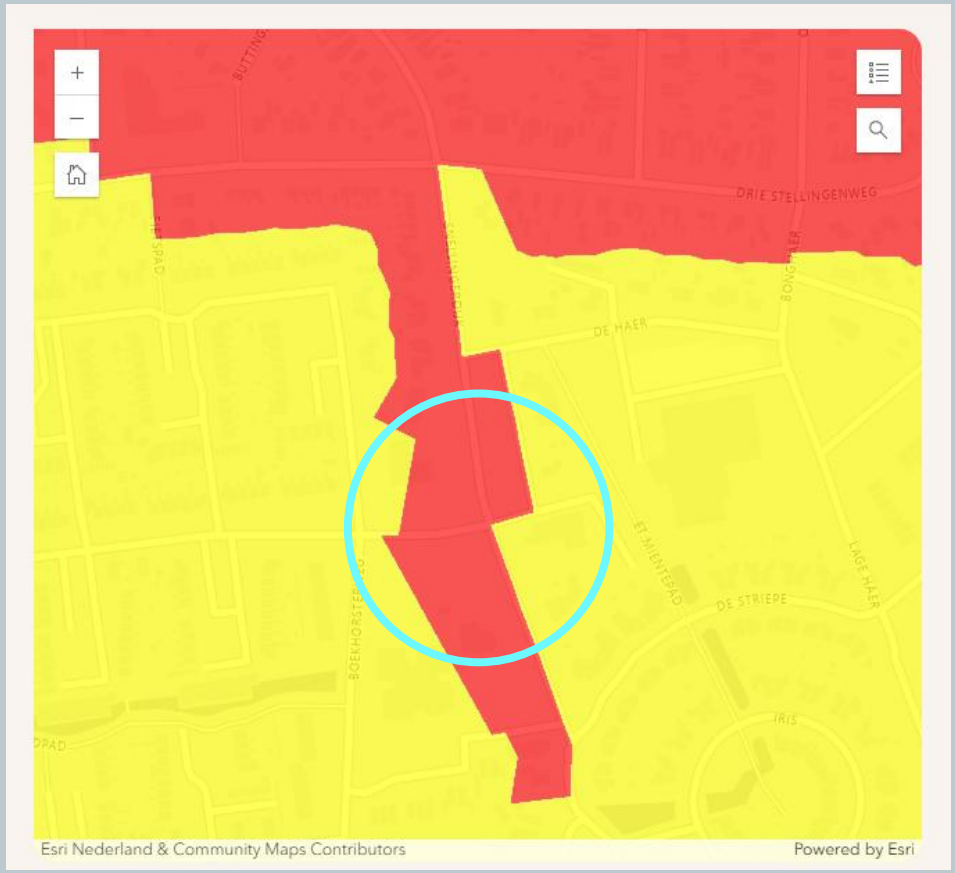
- <u>Netcongestie,</u>
  - Aansluitcapaciteit beperkt beschikbaar (geel en wit).
  - Geen teruglevering mogelijk (rood).
  - Onzekerheid tot medio 2033.
  - Liander doet geen uitspraken waar conclusies aan verbonden kunnen worden.
  - Met toepassing van een microgrid kan een periode tot beschikbaarheid van voldoende capaciteit overbrugd worden.

Woningbouw op huidige locatie de Boekhorst



- <u>Netcongestie,</u>
  - Aansluitcapaciteit beperkt beschikbaar (geel).
  - Geen teruglevering mogelijk (rood).
  - Onzekerheid tot medio 2033.
  - Ter plaatse een trafo aanwezig in eigendom van de gemeente, dit betekent echter geen eigendom van de capaciteit.
  - Liander doet geen uitspraken waar conclusies aan verbonden kunnen worden.

Nieuwbouw gymnastieklokaal



- <u>Netcongestie,</u>
  - Aansluitcapaciteit beperkt of niet beschikbaar (rood en geel).
  - Geen teruglevering mogelijk (rood).
  - Onzekerheid tot medio 2033.
  - Liander doet geen uitspraken waar conclusies aan verbonden kunnen worden.

Conclusie netcongestie

- Aansluitcapaciteit grootverbruik niet automatisch ter beschikking.
- Aansluitcapaciteit kleinverbruik niet automatisch ter beschikking.
- Onzekerheid tot medio 2033.
- Liander doet geen uitspraken waar conclusies aan verbonden kunnen worden.
- Alleen op basis van een vooraankondiging wordt door Liander onderzoek gedaan.
- Bij sloop huidige sportaccommodatie vervalt de beschikbare capaciteit.

De conclusie:
Blijkt uit het onderzoek een ondubbelzinnige voorkeur?

Conclusie(s) en aanbevelingen

- Ondubbelzinnig volgens Van Dale:
  “Vatbaar voor slechts één uitleg; = duidelijk”

- Er zijn voordelen te benoemen van verplaatsing, zoals (niet uitputtend):
  - geen tijdelijke maatregelen voor huidige gebruikers sportcomplex De Boekhorst
  - de huidige locatie komt vrij voor woningbouw;

- Maar vanuit technisch en financieel oogpunt zijn er, zoals weergegeven, ook een aantal nadelen en/of aandachtspunten die nader onderzocht moeten worden, zoals (niet uitputtend):
  - extra investeringen voor de gemeente,
  - bereikbaarheid en lestijden voor basisscholen,
  - wel of niet kunstgrasveld voor S.V.O
  - wel of niet nieuwe plek korfbal te vinden.

- De conclusie kan nog niet worden getrokken; er zijn nog te veel open einden. Daarom meer tijd nodig voor het onderzoek.

Vragen?

