

Rapport

Projectnummer: 51002498

Referentienummer: NL23-648800269-53671

Datum: 26-06-2023

Locatieonderzoek sportparken Havelte

Locatie 2e Meerkampweg en Havelter Schapendrift

Definitief

Opdrachtgever:
Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Revisiebeheer

Revisie	Datum	Status	Belangrijkste wijzigingen
C1	27-03-2023	Concept	Eerste concept
C2	04-04-2023	Concept	Tweede concept
D3	06-06-2023	Definitief	

Verantwoording

Titel	Locatieonderzoek sportparken Havelte
Subtitel	Locatie 2e Meerkampweg en Havelter Schapendrift
Projectnummer	51002498
Referentienummer	NL23-648800269-53671
Revisie	Definitief
Datum	26-06-2023
Auteur	Mervin Rozema, Yvonne Balkema, Hans Praamstra
E-mailadres	mervin.rozema@sweco.nl
Gecontroleerd door	Hans Praamstra
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Rik Jansen
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ligging plangebied	5
1.2	Haalbaarheidsonderzoek 2020.....	6
1.3	Doel	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving scenario's	7
2.1	Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties	7
2.2	Scenario 2: clusteren sportaccommodaties	8
2.3	Scenario 1+: woningbouw zuidzijde Sportpark Meerkamp	10
2.4	Scenario 2+: woningbouw IJsbaanlocatie	11
3	Planeconomische verkenning.....	12
3.1	Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties	12
3.2	Scenario 2: clusteren.....	13
3.3	Scenario met woningbouw (scenario's 1+ en 2+)	13
3.4	Onderhoudskosten	15
3.5	Conclusie	16
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Verkeer	18
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	21
4.3	Haalbaarheid	28
4.4	Samenvatting.....	31
5	Conclusie en vervolg	32
5.1	Conclusies	32
5.2	Vervolg.....	32

Bijlage 1 Bouwkundige inspectie

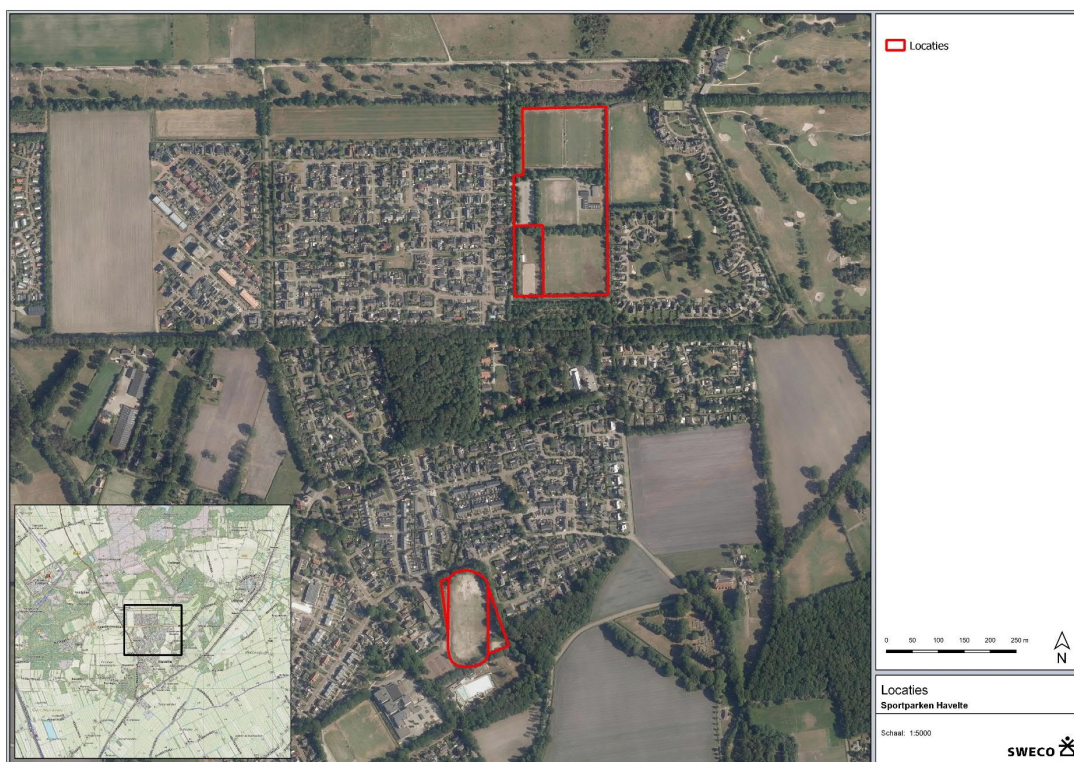
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

De gemeente Westerveld heeft een actief beleid met betrekking tot het stimuleren en faciliteren van sport en bewegen in de gemeente. In de kern Havelte liggen de sportvoorzieningen verdeeld over een aantal locaties. Bij de gemeente én de betrokken verenigingen bestaat de behoefte deze sportvoorzieningen toekomstbestendig te maken. Sweco heeft in opdracht van de verenigingen in 2020 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij vier scenario's voor de toekomst van de sportvoorzieningen zijn belicht.

Uit de haalbaarheidsstudie is naar voren gekomen dat twee scenario's nader moeten worden onderzocht. Deze scenario's hebben betrekking op de sportparken aan de 2^e Meerkampweg en de Havelter Schapendrift (zie onderstaande figuur).

De huidige accommodaties van VV Havelte aan de 2^{de} Meerkampweg (Sportpark Meerkamp) en de ijsbaanvereniging/Survivalrun (met ruimte voor postduivenvereniging) aan de Havelter Schapendrift zijn gedateerd. Vervangende nieuwbouw is de enige reële oplossing. Op basis van dit voornemen is door de verenigingen de vraag gesteld of de twee sportparken wel op de juiste locatie in de kern Havelte gelegen zijn en of clusteren en nieuwbouw op de locatie aan de 2^{de} Meerkampweg in Havelte nabij de voetbalvelden een betere oplossing is dan vernieuwing op de huidige locatie.



1.2 Haalbaarheidsonderzoek 2020

In het haalbaarheidsonderzoek 2020 zijn vier scenario's uitgewerkt. De conclusies van dit onderzoek zijn:

Een scenario waarin niets wordt gedaan (scenario 4) is niet acceptabel. De huidige situatie van de gebouwen op beide sportparken is zodanig dat dit binnen afzienbare termijn tot onveilige situaties kan leiden. De was- en kleedgelegenheden zijn verouderd en leveren nu al problemen op ten aanzien van hygiëne en veiligheid. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd en voldoen niet meer aan de huidige eisen.

De aanleg van een nieuw sportpark (scenario 3) waar alle sportvoorzieningen worden gehuisvest is op korte termijn niet mogelijk. Voor een volledige sportclustering op een nieuwe locatie is een oppervlakte van circa 8 ha noodzakelijk. Tijdens het uitvoeren van dit onderzoek zijn geen potentiële locaties naar voren gekomen waarop een dergelijke clustering mogelijk is. De gemeente Westerveld heeft aangegeven scenario 3 niet nader te willen verkennen.

Uit het haalbaarheidsonderzoek uit 2020 blijkt dat twee scenario's haalbaar zijn. **Het opwaarderen van de bestaande accommodaties (scenario 1)**, maar ook is **clustering van sportvoorzieningen op één sportpark** en het gezamenlijk gebruik van een kantine en kleedaccommodaties voor alle verenigingen bespreekbaar (**scenario 2**). In het onderhavige onderzoek worden deze scenario's verder uitgewerkt.

1.3 Doel

Voorliggend locatieonderzoek is het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek uit 2020, waarin de twee haalbaar geachte scenario's nader worden verkend. In dit onderzoeksproces zijn de accommodaties bouwkundig geïnspecteerd. Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden met de rugbyclub The Big Stones en de rijvereniging en ponyclub Huneruiters. Ook heeft een ruimtelijke en plan economische verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden om de gronden ten zuiden van sportpark Meerkamp of de IJsbaanlocatie aan te wenden voor woningbouw. Dit betreft een uitbreiding van scenario 1 en 2 (scenario 1+ en 2+). De verwachting van de gemeente Westerveld is namelijk dat de verkoop van grond voor woningbouw voor een gedeelte kan bijdragen aan de gewenste investering in het verplaatsen, clusteren en nieuwbouw van de sportvoorzieningen.

Daarnaast ligt er voor Havelte een stevige woningbouwopgave. De woningmarkt is de laatste paar jaar namelijk flink in beweging gekomen door onder meer de prijsstijgingen van koopwoningen en de daaruit voortkomende behoefte aan betaalbare woningen. Voor Havelte gaat het om een bouwopgave van 160-200 woningen (zie addendum op de Woonvisie). Aangezien Havelte een dorp is dat omringd is door vele landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden, is het benutten van potentiële woningbouwlocaties binnen de bebouwde kom een wenselijke optie vanuit het oogpunt van duurzame stedelijke ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de scenario's beschreven zoals ze in deze rapportage worden onderzocht. In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke en plan economische verkenning beschreven en in hoofdstuk 4 staat de beoordeling van de scenario's op diverse omgevingsaspecten centraal. In hoofdstuk 5 worden de conclusies van dit onderzoek samengevat.

2 Beschrijving scenario's

In dit vervolgonderzoek worden de scenario's 1 en 2 zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek 2020 nader uitgewerkt, evenals de scenario's inclusief woningbouw (scenario's 1+ en 2+) Voor deze + scenario's wordt aanvullend onderzocht of de kosten van de nieuwbouw gedeeltelijk gecompenseerd kunnen worden door de verkoop van nieuwe woningen.

2.1 Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties

Scenario 1 gaat ervan uit dat de onderzochte verenigingen (survival, ijsclub, postduivenvereniging, voetbalvereniging en rijvereniging) in Havelte op de huidige locatie gevestigd blijven. Er is geen sprake van uitbreiding, verplaatsing of enige andere vorm van verandering van de locaties. Wel worden de accommodaties van de ijsclub (met medegebruik van de survival en de postduivenvereniging) en voetbalvereniging vernieuwd. Hiertoe is een bouwkundige inspectie verricht (zie onderstaand kader en bijlage 1). Het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak per accommodatie blijft bij nieuwbouw gelijk om een objectieve vergelijking te kunnen uitvoeren.

Bouwkundige inspectie

Op 18 juni 2021 heeft een bouwkundige inspectie plaatsgevonden van de gebouwen van VV Havelte en de ijsclub. Deze inspectie is uitgevoerd om de urgentie aan te tonen van vervangende nieuwbouw van de accommodaties binnen scenario 1. Hieronder wordt per accommodatie een beschrijving gegeven van de belangrijkste uitkomsten van de inspectie. Voor een volledige beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische elementen wordt verwezen naar bijlage 1. De accommodatie van de Huneruiters is niet opgenomen in deze bouwkundige inspectie maar is wel van buitenaf visueel beoordeeld.

