MEMO
Locatiekeuze en scenariostudie De Baggelaar / 4e veld Veensche Boys

1. Samenvatting

Voor de vervangende nieuwbouw van De Baggelaar en de aanleg van een 4e kunstgrasvoetbalveld in Nijkerkerveen is de voorkeurslocatie gesitueerd aan de westzijde van het bestaande sportcomplex van Veensche Boys, op de daar aanwezige weilanden. Deze locatie biedt zowel ruimtelijk als procesmatig de meest geschikte omstandigheden. De ligging sluit goed aan bij de gewenste configuratie van beide voorzieningen en komt tegemoet aan de wensen van betrokken organisaties in Nijkerkerveen. Daarnaast is de locatie passend vanwege de toenemende behoefte aan bewegingsonderwijs vanuit het Corlaer College en de geplande woningbouw in en rondom Nijkerkerveen. Voor deze locatie zijn gesprekken over grondverwerving opgestart en afgerond.

Vervanging van De Baggelaar op de huidige locatie is niet mogelijk. De nieuwe sporthal wordt groter en moet voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, wat binnen de bestaande locatiegrenzen niet te realiseren is. Bovendien zou bij nieuwbouw op dezelfde plek gedurende circa twee jaar tijdelijke binnensportaccommodatie nodig zijn voor bewegingsonderwijs en verenigingssport, wat kostbaar en organisatorisch onwenselijk is.

Voor het 4e voetbalveld is er eveneens geen logischer locatie dan het huidige sportpark van Veensche Boys. Het omzetten van een bestaand natuurgrasveld naar kunstgras biedt wel extra trainingscapaciteit, maar geen extra wedstrijdcapaciteit. Dat geldt niet als een volwaardig vierde veld.
Er is onderzocht of de binnensport en/of de voetbalaccommodatie naar andere locaties binnen Nijkerkerveen kan worden verplaatst. Dat wordt echter beperkt door de afstandsnormen voor bewegingsonderwijs in het primair onderwijs en de wens van onderwijsinstellingen voor nabijheid en bereikbaarheid. Daarnaast zou verplaatsing van het voetbal leiden tot aanvullende investeringen in voorzieningen zoals kleedkamers en bergingen, die op de huidige locatie al aanwezig zijn. Alternatieve locaties die mogelijk geschikt lijken, bevinden zich eveneens niet in gemeentelijk eigendom en vragen om intensieve en mogelijke dure verwervingsprocessen.

2. Doel

Het doel van het locatieonderzoek is het in kaart brengen van geschikte locaties voor de vervanging van de verouderde sportzaal De Baggelaar en voor de aanleg van een vierde (kunst)grasveld op het sportpark van voetbalvereniging Veensche Boys in Nijkerkerveen. Op basis van onderzoek en overleg is een voorkeursscenario opgesteld waarin de meest geschikte locaties en configuraties zijn uitgewerkt. Dit scenario voldoet aan de functionele en ruimtelijke vereisten voor zowel binnen- als buitensportvoorzieningen en sluit aan bij de behoeften van de gemeenschap en de betrokken sportverenigingen.

In deze memo wordt toegelicht welk voorkeursscenario wordt voorgesteld en welk vervolgproces en tijdpad daarbij horen. Het locatieonderzoek is uitgevoerd op basis van:

- het raadsbesluit van 30 maart 2023 over de vernieuwing en uitbreiding van de binnensportcapaciteit, inclusief de opdracht om de Baggelaar te vervangen en uit te breiden van één naar twee zaaldelen,
- en het raadsbesluit van 21 september 2023 over de behoeftebepaling buitensportaccommodaties in Nijkerk, waarin de extra behoefte aan voetbalvelden in Nijkerkerveen is meegenomen in dit locatieonderzoek.

3. Projectscope

Buitensport

Op 7 september 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de *Behoeftebepaling buitensportaccommodaties Nijkerk* [2023-062 rvs+rb] en het *Meerjareninvesteringsplan buitensport*, inclusief de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Rapport *Behoeftebepaling buitensportaccommodaties Nijkerk*
- Bijlage 2: Investeringen buitensport tot en met 2042, inclusief berekening van kapitaallasten

Hierin is onder meer de ontwikkeling van een vierde (kunst)grasveld opgenomen op het sportpark van voetbalvereniging Veensche Boys in Nijkerkerveen. Bij de start van de locatieanalyse is een memo opgesteld over de kwantificering van de behoefte. Dit memo wordt bij de besluitvorming toegevoegd, maar blijft in deze fase van het overleg buiten beschouwing.

