

Locatie onderzoek Sportcomplex de Boekhorst gemeente Ooststellingwerf

Onderzoek mogelijke verplaatsing Sportcomplex de Boekhorst naar Sportpark Oostenburg

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Datum
9 december 2025

Referentie
P2000221-0050.1.0

Auteur(s)
de heer R. Baas - HEVO B.V.
de heer A. Öztürk - HEVO B.V.
de heer G. van der Pol - HEVO B.V.
de heer ing. J.M.F.C. Vloemans - HEVO B.V.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	7.	Woningbouw op huidige locatie De Boekhorst	21
2.	Het onderzoek en de uitgangspunten voor het onderzoek	3	7.1.	Locatiekenmerken	21
3.	Leeswijzer	4	7.1.1	Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig	21
4.	Conclusie(s) en aanbevelingen	5	7.1.2	Inpassing in relatie tot verkeer	21
4.1.	Conclusies	5	7.1.3	Inpassing in relatie tot parkeren	22
4.1.1	Netcongestie	5	7.1.4	Inpassing in relatie tot technische voorzieningen	22
4.1.2	Nieuwbouw De Boekhorst op locatie Oostenburg	5	7.2.	Investeringskosten en ontwikkelpotentieel	22
4.1.3	Woningbouw op huidige locatie De Boekhorst	6	7.2.1	Uitgangspunten investeringen	22
4.1.4	Nieuwbouw sportzaal	6	7.2.2	Uitgangspunten opbrengsten	23
4.1.5	Totaalconclusie	6	7.3.	Netcongestie	24
4.1.6	Resume investeringen per scenario	7	8.	Nieuwbouw gymnastieklokaal	26
5.	Algemeen netcongestie in Oosterwolde	8	8.1.	Gebouwenkenmerken	26
6.	Nieuwbouw De Boekhorst op locatie Oostenburg	10	8.1.1	Ruimtebehoefte	26
6.1.	Gebouwenkenmerken	10	8.2.	Locatiekenmerken	26
6.1.1	Ruimtebehoefte	10	8.2.1	Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig	27
6.2.	Locatiekenmerken	10	8.2.2	Inpassing in relatie tot verkeer	27
6.2.1	Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig	10	8.2.3	Inpassing in relatie tot parkeren	27
6.2.2	Inpassing in relatie tot herindeling velden SV Oosterwolde	11	8.2.4	Inpassing in relatie tot technische voorzieningen	27
6.2.3	Inpassing in relatie tot verkeer	14	8.2.5	Inpassing in relatie tot bereikbaarheid door de scholen	27
6.2.4	Inpassing in relatie tot parkeren	14	8.3.	Netcongestie	27
6.2.5	Inpassing in relatie tot technische voorzieningen	14	8.4.	Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie	27
6.2.6	Inpassing in relatie tot OBS de Toekan en CBS de Akker	14	8.5.	Investeringskosten, kapitaalslasten en exploitatiekosten	29
6.3.	Netcongestie	15	9.	Participatie	30
6.4.	Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie	16	10.	Multi Criteria Analyse (MCA)	32
6.4.1	Nieuw zwembad met sporthal	16	10.1.	Inleiding	32
6.4.2	Nieuwe sportvelden voetbal en korfbal	17	10.2.	Criteria en scores	32
6.5.	Investeringskosten, kapitaalslasten en exploitatiekosten	18	10.3.	Conclusies	34
6.5.1	Aanpassing velden indien voor locatie 3 gekozen wordt	18	10.3.1	scenario 1: nieuwbouw op locatie 1	34
			10.3.2	scenario 2: nieuwbouw op locatie 2	34
			10.3.3	scenario 3: nieuwbouw op locatie 3	34
			10.3.4	Vergelijk met nieuwbouw op huidige locatie	35

1. Inleiding

Op 24 juni 2025 heeft de gemeenteraad van Ooststellingwerf het Accommodatiebeleid & Huisvestingsplan Onderwijs unaniem vastgesteld. Ook is het amendement #094 “Samen er uitkomen Accommodatiebeleid” unaniem aangenomen. Dit houdt in dat beslispunt 3.a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie als volgt wordt aangevuld: “tenzij uit een aanvullend specifiek locatieonderzoek ondubbelzinnig blijkt dat een andere locatie toch de voorkeur verdient”

In verband hiermee heeft de gemeente aan HEVO gevraagd een aanvullend locatieonderzoek uit te voeren waarbij als onderzoek locatie is aangegeven uit te gaan van het Sportpark Oostenburg in Oosterwolde en het naastgelegen perceel, wat in eigendom is van de gemeente. Feitelijk gaat het hier om een actualisatie en verdieping van scenario 2 (t.w. nieuwbouw op een andere locatie, zijnde een sporthal met binnenzwembad) van het scenario-onderzoek van mei 2025.

2. Het onderzoek en de uitgangspunten voor het onderzoek

Als basis voor het onderzoek heeft HEVO gebruik gemaakt van de resultaten uit het scenario-onderzoek van mei 2025. In het vervolgonderzoek zijn meerdere opties onderzocht voor de positionering van het sportcomplex op het sportpark in samenhang met toekomstige ontwikkelingen wat betreft het gebruik van de sportvelden.

Hierin is ook gekeken naar opties voor het verbeteren van de parkeercapaciteit op basis van het huidige en toekomstige gebruik (ontwikkelingen). Ook de netcapaciteit (netcongestie) in relatie tot de toekomstige behoefte is in het onderzoek meegenomen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in samenspraak met de gebruikers van Sportpark Oostenburg, de gebruikers van Sportcomplex de Boekhorst en de gebruikers van het gymnastieklokaal Weemeweg.

Aan de gebruikers is hun visie gevraagd en welke voor- en nadelen zij zien als ze voor hun gebruik terecht kunnen op Sportpark Oostenbrug. Op basis hiervan is gekeken of er synergie behaald kan worden (bijvoorbeeld meer gebruik van eigen en van elkaars voorzieningen). Verder is een doorkijk gemaakt naar de mogelijke invulling van

woningbouw op de huidige locatie na sloop van Sportcomplex de Boekhorst en een alternatief voor het gymnastiekonderwijs. Verder is gekeken naar de parkeerbehoefte (in relatie tot de nieuwe Miente) en naar de aanwezige netcapaciteit (netcongestie).

Uitgangspunten:

- Als basis gelden de resultaten uit het onderzoek van mei 2025;
- Voor het locatie onderzoek gebruiken wij de informatie uit het rapport van Antea van 13 oktober 2023;
- Resultaat van de gesprekken met de gebruikers;
- De afdeling Mens & Omgeving verleent medewerking aan het onderzoek.

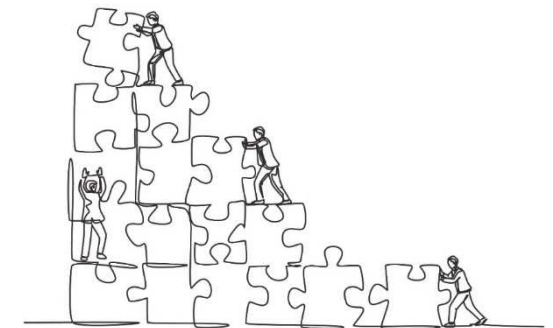
De coördinatie van het onderzoek ligt bij de beleidsadviseur vastgoed van de gemeente.

Ondubbelzinnig:

Belangrijk in de vraagstelling is de term ‘ondubbelzinnig’ en hoe dat uitgelegd wordt. In dit onderzoek gebruiken wij hiervoor de definitie volgens Van Dale:

“Vatbaar voor slechts één uitleg = duidelijk”.

Er moet een duidelijk hogere score komen uit de multicriteriaanalyse (MCA).



Op 15 oktober 2025 heeft een presentatie aan de gemeenteraad plaatsgevonden, waarin de (tussen)resultaten van het onderzoek zijn toegelicht aan de raad. In die presentatie is aangegeven dat er geen ondubbelzinnige voorkeur vast te stellen was op basis van de informatie die op dat moment bekend was. Na deze presentatie zijn aanvullende onderzoekspunten aangevraagd om te onderzoeken of toch een ondubbelzinnige voorkeur te bepalen is.

Gevraagd is nader in beeld te brengen:

- Als de locatie gymnastieklokaal Weemeweg vervalt, zit daar ook een potentiële opbrengstwaarde voor de gemeente?
Dit is/wordt door de gemeente intern opgepakt.

- Kan gebruik gemaakt worden van de gymzalen van het Stellingwerf College?
Dit is/wordt door de gemeente intern opgepakt.
- Wat is in de nieuwe sporthal het effect van minder gymnastiekonderwijs op de exploitatie?
Dit is/wordt door de gemeente intern opgepakt.
- Globaal onderzoek om het sportcomplex Boekhorst te situeren op het hoofdveld en het realiseren van twee kunstgrasvelden elders op het complex, inclusief het mogelijk verplaatsen van de tribune en de gevolgen (op hoofdlijnen) inzichtelijk maken.

3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 en 2 worden de kaders van het onderzoek toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen en vervolgens wordt in de verdere hoofdstukken inhoudelijk ingegaan op het onderzoek. Hoofdstuk 5 gaat in op netcongestie waarbij per locatie meer specifiek op dit onderwerp wordt doorgegaan. In hoofdstuk 6 tot en met 8 wordt specifiek ingegaan op de onderzoeksvragen om vervolgens te komen tot de participatie en MCA in hoofdstuk 9.

4. Conclusie(s) en aanbevelingen

4.1. Conclusies

4.1.1 Netcongestie

- Volgens de capaciteitskaart is de beschikbare capaciteit voor afname in Oosterwolde beperkt (geel) tot niet beschikbaar (oranje/rood). Voor de gebieden waar in dit rapport naar gekeken is, gaat het om locaties waar beperkte capaciteit (gele gebieden) beschikbaar is.
- Volgens de capaciteitskaart is de beschikbare capaciteit voor teruglevering niet beschikbaar (rood). Voor de kortetermijn -en de middellange termijn zal netcongestie dus invloed blijven hebben op initiatieven voor nieuwbouwprojecten.
- Bij volledige sloop van het huidige zwembad met sporthal vervalt de grootverbruikaansluiting en gaat naar de eerstvolgende op de wachtlijst.
- In bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld op basis van maatschappelijke prioritering, kan voorrang worden verleend bij toekenning van beschikbare capaciteit. Een zwembad met sporthal en een losstaand gymnastieklokaal valt hier niet onder.
- Een woonfunctie valt wel onder een maatschappelijke prioritering, echter de grootverbruikaansluiting op de huidige locatie van het zwembad en sporthal kan niet onderverdeeld worden naar kleinverbruikaansluitingen.
- Op het moment wanneer een gymnastieklokaal als onderdeel van een onderwijsgebouw wordt gerealiseerd valt deze net als een onderwijsgebouw binnen een van de categorieën van het maatschappelijke prioriteringskader.
- Het niet verplaatsen van de Boekhorst biedt een mogelijkheid om met inzet van de huidige gasaansluiting (als tijdelijke voorziening) de negatieve effecten van netcongestie te ondervangen.
- Bij sloop van de Boekhorst en nieuwbouw op die locatie blijft de huidige aansluitcapaciteit voor elektra ter beschikking en kan verzwakt worden. Gedurende de realisatie kunnen alle maatregelen getroffen worden en kan de huidige capaciteit overgezet worden. De aanvullende capaciteit komt ter beschikking wanneer netcongestie is opgelost. Hierna vervalt de gasaansluiting.

4.1.2 Nieuwbouw De Boekhorst op locatie Oostenburg

- Ruimtelijk gezien zijn er voldoende mogelijkheden om het sportcomplex op locatie Oostenburg te realiseren.
- Op de belanghebbendenavond bleek dat er naast het in maart 2025 reeds geconstateerde draagvlak voor nieuwbouw op de huidige locatie, ook veel draagvlak is bij de aanwezige partijen voor een verplaatsing. Het in een keer over kunnen verhuizen wordt als groot bijkomend voordeel gezien.
- Er zijn wel vragen aan verplaatsing verbonden, zoals de bezetting van de velden door SV Oosterwolde (wens is een kunstgrasveld) als de nieuwe Boekhorst ten koste gaat van een voetbal- of trainingsveld en voor de scholen de reistijd zo kort mogelijk i.v.m. de invloed van verplaatsing op de lestijden en het goed inpassen van de korfbalvereniging.
- Tevens biedt het realiseren van het complex op sportpark Oostenburg volgens de belanghebbenden ruimte voor optimalisatie, bijvoorbeeld door het toevoegen van de schietsportclub en gebruikers van gymlokaal Weemeweg. Dit zal in gebruiksuren niet het volledige gebruik van de basisscholen van de huidige Boekhorst compenseren.
- Voor de afstand tot het dorp en de sociale veiligheid heeft de locatie in de zuidwesthoek van het sportpark, nabij de Rikkingahof, de voorkeur van de aanwezigen bij de belanghebbendenavond. Ook locatie 3 (hoofdveld) scoort hierop beter dan locatie 1, maar dit is niet meer getoetst bij dezelfde groep belanghebbenden. Bij locatie 3 is daarbij van belang dat bij een scenario van de herindeling van het sportpark ook de korfbal op een minder wenselijke plek terecht kan komen (bijv. op de plek van locatie 1, die niet goed scoort op sociale veiligheid).
- Voor Locatie 2 is de huidige ontsluitingsweg niet breed genoeg en deze kan niet aangepast worden. Zonder goede nieuwe ontsluitingsweg vervalt deze locatie als mogelijkheid.
- Financieel gezien vraagt het realiseren van het gebouw (exclusief bouwrijp maak kosten) op locatie 1 en 2 van Sportpark Oostenburg geen grote verschillen ten opzichte van de sloop-nieuwbouw op de huidige locatie. Bij locatie 3 komen er extra kosten bij voor een nieuw hoofdveld met tribune voor SV Oosterwolde.
- Voor het bouwrijp maken is wel aan te geven dat locaties 1 en 3 meer kosten met zich mee zullen brengen dan locatie 2, tenzij bij locatie 2 ook de aanleg

van een nieuwe weg wordt meegenomen in deze kosten. Sloop-nieuwbouw op de huidige locatie geeft zeer waarschijnlijk de minste kosten voor bouwrijp maken.

4.1.3 Woningbouw op huidige locatie De Boekhorst

- De locatie van De Boekhorst leent zich gezien de ligging in een woonwijk goed voor het inpassen van woningbouw.
- Er zijn op basis van een passende ruimtelijke inrichting, zowel eengezins- als meergezinswoningen mogelijk
- Tevens is het mogelijk extra parkeerplaatsen voor De Miente te realiseren.
- Het aantal woningen en de te verwachten opbrengsten lijken voor een marktpartij en met 100% vrije sector woningen en in een gunstige markt, op te wegen tegen de investeringen. Wanneer ook 30% sociaal van toepassing wordt verklaard en ook nog andere kostenposten of de opbrengsten tegen gaan vallen is de kans groot dat een negatieve businesscase ontstaat. De residuele grondwaardeberekening laat zien dat er dan te weinig opbrengstpotentieel in het geschetste programma zit.

4.1.4 Nieuwbouw sportzaal

- Vanwege wijziging in regelgeving zal voor de 5 basisscholen een sportzaal met twee gymvloeren noodzakelijk zijn.
- Het eerder in dit onderzoek beoogde stuk grond voor het nieuwe gymnastieklokaal nabij Brede School MFS Zuid Oosterwolde is hiervoor niet groot genoeg. De enige mogelijke optie om in de buurt een sportzaal te realiseren, lijkt op de locatie van de huidige Boekhorst.
- Dat zal ten koste gaan van de hoeveelheid woningen die op die locatie gerealiseerd kunnen worden, waarmee de grondopbrengst voor die locatie daarmee nog lager zal uitkomen.

4.1.5 Totaalconclusie

Uit de MCA blijkt dat locatie 3 het beste scoort als voor verplaatsing gekozen wordt. Van de drie subscenario's van deze locatie scoort scenario 3 het beste financieel gezien. De score van 123 punten voor locatie 3 is gelijk aan de oude score voor het nieuwbouwen van het complex op de huidige locatie (123 punten). Echter wanneer dat

scenario geupdate wordt naar de huidige inzichten, scoort het scenario van nieuwbouw op de huidige locatie nog iets beter (127 punten).