- V.V. Havelte, hoofdgebouw: De bouwkundige en installatietechnische staat van het hoofdgebouw van de voetbalvereniging is beoordeeld als matig tot slecht. De binnenwandafwerkingen zijn nog uitstekend, maar onder andere de luchtbehandeling, verlichting, centrale elektrotechnische voorzieningen, de keuken en sanitair worden beoordeeld als matig tot slecht.
- V.V. Havelte, 't Praothuus: De staat van 't Praothuus van de voetbalvereniging wordt gemiddeld genomen beoordeeld als matig tot slecht. De hoofddraagconstructies zijn nog in uitstekende conditie, maar onder andere de buitenwandafwerkingen, buitenwandopeningen, het schilderwerk, de warmtedistributie, verlichting en beveiliging zijn in matige tot slechte staat.
- V.V. Havelte, bijgebouwen: De staat van de bijgebouwen (onder andere de berging, kaartverkoop, zeecontainer, trafo station) van de voetbalvereniging wordt gemiddeld genomen beoordeeld als matig tot slecht. De buitenwanden, fundering en waterafvoer zijn nog in uitstekende conditie, maar de centrale elektronische voorzieningen van het trafo station, de dakafwerking van de zeecontainer en de vloeren van de pompput hebben een matige tot slechte conditie.
- IJsclub Havelte: De inspectie van de accommodatie van de ijsvereniging en postduivenvereniging wijst uit dat de staat gemiddeld genomen matig tot slecht is. De buitenwandopeningen en -afwerkingen zijn nog in uitstekende conditie, maar onder andere het schilderwerk, dakafwerking, warmtedistributie en verlichting zijn in slechte staat.
- Ruitervereniging de Huneruiters: De ruitervereniging de Huneruiters hebben recent in eigen beheer een clubgebouw/ bergingsruimte gerealiseerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 7 x 12 m en is sober, maar doelmatig. De kwaliteit van het gebouw is prima.

2.2 Scenario 2: clusteren sportaccommodaties

Het uitgangspunt van scenario 2 is verplaatsing van de ijsbaan, de Survivalrun en de postduivenvereniging naar sportpark Meerkamp, waar de voetbalvereniging reeds gevestigd is. De zuidelijke gronden van het sportpark worden ingericht als ijsbaan en ruimte voor de Survivalrun (zie schetsontwerp op de volgende pagina¹).

De ijsbaan zal binnen dit scenario verwijderd worden aan de Havelter Schapendrift en op sportpark Meerkamp aangelegd worden als 333 meter baan op het huidige veld 3 aan de zuidkant van het sportpark. De Survivalrun kan de trainingstoestellen situeren in de binnenruimte van de ijsbaan. In de plannen wordt de ijsbaan een asfaltbaan. De asfaltbaan kan 's zomers gebruikt worden voor bijvoorbeeld hardlopen, skeeleren of wielrennen. 's Winters is maar een dun laagje water nodig om de baan goed te laten bevriezen.

In dit scenario wordt een nieuwe kantine en kleedaccommodatie voor de voetbalvereniging ter plaatse van de Meerkamp beoogd buiten het bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan. De kantine verschuift hierbij naar de westkant van het sportpark in de richting van de parkeerplaats, zodat de ontsluiting van de accommodatie verbetert. Aan de oostkant van de accommodatie wordt een nieuw hoofdveld (natuurgas) aangelegd. Het aantal vierkante meters van deze accommodatie breidt uit, aangezien de ijsclub, Survivalrun Havelte en postduivenvereniging ook gebruik gaan maken van deze accommodatie. Daarnaast wordt de ontsluiting van de parkeerplaats in dit scenario verbeterd en wordt de parkeercapaciteit uitgebreid.

De Huneruiters zal door de aanleg van de ijsbaan moeten verplaatsen. Hierover is contact geweest met de vereniging. Uitgangspunt is dat zij gebruiker blijven op het sportpark. Met de vereniging is de afspraak dat zij op het sportpark gaan verhuizen als dit voor de inpassing van andere sporten noodzakelijk is. Dit is nog niet opgenomen in het schetsontwerp op de volgende pagina. Mogelijk dient hiervoor de omvang en inpassing van de andere nieuwe sportfuncties op het zuidelijk deel van het sportpark aangepast te worden.

¹ De rugbyclub heeft aangegeven een beachrugbyveld te wensen. Dit veld (ca. 65 x 25 m) zal binnen scenario 2 ingepast moeten worden op sportpark Meerkamp. Het is nog onduidelijk of dit ruimtelijk gezien mogelijk is.



2.3 Scenario 1+: woningbouw zuidzijde Sportpark Meerkamp

Scenario 1+ gaat uit van nieuwbouw van de sportaccommodaties zoals in scenario 1 én het realiseren van woningbouw op de locatie ten zuiden van Sportpark Meerkamp.

Uitgangspunt is dat de accommodatie van De Huneruiters gebruiker blijven op het sportpark, waarbij als uitgangspunt is genomen dat de huidige accommodatie van De Huneruiters wordt gehandhaafd. Voor de mogelijke invulling van woningbouw op de locatie ten zuiden van Sportpark Meerkamp is een vlekkenplan opgesteld (zie onderstaande afbeelding). Dit vlekkenplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Op deze locatie is uitgegaan van grondgebonden woningen. Conform het addendum op de woonvisie is rekening gehouden met 20% sociale huur/betaalbare koop.
- Hoofdontsluiting op de Nieuwe Ruitersweg, nevenontsluiting via parkeerplaats aan de 2^e Meerkampweg.
- Rekening is gehouden met een milieucontour van 30 meter rondom het sportpark en de accommodatie van de Huneruiters (categorie veldsportcomplex met verlichting en manege in gemengd gebied)². Deze afstand geldt tot aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen.

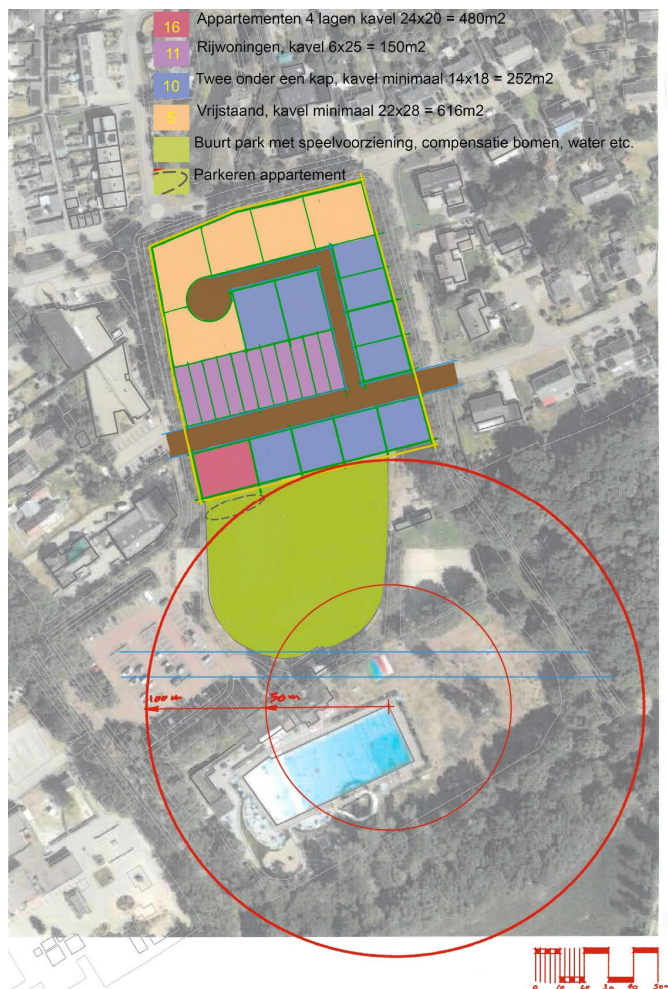


² Handreiking Bedrijven en milieuzonering, VNG (2009). Uitgegaan is van categorie gemengd gebied aangezien in de directe omgeving van de locatie sprake is van veldsport, paardensport, een camping en een gemengd recreatief gebied met golfbaan. Op basis van verdiepend onderzoek kan beargumenteerd van deze richtafstanden afgeweken worden indien aangetoond wordt dat aan de milieuwetgeving voldaan kan worden.

2.4 Scenario 2+: woningbouw IJsbaanlocatie

Scenario 2+ gaat uit van clustering van de sportvoorzieningen zoals in scenario 2 én het realiseren van woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Havelter Schapendrift. Voor de mogelijke invulling van woningbouw op de IJsbaan locatie ten zuiden van Sportpark Meerkamp is een vlekkenplan opgesteld (zie onderstaande afbeelding). Dit vlekkenplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Gelet op de beperkte beschikbare ruimte als gevolg van de milieucontour van het zwembad is op deze locatie uitgegaan van deels grondgebonden en deels gestapelde woningen (een woongebouw met appartementen in 4 lagen). Conform het addendum op de woonvisie is rekening gehouden met 20% sociale huur/betaalbare koop.
- Ontsluiting op de (nu doodlopende) Bosweg en Tipakker centraal door het plangebied.
- Rekening is gehouden met een milieucontour van 100 meter rondom het zwembad (categorie niet overdekt zwembad in gemengd gebied)³. Deze afstand geldt tot aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor is het zuidelijke deel van de locatie minder geschikt voor woningbouw, maar wel voor bijvoorbeeld parkeren, een speeltuin en een groene invulling met bomen en waterpartijen.



³ Handreiking Bedrijven en milieuzonering, VNG (2009). Uitgegaan is van categorie gemengd gebied aangezien in de directe omgeving van de locatie sprake is van een zwembad, diverse kleinschalige bedrijvigheid, sociaal-medische voorzieningen en woningbouw. Op basis van verdiepend onderzoek kan beargumenteerd van deze richtafstanden afgeweken worden indien aangetoond wordt dat aan de milieuwetgeving voldaan kan worden.

3 Plan economische verkenning

De financiële consequenties inzichtelijk maken is nodig om als gemeente een onderbouwde keuze te kunnen maken. Dit hoofdstuk geeft de kosten en opbrengsten weer van de verschillende scenario's. Per scenario is benoemd waar rekening mee gehouden is. Vervolgens worden op hoofdlijnen de resultaten gepresenteerd.

3.1 Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties

In dit scenario worden alleen de gebouwen en de directe terreininrichting vervangen. Dit betekent het slopen van de bestaande gebouwen en op dezelfde locatie volledig nieuwe gebouwen realiseren. Sportvelden en andere sportvoorzieningen worden niet vervangen, aangepast of onder groot onderhoud genomen. Puntsgewijs gelden de volgende uitgangspunten voor de kostenraming:

- alle bedragen zijn exclusief btw;
- alle opstallen worden gesloopt;
- alle verenigingen krijgen op dezelfde locatie een nieuwe accommodatie;
- voetbal en ruitersport krijgen hetzelfde oppervlakte aan gebouw terug;
- er zijn kosten opgenomen voor terreininrichting in de directe omgeving van de clubhuizen;
- de ijsclub, postduivenvereniging en Survivalrun gaan samen in één gebouw;
- sportvelden en voorzieningen blijven als bestaand;
- parkeerplaatsen blijven als bestaand;
- de aanneme is dat er geen huuropbrengsten zijn;
- de gronden zijn allemaal in bezit van de gemeente, er zijn dus geen verwervingskosten.