Binnensport

De gemeenteraad heeft op 30 maart 2023 besloten tot de vervanging en uitbreiding van de binnensportaccommodaties. De vernieuwing en uitbreiding van sportzaal De Baggelaar is daarbij als eerste prioriteit aangewezen. Hiervoor is een locatieonderzoek gestart om te bepalen of een grotere Baggelaar op de huidige locatie kan worden gerealiseerd of dat uitwijk naar een andere locatie noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt geïntegreerd uitgevoerd met de locatieanalyse voor het extra voetbalveld.

<u>De wensen voor de komende jaren zijn:</u>

- Binnensportaccommodaties die kunnen worden opgedeeld in vier sportrichtingen/zaalvlakken, zodat kleinere groepen gelijktijdig verschillende vormen van sport en bewegen kunnen beoefenen.
- Meer flexibiliteit in het gebruik van toestellen en materialen, bijvoorbeeld verplaatsbare touwen in elk vlak.
- Een ruimer assortiment aan toestellen, materialen en attributen voor modernere sporten.
- Het gebruik van audiovisuele hulpmiddelen.

Voortschrijdend inzicht

Sinds de peildatum 2022 blijkt de behoefte aan binnensportruimte significant te zijn toegenomen, onder andere door ontwikkelingen in het schoolcurriculum en de vraag naar bewegingsonderwijs vanuit het Corlaer College. Ook binnen de kern Nijkerkerveen is de behoefte groot en naar verwachting verder stijgend in het komende decennium. Omdat deze extra behoefte aanleiding kan zijn om de netto sportvloeroppervlakte uit te breiden naar drie zaaldelen (waardoor een volwaardige sporthal ontstaat), is deze optie inhoudelijk, financieel en ruimtelijk uitgewerkt.

Financiën

In het Meerjareninvesteringsplan (MIP) is rekening gehouden met zowel de aanleg van een extra voetbalveld bij Veensche Boys als de vernieuwbouw van sportzaal De Baggelaar, inclusief een uitbreiding naar twee zaaldelen. In tabel 16 van het rapport wordt een overzicht gegeven van de mogelijk benodigde investeringen voor de komende twintig jaar. Daarbij is meegenomen dat bij iedere velduitbreiding twee extra kleedkamers noodzakelijk zijn.

<u>Beschikbaar budget:</u>

- Nieuwbouw De Baggelaar (2 zaaldelen): € 4.200.000 (via los raadsvoorstel; in MIP en dekking: stelpost binnensport)
- 4e veld Veensche Boys: € 560.000 (via los raadsvoorstel; in MIP en dekking: stelpost buitensport)
- Aanleg openbare ruimte sporthal Baggelaar: € 800.000 (via los raadsvoorstel; in MIP en dekking: stelpost kapitaallasten MIP)

De bouw- en stichtingskosten moeten worden geïndexeerd en geactualiseerd op basis van marktontwikkelingen en prijsstijgingen van materiaal, materieel en arbeid. In deze fase is nog geen budget beschikbaar gesteld voor strategische grondverwerving.

Kansen in de lokale markt

Lokale organisaties tonen belangstelling om mee te investeren in een uitbreiding van de sporthal met aanvullende ruimten voor evenementen- en podiumgebruik. Zij hebben behoefte aan een grotere zaal met uitbreidbare zitcapaciteit, podiumvoorzieningen, bergruimte, backstageruimten en kinderruimten

nabij of binnen het gebouw. De omvang van hun activiteiten vraagt bovendien om substantiële parkeercapaciteit, die bij nieuwbouw beter is te realiseren.

Daarnaast zien diverse culturele en maatschappelijke organisaties kansen in een accommodatie waar sport, podiumkunst en bijeenkomsten samenkomen. Zij zijn op dit moment terughoudend vanwege de beperkte beschikbaarheid van de bestaande sporthal en mogelijke geluidseffecten. Een uitbreiding biedt de mogelijkheid om een multifunctionele sporthal te ontwikkelen, waarin sport-, onderwijs- en podiumactiviteiten worden gecombineerd. Hierdoor ontstaat gedeeld gebruik, een hogere bezettingsgraad en een bredere maatschappelijke meerwaarde.
De betrokken organisaties geven aan mee te willen denken over passende vormen van mede-investering, bijvoorbeeld via langdurige huurovereenkomsten die bijdragen aan een sluitende businesscase. Hiermee kan een toekomstbestendige en volledig uitgeruste multifunctionele sportaccommodatie worden gerealiseerd. Eventuele effecten op bestaande sporthallen kunnen worden opgevangen door herschikking van activiteiten en de groeiende vraag naar zaalsportcapaciteit. De verdere uitwerking volgt zodra meer duidelijkheid bestaat over locatiekeuze en haalbaarheid.