Vanuit de invalshoek netcongestie kan gesteld worden dat het verplaatsen van het zwembad met sporthal naar het sportpark voor extra investeringen zorgt (bijvoorbeeld het microgrid). Sloop en nieuwbouw op de huidige locatie biedt als voordeel dat de beschikbare capaciteit voor elektra en gas behouden kan blijven. Hiermee kan het gebouw in gebruik worden genomen en kan de periode van netcongestie overbrugd worden en geeft dit iets meer zekerheid in de planning.

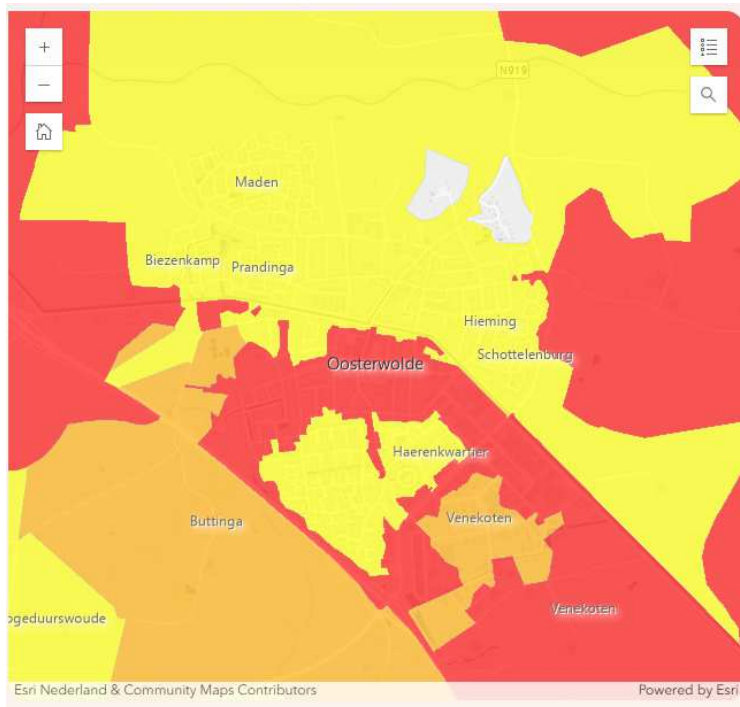
Uit het voorgaande blijkt naar mening van HEVO dat er geen ondubbelzinnige voorkeur aan te geven is voor het verplaatsen van De Boekhorst.

4.1.6 Resume investeringen per scenario

Overzicht investeringen per scenario						
	Huidige plek	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 3	Locatie 3
				scenario 1	scenario 2	scenario 3
Sloop gymlokaal Weemeweg	nvt	PM	PM	PM	PM	PM
Instand houden gymlokaal Weemeweg	€ 1,0 mln					
Bouwrijp maken diverse locaties	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Sloop oude en realisatie nieuwe Boekhorst	€ 20 mln	€ 20 mln	€ 20 mln	€ 20 mln	€ 20 mln	€ 20 mln
Aanleg microgrid		€ 1 mln	€ 1 mln	€ 1 mln	€ 1 mln	€ 1 mln
Aanleg nieuw voetbalveld(en)				€ 221k - € 390k	€ 910k - € 1,8 mln	€ 676k - € 1,3 mln
Realisatie nieuwe voetbaltribune				€ 100k - € 343k	€ 100k - € 343k	€ 100k - € 343k
Aanleg nieuw korfbalveld			€ 88k - € 178k	€ 88k - € 178k	€ 88k - € 178k	€ 88k - € 178k
Realisatie nieuwe korfbalaccomodatie			€ 629k	€ 629k	€ 629k	€ 629k
Realisatie nieuwe sportzaal op locatie Boekhorst		€ 3,95 mln	€ 3,95 mln	€ 3,95 mln	€ 3,95 mln	€ 3,95 mln
Totaal	€ 21 mln	€ 24,95 mln	€ 25,7 mln	€ 26,0 - 26,5 mln	€ 26,7 - 27,9 mln	€ 26,4 - 27,4 mln

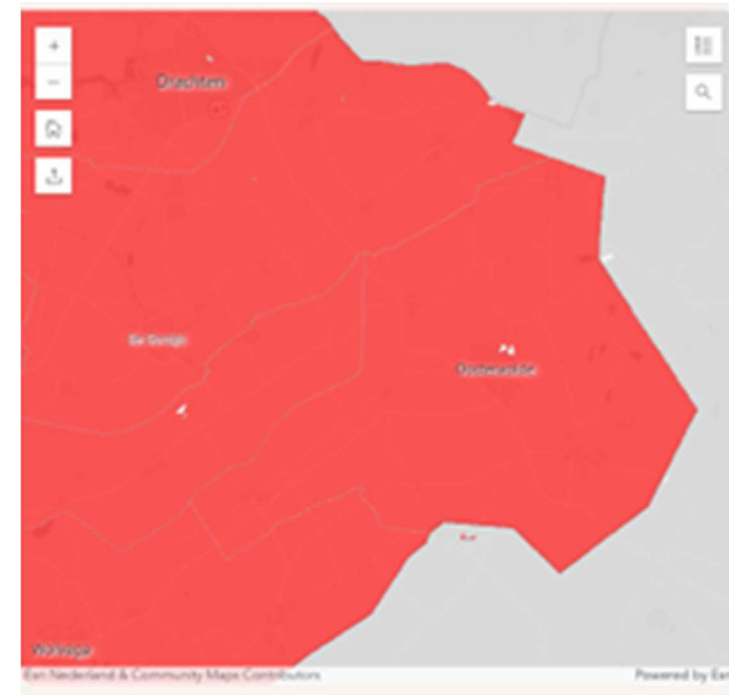
5. Algemeen netcongestie in Oosterwolde

De beschikbaarheid van voldoende aansluitcapaciteit (ook wel aansluitwaarde) is niet meer vanzelfsprekend. Als gevolg van verregaande elektrificatie is het beschikbare transportnet momenteel niet meer of zeer beperkt geschikt voor het realiseren van nieuwe aansluitingen. Mogelijke oplossingen zijn in voorbereiding, maar de oplevering ervan kunnen soms nog wel jaren gaan duren. In het kader van het onderzoek is de huidige situatie in Oosterwolde bekeken. Daarvoor is gebruik gemaakt van beschikbare informatie die door de netbeheerders in Nederland wordt gedeeld (in dit geval door Liander). Er wordt onderscheid gemaakt in beschikbaarheid voor afname en de beschikbaarheid voor teruglevering.



Capaciteitskaart Ooststellingwerf beschikbaarheid voor afname

Volgens de capaciteitskaart is de beschikbare capaciteit voor afname in Oosterwolde beperkt (geel) tot niet beschikbaar (oranje/rood). Uit nader onderzoek van Liander (d.d.17 april 2025) is gebleken dat momenteel ook geen congestiemanagement (verdelen van beschikbare capaciteit) uitgevoerd kan worden.



Capaciteitskaart Ooststellingwerf beschikbaarheid voor teruglevering

Volgens de capaciteitskaart is de beschikbare capaciteit voor teruglevering niet beschikbaar (rood). Voor de korte en de middellange termijn zal netcongestie dus invloed blijven hebben op initiatieven voor projecten. Met de huidige koers van de energietransitie zal alleen netverzwaring een structurele oplossing bieden, maar de realisatie daarvan kost tijd.

Voor de korte termijn en de middellange termijn zal per situatie in goed overleg met de netbeheerder (Liander) gekeken moeten worden naar mogelijkheden.

Daarbij geldt dat voor ieder nieuw initiatief in de basis gekeken moet worden naar beperking van de energievraag (door onder andere een optimale gebouwworm, goede schilisolatie, slimme opwekkings- en afgifteconcepten, opslag van eigen opgewekte energie). Dit meer technisch inzicht komt tot stand tijdens de ontwerpfase waarin de architect samen met de bouwfysisch adviseur en de installatieadviseur tot een integraalontwerp komen. In verband met de problematiek rondom netcongestie is het advies om in dit stadium, zo vroeg mogelijk, op basis van de benodigde technische inzichten een aanvraag te doen bij de netbeheerder. De netbeheerder voert dan een netcheck uit en achterhaald op die manier wanneer er naar verwachting vermogen beschikbaar zal zijn. Tegelijkertijd wordt 'de aanvraag' door de netbeheerder op een wachtlijst geplaatst. Er is een prioriteringskader met als doel om in gebieden met netcongestie, een maatschappelijk verantwoorde volgorde voor het toekennen van transportcapaciteit te bepalen. Deze wordt per 1 januari 2026 weer herzien. Op dit moment geldt het huidige prioriteitskader.

Recent contact met de netbeheerder heeft geleerd dat er zowel voor een kleinverbruikaansluiting als voor een grootverbruikaansluiting een vooraanmelding (kleinverbruik) of een aanvraag (grootverbruik) nodig is voordat de netbeheerder onderzoek kan gaan doen. Dergelijk onderzoek dient te gebeuren op basis van technische informatie die bepaald kan worden gedurende de ontwerpfase. Uit contact met de netbeheerder is gebleken dat qua planning rekening moet worden gehouden met medio 2028 voordat er zicht is op meer structurele oplossingen.

In het kader van het onderzoek is per initiatief verder gekeken naar de effecten van netcongestie.

6. Nieuwbouw De Boekhorst op locatie Oostenburg

Het onderzoek in dit rapport richt zich op de vraag of er een ondubbelzinnige voorkeur is om de nieuwbouw van Sportcomplex De Boekhorst te realiseren bij Sportpark Oostenburg. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en gevolgen van de inpassing van mogelijke nieuwbouw op deze locatie nader omschreven.

6.1. Gebouwkenmerken

6.1.1 Ruimtebehoefte

Voor nieuwbouw van De Boekhorst op de locatie Sportpark Oostenburg zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het eerdere scenario-onderzoek van mei 2025 als het gaat om de ruimtebehoefte.

Te weten:

Een gebouw met nagenoeg een gelijke omvang, aangevuld met de wensen zoals die door partijen aangegeven zijn, om toe te voegen aan het programma (in willekeurige volgorde):

- Een vergaderruimte (ca. 20 m² bvo extra);
- Een juryruimte voor de zwemvereniging (ca. 20 m² bvo extra);
- Een clubruimte voor de zwemvereniging (ca. 50 m² bvo extra);
- Een extra zwembad;
- Een sporthal die beter deelbaar is.

De ruimtestaat voor dit scenario is als volgt:

Perceeloppervlakte	5.000 m ²
Zwemmen	1.318 m ² bvo
Sport	1.705 m ² bvo
Horeca	76 m ² bvo
Algemene ruimten	388 m ² bvo
Totaal	3.487 m² bvo

Voor verdere details wordt verwezen naar de rapportage van het onderzoek van mei 2025. Een eventuele uitbreiding van de sporthal door toevoeging van het programma vanuit het gymnastieklokaal aan de Weemeweg maakt hier geen onderdeel van uit. Uitgangspunt is dat het gebruik ingepast kan worden in het gebruikrooster van het nieuwe complex.

Bij locatie 1 en 2 is de impact op het totale sportcomplex minder groot dan wanneer voor locatie 3 (het huidige hoofdveld) wordt gekozen. In het geval van locatie 3 moet naast de ruimtebehoefte van de sporthal en zwembad, ook rekening gehouden worden met de herindeling van de voetbalvelden, eventuele aanleg van één of twee kunstgrasvelden en het bouwen van een nieuwe tribune bij het nieuwe hoofdveld. De huidige tribune is ca. 30 tot 35 meter lang.

Ook is de realisatie van 90 parkeerplaatsen benodigd. Voor een parkeerplaats is ca. 25 m² per plek benodigd (plek en rijbaan). Voor 90 parkeerplaatsen is ca. 2.250 m² terrein nodig, afhankelijk van hoe de indeling gemaakt kan worden. Voor het nieuwe sportcomplex is ca. 3.500 m² benodigd (zie ruimtestaat hiervoor). Het totale terrein dat voor het nieuwe sportcomplex minimaal benodigd is, is dan 5.750 m². Ter vergelijking: een voetbalveld is in de regel 65x100m = 6.500 m². Het gewenste programma is daarmee te realiseren binnen de afmetingen van een voetbalveld.

6.2. Locatiekenmerken

Sportpark Oostenburg is gelegen aan de noordzijde van de kern Oosterwolde, bereikbaar via de Veenhofweg. Hier zijn de voetbalvelden van SV Oosterwolde gelegen, de grootste gebruiker van dit sportpark. Maar ook schietvereniging SVV de Tjonger, motorclub Eastwood en korfbalvereniging KV DIO (met clubhuis aan de Kuipenstreek) maken gebruik van dit sportpark. Tevens is hier recent een pumtrack gerealiseerd. Ook de banen van Tennisclub Oosterwolde grenzen aan dit sportpark, maar de tennisclub heeft geen directe verbinding met het sportpark en wordt ook via de andere zijde ontsloten via het Jardingapad.

6.2.1 Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig

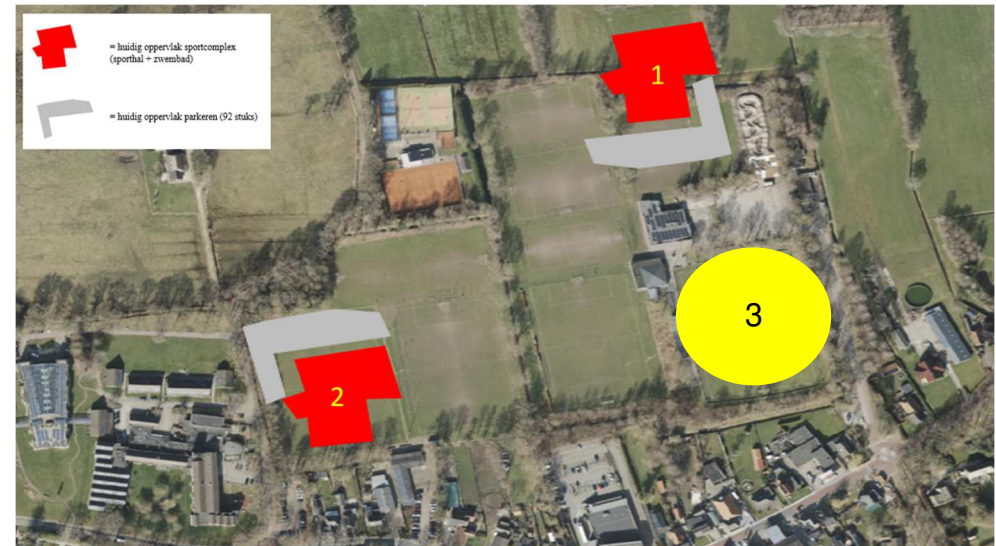
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de inpassing van een sportcomplex mogelijk geacht. Er zijn in eerste instantie twee locaties die hiervoor het meest voor de hand lijken te liggen, met zoveel mogelijk behoud van de huidige situering van de velden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet direct een vereiste, maar voor de financiële haalbaarheid wel voor de hand liggend.

1. De eerste is aan de noordzijde gelegen, nabij het pumptrack (locatie 1 op de luchtfoto van figuur 1).
2. De tweede is gelegen nabij de korfbal en Rikkingahof (locatie 2 op de luchtfoto van figuur 1).
3. Naar aanleiding van de presentatie aan de gemeenteraad op 15 oktober jl. is ook onderzocht of de nieuwbouw van De Boekhorst op de locatie van het huidige hoofdveld van SV Oosterwolde passend te maken is (locatie 3 op de luchtfoto van figuur 1).

De locaties 1 en 2 hebben vanuit stedenbouw hun eigen voor- en nadelen. Locatie 1 geeft vrijheid in indeling en ruimte voor een eigen ontwerp en heeft weinig tot geen impact op de huidige indeling van het sportpark. Wel zijn er twee mini voetbalveldjes die op een anderen plek terug moeten komen. Locatie 1 heeft tevens als mogelijk nadeel dat deze meer buiten de bebouwde kom ligt (en heeft deels de bestemming Agrarisch) en dat daardoor goedkeuring van de provincie nodig is om hier te mogen bouwen.

Locatie 2 ligt dicht tegen het dorp en vooral ook bij de Rikkingahof, waarvoor nieuwbouwplannen zijn. Deze locatie vraagt daarom meer aandacht in de uitwerking van het ontwerp, passend bij de omgeving. Parkeren en bereikbaarheid/verkeer (zie hierna) zijn daarbij aandachtspunten. Het Jardingapad is niet geschikt voor het afwikkelen van veel verkeer en daardoor niet geschikt. Ook voor de korfbal zal een alternatieve oplossing gevonden moeten worden.



figuur 1: luchtfoto sportcomplex met de mogelijke nieuwbouwlocaties.