De kosten van de sloop- en nieuwbouw inclusief herinrichten van de buitenruimte wordt voor beide sportlocaties geschat op circa 2,3 miljoen euro (inclusief plankosten en onvoorziene kosten), zie onderstaande tabel.

omschrijving	prijs
Havelter Schapendrift	
Sloopkosten	€ 22.000
Kosten buitenruimte	€ 34.500
Kosten gebouw	€ 310.000
Opslagen (Plankosten en Onvoorzien)	€ 130.920
Totaal Havelter Schapendrift	€ 497.420
Meerkamp	
Sloopkosten	€ 23.500
Kosten buitenruimte	€ 67.500
Kosten gebouw	€ 1.215.200
Opslagen (Plankosten en Onvoorzien)	€ 487.440
Totaal Meerkampen	€ 1.793.640
Kosten Scenario 1	€ 2.291.060

Kostenraming scenario 1

3.2 Scenario 2: clusteren

In scenario 2 worden de hierboven beschreven accommodaties ook gesloopt en verplaatsen de verenigingen op de ijsbaanlocatie (Havelter Schapendrift) zich naar sportpark Meerkamp. Hier zal een clustergebouw gerealiseerd worden waar alle onderzochte sportverenigingen (ijsclub, Survivalrun, postduivenvereniging, voetbalvereniging) in passen. De uitzondering is de rijvereniging Huneruiters. Deze vereniging dient verplaatst te worden naar een alternatieve locatie op het sportpark.

Puntsgewijs gelden de volgende uitgangspunten:

- alle bedragen zijn exclusief btw;
- alle opstallen worden gesloopt;
- alle verenigingen komen in één verzamelgebouw op sportpark Meerkamp;
- de aanneme is dat er geen huuropbrengsten zijn;
- de parkeerplaats naast de ijsbaan en het zwembad blijft bestaan en wordt niet aangepakt;
- de pannakooi blijft behouden;

De kosten van de clustering, waaronder sloop van de huidige opstallen, herinrichten van de buitenruimte en verplaatsing van de Huneruiters wordt binnen dit scenario geschat op circa 3,6 miljoen euro (inclusief plankosten en onvoorziene kosten). Eventuele sloopkosten van de accommodaties op de vrijkomende ijsbaanlocatie (ca. € 22.000, zie paragraaf 4.1) zijn hier niet in meegenomen.

Kostenraming scenario 2

omschrijving	prijs
Meerkamp	
Sloopkosten	€ 46.000
Kosten buitenruimte	€ 880.500
Kosten gebouw	€ 1.492.340
Opslagen (Plankosten en Onvoorzien)	€ 901.700
Totaal Meerkamp	€ 3.320.540
Verplaatsing Huneruiters	
Verwervingskosten	€ 42.350
Sloopkosten	€ 6.500
Kosten buitenruimte	€ 83.500
Kosten gebouw	€ 48.060
Opslagen (Plankosten en Onvoorzien)	€ 50.000
Totaal verplaatsing Huneruiters	€ 230.410
Kosten Scenario 2	€ 3.550.950

3.3 Scenario met woningbouw (scenario's 1+ en 2+)

Het vernieuwen dan wel clusteren van de verenigingen biedt de mogelijkheid om een van beide locaties aan te wenden voor woningbouw. In deze plan economische verkenning is conform het addendum op de woonvisie uitgegaan van een verhouding sociale huur/betaalbare koop (20%), midden huur/middelduur (40%) en dure koop (40%).

Voor beide locaties wordt rekening gehouden met de door de gemeente opgestelde grondprijzenbrief. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw. Hieronder worden de grondopbrengsten per segment uiteengezet:

- Sociale huur: € 15.000 per kavel (tot 200 m²)
- Appartement en rijwoning: € 190 grondprijs per m²
- 2-onder-1 kap: € 200 grondprijs per m² (tot 500 m²)
- Vrijstaand: € 270 grondprijs per m² (tot 500 m²)
- Staffel appartement: 70% vanaf 1^e verdieping
- Staffel vrijstaand: 50% grondprijs per m² (vanaf 500 m²)

De gronden van sportpark Havelte en de IJsbaan locatie zijn beide in eigendom van de gemeente en daarom worden er geen verwervingskosten meegenomen. Wel is aangenomen dat de gronden een boekwaarde hebben van € 6,00/m². Verder gaan we ervan uit dat de terreinen ontdaan zijn van alle opstallen en er alleen groen opgeruimd moet worden voordat de terreinen bouwrijp gemaakt kunnen worden. Tot slot wordt middels de plankostenscan de gemeentelijke plancapaciteit inzichtelijk gemaakt.

3.3.1 Scenario 1+: nieuwbouw sportaccommodaties en woningbouw zuidzijde Sportpark Meerkamp

Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp is sportpark Meerkamp doorgerekend middels een grondexploitatie. Het betreft een plangebied van circa 1,5 hectare met efficiënte contouren, waardoor er ruim 60% voor woningbouw uitgegeven kan worden. Op de locatie wordt een mix van 46 woningen gerealiseerd, het gaat hierbij om sociale huurwoningen, rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen. Verder wordt de locatie omsloten door groen en voorzien van watercompensatie naar verhouding van de toename van verharding. Mede door de efficiënte indeling van de locatie worden er voldoende woningen gerealiseerd om te komen tot een gezond eindresultaat, zie onderstaande tabellen.

Plangebied			15.482
Omschrijving	oppervlak [m ²]	percentage [%]	
Uitgeefbaarheid	9.700	63%	
Parkeren	243	2%	
Verharding	3.550	23%	
Fiets- en looppad	68	0%	
Groen	1.089	7%	
Water	832	5%	
Totaal	15.482	100%	
Woningbouwprogramma			
	aantal	verdeling [%]	
Sociale huur	9	20%	
Rijwoning goedkope koop	25	54%	
2^1 kap middenkoop	8	17%	
Vrijstaand duur koop	4	9%	
Vrijstaand duur koop staffel	0	0%	
	46	100%	

Financiering		
Resultaten	Samenvatting	
Kosten	€	1.237.207
Kosten met inflatie	€	1.287.614
Saldo inflatie kosten	€	50.407
Opbrengsten	€	1.969.100
Opbrengsten met inflatie	€	1.969.100
Saldo inflatie opbrengsten	€	-
Resultaat voor rente	€	681.486
Rente	€	30.114
Resultaat		
Eindwaarde	€	711.600
Contante waarde	€	644.518

3.3.2 Scenario 2+: clusteren sportaccommodaties en woningbouw IJsbaanlocatie

Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp is locatie IJsbaan doorerekend middels een grondexploitatie. Het plangebied is circa 1,6 hectare groot en heeft net als de sportpark locatie ruimte voor 60% woningbouw. Door de ronde contouren van het terrein en de geluidscontour van het naastgelegen zwembad, is er echter beperkter ruimte om een financieel gezond woningbouwprogramma in te passen. Om meer volume te creëren en een gezond resultaat te realiseren zijn 47 woningen ingetekend met naast grondgebonden woningen ook een appartementenblok van vier lagen. Door het creëren van meer volume middels appartementen kan ook voor deze locatie een gezond eindresultaat worden gerealiseerd, zie onderstaande tabellen.

Plangebied	16.222		Financiering		
			Resultaten	Samenvatting	
Omschrijving	oppervlak [m2]	percentage [%]			
Uitgeefbaarheid	9.750	60%	Kosten	€	1.020.296
Parkeren	432	3%	Kosten met inflatie	€	1.061.045
Verharding	2.240	14%	Saldo inflatie kosten	€	40.749
Groen	3.363	21%	Opbrengsten	€	1.861.620
Water	437	3%	Opbrengsten met inflatie	€	1.861.620
Totaal	16.222	100%	Saldo inflatie opbrengsten	€	-
Woningbouwprogramma	aantal	verdeling [%]	Resultaat voor rente	€	800.575
App. goedkope koop	4	9%	Rente	€	37.111
App. goedkope koop staffel	12	26%	Resultaat		
Rijwoningen sociale huur	11	23%	Eindwaarde	€	837.686
2^1 kap middenkoop	10	21%	Contante waarde	€	758.718
Vrijstaand duur koop	5	11%			
Vrijstaand duur koop staffel	5	11%			
	47	100%			

3.4 Onderhoudskosten

Bij de keuze voor een van de scenario's is een globaal inzicht in de toekomstige onderhoudskosten van de gebouwen en sportvelden noodzakelijk. In onderstaande tabel zijn de onderhoudskosten weergegeven voor de komende 10 jaar, waarbij niet wordt uitgegaan van nieuwbouw maar van het wegwerken van achterstallig onderhoud. We kunnen dit als de huidige onderhoudskosten beschouwen. Voor de velden is op basis van kengetallen een schatting gemaakt van de huidige onderhoudskosten. De onderhoudskosten voor de survivalbaan zijn bij Sweco niet bekend maar voor de huidige en toekomstige situatie gelijk gesteld. Na verplaatsing zullen de kosten de eerste jaren iets afnemen, maar dit effect ebt na enige tijd weg.

In scenario 1 en 2 is sprake van nieuwbouw van de gebouwen. Op basis van het bruto vloeroppervlak en een gemiddeld investeringsniveau zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten bepaald. Dit is een theoretisch bepaald bedrag. Het werkelijke bedrag zal pas bekend zijn na realisatie van het nieuwe gebouw en hangt ook af van de gekozen materialen.

Bij de nieuwe gebouwen is een reservering opgenomen voor planmatig onderhoud, contract onderhoud en het voldoen aan wet- en regelgeving. In deze bedragen zijn geen kosten bepaald voor vandalisme, correctief onderhoud of het wegwerken van opleveringspunten. De onderhoudskosten voor de velden zullen na de herinrichting niet veranderen, maar bij scenario 2 is er sprake van een voetbalveld minder en een kleinere ijsbaan. Hierdoor zullen de onderhoudskosten structureel veranderen.

Er is geen rekening gehouden met veranderende onderhoudskosten als gevolg van aanpassingen van parkeerterreinen, beplantingen en paden. Bij de exploitatie zijn ook de kosten voor energie van belang. De huidige gebouwen zijn verouderd en voldoen niet aan de huidige normen ten aanzien van energiebesparing. Onderzoek naar de energiebehoefte van de oude en nieuwe gebouwen valt buiten deze opdracht, maar het is aannemelijk dat de kosten voor energie na nieuwbouw aanzienlijk zullen afnemen.

Onderhoudskosten

		Oppervlakte (m ²)	Huidige situatie (excl. btw)	Scenario 1 (excl. btw)	Scenario 2 (excl. btw)
IJsbaan/postduiven	Gebouw	61	€ 4.400,00	€ 1.050,00	€ 00,00
	Baan (geschat)		€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Voetbal	Hoofdgebouw	704	€ 50.500,00	€ 12.500,00	€ 00,00
	Bijgebouwen	82	€ 4.000,00	€ 1.500,00	€ 00,00
	T Proathuus	209,5	€ 13.000,00	€ 3.700,00	€ 00,00
	4 natuurgrasvelden		€ 48.000,00	€ 48.000,00	
Rijvereniging	Gebouw	84	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
IJsbaan + voetbal + survival	Gezamenlijk gebouw	830	€ 00,00	€ 00,00	€ 15.000,00
	3 natuurgrasvelden				€ 36.000,00
Totaal (per jaar)			€ 126.400,00	€ 73.250,00	€ 56.500,00

3.5 Conclusie

Scenario 1 heeft relatief lage financiële risico's, het is helder wat er moet gebeuren. Met een relatief lage investering kunnen de onderzochte verenigingen een nieuwe accommodatie krijgen. Er is echter geen vernieuwingsslag gedaan op de sportvelden en er worden geen kansen gecreëerd voor woningbouw. Het achterstallige onderhoud van de gebouwen is weggewerkt en de kosten voor onderhoud van de gebouwen en de energielasten nemen aanzienlijk af.