4. Overleg configuratie en footprint

Buitensport/ voetbalveld:
Voor de configuratie en benodigde voetprint baseren we ons op de meest actuele versie van de *Kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie* van de KNVB. De netto (zuivere) afmetingen van een wedstrijdveld voor 11-tegen-11 bedragen minimaal 100 x 64 meter (standaardveld), inclusief belijning. Voor de ruimtelijke inpassing wordt gerekend met een bruto maat van circa 111 x 75 meter. Deze maat omvat:

- veiligheidszones / uitloopruimte
- hekwerk
- ruimte voor materieel en onderhoud
- toeschouwersruimte achter het hekwerk
- onderhoudspaden

Deze bruto maat is exclusief groenvoorziening, plantsoenen, sloten, wadi's en overige landschapselementen.

Binnensport/ Sportzaal of sporthal:
De raad heeft ingestemd met vervangende nieuwbouw van sportzaal De Baggelaar (huidig formaat: 28 x 22 meter = 616 m²). De nieuwe accommodatie wordt uitgebreid van één naar twee zaaldelen door toepassing van een akoestische scheidingswand. Voor onderwijs en sportverenigingen wordt een obstakelvrije hoogte van minimaal 7,0 meter aanbevolen. De benodigde bruto voetprint van de nieuwe sportzaal wordt geraamd op circa 33 x 44 meter.

5. Proces van inventarisatie & analyse

Er is een intern projectteam samengesteld, aangevuld met extern advies met vakspecialistische kennis over de configuratie en ontwikkeling van binnen- en buitensportaccommodaties. In dit team zijn onder meer de disciplines vertegenwoordigd: Sportaccommodaties, Onderwijshuisvesting (bewegingsonderwijs), Grondzaken, Stedenbouwkunde, CAD-tekenwerk / kostendeskundigheid infra, Wonen, Planologie en Verkeer & Vervoer.



Het team heeft in een beknopte verkenning onderzocht welke locaties in en rond Nijkerkerveen in aanmerking kunnen komen voor sportontwikkelingen. Uit deze analyse blijkt dat een locatie nabij de bestaande sportlocatie tussen de Westerveenstraat en de Nieuwe Kerkstraat de voorkeur heeft. Bij vrijwel alle onderzochte locaties geldt dat deze niet (volledig) in eigendom zijn van de gemeente.

	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuidwest	West
Hergebruik huidige clubhuis en (deels) velden						
Goede bereikbaarheid auto (uitspelers)						
Veilige langzaamverkeersroute (thuisspelers)						
Aansluiting op omgevingsvisie						
Locatie zonder sloop bestaande bebouwing						
Grondpositie gemeente						
Mogelijkheid plan in het landschap te voegen						
Mogelijkheid uitbreiding 5e veld						
Conclusie						☑

Aansluitend heeft het team diverse scenario's en varianten uitgewerkt waarin zowel de binnensportaccommodatie als het extra voetbalveld zijn opgenomen. Deze scenario's en varianten zijn – samen met overige inhoudelijke en sporttechnische wensen – op locatie besproken met vertegenwoordigers vanuit het onderwijs, de binnensportverenigingen en de voetbalvereniging.



Een variant waarin de binnensportaccommodatie wordt geplaatst op het huidige natuurgrasveld van Veensche Boys is afgevallen. Dit zou namelijk betekenen dat er, om alsnog op een vierde veld uit te komen, in totaal twee nieuwe (kunstgras)velden moeten worden aangelegd. Dit valt buiten de scope van de opdracht.

De gesprekken hebben geleid tot een primaire consensus over een voorkeursvariant. Deze voorkeursvariant is vervolgens verder uitgewerkt, onder meer op het gebied van verkeer en ontsluiting. Na overleg in de combi-POHO is het voornemen om deze voorkeursscenario's te presenteren in het participatieproces en de opbrengsten daarvan mee te nemen in het verdere projectverloop.

Parallel aan dit project werken collega's aan de planontwikkeling voor drie woningen aan de Nieuwe Kerkstraat. De kennis en inzichten vanuit beide trajecten worden gedeeld, zodat eventuele toekomstige besluitvorming over locatie en realisatie van de sportaccommodaties in samenhang en synergie kan plaatsvinden.