Locatie 3 heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt globaal bekeken dezelfde aandachtspunten als locatie 2, omdat ook deze locatie dicht tegen achtertuinen van woningen aan 't Oost gelegen is. Een oplossing kan zijn om de parkeerplaatsen aan die zijde te realiseren, zodat er meer afstand ontstaat tot de nieuw te bouwen sporthal en zwembad. Echter beperkt dat wel weer de mogelijke synergie en dubbelgebruik met het huidige parkeerterrein van SV Oosterwolde. Tevens heeft dit tot gevolg dat het volledige sportcomplex van SV Oosterwolde anders ingedeeld moet worden.

6.2.2 Inpassing in relatie tot herindeling velden SV Oosterwolde

In het geval van locatie 3 is een herindeling van de voetbalvelden voor SV Oosterwolde noodzakelijk. Om de impact daarvan in beeld te brengen, is het van belang het huidige gebruik en indeling van de velden te kennen en te weten hoeveel velden er volgens de KNVB-rekentool nodig zijn, passend bij het aantal teams dat gebruikmaakt van de velden. Het huidige complex bestaat uit de volgende velden:

Veldindeling



Velden SV Oosterwolde:
 A = huidige hoofdveld wedstrijdveld (met verlichting)
 B = wedstrijdveld (geen verlichting)
 C = wedstrijdveld (met verlichting)
 D = miniveld (2 stuks) (deels verlichting)
 E = miniveld (2 stuks) / training (met verlichting)
 F = trainingsveld (met verlichting)
 G = wedstrijdveld (met verlichting)

Figuur 2: schematische weergave van de velden van SV Oosterwolde (figuur ontvangen van gemeente Ooststellingwerf). Het pumptrack is door HevoFame toegevoegd aan de afbeelding.

Op basis van het totaal aantal spelende teams is via de rekentool van de KNVB uit te rekenen hoeveel velden (zowel wedstrijd als training, zie figuur 3) wenselijk zijn. Dat is vier wedstrijd velden en twee trainingsvelden. Het aantal wedstrijd velden voldoet in de huidige situatie. Wat betreft het aantal trainingsvelden is de locatie onderbezet. De huidige trainingsvelden voldoen alle drie niet aan de norm-afmetingen voor een trainingsveld¹. Trainingsveld F heeft wel bijna de afmetingen, waardoor die als trainingsveld wel goed te gebruiken is, maar op zaterdagen niet als wedstrijd veld gebruikt kan worden. De trainingsvelden D en E zijn te klein om door oudere jeugd of senioren elftallen als trainingsveld gebruikt te worden. Deze velden worden alleen ingezet voor trainingen en wedstrijden van de jongste jeugd. Het gevolg daarvan is dat er op natuurgras wedstrijd velden getraind wordt, wat leidt tot meer en snellere slijtage en afschrijving en bij slecht weer snel leidt tot afgelastingen.

¹ Trainingsvelden moeten volgens de rekentool dezelfde afmeting hebben als een wedstrijd veld, met verlichting, zodat wedstrijd situaties kunnen worden nagebootst en er minimaal 25 personen of twee



Figuur 3: uitkomst rekentool KNVB voor het aantal benodigde velden met de 39 teams van SV Oosterwolde, bezocht d.d. 27 oktober 2025

Dit is voor de KNVB en SV Oosterwolde een zeer onwenselijke situatie. In de rekentool van de KNVB wordt geen rekening gehouden met gebruik van kunstgras velden. Hierover wordt bij de veel gestelde vragen wel het volgende meegegeven als aandachtspunt.



Figuur 4: uitsnede veel gestelde vragen bij rekentool inzake benodigd aantal voetbalvelden

elftallen of vier zeventallen tegelijk van het trainingsveld gebruik kunnen maken. bron: <https://www.knvb.nl/assist-bestuurders/accommodatie/accommodatiemodule/rekentool/faq>

Het aanleggen van een kunstgrasveld kan de veldbezetting voor SV Oosterwolde behoorlijk verbeteren doordat een kunstgrasveld zowel als trainingsveld als wedstrijdveld gebruikt kan worden zonder dat in de winter en bij slecht weer het veld snel afgekeurd wordt. Zelfs in de huidige situatie is dit al aan te raden, gezien de beperkte capaciteit trainingsvelden die beschikbaar zijn, waardoor natuurgras wedstrijdvelden als trainingsveld gebruikt worden.

Indien het hoofdveld van SV Oosterwolde ingezet zal worden voor het realiseren van het nieuwe sportcomplex, wordt de druk op de velden van SV Oosterwolde nog groter. In dat geval zal het hoofdveld op een andere locatie gerealiseerd moeten worden. Veld B is daarvoor het meest voor de hand liggend. Uit een gesprek en rondgang op het complex d.d. 5 november jl. met vertegenwoordigers van de club blijkt dat dit ook de voorkeur heeft van SV Oosterwolde. De tribune van het huidige hoofdveld zal gesloopt moeten worden, maar kan dan gespiegeld op nagenoeg dezelfde plek weer nieuw gebouwd worden. Tevens is de kantine dan nog dichtbij, wat belangrijk is voor de omzet van de club.

Wat betreft het aantal velden is met het verplaatsen van het huidige hoofdveld, een extra nieuw veld voor SV Oosterwolde noodzakelijk om minimaal vier wedstrijdelden te behouden. Dit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden:

1. Behoud van de huidige situatie met vier natuurgrasvelden en geen wijzigingen in de trainingsvelden. Dit kan door van het korfbalveld weer een voetbalveld te maken (behoud natuurgras). Voor de korfbal (het gele vierkant in de weergave hieronder) zal dan een nieuwe plek op het sportpark gevonden moeten worden. Dat kan op het stuk grond (weiland) dat ook als locatie 1 voor de nieuwe sporthal met zwembad (zie locatie 1 in figuur 1) als optie is genoemd. SV Oosterwolde houdt dan dezelfde veldcapaciteit als in de huidige situatie en voldoet daarmee voor de trainingsvelden niet aan de KNVB rekentool en de problemen met gebruik van wedstrijdelden als trainingsvelden blijven.
2. De korfbal naar de plek van het huidige grotere trainingsveld (veld F) verplaatsen met behoud van de huidige kantine en kleedruimtes en van het huidige korfbalveld weer een wedstrijdveld maken en realiseer twee kunstgrasvelden voor SV Oosterwolde. Hiermee wordt voldaan aan de veldbehoefte volgens de KNVB rekentool. Het weiland dat nu buiten het sportpark ligt, kan weiland blijven.

3. Verplaats de korfbal naar het stuk grond (weiland) aan de noordzijde (inclusief nieuwe kantine en kleedruimtes), maak van het huidige korfbalveld weer een voetbalveld (natuurgras) en maak van het nieuwe hoofdveld een kunstgrasveld. De overige indeling blijft gelijk. Ook hiermee wordt voldaan aan de KNVB rekentool, waarbij geaccepteerd wordt dat trainingsveld F kleiner blijft dan een volwaardig wedstrijdveld.

Hieronder zijn de scenario's schematisch weergegeven in de luchtfoto. In de bijlage zijn grotere weergaven hiervan opgenomen.



Scenario 1

Scenario 2

scenario 3

De korfbalvereniging heeft in een gesprek met de gemeente aangegeven mee te willen werken aan verplaatsing, maar wel graag op het huidige sportcomplex te willen blijven. De hiervoor omschreven oplossingsrichtingen maken dit mogelijk. Het is echter gedurende dit onderzoek niet gelukt met de korfbal in contact te komen over welk scenario eventueel de voorkeur heeft en of dit acceptabele oplossingen zijn.

De voetbalvereniging heeft aangegeven in de huidige situatie al behoefte te hebben aan een kunstgrasveld. Scenario 1 zoals hiervoor omschreven (maak van het korfbalveld (weer) een natuurgras voetbalveld) lost het probleem van de veldbezetting niet op. Dit scenario is voor de voetbalvereniging dan ook zeer onwenselijk.

Ruimtelijk en vanuit gebruik bekeken is Hevo van mening dat scenario 2 en 3 het meest passend zijn, waarbij scenario 3 financieel gezien minder investeringen zal vragen omdat in dat scenario maar één kunstgrasvoetbalveld aangelegd hoeft te

worden. De korfbal kan in beide scenario's een eigen nieuw gebouw krijgen of gebruik maken van de kantine en kleedkamers van de nieuwe sporthal (wel goede afstemming over kleedkamergebruik noodzakelijk) of bij scenario 2 wellicht ook de huidige voorziening blijven gebruiken.

6.2.3 Inpassing in relatie tot verkeer

De bereikbaarheid van alle drie locaties is vanuit verschillende perspectieven te beoordelen. Wanneer gekeken wordt naar bezoekers vanuit Oosterwolde zelf, is locatie 2 de meest voor de hand liggende locatie. De afstand tot het dorp is op deze plek het kortste en een sociaal veilige route is makkelijker te realiseren. Het wegprofiel van het Jardingapad, kan echter niet verbreedt worden, waardoor als voor deze locatie gekozen wordt, een alternatieve ontsluiting gerealiseerd moet worden. Door de nieuwbouwplannen op het Rikkingaterrein is dat geen eenvoudige opgave, waardoor deze locatie minder goed scoort

Voor bezoekers van buiten het dorp geldt voor deze locatie dat die verder het dorp in moeten rijden dan bij locatie 1. Op zaterdagen, wanneer er ook veel boodschappen gedaan zullen worden, zal dat voor meer verkeersdruk en opstoppen op 't Oost zorgen.

Locatie 1 heeft als voordeel dat bezoekers eerder afslaan vanaf 't Oost en daardoor niet ver de kern in hoeven, maar heeft als nadeel dat het achterin het park komt te staan, waardoor de route daar naartoe langer wordt voor gebruikers uit Oosterwolde zelf (denk bijvoorbeeld aan de basisscholen die hier gebruik van moeten maken voor bewegingsonderwijs) en de route langs de Veenhofweg en het pumptrack kan als sociaal onveilig ervaren worden. Tevens zal door de toename van het aantal verkeersbewegingen de druk op het kruispunt van de Veenhofweg, 't Oost en Poorthof toenemen. Nader onderzocht moet worden of dat acceptabel is.

Met locatie 3 is de bereikbaarheid voor bezoekers van buiten het dorp hetzelfde als bij locatie 1. Voor bezoekers vanuit het dorp zelf is de bereikbaarheid wel beter dan locatie 1; dichterbij het dorp en voorzieningen en minder afgelegen dan bij locatie 1.

6.2.4 Inpassing in relatie tot parkeren

Uitgangspunt is dat er net als in de huidige situatie ca. 90 parkeerplaatsen nodig zijn. Wat betreft parkeren is dat op alle drie de locaties goed in te passen voor de nieuw te bouwen De Boekhorst. Locaties 1 en 3 hebben als mogelijk voordeel dat ook het parkeren voor SV Oosterwolde hiermee gelijktijdig uitgebreid kan worden en maakt dubbelgebruik mogelijk. Bij locatie 2 is dubbelgebruik van parkeerplaatsen van het nieuwe sportcomplex door SV Oosterwolde minder goed/niet mogelijk en zal voor SV Oosterwolde een eigen uitbreiding van parkeerplaatsen (waarvoor volgens de voetbalvereniging al plannen voor zijn en wat bevestigd is door de gemeente) alsnog uitgevoerd moeten worden.

6.2.5 Inpassing in relatie tot technische voorzieningen

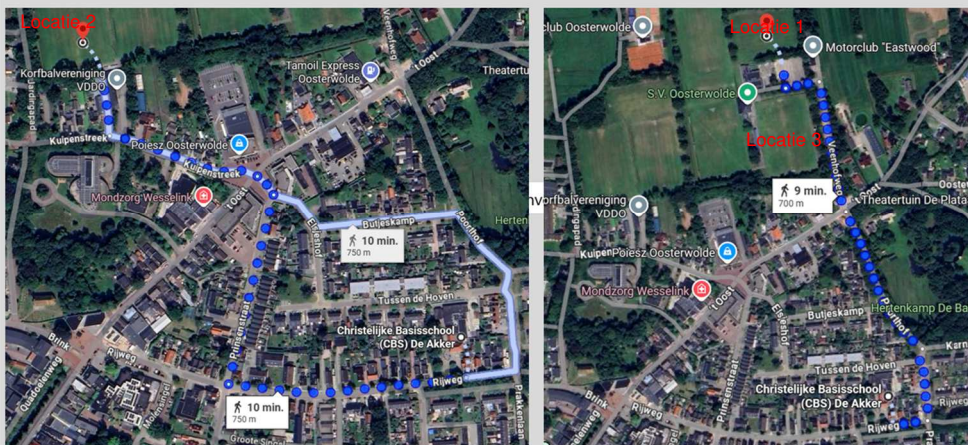
Locatie 1 is verder weg gelegen van bestaande infrastructuur, waardoor hiervoor meer meters aangelegd moeten worden voor elektra, riolering, water etc. Locaties 2 en 3 bieden hiervoor een beter perspectief.

6.2.6 Inpassing in relatie tot OBS de Toekan en CBS de Akker

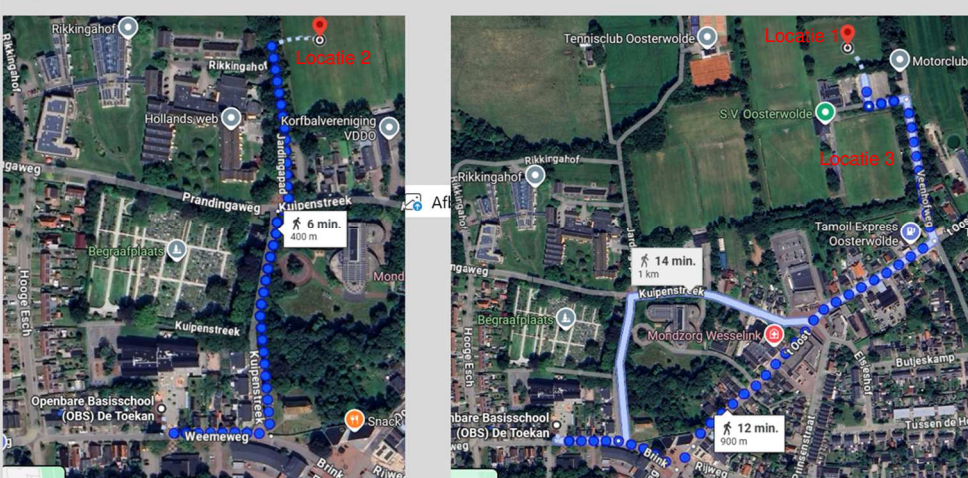
Indien de realisatie van een nieuwe sporthal op Sportpark Oostenburg doorgaat, zal het gymnastieklokaal aan de Weemeweg vervallen. De basisscholen die nu gebruikmaken van dit gymnastieklokaal, zullen dan hun bewegingsonderwijs in de nieuwe sporthal moeten aanbieden. De bereikbaarheid van die nieuwe sporthal is voor deze scholen een belangrijk item. Met betrekking tot de bereikbaarheid van de nieuwe locatie geldt dat deze voor het basisonderwijs (PO) binnen 1 kilometer², gemeten langs de kortste, voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg moet liggen. Alle drie de locaties voldoen aan deze eis, gemeten volgens de routes die Google Maps op basis van het adres van de scholen geeft:

² Volgens VNG-modelverordening

Mogelijke nieuwe afstand voor De Akker



Mogelijke nieuwe afstand voor De Toekan



6.3. Netcongestie

Het nieuwe te realiseren sportcomplex ligt in Oosterwolde-Centrum-Noord-West. Op basis van beschikbare informatie kan gesteld worden dat het verkrijgen van voldoende aansluitcapaciteit voor afname en teruglevering (grootverbruik) de komende jaren nog

problematisch is. Dat betekent niet dat de mogelijkheden voor het ontwerpen en realiseren van een energieneutraal en gasloos gebouw vervalt. Mocht het verplaatsen van het zwembad en sporthal de voorkeur hebben dan betekent dat er voor een periode van 8-10 jaar rekening gehouden dient te worden met een tijdelijke voorziening (bijvoorbeeld een microgrid). Dit microgrid maakt het mogelijk het gebouw te realiseren en in gebruik te nemen.