De investeringen van scenario 2 zijn hoger en het risico is in dit scenario ook hoger. Er is nog onzekerheid over de locatie van de Huneruiters waardoor kosten sterker kunnen afwijken. Deze optie heeft echter een grotere range en legt een bredere ambitie op. De sportvoorzieningen en gebouwen worden volledig herijkt. Dit biedt kansen om de uitstraling en beleving een grote impuls te geven. Het achterstallige onderhoud van de gebouwen wordt weggewerkt en de kosten voor onderhoud van de gebouwen en de energielasten nemen aanzienlijk af. Omdat er een speelveld voor voetbal minder behoeft te worden onderhouden en er sprake is van een gecombineerd gebouw voor de verschillende verenigingen nemen de kosten voor onderhoud en energie ten opzichte van scenario 1 verder af.

In scenario's 1+ en 2+ komt er ruimte voor woningbouw op een inbreidingslocatie in Havelte: een wenselijke optie vanuit het oogpunt van duurzame stedelijke ontwikkeling. Op beide locaties kunnen voldoende woningen gerealiseerd worden om te komen tot een gezond eindresultaat. De kosten voor woningbouw wegen op tegen de opbrengsten en er ontstaat een surplus van € 0,6-0,8 miljoen, dat voor een deel kan bijdragen aan de investering voor het vernieuwen dan wel clusteren van de onderzochte sportvoorzieningen.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de scenario's beoordeeld door middel van een multicriteria-analyse (MCA). De multicriteria-analyse is een evaluatiemethode waarmee een onderbouwde en integrale keuze gemaakt kan worden. In deze methode worden diverse criteria naast elkaar gezet zodat een integrale afweging mogelijk is. De beoordeling per scenario afzonderlijk gedaan ten opzichte van de huidige situatie, waarbij is onderzocht of sprake is van een positief, neutraal of negatief effect (aangegeven met een score op een 7-puntschaal, zie onderstaande afbeelding). De beoordeling is gebaseerd op bureauonderzoek voor de betreffende criteria en niet op gedetailleerd gebiedsgericht onderzoek.

Score	Beoordeling van het effect
++	zeer positief effect
+	positief effect
0/+	beperkt positief effect
0	geen of nauwelijks effect
0/-	beperkt negatief effect
-	negatief effect
--	zeer negatief effect

In onderstaande tabel is samengevat welke omgevingsaspecten relevant zijn voor beide scenario's. Het gaat om effecten op het gebied van verkeer, ruimtelijke kwaliteit, beleid en financiën.

Thema	Criteria	Indicator
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam veilig
	Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
	Water	Mogelijkheden watercompensatie
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid)
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie
Haalbaarheid	Vigerend beleid en regelgeving	Passend binnen bestemmingsplan
		Passend binnen Provinciale omgevingsverordening (POV)
	Procedure	Kansrijkheid procedures
	Eigendomssituatie	Publiek, privaat, aantal eigenaren

4.1 Verkeer

In deze paragraaf worden de scenario's getoetst op verkeersaspecten. Hierbij wordt ingegaan op de criteria verkeersveiligheid en de ontsluiting en het parkeeraanbod.

4.1.1 Verkeersveiligheid

Veilig rijgedrag wordt in grote mate bepaald door een herkenbaar en verkeersveilig wegontwerp. De weggebruiker moet in één oogopslag kunnen bepalen op welk wegtype hij rijdt en welk gedrag nodig is om veilig te kunnen rijden. Voor de aanpak van verkeersonveiligheid heeft Nederland al jaren de aanpak Duurzaam Veilig Verkeer. Het doel hiervan is om ongevallen te voorkomen en daar waar dat niet kan, de kans op ernstig letsel (nagenoeg) uit te sluiten. De verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig is gebaseerd op vijf principes, zoals in de onderstaande tabel is beschreven.

Duurzaam Veilig-principe	Beschrijving
Functionaliteit van wegen	Monofunctionaliteit van wegen, stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen, in een hiërarchisch opgebouwd wegennet
Homogeniteit van massa's en/of snelheid en richting	Gelijkwaardigheid in snelheid, richting en massa bij matige en hoge snelheden
Herkenbaarheid van de vormgeving van de weg en voorspelbaarheid van wegverloop van van gedrag van weggebruikers	Omgeving en gedrag van andere weggebruikers die de verwachtingen van weggebruikers ondersteunen via consistentie en continuïteit van wegontwerp
Vergevingsgezindheid van de omgeving en van weggebruikers onderling	Letselbeperking door een vergevingsgezinde omgeving en anticipatie van weggebruikers op gedrag van anderen
Statusonderkenning door de verkeersdeelnemer	Vermogen om taakbekwaamheid te kunnen inschatten

Voor scenario 1 wijzigt de situatie niet aangezien de sportfuncties op beide locaties – en daarmee de verkeersaantrekkende werking – ongewijzigd blijven. Beide locaties zijn veilig per fiets of lopend te bereiken, aangezien ze gelegen zijn in een 30 km-zone. Het effect is neutraal (0).

Scenario 2 heeft ook geen effect op de verkeersveiligheid. Het extra verkeer vanwege de clustering van de sportvoorzieningen op Sportpark Meerkamp zullen gebruik maken van de bestaande ontsluiting via de te verbreden 2^e Meerkampsterweg of de nieuwe ontsluiting op de Nieuwe Ruitersweg. De Nieuwe Ruitersweg is een ontsluitingsweg zonder direct aanliggende woningen met als functie ontsluiting van de woonbuurten in Havelte. De inrichting van deze weg kan het extra verkeer op een veilige manier afwikkelen. Het effect is neutraal (0).

In scenario's 1+ en 2+ is sprake van extra verkeer vanwege de toevoeging van woningen op een van beide locaties. Dit heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen op de verkeersveiligheid in de omliggende straten aangezien deze wegen een geringe verkeerstoename in principe goed kunnen verwerken. In scenario 1+ zal het meeste extra verkeer vanwege de nieuwe woonbuurt ten zuiden van het sportpark gebruik maken van de nieuwe ontsluiting op de Nieuwe Ruitersweg. Deze weg kan extra verkeer op een veilige manier afwikkelen. Op de IJsbaanlocatie verandert er in dit scenario niets. Geconcludeerd wordt dat het effect neutraal is (0).

De nieuwe woonbuurt op de IJsbaanlocatie in scenario 2+ is gelegen in een 30 km-zone verblijfsgebied dat wordt gekenmerkt door gelijkwaardige woonstraten. Het verkeer afkomstig van de nieuwe woonbuurt zal naar verwachting gelijkmatig gebruik maken van zowel de Bosweg als de Tipakker richting de Koningskamp. Vanaf deze wegen verspreid het verkeer zich verder via de woonstraten in alle windrichtingen, zonder dat direct een overheersende hoofdroute is aan te wijzen.

Door deze verwachte spreiding wordt verwacht dat de verkeerstoename op een veilige manier afgewikkeld kan worden. Ook hiervoor kan geconcludeerd worden dat het effect neutraal (0) is.

4.1.2 Ontsluiting en parkeren

Beide sportlocaties zijn goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer en voor langzaam verkeer. Voor de bebouwde kom van Havelte geldt grotendeels een 30 km-zone, met uitzondering van de Van Helomaweg (N353) binnen de kom van Havelte.

In scenario 1 veranderen de verkeersstromen, de ontsluiting en benodigde parkeerbehoefte van de sportvoorzieningen niet. Het effect is neutraal (0).

In scenario 2 leidt de clustering van de survival en de ijsbaan op het terrein van de voetbalvereniging tot een verschuiving van de dagelijkse verkeersstromen. Dit zal naar verwachting niet leiden tot een modal shift (meer autogebruik ten koste van fietsgebruik). Zie onderstaand kader. Hier komt bij dat deze locatie uitstekend veilig per fiets is te bereiken via het vrijliggende oost-west fietspad langs de Nieuwe Ruitersweg. Via de overige (overwegend) woonstraten delen de fietsers de rijbaan met het autoverkeer. Vanwege de 30 km-zone is vanuit Duurzaam Veilig sprake van een veilige verkeerssituatie. Er is geen verschil ten opzichte van de huidige situatie.

Voor parkeren dient onderzocht te worden of het beschikbare parkeerterrein voldoende plaatsen biedt voor de clustering van sportclubs op deze locatie. Op dit moment is er gedurende de reguliere trainings- en wedstrijdmomenten geen sprake van een parkeertekort. Op piekmomenten wordt er sporadisch langs de 2^{de} Meerkampweg geparkeerd. Door een toename van activiteiten op sportpark Meerkamp door de clustering is aanvullende parkeerruimte gewenst. Dit wordt als beperkt negatief beoordeeld (0/-).

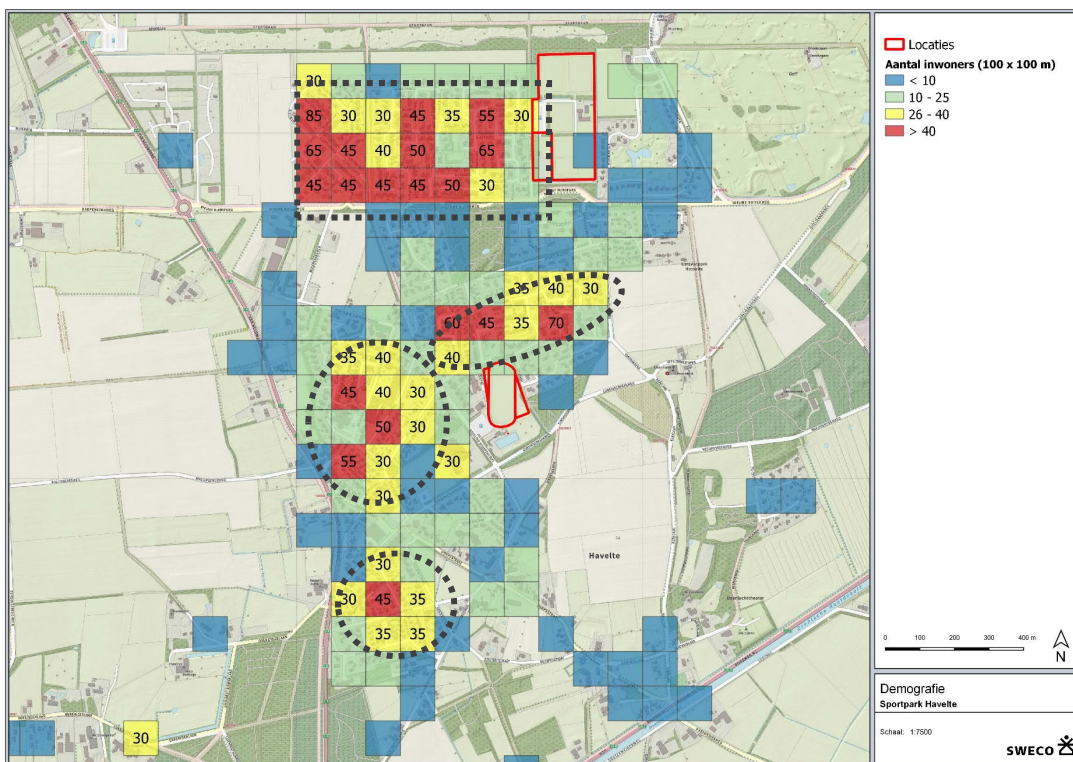
Voor scenario's 1+ en 2+ is het van belang dat de ontsluiting van een woonbuurt andere eisen stelt dan de ontsluiting van een sportpark. Waar de grootste verkeersbewegingen richting het sportpark hoofdzakelijk in de avonduren en in het weekend plaatsvinden, zijn de verkeersbewegingen van en naar een woonbuurt meer continue gedurende de dag met een piek in de ochtend- en avondspits. De ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte dient met name op lokaal niveau goed geregeld te zijn. Dit dient in de verdere planvorming meegenomen te worden.