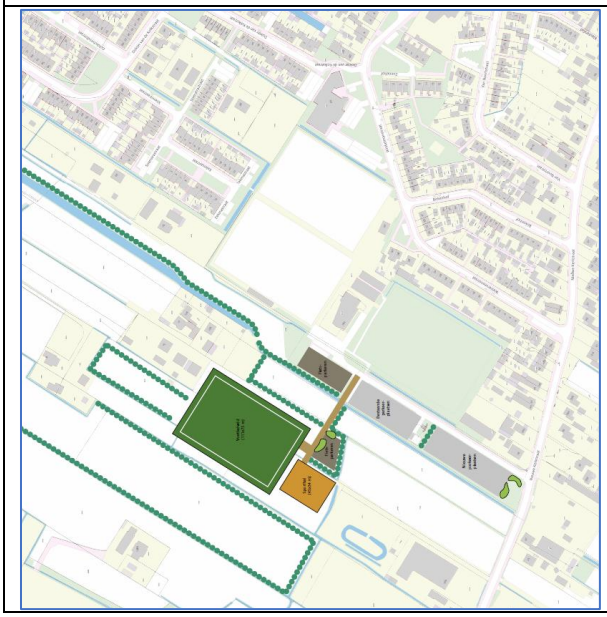
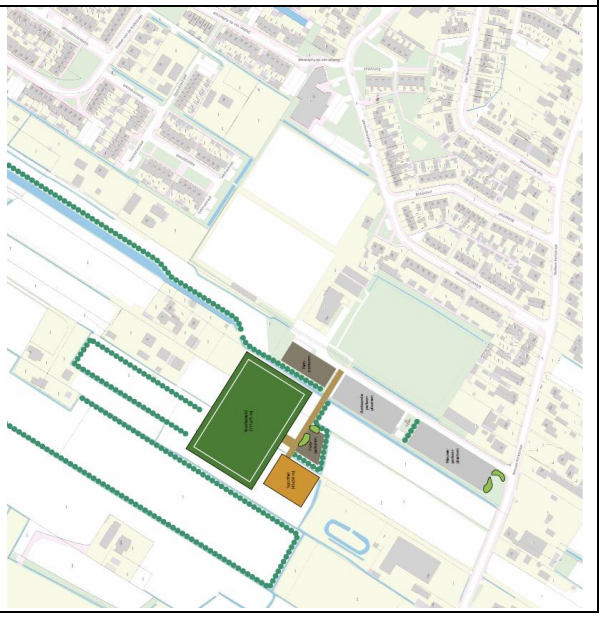
6. Voorkeursscenario locatie

De uitkomsten van de brede locatieanalyse laten zich samenvatten in twee scenario's op de voorkeurslocatie. In beide scenario's zijn de locaties voor zowel de buiten- als binnensport gesitueerd aan de westzijde van het bestaande sportcomplex van Veensche Boys.

Plantekening voorkeursscenario

In de raadsbrief van 27 februari 2024 is aangegeven dat het locatieonderzoek naar verwachting eind derde kwartaal zou worden afgerond, zodat de resultaten begin vierde kwartaal aan zowel het college als de raad konden worden voorgelegd voor verdere besluitvorming.
Door de afhankelijkheid van perceeleigendommen van derden en overleg daarover heeft de definitieve oplevering van het voorkeursscenario echter enige vertraging opgelopen. In de afbeelding is de voorkeurslocatie te zien en dat het vierde voetbalveld in dezelfde richting wordt aangelegd als de drie bestaande velden. Aan de linkerzijde van dit nieuwe veld wordt de nieuwe binnensportaccommodatie gerealiseerd.



Variant 1:	Variant 2:
	