De locatie voor het nieuw te bouwen sportcomplex ligt in het gele gebied met enkele witte vlekken. Daarvoor geldt dat aansluitcapaciteit voor afname beperkt beschikbaar is of mogelijk aanwezig is. Volgens de capaciteitskaart is teruglevering niet mogelijk, wat betekent dat eigen opgewekte stroom (PV-panelen) zelf gebruikt dient te worden of opgeslagen voor eigen gebruik. De te nemen stappen om tot inzicht te komen in de plaatselijke situatie zijn verder toegelicht in hoofdstuk 4 en gelden ook voor deze situatie.

Het nieuwe sportcomplex vraagt naar verwachting een aansluitcapaciteit van rond de 800 - 950 kVA, op basis van 600.000 tot 650.000 kWh per jaar. Deze benodigde aansluitcapaciteit is niet aanwezig. De aansluitcapaciteit van het huidige zwembad kan ook niet worden 'overgezet' naar het sportpark. Verder is er in de directe omgeving geen mogelijkheid om aan te sluiten op een reeds gestart initiatief zoals de trafo voor de Rikkingahof. Afhankelijk van de beschikbaarheid van de werkelijk benodigde aansluitcapaciteit zal rekening moeten worden gehouden met het plaatsen van een tijdelijk energievoorziening (bijvoorbeeld een microgrid).

Voor de toepassing van bijvoorbeeld een microgrid zijn diverse opties te bedenken uitgaande van koop, lease of huurconstructies. Hiervoor zijn diverse partijen beschikbaar in de markt. De uiteindelijke keuze zal afhankelijk zijn van de termijnbehoefte en dit zal gedurende de ontwerpfase nader onderzocht moeten worden. Uitgaande van koop moet rekening worden gehouden met extra investeringskosten van rond de 0,8 – 0,9 miljoen (excl. btw = 0,9 tot 1,1 miljoen incl. btw, gemiddeld € 1 miljoen incl btw) en extra jaarlijkse onderhoudskosten van ca. € 30.000,- tot € 35.000,-.

6.4. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie

6.4.1 Nieuw zwembad met sporthal

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw (in verband met netcongestie de komende 8-10 jaar (medio 2033)³ nog niet haalbaar).

Op deze manier realiseert de gemeente een sportvoorziening die toekomstvast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO₂-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019 maar kan deze in verband met netcongestie tot medio 2033 nog niet geheel voldoen. De gemeente geeft hiermee binnen de huidige mogelijkheden op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering;
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027;
- Van start bouw (half 2028) tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.;
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
 - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
 - Installaties: 20 jaar
 - Inrichting en inventaris: 10 jaar
 - Terreininrichting: 25 jaar

- Over grondkosten wordt geen afschrijving gerekend.
- Exclusief eventuele saneringskosten
- Exclusief bouwrijp maken (nog nader te bepalen op basis van definitieve locatie).

Bouwrijp maken

Het is aannemelijk dat de kosten voor het bouwrijp maken van locatie 1 hoger zullen liggen dan die van locatie 2 en 3 op het sportpark, omdat de hoofdtracés van de nuts, riolering en water voornamelijk door 't Oost lopen. Locatie 2 vraagt echter ook een nieuwe toegangsweg die aangelegd moet worden. Locatie 3 vraagt ook investeringen voor de verplaatsing en aanleg van nieuwe voetbal- en korfbalvelden. De goedkoopste optie voor wat betreft kosten m.b.t. het bouwrijp maken is het scenario sloop-nieuwbouw op de huidige locatie.

Omdat deze kosten sterk afhankelijk zijn van de precieze locatie en het ontwerp en niet tot de expertise van Hevo behoren, zijn deze kosten in dit onderzoek nog niet nader meegenomen en is hiervoor een PM post bij alle scenario's aangehouden.

Ruimtelijk-functioneel:

Overeenkomstig het onderzoek van mei 2025.

Planning:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Startdatum indexering: | januari 2025 |
| • Start definitiefase (pve's): | maart 2026 |
| • Start ontwerpfase: | januari 2027 |
| • Start bouw: | mei 2028 |
| • Oplevering en ingebruikname: | november 2029 |

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

Gezien de aard van het locatieonderzoek en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal nadere uitwerking een concretere en exactere projectplanning geven.

³ Bron: onderzoeksrapport van Liander van 17 april 2025

Exploitatieberekeningen:

De investeringskosten zijn omgerekend naar jaarlijkse, structurele gebouwexploitatiekosten over een volledige levensduur van 40 jaar.

Bij de gebouwgebonden exploitatiekosten hanteren we de volgende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Kapitaalslasten	De jaarlijkse kosten die voortkomen uit investeringen. Deze lasten omvatten zowel de afschrijvingen als de rente op leningen die zijn afgesloten om de investeringen te financieren.
Huisvestingslasten	De kosten die gepaard gaan met het onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Schoonmaak en klein onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de exploitant.
Verbruikskosten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

De gemeente is eigenaar van de sportaccommodatie. Het beheer en de exploitatie zijn uitbesteed aan een marktpartij. Wanneer we daar de overige kosten en opbrengsten (zie de tabel hieronder) aan toevoegen, ontstaat het totaalbeeld voor de exploitatie: duidelijk wordt of de kosten voor de m²-ers en alle overige kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Voor de nieuwe Boekhorst op locatie sportpark Oostenburg geldt daarbij dat de nieuwe sporthal gebruikt gaat worden door twee basisscholen i.p.v. de vijf basisscholen die gebruik maken van de huidige Boekhorst. Hier staat tegenover dat huidige verenigingen en andere gebruikers van het gymlokaal aan de Weemeweg ook van de nieuwe sporthal gebruik kunnen gaan maken. Op basis van een quickscan lijkt dat niet het aantal lessen van de basisscholen geheel te compenseren. Vaak is kostendekkende exploitatie bij maatschappelijke voorzieningen niet het geval en moet de verantwoording van het negatieve saldo gezocht worden in de maatschappelijke waarde die met de voorziening gecreëerd wordt. Die is in het

kader van leefbaarheid en het behoud van een vitale, lokale samenleving de gemeenschap en de belastingbetaler iets waard.

Begrip	Omschrijving
Overige exploitatiekosten en opbrengsten (bedrijfsvoering)	De kosten die een onderneming maakt om zijn dagelijkse activiteiten uit te voeren en de opbrengsten die ze daarmee genereert. Deze kosten zijn essentieel voor de normale bedrijfsvoering en omvatten een breed scala aan uitgaven, zoals personeelskosten, huur, marketing en reclame, administratieve kosten. De opbrengsten kunnen bestaan uit een batig saldo van de horeca-exploitatie, verhuur van ruimten en overige opbrengsten uit (bijvoorbeeld culturele) activiteiten en evenementen.

Wanneer er in de tabellen van paragraaf 5.5 onderaan een negatief saldo resteert, betekent dat dat ofwel de gemeente ofwel de gemeente en gebruikers samen dit saldo jaarlijks moeten opbrengen. Over de verdeling van een eventueel batig saldo zullen gemeente en gebruikers eveneens afspraken moeten maken.

6.4.2 Nieuwe sportvelden voetbal en korfbal

Indien gekozen wordt voor locatie 3, is het noodzakelijk dat er voor SV Oosterwolde een nieuw hoofdveld gerealiseerd wordt. Dit veld zal ca. 65m breed en 100m lang zijn (totaal 6.500 m²).

Daarnaast is het voor de hand liggend dat er ook een nieuwe tribune gerealiseerd wordt bij het nieuwe hoofdveld. De huidige tribune is ca. 35m lang en 4m diep. Voor de kostenraming voor het bouwen van een nieuwe tribune worden de volgende basisgegevens aangehouden:

- Breedte tribune: 35 meter;
- Zitbreedte per persoon: 0,50 m (standaard);
- Zitplaatsen per rij: $35 / 0,50 = 70$ zitplaatsen per rij;
- Aantal rijen: 4;
- Totaal zitplaatsen: $70 \times 4 = 280$ zitplaatsen;
- Inclusief overkapping.

De kantine en kleedkamers van SV Oosterwolde blijven ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Met betrekking tot het korfbalveld wordt rekening gehouden met een veld van 20m breed en 40m lang (totaal 400m²). Met betrekking tot kleedkamers en kantine is het uitgangspunt dat dit passend te maken is binnen de m²-ers van de nieuwe sporthal. In dit onderzoek is hiervoor geen extra ruimte meegenomen, maar dit zal in een volgende fase nog nader onderzocht moeten worden of dit inderdaad passend te maken is. Het bouwrijp maken van de verschillende mogelijke locaties valt buiten deze rapportage en zal in beeld gebracht worden wanneer een definitieve keuze gemaakt is.

6.5. Investeringskosten, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten	
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€ 11.688.487
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 16.560.759
Investeringskosten (incl. BTW)	€ 20.038.518
Kapitaalslasten	€ 1.070.366
Personele kosten	€ (400.000)
Horeca (inkoop)	€ (40.250)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€ (445.311)
Belastingen en verzekeringen	€ (13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€ (53.279)
Huurkosten aan de gemeente	€ (147.076)
Kosten totaal	€ (2.169.505)
Dekkingen	
Zwemmen	€ 461.918
Sport	€ 175.073

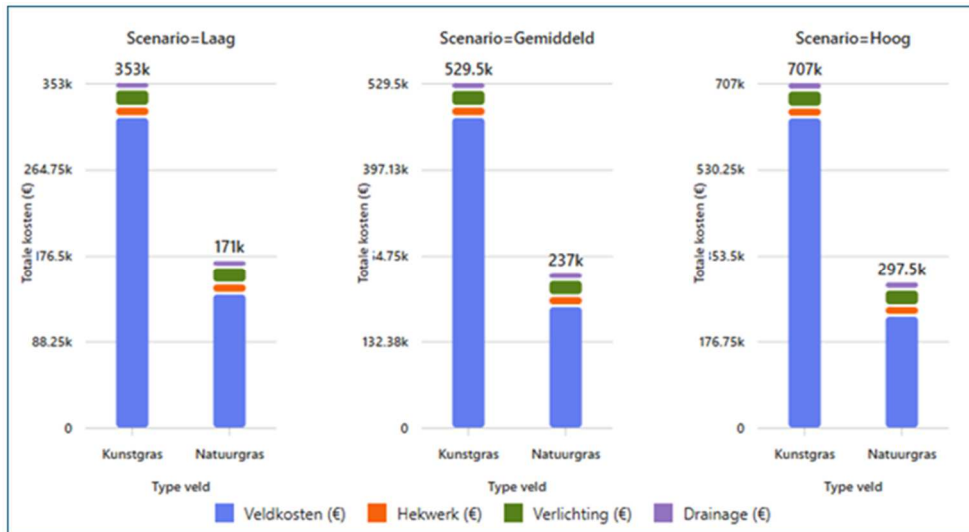
Horeca (verkoop)	€ 79.350
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€ 391.000
Overige dekkingen	€ -
Totaal dekkingen	€ 1.107.341
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ (1.062.164)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

6.5.1 Aanpassing velden indien voor locatie 3 gekozen wordt

Naast de realisatie van het nieuwe zwembad met sporthal, zal in het scenario wanneer dit gebouw gerealiseerd wordt op het huidige hoofdveld van SV Oosterwolde, ook rekening gehouden moeten worden met de aanlegkosten voor nieuwe voetbalvelden van SV Oosterwolde.

In de navolgende figuur zijn de aanlegkosten voor zowel een kunstgrasveld als voor een natuurgras in beeld gebracht. De bedragen zijn op basis van ervaringscijfers van kostendeskundigen van het HEVO Expertisecentrum (HEC).



Hieruit blijkt dat afhankelijk van het type kunstgrasveld en de ondergrond, de aanlegkosten een bandbreedte van € 350.000 tot € 700.000 hebben. Voor natuurgras is de bandbreedte € 170.000 tot € 300.000. Dit is nog exclusief ca. 30% voor voorbereidende en advies- en bijkomende kosten. Indien daarmee rekening wordt gehouden, komen de bandbreedtes uit op € 455.000 – 910.000 voor kunstgras en € 221.000 tot 390.000 voor natuurgras.

Voor het realiseren van een nieuwe tribune met ca. 280 zitplekken wordt de volgende bandbreedte aangehouden:

Laag – eenvoudige modulaire tribune met basis-overkapping

- Prijs per zitplaats: ca. € 200 (= € 120 basis tribune + € 80 dakconstructie)
- Site-/fundering-/transportkosten: € 8.000
- Totaal bouwkosten excl. BTW: $280 \times 200 + 8.000 = € 64.000$ (€ 77.440 incl. btw)
- 30% voorbereidings- en advies- en bijkomende kosten
- Totaal investeringskosten incl btw: € 100.100,-

Midden – degelijke constructie, goede afwerking & dak

- Prijs per zitplaats: € 350 (steviger staal, betere dakplaten, rugleuningen, nettere afwerking)
- Site-/fundering-/montage: € 20.000
- Totaal bouwkosten excl. BTW: $280 \times 350 + 20.000 = € 118.000$ (€ 142.780 incl. btw)
- 30% voorbereidings- en advies- en bijkomende kosten
- Totaal investeringskosten incl btw: € 185.614,-

Hoog – vaste tribune (staal/beton fundament), kuipstoelen, sterk dak

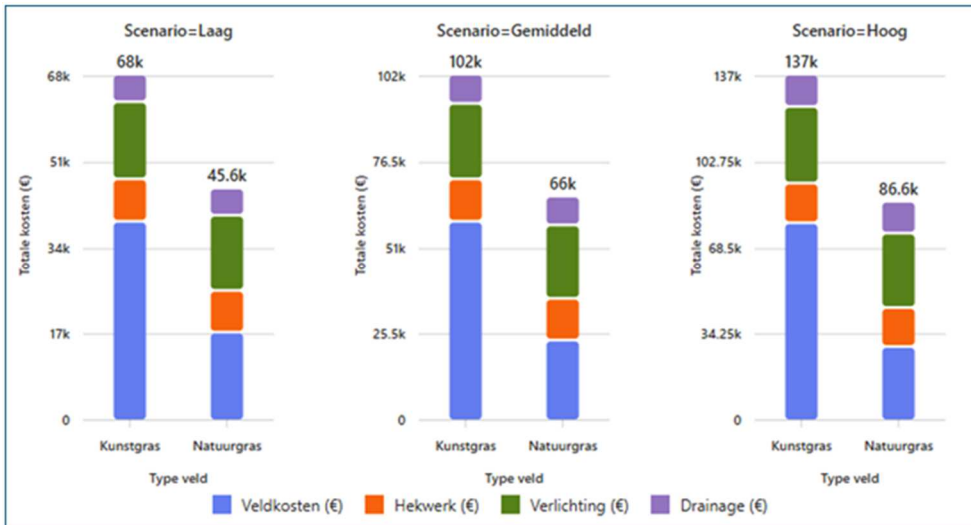
- Prijs per zitplaats: € 600 (kuipstoelen, zware staalconstructie, hoge wind-/sneeuwnormen)
- Site-/fundering-/engineering: € 50.000
- Totaal bouwkosten excl. BTW: $280 \times 600 + 50.000 = € 218.000$ (€ 263.780 incl. btw)
- 30% voorbereidings- en advies- en bijkomende kosten
- Totaal investeringskosten incl btw: € 342.914,-

Met betrekking tot de exploitatielasten zijn de volgende aandachtspunten mee te geven:

Kostensoort	Kunstgrasvoetbalveld	Natuurgrasvoetbalveld
Onderhoud jaarlijks	€ 20.000 – € 35.000	€ 15.000 – € 40.000 (afhankelijk van kwaliteit & intensiteit gebruik)
Groot jaarlijks onderhoud / reservering vervanging	€ 25.000 – € 65.000 (reservering voor vervanging na 10–12 jaar)	€ 3.000 – € 6.000 (renovatie eens per 8–12 jaar)
Energie / beregening	€ 0 – € 1.000	€ 3.000 – € 10.000 (water + pompinstallatie)
Kunststofkorrels / infill bijvullen	€ 1.000 – € 5.000	n.v.t.
Totaal exploitatielasten per jaar (indicatie)	€ 45.000 – € 100.000 per jaar	€ 20.000 – € 55.000 per jaar
Functionele levensduur veld	10–12 jaar	25–30 jaar (met 8–12 jaar tussen renovaties)

Gemiddeld aantal spelen per jaar	1.200 – 1.800 uur	250 – 450 uur
---	-------------------	---------------

Met name het vier maal zo hoge gemiddeld aantal spelen per jaar is een groot voordeel van kunstgras. De lagere investerings- en exploitatiekosten zijn het grootste voordeel van een natuurgrasveld.