In beide woningbouwscenario's is een goede en veilige ontsluiting in twee richtingen te realiseren. Verder geldt als uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein plaatsvindt. Daarom worden de scenario's 1+ en 2+ hetzelfde beoordeeld als scenario's 1 en 2 (respectievelijk 0 en 0/-).

Spreiding inwoners Havelte

Onderzocht waar de hoogste bewonersconcentraties in Havelte zijn en daarmee de verwachte herkomst van verkeer richting de sportvoorzieningen. Dit is met name interessant in relatie tot clustering van sportvoorzieningen in scenario 2. Op basis van data van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) is gevisualiseerd wat de spreiding van inwoners in Havelte is (zie onderstaande afbeelding)⁴. De directe nabijheid van een grote concentratie bewoners zorgt in potentie voor een grotere bereikbaarheid, meer fietsverkeer en een lager aantal autobewegingen richting het sportpark.

Uit deze gegevens blijkt dat er een grote concentratie van inwoners in Havelte is ten westen van Sportpark Meerkamp. Ook ten westen en ten noorden van de IJsbaanlocatie is een grote concentratie aanwezig, evenals aan de noordkant van de ijsbaan en survival. Voor sommige inwoners liggen de sportvoorzieningen in scenario 2 straks iets verder weg en voor sommige inwoners juist iets dichterbij. Op basis hiervan en de relatief kleine afstanden waar het in Havelte om gaat (enkele honderden meters extra) kan geconcludeerd worden dat een clustering van sportvoorzieningen naar verwachting niet zal leiden tot een modal shift (meer autogebruik ten koste van fietsgebruik).



⁴ Dit betreft landelijke data hoeveel mensen er binnen gebieden van 100 bij 100 meter wonen. Vanwege de privacy is er een ondergrens gesteld op 5 inwoners per gebied.

4.1.3 Beoordeling scenario's

De beoordeling van de locaties op het thema Verkeer is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Geconcludeerd wordt dat op het thema Verkeer de scenario's weinig positieve en negatieve gevolgen hebben ten opzichte van de huidige situaties.

Criteria	Indicator	1	2	1+	2+
Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0	0	0
Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod	0	0/–	0	0/–

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf worden de scenario's getoetst op onderscheidende ruimtelijke aspecten.

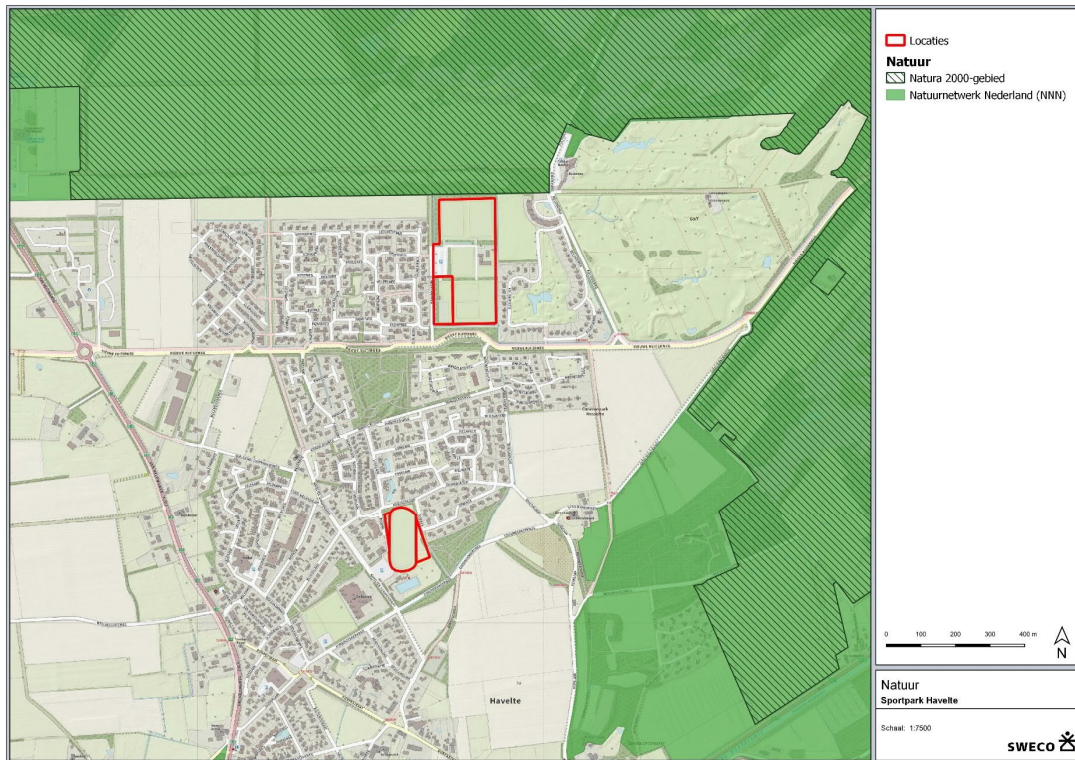
4.2.1 Natuur

In het kader van de Wet natuurbescherming moet voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen worden onderzocht of er sprake is van effecten van de voorgenomen werkzaamheden op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden. De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden. De soortenbescherming is in het kader van dit onderzoek niet getoetst.

Ten noorden van sportpark Meerkamp is het Natura 2000-gebied Holtingerveld gelegen (zie onderstaande figuur), tevens onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen scenario 1 is er enkel sprake van sloop en nieuwbouw waarbij de functies op dezelfde locatie blijven. Voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw van de accommodaties dient een ecologische verkenning plaats te vinden in het kader van de soortenbescherming. Ook voor de realisatiefase van een dergelijke kleinschalige ingreep kan een toename van stikstofdepositie en negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten worden. Dit wordt beoordeeld als beperkt negatief (0/–). Voor de gebruiksfase is er geen verschil ten opzichte van het huidige daadwerkelijke gebruik.

In scenario 2 is sprake van intensivering van het gebruik op het sportpark (feitelijk verplaatsing van functies naar een locatie dat dicht bij het Natura 2000 gebied ligt dan de huidige IJsbaan locatie) Daarom zal in een stikstofberekening, naast de realisatiefase, ook de effecten als gevolg van het gewijzigde gebruik berekend moet worden. Ook hiervoor geldt dat een toename van stikstofdepositie en negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden (0/–).

Voor scenario's 1+ en 2+ is eveneens een AERIUS-berekening nodig voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase van de nieuwe woonbuurten. Ook hiervoor geldt dat een toename van stikstofdepositie en negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden (0/–).



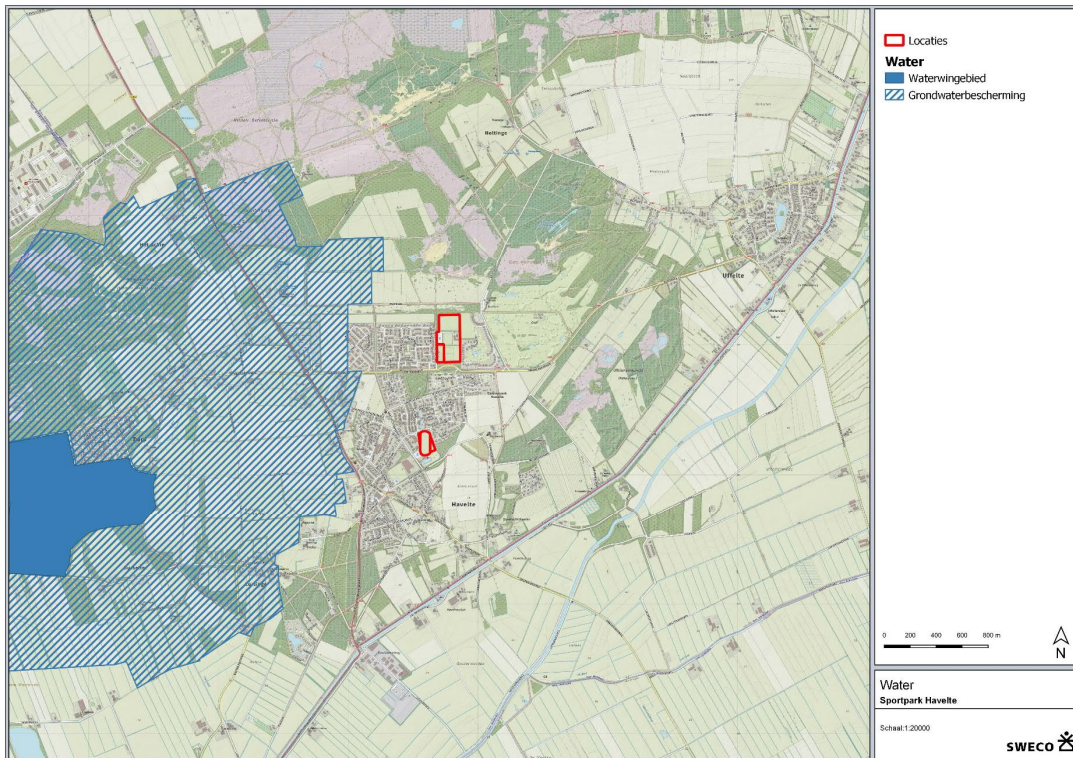
4.2.2 Water

Op circa 500 meter ten westen van beide locaties is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen met een waterwingebied (zie onderstaande figuur). Binnen de locaties zelf zijn geen dergelijke gebieden of andere belemmeringszones voor water aanwezig.

De nieuwbouw van de accommodaties leidt in beginsel niet tot een toename van verhard oppervlak. Indien dat wel aan de orde is moet 10% van de toename van het verharde oppervlak voor watercompensatie aangewend worden. Gezien de ligging in Havelte is dit gemakkelijk in te passen. Het effect is neutraal (0).