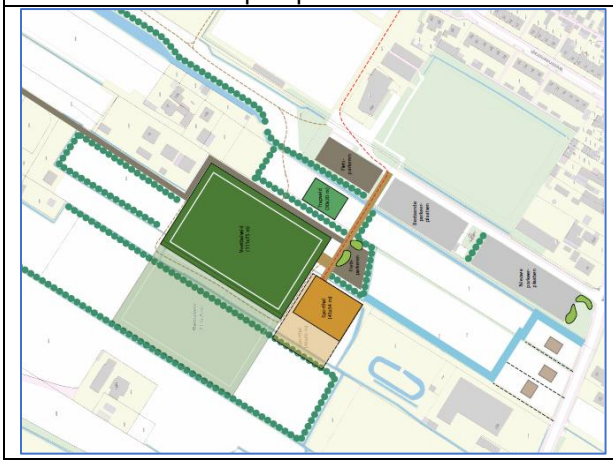
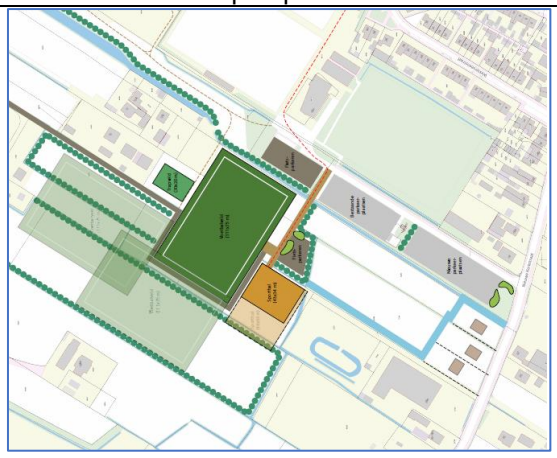
In beide scenario's is de locatie van het vierde voetbalveld en de nieuwe sportzaal weergegeven, conform de uitgangspunten uit de rapporten en de genomen raadsbesluiten.

Het scenario waarin De Baggelaar op de huidige locatie zou worden vervangen door nieuwbouw, is afgevallen. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- de huidige locatie voldoet niet aan de normen en vereisten onder de Omgevingswet (o.a. akoestiek, parkeernormen, bouwvolume);
- een nieuwe sportzaal of sporthal heeft grotere bruto-afmetingen dan het huidige gebouw en moet volledig aan actuele regelgeving voldoen;
- vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie vereist een tijdelijke binnensportvoorziening gedurende minimaal twee jaar, wat niet wenselijk is gezien de behoefte aan bewegingsonderwijs en verenigingssport;
- bij nieuwbouw op een nieuwe locatie kan de huidige locatie van De Baggelaar worden herontwikkeld.

Bij het opstellen van beide varianten is ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft onder meer:

- eventuele additionele woningbouw in en rondom Nijkerkerveen;
- een mogelijke extra (fiets)ontsluiting vanaf de Vrouwenweg, met het oog op verkeersveiligheid en directe routes voor o.a. leerlingen van het Corlaer College;
- het voorkomen van omwegen of routes door woonwijken.

Variant 1 in breder perspectief	Variant 2 in breder perspectief
	

De bovenstaande afbeeldingen tonen zowel de voorgestelde fietsroute als de mogelijkheden voor een eventueel toekomstig vijfde voetbalveld. Ook is weergegeven hoe een vervanging van De Baggelaar door een volwaardige sporthal (met wedstrijdvloer voor o.a. zaalvoetbal, handbal en hockey, deelbaar in drie volwaardige zaaldelen) ruimtelijk kan worden ingepast. Dit wijkt af van de oorspronkelijke sportzaal die slechts twee zaaldelen kent en niet geschikt is voor wedstrijdsport van verenigingen.

7. Procesvervolg grondpositie en verwerving

In het kader van de grondverwerving voor de realisatie van de nieuwe Baggelaar en een 4e veld voor de Veensche Boys is een overleg gevoerd met grondeigenaren met als doel om de mogelijkheden en eventuele voorwaarden voor grondverwerving te bespreken. Dit heft eind 2025 geleid tot overeenstemming.

8. Alternatieven

Een eerste verkenning laat zien dat er weinig concrete en realistische alternatieven zijn voor het voorkeursscenario. Uitgangspunt is dat een vierde voetbalveld logisch aansluit op de bestaande drie velden van Veensche Boys. Dit betekent dat het veld alleen op of direct rondom het huidige sportcomplex kan worden gerealiseerd.
Alleen bij volledige uitplaatsing van het gehele sportcomplex, bijvoorbeeld naar de rand van Nijkerkerveen, zou een alternatieve locatie denkbaar zijn. Dit is echter:

- niet in lijn met raadsbesluiten;
- niet passend binnen de projectkaders;
- financieel zeer ingrijpend;
- en ook dan niet realiseerbaar op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn.

Dezelfde afhankelijkheid van gronden van derden geldt voor een eventuele alternatieve locatie voor de nieuwe binnensportaccommodatie. Door de benodigde afmetingen, bereikbaarheid en parkeercapaciteit is de huidige locatie van De Baggelaar ongeschikt. De nieuwe voorkeurslocatie sluit aan op het vierde voetbalveld en ligt gunstig binnen de normafstand voor bewegingsonderwijs voor zowel het basisonderwijs als het Corlaer College. Alternatieve locaties in Nijkerkerveen zijn op dit moment niet beschikbaar en bovendien niet in eigendom van de gemeente.