Wanneer voor de herindeling gekozen wordt waarbij ook een nieuw korfbalveld aangelegd wordt, moet rekening gehouden worden met aanlegkosten tussen de € 68.000 en € 137.000 inclusief btw indien voor kunstgras gekozen wordt. Ook hiervoor geldt dat de investering afhankelijk is van de te kiezen kwaliteit en geschiktheid van de ondergrond. Inclusief 30% voorbereidende en advies- en bijkomende kosten is de bandbreedte € 88.400 tot € 178.100.

Wat betreft de exploitatielasten zijn de volgende aandachtspunten van toepassing.

Kostensoort	Korfbalveld Kunstgras (800 m ²)	Korfbalveld Natuurgras (800 m ²)
Regulier onderhoud	€ 4.000 – € 7.500 per jaar	€ 2.500 – € 6.000 per jaar

Groot onderhoud / reservering vervanging	€ 10.000 – € 15.000 per jaar (vervanging na 12 jaar)	€ 800 – € 1.500 per jaar (renovatie eens per 10 jaar)
Infill / vezelonderhoud	€ 500 – € 2.000	n.v.t.
Beregening / water	€ 0 – € 300	€ 500 – € 2.000
Energie (pompen / machines)	€ 0 – € 150	€ 200 – € 500
Totaal jaarlijkse kosten	€ 14.500 – € 24.000	€ 4.000 – € 10.000
Functionele levensduur	10–12 jaar	25–30 jaar (met renovaties)
Speeluren per jaar	700 – 1.000 uur	200 – 350 uur

Net als bij de vergelijking voor het voetbalveld, geldt ook voor de keuze tussen een kunstgras of natuurgras korfbalveld dat de investering hoger ligt bij kunstgras. Ook het onderhoud ligt dan hoger. Het grote voordeel van het kunstgrasveld is ook voor de korfbal dat er 3 tot 4 maal zoveel wedstrijden op gespeeld kunnen worden. Als het aantal spelen laag is, kan beter voor een natuurgrasveld gekozen worden.

Indien voor de korfbalvereniging ook een nieuwe accommodatie gerealiseerd moet worden, wordt uitgegaan van de volgende aannames:

- Kantine: 1m² per lid (150 leden in seizoen 2024/2025) = 150 m²
- Kleedkamers: 4 stuks (heren/dames thuis en uitploeg) a 25 m² = 100m²
- Bouwprijs: € 1.600 / m² (ervaringscijfers Hevo) ex btw
- Totaal bouwprijs: 250 * 1.600 = € 400.000 ex btw = € 484.000 incl. btw
- 30% voorbereidings- en advies- en bijkomende kosten
- Totaal investeringskosten incl btw: € 629.000,-

7. Woningbouw op huidige locatie De Boekhorst

Op het moment wanneer De Boekhorst verplaatst gaat worden naar Sportpark Oostenburg en de huidige Boekhorst gesloopt wordt, ontstaat de mogelijkheid om op het vrijgekomen stuk grond woningbouw te realiseren en daarmee bij te dragen aan de woningvraag binnen de gemeente Ooststellingwerf.

7.1. Locatiekenmerken

De locatie is gelegen in de woonwijk het Haerenkwartier / Iris, aan De Haer 1. Aan de zuidzijde is het Irisplein gelegen, dat ca. 25 jaar geleden herontwikkeld is. Aan de oostzijde van het sportcomplex bevinden zich de recent nieuw gebouwde woningen aan de Vossehaer, Ybenhaer, Goldhaer en Hoge Haer. Aan de noordkant bevinden zich woningen uit de jaren '50 en het gebied ten westen van de locatie is in de jaren '70 gebouwd. De sporthal is in 1964 gebouwd, het zwembad is daar in 1996 aan toegevoegd.

7.1.1 Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig

Wanneer De Boekhorst gesloopt wordt, ontstaat een behoorlijke ruimte die nader ingevuld kan worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarbij wenselijk rekening te houden met de groene kwaliteiten van het gebied. De bomenrijen langs De Haer en de Bonghaer worden dan ook behouden, net als de bomengroep aan de zuidoostkant, daar waar de Bonghaer overgaat in de Lage Haer, ter hoogte van de kruising met de Dwarshaer. Deze bomengroep vormt een mooie buffer tussen de nieuwbouw en woningen aan het Irisplein.

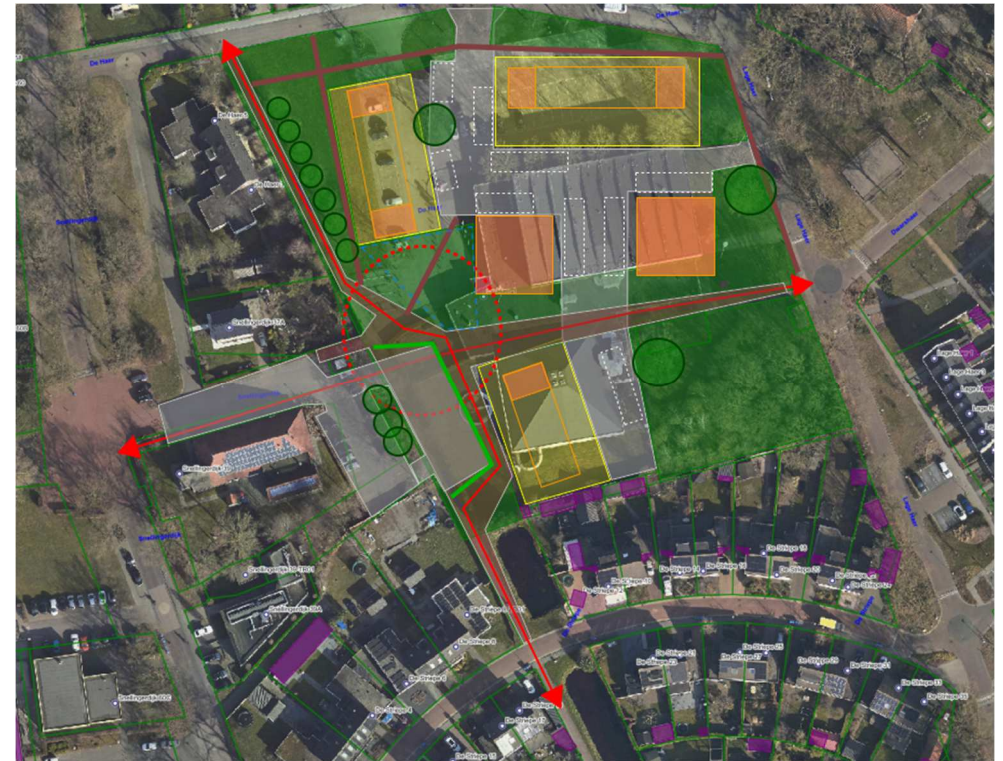
Er kunnen zowel eengezinswoningen als appartementen gerealiseerd worden. De opzet is daarbij nog vrij te kiezen, maar door de afdeling stedenbouw is reeds een voorzet gedaan. Dit komt uit op:

- ca. 22 appartementen in twee blokken met 11 appartementen per gebouw;
- ca. 18 eengezins(rij)woningen.

De rijwoningen zijn daarbij bewust wat aan de rand van het gebied gesitueerd, om een logische en vriendelijke overgang te vormen ten opzichte van de bestaande woonomgeving. De herontwikkeling schept ook een kans om een route en zichtlijn te creëren vanaf de Dwarshaer naar de Grietmanslaan. In combinatie met het noord-zuid

gelegen fiets- en wandelpad kan op die manier ook een natuurlijk ontmoetingsplein ontstaan bij de parkeergelegenheid van De Miente. Zie ook de ingevoegde schets.

Wellicht zijn er zelfs meer woningen mogelijk, door de appartementengebouwen nog een laag hoger te maken



Figuur 2: Eerste gedachte van de mogelijke nieuwe indelingen van sportcomplex De Boekhorst.

7.1.2 Inpassing in relatie tot verkeer

De locatie is midden in een woonwijk gelegen. Door de route en zichtlijn te creëren vanaf de Dwarshaer naar de Grietmanslaan ontstaat een extra ontsluiting van het gebied. Tevens zal er geen piekbelasting meer zijn van verkeer door de wijk doordat de sporthal is verplaatst. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

7.1.3 Inpassing in relatie tot parkeren

Wat betreft het parkeren is aangesloten bij het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) van Ooststellingwerf. Hierin is opgenomen dat voor rijwoningen 1,5 parkeerplaats en voor appartementen 1,3 parkeerplaats moet worden aangehouden. Met 18 rijwoningen en 22 appartementen is het benodigde aantal parkeerplaatsen 56. Er is ruimte voor circa 60 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen (60) is daarmee passend bij het voorgestelde woonprogramma. De kavel is groot genoeg om dit op een goede manier in te passen. Tevens is er ruimte om ook parkeerplaatsen voor De Miente te realiseren.

7.1.4 Inpassing in relatie tot technische voorzieningen

Met betrekking tot ondergrondse voorzieningen zoals nuts, water en riolering zijn er geen bijzondere ingrepen te verwachten. Uitgegaan kan worden van aansluiting op de bestaande hoofdtracés. De precieze benodigde hoeveelheden en inpassing zal in een nader onderzoek uitgewerkt moeten worden.

7.2. Investeringskosten en ontwikkelpotentieel

7.2.1 Uitgangspunten investeringen

Om inzicht te krijgen in de investeringsruimte bij de realisatie van woningbouw op de vrij te komen locatie van De Boekhorst, is het ontwikkelpotentieel verkend op basis van de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Ooststellingwerf. Als onderdeel van dit onderzoek is een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Hiervoor zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten meegenomen:

Woningtype	Omschrijving
Eengezinswoningen	De berekening omvat drie blokken rijwoningen met in totaal 18 woningen (3 × 6). Per woning is gerekend met een footprint van 65 m ² bvo, conform de uitgangspunten van de stedenbouwkundige schets in figuur 2. Voor de bouwkosten van de tussenwoningen is uitgegaan van een woning met drie bouwlagen met de bovenste laag in een schuin dak. Dit resulteert in een bvo van circa 163 m ² en

	een GO van circa 148 m ² per woning, uitgaande van een gangbare vormfactor.
Meergezinswoningen	In het programma zijn twee appartementengebouwen opgenomen, ieder met drie bouwlagen en een footprint van circa 400 m ² per gebouw. Rekening houdend met de wettelijke vereiste van 5 m ² bergruimte per woning, kunnen per gebouw 11 appartementen worden gerealiseerd. Conform de uitgangspunten is gekozen voor een luxer segment. Gemiddeld komt een appartement uit op 100 m ² bvo. Na aftrek van, onder andere, de berg- en algemene verkeersruimten resteert 71 m ² GO aan woonoppervlak.

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn allereerst de investeringskosten bepaald aan de hand van drie onderdelen:

- de kosten voor de sloop en het bouwrijp maken van het huidige terrein, inclusief de bijbehorende onderzoeks- en advieskosten;
- de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte conform het Kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte versie maart 2022;
- de investeringskosten van het woningbouwprogramma.

Om de kosten te berekenen is gebruikgemaakt van kengetallen uit het BouwkostenKompas, prijspeil 1 juli 2025, regio Oosterwolde. Daarnaast zijn de eerder vastgestelde sloopkosten uit het scenario-onderzoek gehanteerd en geïndexeerd naar prijspeil heden. De investeringskosten zijn berekend op basis bouwkostenniveau vermeerderd met 30% bijkomende kosten (advieskosten, aansluitkosten, leges, onvoorzien, ontwikkelkosten). Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.

In dit hoofdstuk gaan we er nog vanuit dat bij verplaatsing van de Boekhorst naar Oostenburg een nieuw gymlokaal (1 vloer) nodig is en dat deze komt naast MFS Oosterwolde Zuid. Echter uit nader onderzoek blijkt dat er een gymzaal (2 vloeren)

nodig is in plaats van een gymlokaal en dit past niet op het beoogde perceel. Daarom staat in hoofdstuk 8 een alternatief waarbij de nieuwe gymzaal op het perceel Boekhorst komt. Hierdoor is er minder plaats voor woningbouw. De investeringskosten en het ontwikkelpotentieel worden dan ook anders. Dat is niet meer in deze rapportage verwerkt en wordt door een ander adviesbureau nader in beeld gebracht.

In dit hoofdstuk is gerekend met de volgende uitgangspunten:

Overzicht uitgangspunten investeringskosten

Sloopkosten bestaande bouw	€199.852,-
Bouwrijp maken terrein ⁴	€10,- tot € 25,- per m² = 100k tot 260k
Onderzoek en advieskosten sloop	15% van sloop & bouwrijp maken = 70k
Inrichting openbare ruimte	€104,- per m² = 900k
Subtotaal openbare ruimte	€ 1.270.000,- tot € 1.430.000,-
Bouwkosten eengezinswoningen (bouwbesluit)	€1.226,- per m²
Bouwkosten meergezinswoningen (bouwbesluit)	€1.701,- per m²
Advies- en bijkomende kosten	30% van bouwkosten
Subtotaal realisatie woningen	€ 9.527.000,-

Seriematig 3 laags (schuin dak)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Friesland
Gemeente: Ooststellingwerf
Stadsdeel: Oosterwolde
Prijspielfdatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)



Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.226,-	€ 1.078,-	€ 1.616,-

Appartementenblok (tot 3 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Friesland
Gemeente: Ooststellingwerf
Stadsdeel: Oosterwolde
Prijspielfdatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)



Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.701,-	€ 1.502,-	€ 2.163,-

⁴ Er is geen rekening gehouden met het eventueel moeten saneren van vervuilde grond. Aangezien een deel van de grond jarenlang als parkeerterrein is gebruikt, is dat voor dat gedeelte wel een mogelijk aanwezig risico. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

7.2.2 Uitgangspunten opbrengsten

Voor het bepalen van de opbrengsten is bepalend of er wel of niet vastgehouden wordt aan het inpassen van 30% sociale huur. Voor sociale huur hanteert de gemeente een standaard grondprijs van € 15.000,- per grondgebonden sociale huurwoning of € 10.500,- per gestapelde sociale huurwoning. Dit zal dan moeten gelden voor circa 13 á 14 woningen.

Voor de vrije sector wordt uitgegaan van verkooppreferentieprijzen⁵ voor tussenwoningen en appartementen in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Deze prijzen zijn gebaseerd op vraagprijzen via Funda en Pararius, bezocht op 24 september 2025.

Referentie aanbod eengezinswoningen regio Oosterwolde						
bronnen: Funda, Pararius						
Locatie	Plaats	vraagprijs	type	grondoppervlak m²	oppervlak m²	prijs per m²
Oldemand 43	Oosterwolde	€ 289.000	k.k.	322	95	€ 3.042
Gijenham 29	Oosterwolde	€ 294.500	k.k.	240	112	€ 2.629
Iris 13	Oosterwolde	€ 325.000	k.k.	286	118	€ 2.754
Dorprichterstraat 83	Oosterwolde	€ 275.000	k.k.	157	104	€ 2.644
Grietmanslaan 45	Oosterwolde	€ 300.000	k.k.	265	111	€ 2.703
Het Oldehof 9	Appelscha	€ 385.000	k.k.	173	122	€ 3.156
Meester Jongebloedstraat 2	Haulerwijk	€ 295.000	k.k.	240	100	€ 2.950
Gemiddelde vraagprijs:		€ 360.583				€ 2.827
Correctie BTW i.v.m. residuele waarde						€ 2.336
Correctie v.o.n.						€ 2.477
Referentie aanbod meergezinswoningen regio Oosterwolde						
bronnen: Funda, Pararius						
Locatie	Plaats	vraagprijs	type	grondoppervlak m²	oppervlak m²	prijs per m²
Trambaan 5	Oosterwolde	€ 359.000	k.k.		82	€ 4.378
Oostenburg 11	Oosterwolde	€ 349.000	k.k.		88	€ 3.966
Smidslaantje 1-A	Appelscha	€ 485.000	k.k.		90	€ 5.389
Nieuwe Holdert 4	Haulerwijk	€ 380.000	k.k.		86	€ 4.419
Gemiddelde vraagprijs:		€ 262.167				€ 4.482
Correctie BTW i.v.m. residuele waarde						€ 3.704
Correctie v.o.n.						€ 3.926

Op basis hiervan is een richtprijs vastgesteld van € 2.500,- per m² v.o.n. exclusief btw voor de tussenwoningen en € 4.000,- per m² v.o.n. exclusief btw voor de appartementen. De mogelijke opbrengsten komen hiermee uit op de volgende waarden:

⁵ Op dit moment wordt er op de landelijke woningmarkt voornamelijk overboden t.o.v. de vraagprijzen. De hoogte van overbieden verschilt per regio, type woning en staat van de woning. Volledigheidshalve is daarom gerekend met de gemiddelde vraagprijs en is een afwijking van 5% naar boven en beneden in beeld gebracht.