De clustering op sportpark Meerkamp heeft mogelijk in beperkte mate een toename aan verhard oppervlak tot gevolg. Hiervoor geldt hetzelfde als scenario 1. Het effect is neutraal (0).

De bouw van woningen in scenario's 1+ en 2+ zorgt, ten opzichte van de huidige situatie, voor een toename aan verhard oppervlak. De vuistregel is om 10% watercompensatie in of nabij het plan te realiseren op basis van de toename van het verhard oppervlak. Het is van belang om op voorhand rekening te houden met mogelijk aan te leggen of te verbreden wateroppervlakten binnen het plangebied. Op beide beoogde woningbouwlocaties is hier voldoende ruimte voor (zie vlekkenplannen in hoofdstuk 2). Ook deze scenario's worden beoordeeld als neutraal (0).



4.2.3 Bodem

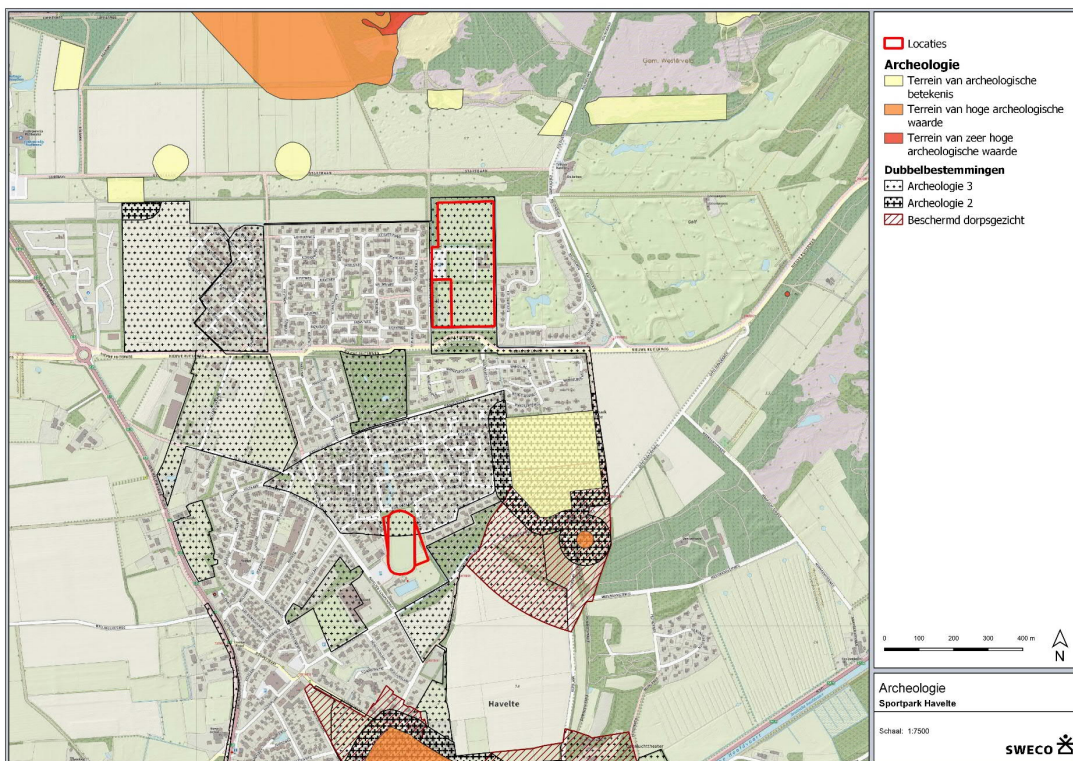
Uit de bodemkwaliteitskaart is te herleiden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoen aan de Achtergrondwaarde. Grond die voldoet aan de Achtergrondwaarde is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond. Alle scenario's hebben dus geen effect (0).

4.2.4 Archeologie

Voor beide locaties zijn de archeologische waarden inzichtelijk gemaakt. Voor scenario 1 geldt dat eventuele uitbreidingen van bestaande accommodaties leidt tot werkzaamheden binnen gronden die binnen het bestemmingsplan Havelte zijn aangemerkt als Waarde – Archeologie 3. Op of in de voor ' Waarde - Archeologie 3 ' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,3 m -mv wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1.000 m² wordt uitgebreid. Voor scenario 1 is er dus geen effect (0).

Voor het scenario van clustering is er tevens geen sprake van overschrijding van de grens van 1.000 m² voor bouwwerken. Voor de clustering en het aanleggen van de ijsbaan en survival zal wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden benodigd zijn indien de werkzaamheden dieper treden dan 0,3 meter. Een archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk waarin is aangetoond dat archeologische waarden niet (meer) aanwezig zijn. Het effect is voornamelijk nihil (0).

De bouw van woningen in scenario's 1+ en 2+ leidt ertoe dat er grootschaligere graafwerkzaamheden in de bodem nodig zijn, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de drainage, de fundering en de wegen. Beide locaties zijn (deels) bestemd voor archeologische waarden (Waarde – Archeologie 3). Omdat de grens van 1.000 m² aan bouwwerken (woningen) sowieso overschreden wordt, dient afgeweken te worden van de bouwregels. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.3.1) wordt hierin voorzien. Er bestaat echter wel een grotere kans dat eventueel voorkomende archeologische waarden worden aangetast. Dit wordt beoordeeld als beperkt negatief (0/-).



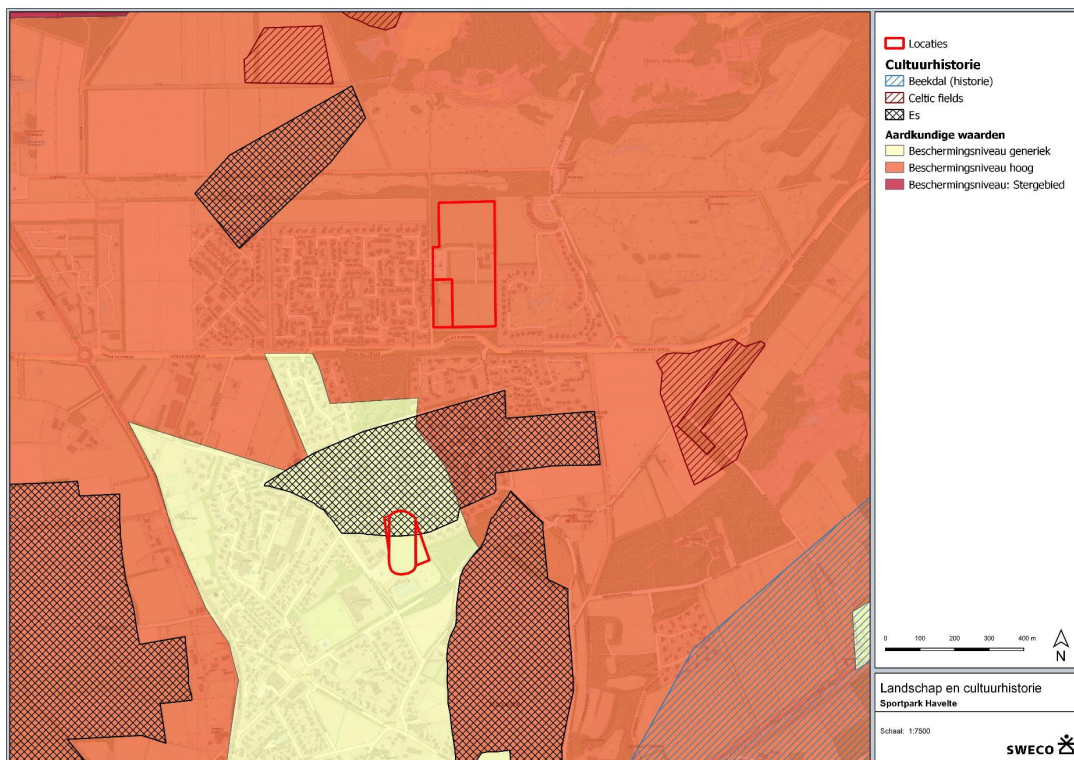
4.2.5 Landschap en cultuurhistorie

Scenario 1 heeft geen effect (0) op het landschap en de cultuurhistorie. Er wordt geen extra bebouwing geplaatst die deze waarden kan aantasten.

De clustering van de sportfaciliteiten op Sportpark Meerkamp heeft ook geen grote gevolgen voor dit thema. Er is wel sprake van een hoge aardkundige waarde, maar het terrein breidt niet uit, de sportfaciliteiten worden binnen het bestaande gebied aan de zuidzijde geherstructureerd. De effecten voor scenario 2 zijn nihil (0). Hetzelfde geldt voor woningbouw op deze locatie in scenario 2+.

Woningbouw in scenario 1+ is cultuurhistorisch een ander verhaal. Het perceel is namelijk gelegen op één van de essen van Havelte (zie onderstaande figuur). Voor de woningbouw zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn op welke wijze woningbouw binnen deze cultuurhistorische waarden mogelijk is. Aangezien in de huidige situatie de ijsbaan is gelegen op deze locatie wordt woningbouw op deze locatie op voorhand niet als negatief beoordeeld (0).

Het plangebied voor woningbouw is tevens gelegen in een molenbiotoop. Deze gronden zijn mede bestemd voor “de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element”. Molens zijn veelal zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied. Met name de bouwhoogte van de woningbouw is hiervoor bepalend. Vanwege de ligging tussen bestaande bebouwing lijkt de molenbiotoop geen belemmering te vormen.



4.2.6 Milieuzonering

Voor sportfuncties met verlichting geldt een richtafstand van 50 meter rondom het sportpark met betrekking tot geluid⁵. Het is wenselijk de sportfuncties op minimaal 50 meter van de gevel van woningen te plaatsen. In gemengd gebied mag een richtafstand van 30 meter worden gehanteerd. Gelet op de omgeving van Sportpark Meerkamp (woonwijk, veldsportcomplex, paardensport en recreatiecomplex/golfbaan) kan deze locatie worden gezien als gemengd gebied.

In scenario 1 is er geen sprake van wijziging van de sportfuncties, behalve dat de accommodaties vernieuwd worden. Er is dan ook geen effect (0).

In scenario 2 is er door clustering sprake van een verplaatsing van sportfuncties naar de Meerkamp. De verwachting is dat voldoende afstand aangehouden kan worden richting de omliggende (recreatie)woningen. Dit wordt beoordeeld als neutraal (0).

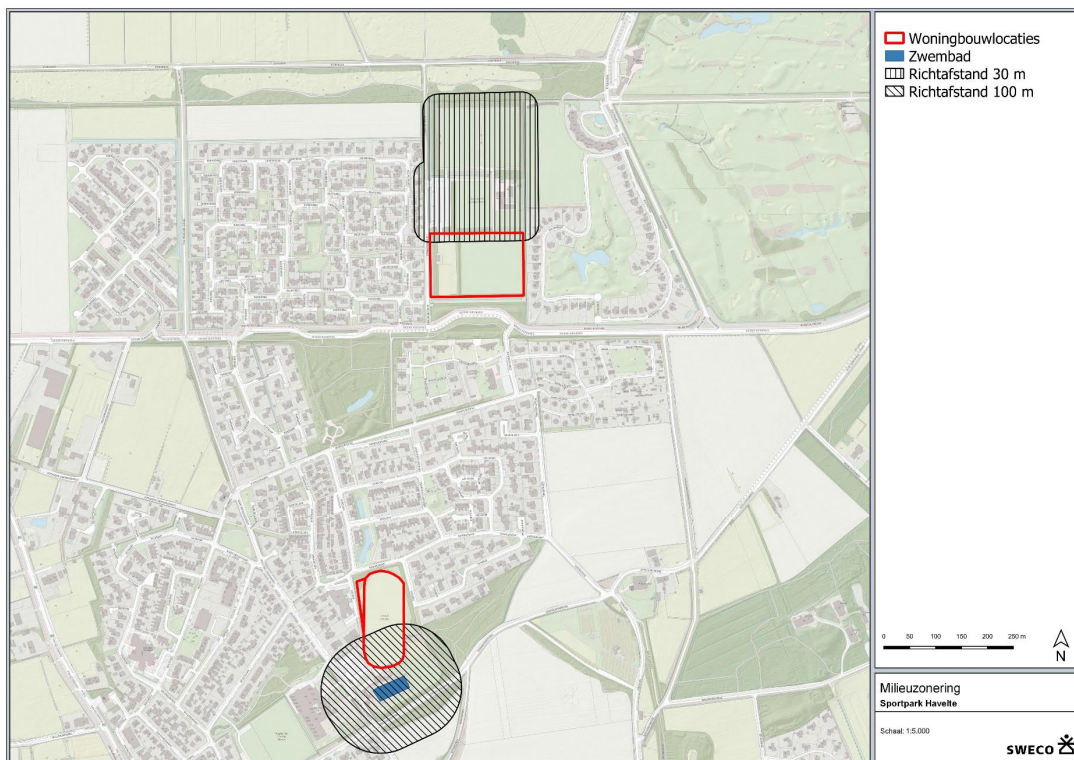
⁵ Handreiking Bedrijven en milieuzonering, VNG (2009)

In scenario's 1+ en 2+ hebben omliggende functies impact op de beoogde woningbouw op deze locaties. Voor locatie Sportpark Meerkamp (scenario 2+) gaat het om het bestaande sportpark met een richtafstand van 30 meter (zie hierboven). In het vlekkenplan is rekening gehouden met deze afstand (zie hoofdstuk 2). Dit wordt beoordeeld als neutraal (0).

Voor locatie IJsbaan (scenario 1+) gaat het om zwembad De Kerkvlekken ten zuiden van de locatie. Voor een niet-overdekt zwembad geldt een richtafstand van 200 meter rondom de functie, voornamelijk vanwege stemgeluid. In gemengd gebied mag een richtafstand van 100 meter worden gehanteerd. Gelet op de omgeving van locatie IJsbaan (woonwijk, kleinschalige bedrijvigheid, huisartsenpraktijk, zwembad) kan deze locatie worden gezien als gemengd gebied.

De richtafstand van 100 meter beslaat ongeveer de helft van de locatie, waardoor het zuidelijke deel niet zonder meer bruikbaar is voor woningbouw (zie onderstaande figuur). In het vlekkenplan is hier rekening mee gehouden door alleen de noordelijke helft te benutten voor woningbouw (zie hoofdstuk 2). Dit wordt beoordeeld als neutraal (0).

Wel is uit eerste globale akoestische berekeningen gebleken dat de geluidsbelasting in beide scenario's mogelijk hoger is dan de gemiddelde geluidsbelastingen die voor sportcomplexen en zwembaden worden aangehouden in het kader van milieuzonering. Dit wordt met name veroorzaakt door het stemgeluid dat zowel bij veldsport als zwembaden een belangrijke rol speelt in de daadwerkelijk optredende geluidsbelasting. Overigens is deze factor sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van het daadwerkelijke gebruik (aantal bezoekers tegelijk, gebruik in avonduren, etc.). Aanbevolen wordt om dit aspect in het vervolgtraject nader te onderzoeken aan de hand van de specifieke kenmerken van het sportcomplex en het zwembad.

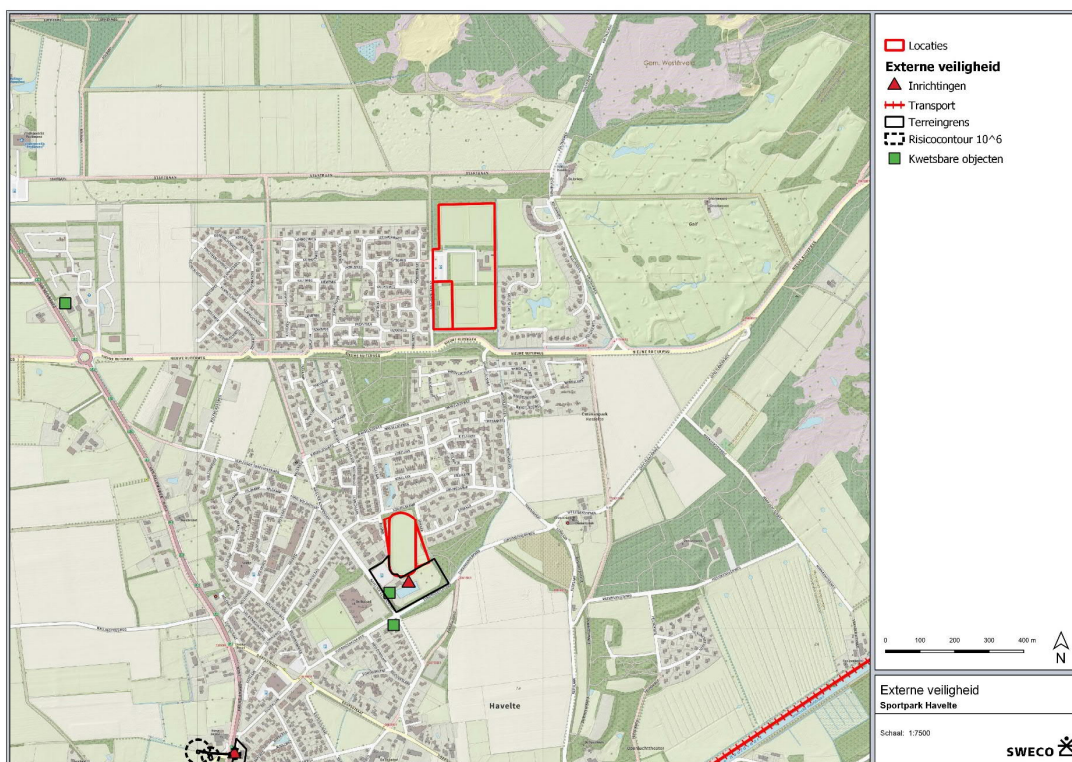


4.2.7 Externe veiligheid

In scenario 1 worden geen extra risicovolle inrichtingen of kwetsbare objecten gerealiseerd. Er is geen effect (0).

Voor scenario 2 zijn geen risicovolle inrichtingen, kwetsbare objecten, hogedrukgasleidingen of transportroutes in de directe nabijheid aanwezig. De clustering heeft dan ook geen gevolgen voor de externe veiligheid (0). Dit geldt ook voor de realisatie van woningen op deze locatie in scenario 2+

In scenario 1+ is het huidige zwembad aan te merken als een risicovolle inrichting waarnaast kwetsbare objecten (waaronder woningen) worden gerealiseerd. De terreingrens duidt de zone aan tot waar mogelijke gevolgen kunnen optreden. Het plangebied is buiten deze zone gelegen. Ook zijn er geen hogedrukgasleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid. Er is geen effect (0).



4.2.8 Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De beoordeling van de locaties op het thema ruimtelijke kwaliteit is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix.

Criteria	Indicator	1	2	1+	2+
Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0/-	0/-	0/-	0/-
Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0	0
Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0	0

Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden	0	0	0/–	0/–
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	0	0	0
Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid)	0	0	0	0
Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0	0

4.3 Haalbaarheid

In deze paragraaf worden de locaties beoordeeld op haalbaarheid, waaronder de Provinciale Omgevingsverordening, het vigerende bestemmingsplan en de eigendomssituatie.

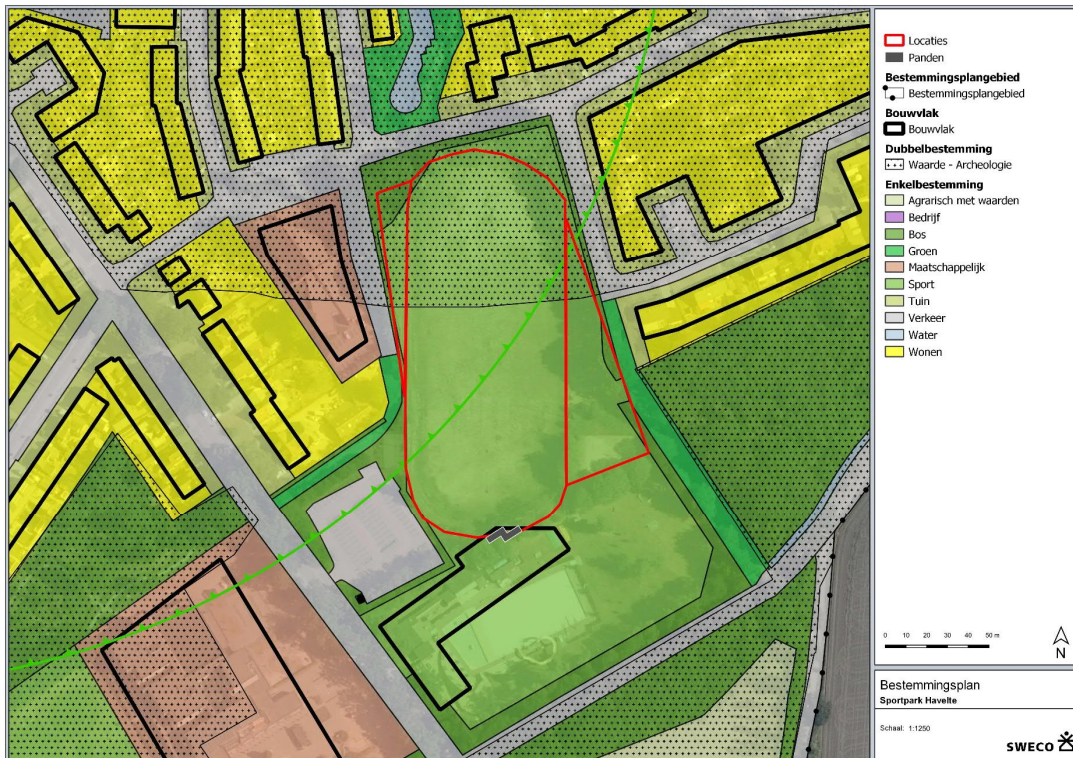
4.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor beide onderzoekslocaties is het bestemmingsplan Havelte, vastgesteld op 27 juni 2017.

Locatie IJsbaan

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de locatie IJsbaan hoofdzakelijk de bestemming Sport heeft (zie onderstaande figuur). De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor sport- en speelvelden, inclusief de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken en groen- en parkeervoorzieningen.

De accommodatie van de ijsclub is gelegen in een groot bouwvlak. Volgens artikel 20.2.1 mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en maximaal 6 meter hoog zijn. Gezien de huidige ligging en wensen levert dit geen problemen op. Voor de bouw van de accommodatie buiten het bouwvlak is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. Afhankelijk van de exacte positionering van het nieuwe gebouw kan hiervoor waarschijnlijk een buitenplanse afwijkingsprocedure worden doorlopen. Scenario 1 wordt als beperkt negatief beoordeeld (0/–).

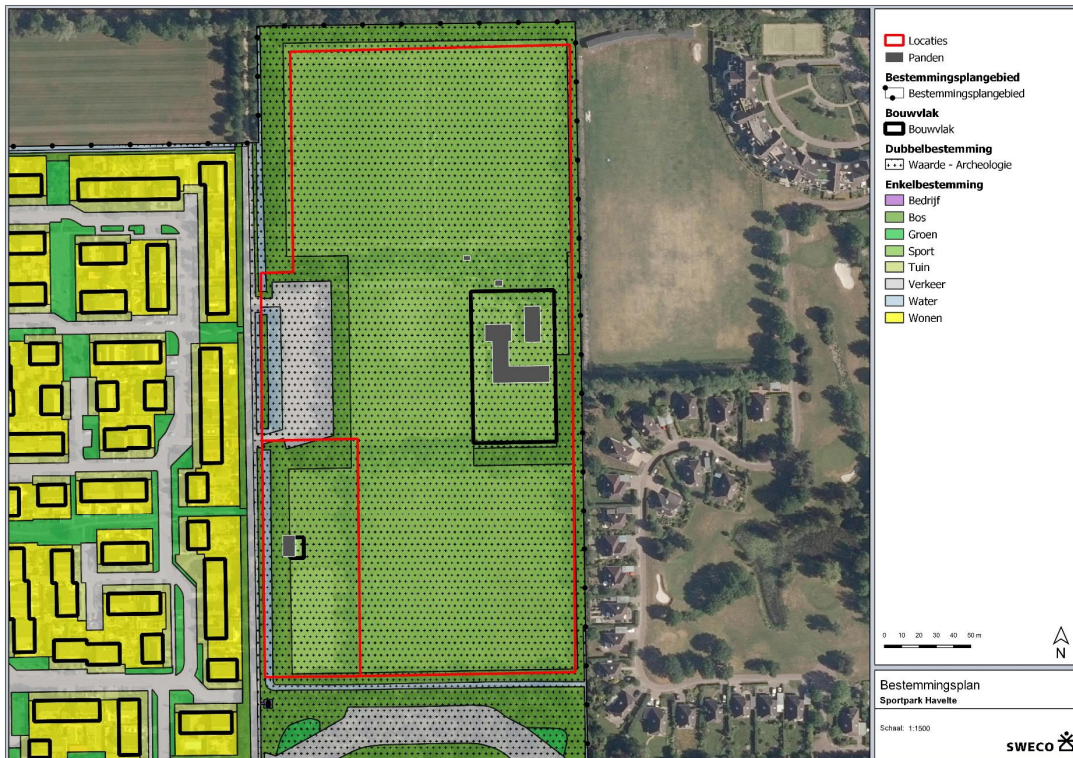


In scenario 2+ worden na clustering van de sportvoorzieningen op Sportpark Meerkamp woningen op locatie IJsbaan gerealiseerd. De gronden die nu voor Sport zijn bestemd moeten de bestemming Wonen krijgen. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit wordt beoordeeld als negatief (-). De proceduuretijd bedraagt circa een half jaar tot een jaar.

Op locatie Meerkamp geldt ook de bestemming Sport (zie onderstaande figuur). De randen van het perceel hebben de bestemming Bos en de parkeerplaats de bestemming Verkeer. Ook hier geldt dat op de voor Sport aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Het bouwen van een sportaccommodatie, het verplaatsen van lichtmasten en de realisatie van trainingsfaciliteiten en de opslag voor Survivalrun Havelte op locatie Meerkamp zijn activiteiten die vallen binnen de omschrijving van de bestemming Sport. In de plannen zoals deze tot dusver zijn ontwikkeld, zal het nieuwe gebouw buiten het vigerende bouwvlak worden gesitueerd. Om dit mogelijk te maken moet een buitenplanse afwijkingsprocedure doorlopen worden. Dit wordt als beperkt negatief beoordeeld (0/-). Bij de realisatie van de ijsbaan en de faciliteiten van de survivalclub dienen ook de regels met betrekking tot archeologie in acht worden genomen.

Voor woningbouw op deze locatie moeten de gronden die nu voor Sport zijn bestemd de bestemming Wonen krijgen. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit wordt beoordeeld als negatief (-).



4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Voor de locaties zijn vanuit de Provinciale Omgevingsverordening (POV) Drenthe geen extra belemmeringen opgelegd. Alle scenario's scoren neutraal (0).

4.3.3 Kansrijkheid planologische procedures

Van scenario 1 (nieuwbouw) en 2 (clustering) wordt ingeschat dat de genoemde planologische procedures eenvoudig doorlopen kunnen worden. Beide scenario's worden als positief beoordeeld (+).

De realisatie van woningen in scenario's 1+ en 2+ zijn plannen die qua aard en omvang ingrijpender zijn. Op basis van de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit worden echter geen grote belemmeringen verwacht. De kansrijkheid wordt daarom eveneens beoordeeld als positief (0/+).

Voor alle scenario's wordt aanbevolen om de directe omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig te informeren en mee te laten denken in het proces. Op deze manier wordt draagvlak gecreëerd.

4.3.4 Eigendomssituatie

In deze paragraaf worden de scenario's getoetst op onderscheidende financiële aspecten.

Voor scenario 1 en 2 geldt dat de eigendom van gronden ongewijzigd blijft. De nieuwbouw van de accommodaties vindt op dezelfde locaties plaats. Er is geen effect ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt beoordeeld als neutraal (0). Er zijn geen kosten ten aanzien van grondaankoop (0). In scenario's 1+ en 2+ worden woningen gebouwd op de locatie van de ijsbaan en Survivalrun. Deze grond is in eigendom van de gemeente, waardoor er geen grond aangekocht hoeft te worden. Er zijn geen kosten ten aanzien van grondaankoop.

4.3.5 Samenvatting haalbaarheid

De beoordeling van de scenario's op het thema haalbaarheid is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix.

Criteria	Indicator	1	2	1+	2+
Vigerend beleid en regelgeving	Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	–	–
	Passend binnen POV	0	0	0	0
Procedure	Kansrijkheid procedures	+	+	+	+
Eigendomssituatie	Publiek, privaat, aantal eigenaren	0	0	0	0

4.4 Samenvatting

In onderstaande tabel is de beoordeling van de diverse thema's en criteria samengevat.

Thema	Criteria	Indicator	1	2	1+	2+
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0	0	0
	Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod	0	0/–	0	0/–
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0/–	0/–	0/–	0/–
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden	0	0	0/–	0/–
	Landschap & cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	0	0	0
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid)	0	0	0	0
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0	0
Haalbaarheid	Vigerend beleid en regelgeving	Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	–	–
		Passend binnen POV	0	0	0	0
	Procedure	Kansrijkheid procedures	+	+	+	+
	Eigendomssituatie	Publiek, privaat, aantal eigenaren	0	0	0	0

5 Conclusie en vervolg

5.1 Conclusies

Op basis van het locatieonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De onderzochte huidige accommodaties zijn allen in matige tot slechte staat en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Sloop en nieuwbouw van deze accommodaties is de meest voor de hand liggende oplossing binnen **scenario 1**. De sloop- en nieuwbouwkosten worden voor beide sportlocaties geschat op circa € 2,3 miljoen.
- Clustering van de verenigingen op sportpark Meerkamp (**scenario 2**) is een reële mogelijkheid. Vanuit de omgevingsaspecten worden geen belemmeringen gezien, behalve dat een afwijkingsprocedure gestart moet worden voor de bouw van accommodaties buiten de in het vigerende bestemmingsplan Havelte aangegeven bouwvlakken. Ook moet de parkeercapaciteit worden uitgebreid. Tevens dient een stikstofonderzoek uitgevoerd te worden (wat overigens geldt voor alle scenario's). De kosten voor scenario 2 worden geschat op circa € 3,6 miljoen.
- De bouw van woningen is op een van beide locaties een reële mogelijkheid (scenario 1+ en 2+). Ten aanzien van de omgevingsaspecten scoort dit scenario beperkt negatief op de aspecten parkeren (alleen 2+), natuur en archeologie. Met behulp van nadere onderzoeken kan aangetoond worden in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van een negatief effect op deze aspecten. Deze onderzoeken zijn sowieso benodigd binnen een bestemmingsplanprocedure. De kansrijkheid van deze procedure wordt als hoog ingeschat.
- De opbrengsten van woningbouw wegen op tegen de kosten en er ontstaat een surplus van € 0,6-0,8 miljoen, dat voor een deel kan bijdragen aan de investering voor het vernieuwen dan wel clusteren van de onderzochte sportvoorzieningen.
- Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat zelfs woningbouw op beide locaties tegelijkertijd mogelijk is, aangezien met woningbouw op het noordelijke deel van de IJsbaanlocatie mogelijk voldoende ruimte overblijft om op het zuidelijke deel de Survivalrun en postduivenvereniging te handhaven. Er moet dan alleen een nieuwe locatie voor de IJsbaan gevonden worden. Dit scenario is niet nader uitgewerkt in deze studie, maar aangezien het wel een extra woningbouwlocatie oplevert voor Havelte is het aan te bevelen om dit scenario nader te verkennen. Er zijn namelijk momenteel weinig tot geen alternatieve locaties in Havelte waar inbreiding mogelijk is.

5.2 Vervolg

Voor scenario 1 zijn geen vervolgacties gedefinieerd. Het is aan de gemeente Westerveld om de afweging te maken om deze investering (€ 2,3 miljoen) te doen of om scenario 2 nader uit te werken.

Eventuele verplaatsing van De Huneruiters naar een andere plek op het sportpark in scenario 2 en 2+ is nog niet opgenomen in het schetsontwerp. Mogelijk dient hiervoor de omvang en inpassing van de andere nieuwe sportfuncties op het zuidelijk deel van het sportpark aangepast te worden. Ook moet onderzocht worden of een beachrugbyveld ingepast kan worden op sportpark Meerkamp. Het plan dient nader uitgewerkt te worden in een ontwerp.

Indien de gemeente Westerveld ervoor kiest woningbouw te realiseren is het noodzakelijk verder te verkennen aan wat voor type woningen behoefte is. Deze verdeling van vrijstaande-, twee-onder-een kap- en rijwoningen heeft gevolgen voor het benodigde areaal en de opbrengsten. Zodra voor woningbouw gekozen wordt, zullen ook diverse gebiedsonderzoeken uitgevoerd moeten worden ten aanzien van het bestemmingsplan.

Hierbij valt te denken aan een verkennend bodemonderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, ecologisch veldonderzoek en de uitvoering van een stikstofdepositieberekening. Daarnaast dient gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om meer inzicht te krijgen in de daadwerkelijke optredende geluidsbelasting vanwege het veldsportcomplex en het zwembad.

Bijlage 1 Bouwkundige inspectie

Separaat bijgevoegd