Overzicht potentiële opbrengsten 100% vrije sector

5% lager dan gemiddeld	€ 10.154.355,-
Gemiddelde prijzen	€ 10.688.795,-
5% hoger dan gemiddeld	€ 11.223.234,-

Wanneer de potentiële opbrengsten worden afgezet tegen de investeringen exclusief grond, blijft de residuele grondwaarde over. Met betrekking tot deze residuele grondwaarde zal de gemeente een keuze moeten maken of die acceptabel is ten opzichte van de investeringen die gedaan moeten worden om de kavel bouwrijp (of woonrijp) op te leveren. De berekening levert de volgende uitkomsten op:

Overzicht residuele grondwaarde zonder sociale huur

Totale investeringskosten ex grond	ca. € 9.527.000,- excl. btw.
Bandbreedte totale opbrengstwaarde verkoop	ca. € 10.100.000,- tot € 11.200.000,- excl. btw. (gemiddeld € 10.700.000,- excl. btw.)
Residuele grondwaarde	ca. € 600.000,- tot € 1.700.000,- excl. btw. (gemiddeld € 1.100.000,- excl. btw.)

Uit de berekeningen volgt dat het voorgestelde woningbouwprogramma bij een programma volledig in de vrije sector en in een gunstige markt, een kostendeekkende grondwaarde kan opleveren (max € 1,7 miljoen) ten opzichte van de investeringen die gedaan moeten worden om de kavel woonrijp op te leveren (€ 1,27 tot € 1,43 miljoen). Wanneer 14 woningen in het sociale segment (grondgebonden of gestapeld) meegenomen moeten worden, is in een gunstige markt het mogelijk nog kostendeekkend uit te komen (€ 1,25 tot 1,3 miljoen). Maar wanneer het gemiddelde opbrengstniveau behaald wordt en 30% sociaal ingepast moet worden en/of wanneer de markt nog verder inzakt en/of wanneer de kosten voor het bouwrijp maken toch tegenvallen, is de kans groot op een negatief GREX-resultaat. Indien dit niet acceptabel is voor de gemeente, zal in een vervolgonderzoek onderzocht moeten worden of het woningbouwprogramma geoptimaliseerd kan worden door het programma uit te breiden.

7.3. Netcongestie

Het nieuw te realiseren woningbouwproject ligt in Oosterwolde-Iris, maar ook naast het Haerenkwartier. Op basis van beschikbare informatie kan gesteld worden dat het verkrijgen van voldoende aansluitcapaciteit voor afname en teruglevering de komende jaren nog problematisch is. Hier betreft het sloop van het huidige Sportcomplex De Boekhorst (met een grootverbruik aansluiting, circa 250 kW) en de mogelijke realisatie van een woningbouwproject. De locatie ligt in het gele gebied en daarvoor geldt dat aansluitcapaciteit voor afname beperkt beschikbaar is. Recent contact met de netbeheerder heeft uitgewezen dat bij sloop van De Boekhorst de aansluitcapaciteit vervalt en naar de eestvolgende klant op de wachtlijst gaat. Mocht de grootverbruikaansluiting, onder bijzondere omstandigheden, behouden blijven dan kan deze niet verdeeld worden over kleinverbruik aansluitingen (eengezinswoningen). In dit geval kan woningbouw gezien worden als bijzondere omstandigheid. Om gebruik te kunnen maken van de aanwezige capaciteit (grootverbruik) en als bijzondere omstandigheid wonen zou alleen de realisatie van appartementengebouwen met centrale voorzieningen in aanmerking komen.. De te nemen stappen om tot inzicht te komen in de plaatselijke situatie zijn verder toegelicht in hoofdstuk 4 en gelden ook voor deze situatie. Volgens de capaciteitskaart is teruglevering niet mogelijk wat betekent dat eigen opgewekte stroom (PV-panelen) gebruikt of opgeslagen dient te worden.

Beschikbaarheid van aansluitcapaciteit als gevolg van het slopen van het sportcomplex betekent dus niet automatisch dat de vrijgekomen capaciteit toebedeeld kan worden aan een nieuw initiatief. Op het moment wanneer naar aanleiding van dit locatieonderzoek meer duidelijkheid is over de definitieve besluitvorming, kunnen vervolgstappen gezet worden om te komen tot het benodigde technische inzicht en kan een aanvraag worden gedaan. Goed om te vermelden is dat, op basis van de huidige informatie, het zorgvuldige aandacht verdient bij het eerder onderzochte scenario van sloop en nieuwbouw van het zwembad en sporthal op de huidige locatie, zodat de beschikbare voorzieningen (gas en elektra) behouden kunnen blijven en verzaard kunnen worden. De beschikbaarheid van gas op die locatie kan daarbij een rol gaan spelen als 'tijdelijke' voorziening om de periode van netcongestie te overbruggen.

Dit locatie onderzoek heeft een nieuw inzicht gegeven in relatie tot het eerder door HEVO uitgevoerde scenario onderzoek de Boekhorst van begin dit jaar. Wanneer de Boekhorst wordt gesloopt en op die locatie wordt een nieuw zwembad met sporthal gerealiseerd dan kan de huidige aansluitcapaciteit (voor elektra en gas) behouden blijven. Er zal wel een verzwaring nodig zijn om tot een All-electric 'gasloos' gebouw te komen. Tot het moment wanneer de verzwaring ter beschikking is kan gebruik worden gemaakt van de huidige aansluitcapaciteit voor elektra en kan de tijdelijke inzet van gas ervoor zorgen dat het gebouw in gebruik kan worden genomen.

8. Nieuwbouw gymnastieklokaal

Op het moment wanneer De Boekhorst verplaatst gaat worden naar sportpark Oostenburg en de huidige Boekhorst gesloopt wordt, vervalt de mogelijkheid voor OBS Buttingaschool (113 leerlingen), OBS De Boekhorst (131 leerlingen), SBO De Kampingerhof (77 leerlingen), CBS In de Kring (70 leerlingen) en ZML Mst. Duisterhoutschool (37 leerlingen) voor bewegingsonderwijs. In het kader van dit onderzoek werd in eerste instantie uitgegaan van het realiseren van een nieuw gymnastieklokaal nabij de Brede School MFS Zuid Oosterwolde. Die locatie is alleen groot genoeg voor een gymnastieklokaal met één vloer. Het uitgangspunt was dat dat voldoende zou zijn voor de scholen. Dit was ook zo opgenomen in de presentatie aan de raad van 15 oktober, waarbij aangegeven was dat nader onderzoek naar deze oplossing nog zou plaatsvinden.

Voortschrijdend inzicht van de gemeente met betrekking tot het gebruik van het gymnastieklokaal leidt er echter toe dat een gymnastieklokaal met één vloer waarschijnlijk toch niet voldoende zal zijn en dat een sportzaal met twee vloeren het uitgangspunt moet zijn. Dat past niet op de locatie naast de Brede School MFS Oosterwolde Zuid. Omdat ook elders in de omgeving geen geschikte plek hiervoor beschikbaar is, is het voor de hand liggend te kijken naar het inpassen van een sportzaal bij de herontwikkelpunten met woningbouw op de huidige Boekhorst-locatie. Door de gymzaal (2 vloeren) aan de rand van het perceel te positioneren, blijft er ruimte over voor 36 woningen (hofjesvorm, zie verbeelding 8.1).

8.1. Gebouwkenmerken

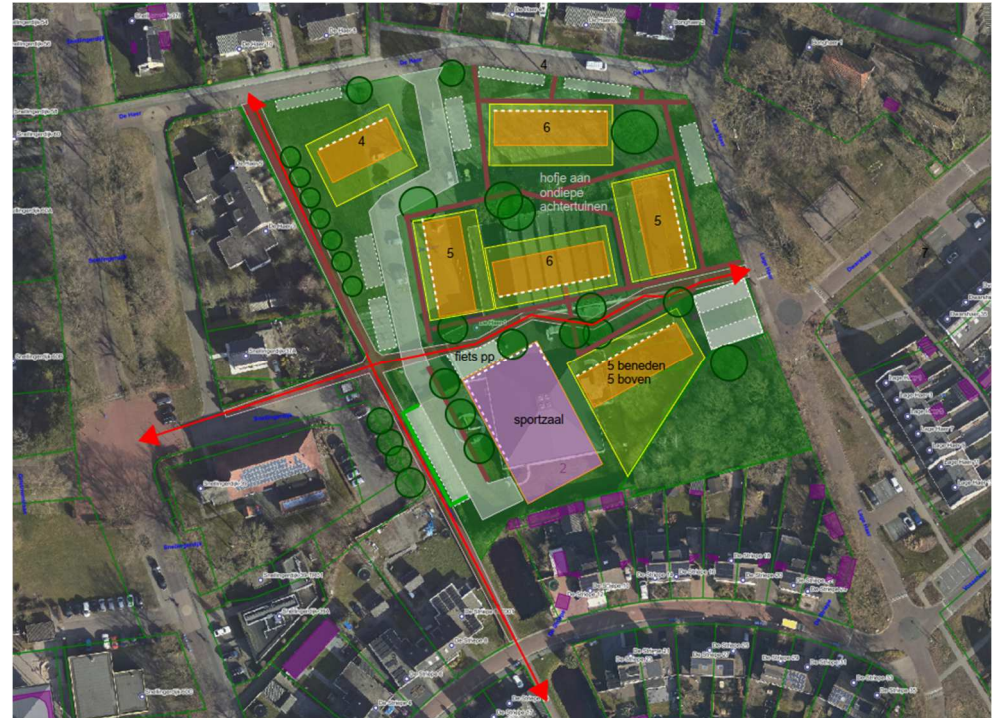
8.1.1 Ruimtebehoefte

De ruimtestaat voor nieuwbouw van een sportzaal met twee vloeren is als volgt:

Perceeloppervlakte	1.619 m ²
Sportzaal (22x28x7 m) inclusief toestellenberging	656 m ² fno
Kleed -en doucheruimten (2 stuks)	194 m ² fno
Algemene ruimten	4 m ² fno
Totaal fno	854 m ²

fno naar bvo (circulatierruimte, technische ruimte en constructieoppervlakte)	198 m ²
Totaal	1.052 m² bvo

Hierin is rekening gehouden met een zaalhoogte van 7 meter en de mogelijkheid te voorzien in twee zaaldelen.



Verbeelding 8.1: inpassing sportzaal bij woningbouwprogramma huidige locatie Boekhorst.

8.2. Locatiekenmerken

Als de sportzaal op de plek van de huidige Boekhorst gerealiseerd wordt, blijven de afstanden voor de scholen gelijk aan de huidige situatie.

8.2.1 Inpassing in relatie tot stedenbouwkundig

in verbeelding 8.1 is in beeld gebracht door de afdeling stedenbouw wat de impact van een sportzaal op de locatie is. Er blijft ruimte over voor woningbouw en er kan op de locatie ook nog steeds een noord-zuid en oost-west route/zichtlijn gerealiseerd worden.

8.2.2 Inpassing in relatie tot verkeer

De bereikbaarheid is gelijk aan de huidige situatie. Wel zal het gebruik door externe partijen lager zijn dan bij het Sportcomplex De Boekhorst nu het geval is. Vanuit verkeerskundig oogpunt worden er geen zwaarwegende bezwaren verwacht.

8.2.3 Inpassing in relatie tot parkeren

Volgens de CROW parkeerkencijfers 2024 zijn voor een sportzaal voor alleen schoolgebruik geen extra parkeerplaatsen nodig. Indien de sportzaal toch ook door andere partijen gebruikt gaat worden, zijn uitgaande van rest bebouwde kom en weinig stedelijk, met de afmetingen zoals in paragraaf 7.2.1 opgenomen, per 100 m² 2,6 parkeerplaatsen nodig. Dit komt uit op $10,52 \times 2,6 =$ circa 26 parkeerplaatsen. In de schets in verbeelding 8.1 is hier nog geen rekening mee gehouden. Dit kan eventueel ingepast worden, maar zou ten koste kunnen gaan van een aantal woningen. Een andere keuze kan zijn om geen extra gebruik van de sportzaal toe te staan.

8.2.4 Inpassing in relatie tot technische voorzieningen

Met betrekking tot ondergrondse voorzieningen zoals nuts, water en riolering zijn er geen bijzondere ingrepen te verwachten. Uitgegaan kan worden van aansluiting op de bestaande hoofdtracés waar het huidige sportcomplex ook op aangesloten is. De precieze benodigde hoeveelheden en inpassing zal in een nader onderzoek uitgewerkt moeten worden.

8.2.5 Inpassing in relatie tot bereikbaarheid door de scholen

Met betrekking tot de bereikbaarheid van de nieuwe locatie geldt dat deze voor het basisonderwijs (PO) binnen 1 kilometer⁶ gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg moet liggen. De locatie voldoet hieraan.

⁶ Volgens VNG-modelverordening

8.3. Netcongestie

De nieuw te realiseren sportzaal ligt in Oosterwolde-Snellingerdijk. Op basis van beschikbare informatie kan gesteld worden dat het verkrijgen van voldoende aansluitcapaciteit voor afname en teruglevering (grootverbruik) de komende jaren nog problematisch is. De nieuw te realiseren sportzaal komt echter op de plek van het te slopen Sportcomplex De Boekhorst (met een grootverbruik aansluiting), in combinatie met woningbouw. Mocht de grootverbruikaansluiting van het zwembad onder bijzondere omstandigheden behouden blijven, dan kan deze niet verdeeld worden over kleinverbruikaansluitingen (sportzaal). De te nemen stappen om tot inzicht te komen in de plaatselijke situatie zijn verder toegelicht in hoofdstuk 4 en gelden ook voor deze situatie. Volgens de capaciteitskaart is teruglevering niet mogelijk wat betekent dat eigen opgewekte stroom (PV-panelen) gebruikt dient te worden of opgeslagen dient te worden.

8.4. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw.

Op deze manier realiseert de gemeente een sportvoorziening die toekomstvast is richting 2030 en 2050, gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO₂-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019. De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering;

- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027;
- Van start bouw (1-2029) tot aan oplevering: 1,25%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.;
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
 - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
 - Installaties: 20 jaar
 - Inrichting en inventaris: 10 jaar
 - Terreininrichting: 25 jaar
 - Over grondkosten wordt geen afschrijving gerekend.
- Exclusief eventuele saneringskosten;
- Exclusief bouwrijp maken.

Ruimtelijk-functioneel:

- Realisatie van een nieuwbouw op basis van de ruimtebehoefte, paragraaf 8.2.1.

Planning:

- Startdatum indexering: januari 2026
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2028
- Start bouw: januari 2029
- Oplevering en ingebruikname: januari 2030

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

Gezien de aard van het locatie onderzoek en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal nadere uitwerking een concretere, en exactere projectplanning geven.

Exploitatieberekeningen:

De investeringskosten zijn omgerekend naar jaarlijkse, structurele gebouwexploitatiekosten over een volledige levensduur van 40 jaar.

Bij de gebouw gebonden exploitatiekosten hanteren we de volgende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Kapitaalslasten	De jaarlijkse kosten die voortkomen uit investeringen. Deze lasten omvatten zowel de afschrijvingen als de rente op leningen die zijn afgesloten om de investeringen te financieren
Huisvestingslasten	De kosten die gepaard gaan met het onderhoud, schoonmaak en verzekeringen zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente.
Verbruikskosten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

In beginsel is de gemeente eigenaar en exploitant. Wanneer we daar de overige kosten en opbrengsten (zie de tabel hieronder) aan toevoegen, ontstaat het totaalbeeld voor de exploitatie: duidelijk wordt of de kosten voor de m²-ers en alle overige kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Vaak is dit bij maatschappelijke voorzieningen niet het geval en moet de verantwoording van het negatieve saldo gezocht worden in de maatschappelijke waarde die met de voorziening gecreëerd wordt. Die is in het kader van leefbaarheid en het behoud van een vitale, lokale samenleving de gemeenschap en de belastingbetaler iets waard.

Begrip	Omschrijving
Overige exploitatiekosten en opbrengsten (bedrijfsvoering)	De kosten die een onderneming maakt om zijn dagelijkse activiteiten uit te voeren en de opbrengsten die ze daarmee genereert. Deze kosten zijn essentieel voor de normale bedrijfsvoering en omvatten een breed scala aan uitgaven, zoals personeelskosten, huur, marketing en reclame, administratieve kosten. De opbrengsten kunnen bestaan uit een batig saldo in dit geval verhuur van ruimten en overige opbrengsten uit (bijvoorbeeld culturele) activiteiten en evenementen.

Wanneer er in de tabellen van paragraaf 7.5 onderaan een negatief saldo resteert, betekent dat ofwel de gemeente ofwel de gemeente en gebruikers samen dit saldo jaarlijks moeten opbrengen. Over de verdeling van een eventueel batig saldo zullen gemeente en gebruikers eveneens afspraken moeten maken.

8.5. Investeringskosten, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten		
Bouwkosten, sportzaal en terrein (excl. btw.)	€	2.306.483,-
Investeringskosten (excl. btw.)	€	3.262.850,-
Investeringskosten (incl. btw.)	€	3.948.048,-
Kapitaalslasten	€	201.778,-
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(76.375,-)
Kosten totaal	€	(278.153,-)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief btw.

9. Participatie

Op dinsdagavond 23 september 2025 is met vertegenwoordigers van 11 belanghebbende verenigingen van Sportcomplex De Boekhorst, gymlokaal Weemeweg en van het Sportcomplex Oostenburg verkend of het nieuwbouwen van Sportcomplex De Boekhorst op een locatie nabij de voetbalvelden van SV Oosterwolde inderdaad veel meerwaarde heeft ten opzichte van een nieuw complex op de huidige locatie. Locatie 1 en 2 zoals in hoofdstuk 4 omschreven zijn besproken. Locatie 3 was op dat moment nog niet in beeld en maakt daarom geen onderdeel uit van de reflectie in dit hoofdstuk.

Het doel van de avond was het verkennen van een voorkeursrichting. Besproken is waarom wel of niet verplaatsen naar Oostenburg en indien wel verplaatsen, welke van de twee opties heeft dan de voorkeur. Aangegeven is wel dat de precieze locatie en omvang in een volgende fase nader onderzocht moeten worden. Deze twee locaties zijn op de avond ingebracht omdat ze verschillende voor- en nadelen hebben. Dit bleek ook in het overleg. Hierbij een samenvatting van wat er deze avond geconcludeerd is. Voor de organisaties die niet aanwezig waren, is via een mail onderstaande informatie ook gedeeld met daarbij de toelichting dat aanvullingen of vragen nog doorgegeven kunnen worden.

Aanwezige organisaties:

1. OBS De Boekhorst
2. Stichting Scala Welzijn
3. B.C.O.
4. OBS De Toekan
5. ZCNF'34
6. SportfondsenNL
7. Z.C. De Wellerobben
8. Rhino Basketball
9. SV Oosterwolde
10. SSV De Tjonger
11. DIO Gymnastiek

Aan het begin van de bijeenkomst is de vraag gesteld wat de meerwaarde is van verhuizen wanneer het programma hetzelfde blijft. Dit omdat de huidige locatie ook prima is. Aangegeven is dat dit ook prima een optie kan blijven, maar dat vanavond vooral bedoeld is om de voor- en nadelen van een mogelijke verplaatsing met elkaar te verkennen. Er zijn diverse vragen/aandachtspunten met elkaar besproken. Hieronder een overzicht van de belangrijkste punten:

- Bereikbaarheid en toegankelijkheid
 - OBS De Toekan en CBS De Akker maken momenteel gebruik van het gymnastieklokaal aan de Weemeweg. Bij realisatie op sportpark Oostenburg vervalt deze locatie. Bij een nieuwe locatie moet zo min mogelijk lestijd verloren gaan. Een gebouw in de buurt van het pumptrack kost voor OBS De Toekan teveel reistijd. Een gebouw in de buurt van de Rikkingahof zou goed kunnen.
 - Ook mee rekening houden dat de nieuwbouw groot genoeg is om de huidige gebruikers van het gymnastieklokaal aan de Weemeweg gebruik te kunnen laten maken van de sporthal.
- Omgevingskenmerken en synergie
 - Sociale veiligheid is belangrijk en ook verbinding met de rest van het dorp en de reeds aanwezige verenigingen. Ook dit pleit voor een nieuw complex op het deel van het sportpark dat grenst aan de Rikkingahof.
 - Dit biedt naar mening van de aanwezigen ook extra mogelijkheden voor verbinding tussen de bewoners van het Rikkingahof met sport en bewegen en mogelijk ook meer interactie met de leerlingen van de basisscholen.
- Bezetting en gebruikers
 - Kruisbestuiving tussen kleinere verenigingen wordt als positief ervaren. Gebruikers van de Weemeweg en SSV de Tjonger zou bijvoorbeeld ook graag in het nieuwe complex opgenomen willen worden. Algemene voorzieningen en kantine/horeca kan dan gedeeld worden.
 - SV Oosterwolde, met inmiddels 32 jeugdteams en verdere groei, acht de aanleg van twee extra kunstgrasvelden noodzakelijk.
- Kansen voor woningbouw

- Verplaatsing van de sporthal en het zwembad maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk. Meerdere organisaties zien dit als positief en verwachten hiermee draagvlak in Oosterwolde.
- Verdere opmerkingen/aandachtspunten
 - De verplaatsing van sporthal en zwembad voorkomt dat er tijdens de bouw een tijdelijke oplossing nodig is, waardoor sporten gewoon kunnen doorgaan. Dit wordt als positief gezien.
 - De voetbalclub heeft recent verduurzaamd en verbouwd.
 - Het integreren van een kantine van SV Oosterwolde met het nieuwe complex wordt nog niet als noodzakelijk geacht door SV Oosterwolde, maar wordt wel als een kans voor de toekomst genoemd. Hetzelfde geldt voor de tennisvereniging, ook die zou wellicht kunnen integreren in een nieuw complex.
 - Bij nieuwbouw van een gymnastieklokaal voor de scholen die nu gebruikmaken van De Boekhorst voor bewegingsonderwijs, moet rekening worden gehouden met de klokuren van de basisscholen. OBS de Boekhorst geeft ter illustratie aan nu slechts 4,5 uur bewegingsonderwijs te kunnen bieden wat eigenlijk 6 uur per week moet zijn.

De korfbalvereniging heeft een gesprek gehad met vertegenwoordigers van de gemeente. In dat gesprek is aangegeven dat ze het onderzoek niet grondig genoeg vonden, maar dat ze willen meewerken aan het verplaatsen van de huidige accommodatie, maar wel op het Sportpark Oostenburg in Oosterwolde willen blijven.

Aan het eind van de avond waren alle aanwezige partijen van mening dat verplaatsing goed kan als de genoemde aandachtspunten voldoende gedekt worden. Er wordt potentie gezien in het kunnen realiseren van meer samenwerking op de nieuwe locatie door combi van binnen- en buitensport. Een belangrijk bijkomend voordeel wat de aanwezigen vaststelden is dat dan ook geen tijdelijke andere invulling gevonden hoeft te worden (en dus niet uitgeweken zal moeten worden naar andere dorpen). Nadat deze sessie had plaatsgevonden en op 15 oktober jl. de gemeenteraad was bijgepraat over de eerste resultaten van het onderzoek, hebben de Duisterhoutschool en korfbalvereniging nog aanvullend gereageerd.

De Duisterhoutschool heeft de informatie en terugkoppeling van de belanghebbendenavond ter kennisgeving aangenomen en geen inhoudelijke vragen of aandachtspunten aangegeven.

10. Multi Criteria Analyse (MCA)

10.1. Inleiding

Voor de beoordeling van scenario's ten opzichte van elkaar is een zogenaamde Multi criteria-analyse (MCA) gehanteerd. Hiermee 'rationaliseren' we het oordeel over de verschillende scenario's door een aantal vooraf bepaalde criteria als 'meetlat' te hanteren.

De criteria zijn kwalitatief van aard. Omdat we bij de kwalitatieve criteria, anders dan bij de financiële criteria (zie hoofdstuk 6.5), geen harde cijfers kunnen hanteren, hebben we in de Multicriteria-tabel per scenario bij ieder criterium een korte toelichting in de betreffende cel gegeven. Op die manier zijn we transparant in onze beoordeling en is feedback van de betrokkenen op ons professionele oordeel mogelijk. De volledige tabel van de MCA is als bijlage bijgevoegd.

10.2. Criteria en scores

Het scoreverloop kent vijf stappen:

- van de beste score: ++ of donkergroen tot de
- slechtste score: - - of donkerrood

Aan de scores zijn waarden toegekend (5 voor de beste score en 1 voor de slechtste). Aldus kunnen de scores bij elkaar worden opgeteld om, naast de visuele indruk die het kleurenpatroon van ieder scenario weergeeft, ook exact te bepalen welk scenario het beste scoort en daarmee de voorkeur heeft.

De scores geven geen absolute waardes weer. De kleuren of plussen & minnen geven weer hoe de scenario's op het betreffende criterium ten opzichte van elkaar scoren. Bij toepassing van de scores is geen weging gehanteerd. Alle criteria wegen even zwaar. De reden hiervoor is dat een wegingsfactor subjectief bepaald wordt: de ene persoon of politieke partij hecht meer waarde aan criterium A en een ander aan criterium B. Voor het toepassen van wegingsfactoren is overeenstemming vooraf op bestuurlijk niveau nodig c.q. gewenst. Onze ervaring is dat die overeenstemming veelal lastig te realiseren is. In deze studie was daarvoor in elk geval geen tijd beschikbaar.

Ieder van de hoofdcriteria is onderverdeeld in enkele subcriteria om daarmee duidelijk aan te geven wat het betreffende hoofdcriterium inhoudt. In onderstaande tabellen worden de subcriteria toegelicht.

Op pagina 23 zijn de uitkomsten van de MCA weergegeven. Vanwege de beperkte leesbaarheid is de volledige MCA-tabel als aparte bijlage bijgevoegd.

Ruimtelijke inpassing op de locatie

Bij het criteria ruimtelijke inpassing op de locatie horen; bereikbaarheid en verkeerssituatie, omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde, voedingsgebied, toegankelijkheid voor de school en verenigingen en mogelijkheid tot synergie.

Subcriteria	Toelichting
Bereikbaarheid en verkeerssituatie	De verkeerssituatie op de locatie in combinatie met het scenario wordt in kaart gebracht.
Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Er wordt beoordeeld in welke mate het scenario impact heeft op de omgeving.
Voedingsgebied	Er wordt beoordeeld hoe groot het voedingsgebied van het scenario zal zijn.
Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	Is het complex goed toegankelijk voor de scholen en verenigingen?
Mogelijkheid tot synergie	Kan er meer synergie ontstaan tussen de verschillende belanghebbenden.

Duurzaamheid

Onder het criteria duurzaamheid vallen de volgende duurzame doelstellingen: CO₂ (klimaatpakkoord), energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

Subcriteria	Toelichting
Doelstellingen CO₂ (klimaatpakkoord)	Kunnen de doelstellingen wat betreft CO ₂ worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen energietransitie	Kunnen de doelstellingen wat betreft energietransitie worden gehaald met het scenario?

Doelstellingen circulariteit	Kunnen de doelstellingen wat betreft circulariteit worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen klimaatadaptie	Kunnen de doelstellingen wat betreft klimaatadaptie worden gehaald met het scenario?

Functionele waarde

De functionele waarde van het scenario wordt beoordeeld aan de hand van de subcriteria betaalbaarheid, belevingswaarde en opbrengstpotentie voor de exploitant.

Subcriteria	Toelichting
Betaalbaarheid	Is de locatie betaalbaar voor de doelgroep?
Belevingswaarde	Kwaliteit van de locatie.
Opbrengstpotentie voor de exploitant	Is het scenario financieel haalbaar voor een exploitant.

Maatschappelijk rendement

Onder het maatschappelijke rendement valt; inschatting aantal gebruikers, bezetting nieuwe situatie ten opzichte van huidige situatie, verbinding met de doelgroep/omgeving, sociale cohesie/aantrekkingskracht en draagvlak.

Subcriteria	Toelichting
Inschatting aantal gebruikers	Zullen meer mensen gebruik maken van de sporthal en het zwembad?
Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	Hoe zal de bezetting qua personeel van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie zijn.
Verbinding met de doelgroep/omgeving	Heeft het scenario invloed op de verbinding met doelgroep en/of omgeving?
Sociale cohesie/aantrekkingskracht	In hoeverre is de locatie een verbinder tussen verschillende doelgroepen.

Bestuurlijk/politiek

Onder het bestuurlijk/politieke criteria wordt verstaan; concurrentiepositie, politieke haalbaarheid en toekomstbestendigheid.

Subcriteria	Toelichting
Concurrentiepositie	Kan het scenario concurrentie verwachten van andere (soortgelijke) functies in de omgeving.
Politieke haalbaarheid	Inschatting hoe de politiek de haalbaarheid van het scenario ziet.
Toekomstbestendigheid	In welke mate is het scenario bestand tegen wat de toekomst kan brengen.

Juridisch

Eigendomsverhoudingen, complexiteit en omgevingsplanwijziging vallen onder het criteria juridisch.

Subcriteria	Toelichting
Eigendomsverhoudingen	Wat zijn de verhoudingen tussen de verschillende betrokkenen bij een ander scenario.
Complexiteit	Inschatting van de juridische complexiteit.
Omgevingsplanwijziging	Moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Planning en overige omstandigheden

Onder dit criteria valt de planning, milieu-impact en de risico's en bezwaren.

Subcriteria	Toelichting
Planning	Hoe lang duurt het voordat het scenario gereed is.
Milieu-impact (natura 2000, stikstof)	Kan het scenario worden uitgevoerd in combinatie met stikstof/natura 2000 gebied.
Risico's en bezwaren	Hoe groot is het risico dat er bezwaren zullen worden gemaakt op het scenario.

Technisch

Onder het criteria technisch valt één sub criterium; toekomstig onderhoud.

Subcriteria	Toelichting
Toekomstig onderhoud	De intensiteit van het te verwachten toekomstige onderhoud wordt beoordeeld.

Expertise HEVO

Naast bovenstaande criteria is door HEVO de eigen expertise ingebracht om bepaalde scenario's te beoordelen of te objectiveren.

10.3. Conclusies

De weergave geeft een eerste visuele indruk van de uitkomsten van de Multicriteria-analyse. Voor een beter leesbare versie van de scores verwijzen wij naar de bijlage. Hieronder wordt een conclusie per scenario kort toegelicht.

10.3.1 scenario 1: nieuwbouw op locatie 1

Scenario 1 gaat uit van **nieuwbouw aan de noordwestzijde van Sportpark Oostenbrug**. Dit scenario scoort 113 punten en vooral positief op de criteria *Configuratie*, *Duurzaamheid*, *Functionele waarde*, *Maatschappelijk rendement*, *Bestuurlijk/politiek* en *Juridisch*. De nieuwbouw op deze locatie biedt kansen voor kruisbestuiving tussen meerdere (kleinere) verenigingen, waaronder SSV De Tjonger. De verplaatsing van Sportcomplex De Boekhorst naar deze locatie maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk en zorgt ervoor dat er geen tijdelijke oplossing nodig is om te sporten tijdens de bouwperiode, wat kan bijdragen aan het draagvlak voor het project binnen Oosterwolde. Ook wordt verwacht dat de nieuwbouw een positieve invloed zal hebben op de ledenaantallen (dit laatste geldt ook voor sloop-nieuwbouw op de huidige locatie).

Daarentegen zijn vooral ten aanzien van de ruimtelijke inpassing, diverse subcriteria beoordeeld met een negatieve score. Voor OBS De Toekan is de afstand tot de nieuwe locatie groot (circa 1km), terwijl nu aan de overkant van de weg een gymnastieklokaal beschikbaar is. Hierdoor gaat veel lestijd verloren t.o.v. de huidige situatie. De school gaf daarom aan dat deze optie voor hen niet wenselijk is. Voor CBS De Akker is de afstand met circa 800m passend binnen de richtlijn. Daarnaast leidt de afgelegen ligging tot zorgen bij meerdere belanghebbenden over sociale veiligheid en

de verbinding met de rest van het dorp. Ook ligt de locatie nabij het Grootdiep, dat in beheer is bij Waterschap Friesland. Realisatie op deze locatie vereist samenwerking met zowel het waterschap als de provincie, wat tot complicaties kan leiden en een grotere kans op vertraging met zich meebrengt.

10.3.2 scenario 2: nieuwbouw op locatie 2

Scenario 2 betreft **nieuwbouw aan de zuidwestzijde van Sportpark Oostenburg**. Dit scenario scoort 119 punten en eveneens goed op de criteria *Configuratie*, *Duurzaamheid*, *Functionele waarde* en *Maatschappelijk rendement*. De analyse laat zien dat de belangrijkste voordelen ten opzichte van scenario 1 liggen in het hogere gevoel van sociale veiligheid en de betere verbinding met de rest van het dorp. Ook is voor beide basisscholen de afstand tot deze locatie acceptabel (voor OBS De Toekan circa 500m, voor CBS De Akker circa 750m) om als locatie voor bewegingsonderwijs te gebruiken.

De grootste uitdaging voor deze locatie zit in de bereikbaarheid. Het Jardingapad is te smal voor de verkeerstoename en deze weg kan niet verbreedt worden blijkt uit onderzoek van de gemeente. Goede alternatieve ontsluitingsoplossingen zijn nog niet gevonden. Indien die ook niet gevonden kunnen worden, maakt dat de haalbaarheid van deze locatie nagenoeg onmogelijk. Een ander nadeel is dat de korfbalvereniging verplaatst moet worden (extra kosten en extra tijd voor vinden van een goede plek en invulling) en dat omwonenden, de korfbalvereniging of de Rikkingahof, bezwaar kunnen maken tegen de nieuwbouw op deze locatie.

10.3.3 scenario 3: nieuwbouw op locatie 3

Scenario 3 gaat uit van **nieuwbouw op het hoofdveld van SV Oosterwolde**. Dit scenario scoort 122 punten en positief op de criteria *Configuratie*, *Ruimtelijke inpassing*, *Duurzaamheid*, *Functionele waarde*, *Maatschappelijk rendement*, *Bestuurlijk/politiek* en *Technisch*. *Juridisch* en *Planning* scoren niet goed, met name doordat meer verbouwing nodig is van de voetbalvelden. Dit vraagt meer tijd en financieel vraagt dit een grotere investering dan scenario 1 en ook dan scenario 2. De ligging vlakbij 't Oost maakt dat de sociale veiligheid en de verbinding met de rest van het dorp ook goed is. Verder zijn de voordelen m.b.t. het verlaten van de oude locatie ook op deze locatie van toepassing.

10.3.4 Vergelijk met nieuwbouw op huidige locatie

In het rapport van mei 2025 is tevens voor het scenario 'nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie' een MCA ingevuld. De score van dit scenario was eveneens 123 punten. Dit scenario scoorde op nagenoeg alle criteria ook positief, behalve op *Planning*, vanwege het tijdelijk niet beschikbaar zijn van een zwem- en sportlocatie binnen Oosterwolde.

In het kader van de vergelijking met de in dit rapport onderzochte scenario's en locaties, is de MCA van het nieuwbouwen op de huidige locatie nog een keer tegen het licht gehouden. De score is daarbij gewijzigd voor de onderdelen:

- Ruimtelijke inpassing en locatie, subcriterium Toegankelijkheid voor de scholen en verenigingen. Dit criterium is in de oude versie als negatief beoordeeld vanwege het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de locatie. Dat is echter niet wat met dit criterium getoetst wordt. Het gaat hier om de ruimtelijke situatie na realisatie. En die is hetzelfde als in de huidige situatie. Hij kan wellicht beter, maar het is niet slecht. Daarom is dit criterium aangepast van 1 punt naar 4 punten.
- Planning en overige omstandigheden, subcriterium Netcongestie is toegevoegd. De huidige locatie scoort daar 4 punten op.
- Planning en overige omstandigheden, subcriterium Milieu-impact. In relatie tot de eerder onderzochte andere scenario's in het rapport van mei 2025 (renovatie van huidig gebouw en sloop nieuwbouw) scoorde sloop-nieuwbouw een 2. In relatie tot de in dit rapport onderzochte scenario's is de milieu-impact van sloop-nieuwbouw op de huidige locatie echter lager dan wanneer het sportcomplex verplaatst wordt. Daarom is deze score aangepast van een 2 naar een 4.
- Planning en overige omstandigheden, subcriterium risico's en bezwaren. Bij dit criterium was alleen rekening gehouden met weerstand vanuit omwonenden, maar hier horen ook de mogelijke bezwaren van verenigingen bij omdat er dan tijdelijk niet gesport kan worden in Oosterwolde en dus naar andere dorpen uitgeweken moet worden. Deze score is daarom aangepast van een 3 naar een 2.

De nieuwe score van dit scenario wordt hiermee 131 punten.

Multicriteria analyse

Projectnaam:	Scenario's Oostervelde	++	++	Score: 5
Projectnummer:	1748004	++	++	Score: 4
Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf	++	++	Score: 3
Onderwerp:	Sportcomplex Oostervelde / Beekhorst	++	++	Score: 2
Datum:	3-12-2025	++	++	Score: 1

Criterium	Subcriteria	Scenario 1a	Score	Scenario 2a	Score	Scenario 2b	Score	Scenario 2c	Score	situatie	verwachting gelijk blijven.	Score	verwachting gelijk blijven.	Score	verwachting gelijk blijven.	Score	verwachting gelijk blijven.	Score	
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	Score	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie (locatie 1, weiland)	Score	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie (locatie 2, korfbalveld)	Score	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie (locatie 3, hoofdveld SVO)	Score		Verbinding met de doelgroep/omgeving	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Door de afgelegen ligging een geringe verbinding met de omgeving.	5	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Door de afgelegen ligging een geringe verbinding met de omgeving.	3	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding kan in stand blijven.	5	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding kan in stand blijven.	5
Configuratie	Extra gewenste voorzieningen mogelijk?	Gewenste extra (zwembaan, tribune, juryruimte etc. mogelijk maar niet makkelijk te realiseren.	4	Gewenste extra (zwembaan, tribune, juryruimte etc. mogelijk.	4	Gewenste extra (zwembaan, tribune, juryruimte etc. mogelijk, ook verplaatsing korfbal	4	Gewenste extra (zwembaan, tribune, juryruimte etc. mogelijk.	4	Matschappelijke rendement	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie. Maar door de ligging minder aantrekkend dan de andere opties.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie. Maar door de ligging minder aantrekkend dan de andere opties.	4	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	
	Op welke locatie 'landen' de voorzieningen?	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	3	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	4	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	
	Welke vloeroppervlak bezetten ze?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Drraagvlak	Verplaatsing van de sporthal en het zwembad voorkomt een tijdelijke oplossing tijdens de bouw en maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk. Meerdere organisaties zien dit als positief en verwachten hiermee draagvlak in Oostersluis. Maar door de ligging minder aantrekkend dan de andere opties.	5	Verplaatsing van de sporthal en het zwembad voorkomt een tijdelijke oplossing tijdens de bouw en maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk. Meerdere organisaties zien dit als positief en verwachten hiermee draagvlak in Oostersluis. Maar door de ligging minder aantrekkend dan de andere opties.	3	Verplaatsing van de sporthal en het zwembad voorkomt een tijdelijke oplossing tijdens de bouw en maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk. Meerdere organisaties zien dit als positief en verwachten hiermee draagvlak in Oostersluis. Hogere investering is wel een vraagstuk.	4	Verplaatsing van de sporthal en het zwembad voorkomt een tijdelijke oplossing tijdens de bouw en maakt woningbouw op de huidige locatie mogelijk. Meerdere organisaties zien dit als positief en verwachten hiermee draagvlak in Oostersluis. Hogere investering is wel een vraagstuk.	4	
Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	3	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Bereikbaar via Jardingweg. Deze weg is hier niet geschikt voor. Nadere onderzoek voor de beste route is noodzakelijk. Geen verbetering i.o.v. huidige situatie	2	Bereikbaar via Veerthoefweg. Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Drraagvlak	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4	Verkeersdeskundige van de gemeente geeft aan dat deze weg extra drukke aankan. Verbetering i.o.v. huidige situatie	4
	Mogelijke betrokkenheid van Waterschap Friesland en de provincie versterkt vanwege de nabijheid van Gronoedip. Daarnaast vanwege de afgelegen ligging is er een gebrek aan gevoel van sociale veiligheid en verbinding met de rest van het dorp. Verder pleit SVO voor de aanleg van twee extra kunstgrasvelden. Een kunstgras is minimaal aan te raden volgens normen van de KNVB.	5	Mogelijke betrokkenheid van Waterschap Friesland en de provincie versterkt vanwege de nabijheid van Gronoedip. Daarnaast vanwege de afgelegen ligging is er een gebrek aan gevoel van sociale veiligheid en verbinding met de rest van het dorp. Verder pleit SVO voor de aanleg van twee extra kunstgrasvelden. Een kunstgras is minimaal aan te raden volgens normen van de KNVB.	2	Vanwege de ligging direct aan de dorpsrand is er sprake van sociale veiligheid en verbinding. Wel mogelijke bezwaren vanuit omringende woningen. SVO zal meewerken als er een kunstgrasveld terug komt voor hen.	4	Vanwege de ligging dichtbij de dorpsrand is er sprake van sociale veiligheid en verbinding. Wel mogelijke bezwaren vanuit omringende woningen. SVO zal meewerken als er een kunstgrasveld terug komt voor hen.	4	Concurrentiepositie	Er zal weinig wijgen in de concurrentiepositie.	5	Er zal weinig wijgen in de concurrentiepositie.	5	Er zal weinig wijgen in de concurrentiepositie.	5	Er zal weinig wijgen in de concurrentiepositie.	5	Er zal weinig wijgen in de concurrentiepositie.	5
	Bepaalde impact, behoud van huidige situatie.	5	Bepaalde impact, behoud van huidige situatie.	2	Vanwege de ligging direct aan de dorpsrand is er sprake van sociale veiligheid en verbinding. Wel mogelijke bezwaren vanuit omringende woningen. SVO zal meewerken als er een kunstgrasveld terug komt voor hen.	4	Vanwege de ligging dichtbij de dorpsrand is er sprake van sociale veiligheid en verbinding. Wel mogelijke bezwaren vanuit omringende woningen. SVO zal meewerken als er een kunstgrasveld terug komt voor hen.	4	Politieke haalbaarheid	Afhankelijk van de investeringen.	3	Er ligt sprake van verdeeld draagvlak.	3	Er ligt sprake van verdeeld draagvlak.	3	Nog nader te bepalen of er draagvlak is.	3	Nog nader te bepalen of er draagvlak is.	3
Ruimtelijke inpassing en locatie	Voedingsgebied	Naar verwachting een continuïteit of verbetering van de aantrekkingskracht.	4	Naar verwachting een continuïteit of verbetering van de aantrekkingskracht.	4	Naar verwachting een continuïteit of verbetering van de aantrekkingskracht.	4	Naar verwachting een continuïteit of verbetering van de aantrekkingskracht.	4	Toekomstbestendigheid	Voor nieuwbouw wordt aangenomen dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor nieuwbouw wordt aangenomen dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden. Door de ligging wel iets minder aantrekkend dan de andere twee locaties	4	Voor nieuwbouw wordt aangenomen dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor nieuwbouw wordt aangenomen dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	
	Toegankelijkheid voor de scholen en verenigingen	De huidige situatie blijft na realisatie in stand.	4	Het gymnasiegebouw aan de Weernweg vervalt bij realisatie nieuwbouw. Voor CBS De Toekan neemt de reistijd toe wat ten koste gaat van veel lesstof i.o.v. de huidige situatie. De afstand voldoet nog wel aan de kortere gemeenteraadse verandering. Voor CBS De Akker en de verenigingen is de locatie prima bereikbaar.	3	Het gymnasiegebouw aan de Weernweg vervalt bij realisatie nieuwbouw. Voor CBS De Toekan neemt de reistijd toe wat ten koste gaat van veel lesstof i.o.v. de huidige situatie. De afstand voldoet nu aan de gemeenteraadse verandering. Voor CBS De Akker en de verenigingen is de locatie prima bereikbaar.	3	Het gymnasiegebouw aan de Weernweg vervalt bij realisatie nieuwbouw. Voor CBS De Toekan neemt de reistijd toe wat ten koste gaat van veel lesstof i.o.v. de huidige situatie. De afstand voldoet nu aan de gemeenteraadse verandering. Voor CBS De Akker en de verenigingen is de locatie prima bereikbaar.	4	Eigendomsverhoudingen	Geen verandering in eigendomsituatie.	5	Geen verandering in eigendomsituatie.	5	Geen verandering in eigendomsituatie.	5	Geen verandering in eigendomsituatie.	5	
	Mogelijkheid tot synergie	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	4	Hoevel het sportpark nagenoeg ongewijzigd blijft, kan synergie tussen de binnen- en buitensportverenigingen makkelijker ontstaan.	4	De locatie biedt extra mogelijkheden voor verbinding met het dorp. Ook kan synergie tussen de binnen- en buitensportverenigingen makkelijker ontstaan.	4	De locatie biedt extra mogelijkheden voor verbinding met het dorp. Ook kan synergie tussen de binnen- en buitensportverenigingen makkelijker ontstaan.	4	Complexiteit	Lage juridische complexiteit, zeker wanneer binnen het huidige bouwvlak gebouwd wordt.	4	Mogelijk hogere juridische complexiteit i.v.m. mogelijke bezwaren Waterschap/provincie	3	Mogelijk hogere juridische complexiteit i.v.m. mogelijke bezwaren omwonenden	2	Mogelijk hogere juridische complexiteit i.v.m. mogelijke bezwaren omwonenden	3	
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatdoel)	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Omgevingsplanwijziging	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aansienlijke wijzigingen worden doorgevoerd of buiten het bouwvlak gebouwd wordt.	4	Omgevingsplanwijziging nodig. Omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aansienlijke wijzigingen worden doorgevoerd of buiten het bouwvlak gebouwd wordt.	2	Omgevingsplanwijziging vermoedelijk nodig uitgaande dat de korfbal verhuist naar het stuk gemeenterand met de huidige bestemming agrarisch.	3	Omgevingsplanwijziging vermoedelijk nodig uitgaande dat de korfbal verhuist naar het stuk gemeenterand met de huidige bestemming agrarisch.	3	
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw en wijziging omgevingsplan.	1	Lange doorlooptijd door nieuwbouw en aansienlijke wijziging omgevingsplan.	1	Lange doorlooptijd door nieuwbouw en aansienlijke wijziging omgevingsplan.	1	Lange doorlooptijd door nieuwbouw en aansienlijke wijziging omgevingsplan.	1	
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Netcongestie	Benodigde aansluitcapaciteit is in verband met netcongestie niet te beschikking. Medio 2028 zal er meer zicht komen op structurele oplossingen.	1	Benodigde aansluitcapaciteit is in verband met netcongestie niet te beschikking. Medio 2028 zal er meer zicht komen op structurele oplossingen.	1	Benodigde aansluitcapaciteit is in verband met netcongestie niet te beschikking. Medio 2028 zal er meer zicht komen op structurele oplossingen.	1	Benodigde aansluitcapaciteit is in verband met netcongestie niet te beschikking. Medio 2028 zal er meer zicht komen op structurele oplossingen.	1	
Functionele waarde	Doelstellingen klimaatadaptie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Milieu-impact (anders dan duurzaamheid die daarvoor eigen criterium)	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	4	Milieu-impact mogelijk groter door bouwen in aangrenzende agrarisch gebied nabij de sportvelden.	3	Minder kans op natuur schade door gebruikmaking van huidige sportveld. Wel afhankelijk van te kiezen verkeersoplossing en eventueel te kappen bomen rondom huidige hoofdfield.	3	Minder kans op natuur schade door gebruikmaking van huidige sportveld. Wel impact op eventueel te kappen bomen rondom huidige hoofdfield.	3	
	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	3	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden en Waterschap	2	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw en mogelijke synergie binnen- en buitensport.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw en mogelijke synergie binnen- en buitensport.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw en mogelijke synergie binnen- en buitensport.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw en mogelijke synergie binnen- en buitensport.	5	Technisch	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn. Wel meer onderzoek als voor een kunstgrasveld gekozen wordt.	4	
Functionele waarde	Opbrengstpotentie voor exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Beoordeling kwaliteit:	131	113	119	122					
	Opbrengstpotentie voor exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5										
	Opbrengstpotentie voor exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd. Vraagstuk is, en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5										

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 9 december 2025

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven