

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Verkenning toekomstige locatie buitensportaccommodaties te Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

BRO

colofon

projectnaam
Verkenning toekomstige locatie buitensportaccommodaties te Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze

datum
8 oktober 2024

projectnummer
P07347

opdrachtgever
Gemeente Bernheze

BRO
projectleider
MOo

projectteam
LVi, JSp

bron kaft
BRO

review
MOo

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
Aanleiding 4
Leeswijzer 4

2 Nota van uitgangspunten 5
Stap 1: de no-go criteria 6
Stap 2: zoeklocaties n.a.v. workshops 9

3 Longlist 12

4 Van longlist naar shortlist 13
Stap 3: omvang toekomstige buitensportaccommodatie 13
Stap 4: omgevingskwaliteiten 15
Stap 5: Bereikbaarheid en verkeersveiligheid 20

5 Shortlist: toets geschiktheid locaties 23
Wijze van beoordelen 24
Locatie 6: Hommelse Hoeven 25
Locatie 7: De Dieppoel-Hommelsedijk 27
Locatie 9: Hommelsedijk -Vorstenbosseweg 29
Locatie 11: Poststraat-Hogeweg 31

6 Advies geschiktheid locaties 33
Conclusie 33

1 Inleiding

Aanleiding

Het sportpark in Dinther wordt al jaren genoemd als mogelijke locatie voor woningbouwontwikkeling, maar tot nu toe is daar geen invulling aan gegeven. Mogelijk biedt een (of beide) vrijkomende sportparklocatie(s) interessante kansen voor woningbouw. Tegelijkertijd komen er steeds meer signalen vanuit de sportverenigingen in Heeswijk-Dinther dat ze knelpunten ervaren die geheel of gedeeltelijk opgelost zouden kunnen worden door meer samen te werken (of misschien zelfs samengaan) met andere verenigingen. Zo zijn de voetbalverenigingen op jeugdniveau al samengevoegd onder de titel SJO HaDee.

Dit heeft geleid tot de ambitie in het bestuursprogramma om het nut en de noodzaak van een nieuw gezamenlijk sportpark te verkennen. Het resultaat ligt voor u. Een onderzoek dat vanuit een breed perspectief is benaderd op basis van beleid, vakdisciplines en inbreng van de sportverenigingen.

Leeswijzer

Dit onderzoek is tot stand gekomen aan de hand van drie stappen. In de eerste stap zijn de behoeftes verkend vanuit beleid, de ambtelijke vakspecialisten en de ervaringsdeskundigen van de verschillende buitensportverenigingen. Deze bevindingen zijn samengevat in hoofdstuk 3, resulterend in een nota van uitgangspunten en een longlist van potentiële buitensportlocaties in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt de longlist verder afgewogen met behulp van een set criteria die zwaar wegen bij de keuze voor een locatie voor buitensportaccommodaties. Dit gebeurt in drie stappen: eerst de omvang, dan de omgevingskwaliteit en tot slot de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de potentiële locatie. Dit leidt tot een shortlist van buitensportlocaties.

Alle locaties in de shortlist worden in hoofdstuk 6 verder uitgewerkt aan de hand van een concept vlekkenplan. Dit plan vormt de ruimtelijke vertaling van de nota van uitgangspunten per locatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan het programma en aan de kansen en beperkingen per locatie. Deze onderdelen worden op hoofdlijnen financieel inzichtelijk gemaakt. De uitkomsten worden naast elkaar gezet om te bepalen welke locatie(s) vanuit dit brede onderzoek het meest kansrijk worden geacht als toekomstige nieuwe buitensportaccomodatie voor Heeswijk-Dinther.



Figuur 1: Voorbeeld van sporten én wonen

2 Nota van uitgangspunten

In de zoektocht naar geschikte locatie(s) voor de buitensportaccommodaties in Heeswijk-Dinther is de eerste stap het formuleren van de nota van uitgangspunten. Dit doen we aan de hand van harde (no-go) criteria, workshops met de gemeente en de verenigingen. Door deze meerlagenbenadering worden verschillende lagen over elkaar heen gelegd, waardoor kansrijke locaties ontstaan.



Figuur 2: Sportpark Avesteyn en Hockey Club HDL (Brabants Dagblad)

Stap 1: de no-go criteria

Bepaalde beoordelingscriteria zijn op voorhand een no-go. Dit komt met name voort uit de Provinciale Verordening, de omgevingsveiligheid en het omgevingsplan van de gemeente. Voor deze criteria geldt het nee-tenzij principe. Dit betekent dat aangetoond moeten dat er (echt) geen andere locaties buiten deze zones voorhanden is. Dat zou dan een resultante van dit onderzoek kunnen zijn.

Natuurnetwerk Brabant

Onderdeel van een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. NNB is een no-go omdat een sportpark niet ten kosten kan gaan van waardevol groen, mogelijk wel in combinatie aan de randen in de vorm van een open sportparkprincipe.

Ecologische verbindingszones

Vormen een essentiële bouwsteen van het Natuurnetwerk Brabant. Door groene verbindingen te leggen tussen de natuurgebieden zorgen zij ervoor dat dieren en planten niet geïsoleerd raken. Niet alleen voor planten en dieren, maar ze maken het landschap ook afwisselender en aantrekkelijker voor de mens. In Heeswijk-Dinther zijn dit de Aa en Leijgraaf. Het betreft een zone van minimaal 25 meter waarbinnen de realisatie van een sportpark een no-go is. Dit is mogelijk wel te combineren mits er voldoende inpassingsruimte is.

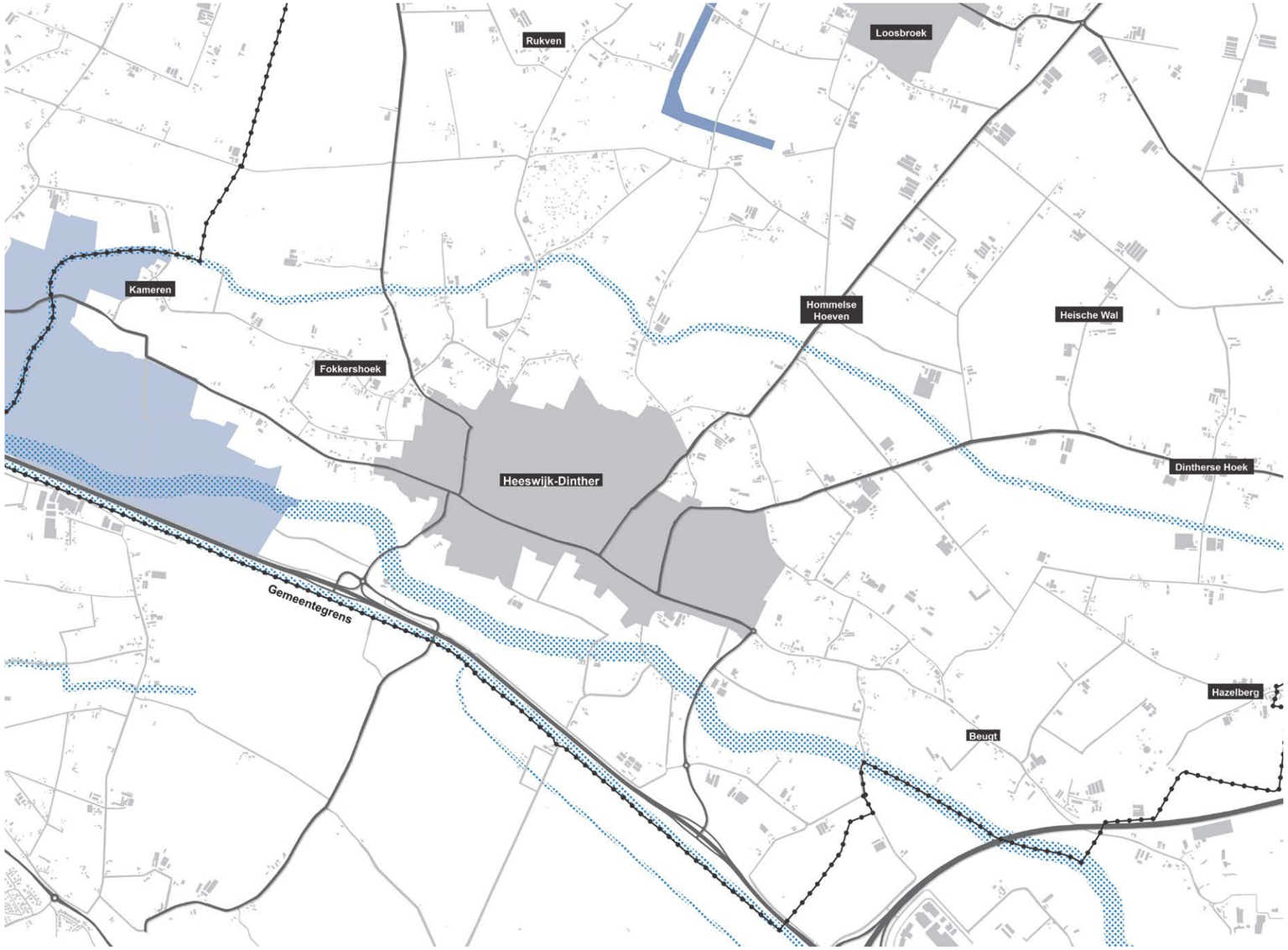


Figuur 3: NNB en ecologische verbindingen

Regionale waterberging;
Het provinciaal beleid voor regionale wateroverlast is gericht op het zorgen voor bescherming tegen wateroverlast. In de Omgevingsverordening zijn de gebieden opgenomen die gevoelig zijn voor wateroverlast (reserveringsgebieden waterberging) en gebieden waar gestuurde waterberging is voorzien of die van nature overstromen zoals beekdalen (regionale waterberging). Gelegen ten westen van Heeswijk-Dinther en valt samen met een groot deel van de aanduiding NNB en daardoor “dubbel” uitgesloten.

Waterwingebied
Drinkwater in Brabant wordt gewonnen uit grondwater. Grondwater is bacteriologisch betrouwbaar, de bodem beschermt het grondwater tegen verontreiniging en de bodem zorgt voor een natuurlijke zuivering. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een zeer stringente bescherming nodig. In een waterwingebied mag er alleen grondwater uit de grond worden gehaald. Andere activiteiten zijn niet toegestaan.

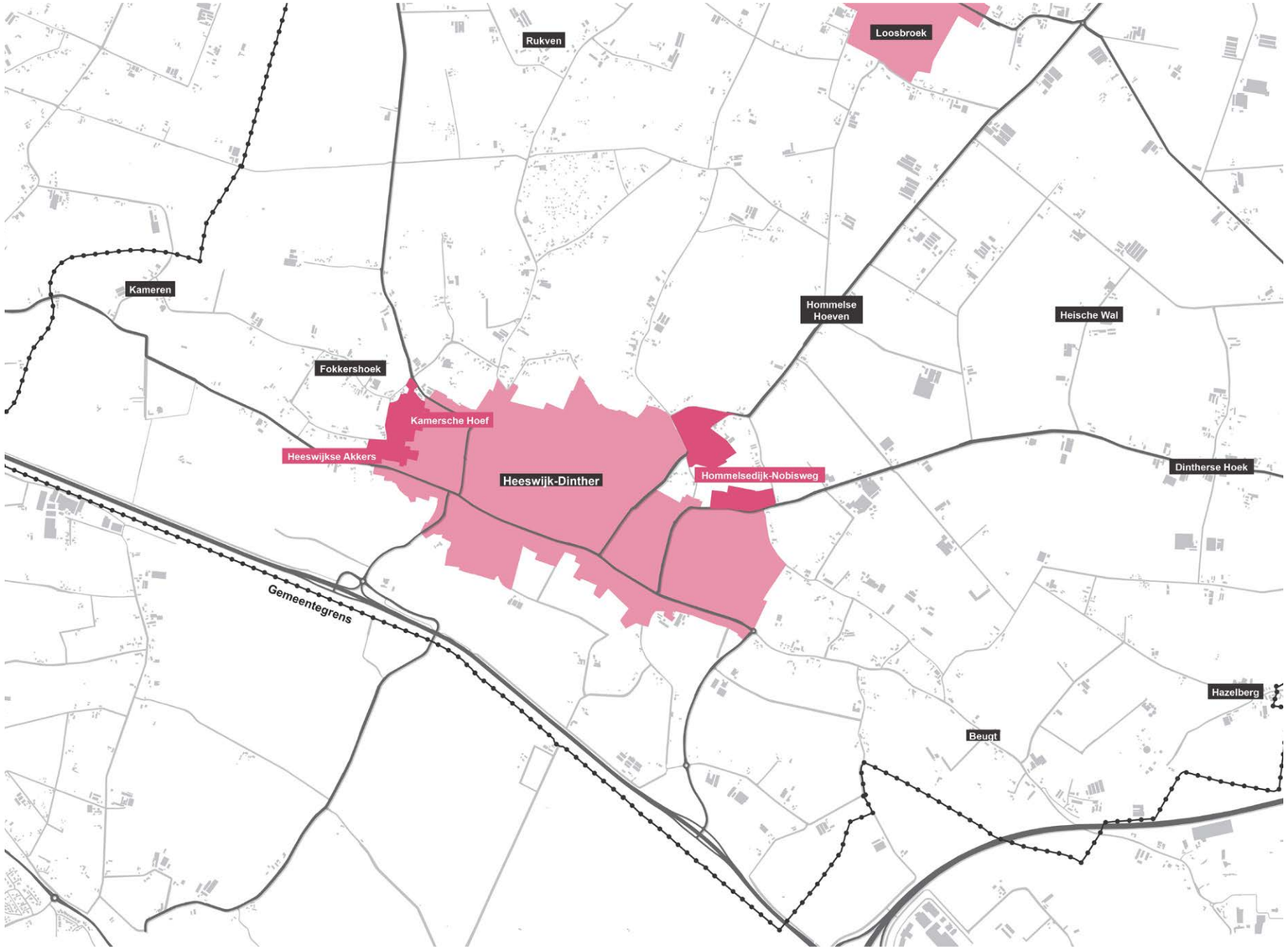
Behoud en herstel watersystemen
In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Dit is per situatie verschillend, zo heeft de Aa een grotere contour dan de Leijgraaf.



Figuur 4: Regionale waterberging, waterwingebied en behoud watersystemen

Bestaande woongebieden
Gebieden die, op basis van de Omgevingsverordening, vallen in de aanduiding ‘landelijke kernen’ of ‘stedelijk gebied’ bieden (over het algemeen gezien) meer potentie voor de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties. Worden niet ten kosten van de herplaatsing van de buitensportaccommodaties opgeofferd en zijn daarmee een no-go.

Vergunde uitbreidingslocaties
Vergunde (woning)bouw initiatieven zijn aanwezig in het noordoosten de Hommelsedijk en omgeving. En in het westen de Heeswijkse Akkers en de Kamersche Hoef. Deze gebieden kunnen niet meer worden benut ten behoeve van een buitensportaccomodatie en daarmee een no-go.



Figuur 5: Bebouwd gebied en vergunde bouwplannen

Stap 2: zoeklocaties n.a.v. workshops

Tijdens workshops onderzochten ambtelijke vakspecialisten en voorzitters van sportverenigingen locaties voor een nieuwe buitensportaccommodatie. Eerst werden de (no-go) beoordelingscriteria op een kaart toegelicht. Vervolgens gaven deelnemers hun voorkeurslocaties aan met groene, oranje en rode lego-blokjes en post-its om dit te motiveren. Groen stond voor een voorkeurslocaties, oranje voor locaties met beperkingen, en rood voor ongeschikte plekken. De groene en oranje locaties vormen de eerste selectie voor op de longlist.

Workshop ambtelijke vakspecialisten

- Noorden: Veel grote open gronden, deels in eigendom gemeente wat kansen biedt voor een voorspoedige ontwikkeling.
- Noordelijke dorpsrand: Lopende woningbouwprojecten zoals Hommelsedijk en reservering waterberging bij de abdij.
- Zuidelijke dorpsrand: Waardevol gebied met het beekdal van de Aa, aftakking met de Leijgraaf en het bosrijk natuurgebied. Goede ontsluiting door N279, (bezoekend)verkeer hoeft niet door het dorp.
- Oostelijke randweg: Kansen om het sportpark aan te koppelen voor snelle verkeersafwikkeling, mogelijk op langere termijn.
- (Snelfiets)routes: Koppelingen met bestaande of geplande routes in zowel het noorden als zuiden.
- Beekdal van de Aa: Ontwikkelingen mogelijk, maar met natuurontwikkeling. Suggestie voor een open sportpark zoals Omnipark in Erp; uitbreiding Sportpark Balledonk
- Ook koppelingen met bestaande of al geplande (snelfiets)routes
- Noorden richting Loosbroek: Kansen voor een duurzaam sportpark voor Heeswijk-Dinther én Loosbroek, wat de levensvatbaarheid vergroot.



Figuur 6: Workshop met de vakspecialisten van de gemeente

Workshop buitensportverenigingen

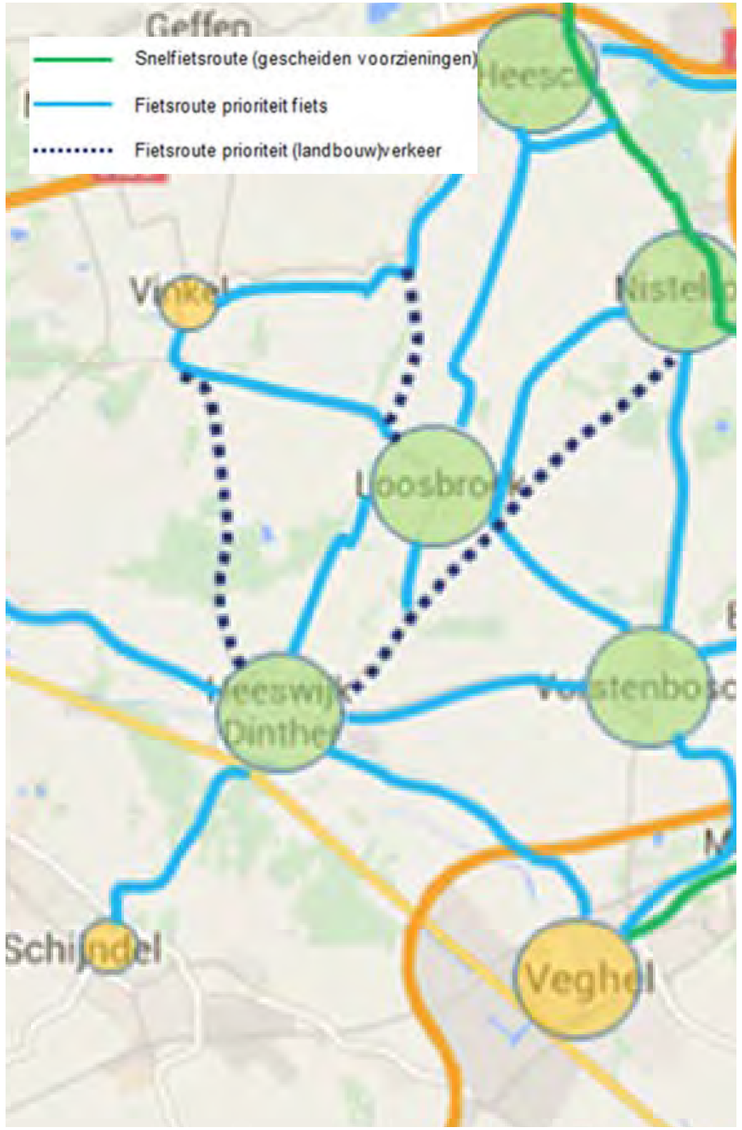
- De verenigingen focussen zicht allereerst op de toekomstige ligging ten opzichte van de kern. Het liefst centraal tussen Heeswijk en Dinther zodat het voor iedereen goed bereikbaar is en gevoelsmatig de beste oplossing. Alhoewel wordt genoemd dat je in 5 minuten door het dorp heen fietst. De locaties liggen dan ook alleen direct tegen de bestaande kern.
- Vanuit deze gedachte is de ligging van Avesteyn en HDL optimaal, maar dat niet iedereen hier past én het een geschikte locatie is voor woningbouw is HDL zich van bewust. Avesteyn ziet geen heil in de huidige plek omdat het te klein is om te kunnen uitbreiden en te fuseren met VV Heeswijk.
- Gezien vanuit de centrale ligging wordt het uitbreiden van sportpark Balledonk geopperd. Er is ruimte en kansen om het te combineren met het Aa-dal, zoals het concept open sportpark.
- Daarnaast is snelheid een belangrijk onderwerp voor met name de voetbalverenigingen die inmiddels als de samensmelting zijn gestart door komend voetbalseizoen de jeugd al samen te voegen.
- Zuidzijde wordt ook gezien als kansrijk in relatie tot de afwikkeling van het verkeer naar de N279, waardoor ze niet door het dorp moeten. Dat is aan de noordzijde wel het geval, mits de oostelijke randweg wordt gerealiseerd.
- Vanuit de gedachte van de oostelijke randweg wordt dan ook het gebied tegen bedrijventerrein ‘t Retsel als optie aangedragen, hiermee wordt dan wel een ‘kant’ gekozen.
- In het noorden wordt gekozen voor locaties tegen de kern. Voordeel van deze locatie is een compleet nieuwe sportpark. Dat betekent in één keer verhuizen, alles is nieuw en up-to-date.



Figuur 7: Workshop met de buitensportverenigingen in Heeswijk-Dinther

De belangrijkste onderdelen uit de workshops:

- **Ligging:** Bepalen hoe de locatie zich verhoudt tot de dorpskern. en centrale ligging vergroot de toegankelijkheid, terwijl een locatie aan de rand meer ruimte biedt voor uitbreiding voor woningen in de toekomst. Sentiment tussen Heeswijk en Dinther speelt een rol. Maar ook de kwaliteit van de omgeving, is er groen, water of andere aantrekkelijke elementen die kunnen worden samengevoegd tot bijvoorbeeld een open sportpark;
- **Bereikbaarheid:** Essentieel voor auto's, fietsers en voetgangers. We moeten rekening houden met verschillende vervoersmiddelen: auto's, fietsers en voetgangers. Hoe makkelijk kunnen gebruikers de locatie bereiken? Een zuidelijke locatie beperkt verkeer door de kern. De oostelijke randweg kan dit ook mogelijk maken voor een noordelijke locatie.
- **Verkeersveiligheid:** Zijn er vrij liggende fietspaden en voetpaden? Moeten gebruikers drukke wegen oversteken om bij de accommodatie te komen? Verlichting langs de wegen is ook belangrijk, vooral als de accommodatie ook 's avonds wordt gebruikt.
- **Grondeigendom:** Eigendomssituatie van de grond beïnvloedt de haalbaarheid en snelheid van het project. De voetbalverenigingen hebben haast door de samensmelting, voordelen voor een compleet nieuw complex waarbij iedereen in één keer overgaat.
- **Toekomstbestendig:** Het nieuwe sportcomplex ontwerpen we met het oog op de toekomst. Flexibiliteit is essentieel: het moet kunnen meegroeien met veranderende behoeften en trends en niet een barrière vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Een open sportpark is veelvuldig genoemd. Niet traditioneel afgesloten met een omheining en enkel in gebruik door de sportverenigingen, maar een sportpark voor iedereen in Heeswijk-Dinther. Met fiets en wandelroutes door het (grote deel van het) park en waar nodig toezicht (met hekken of dergelijke).



Figuur 9: Uitsnede kaart netwerk fietsverkeers Mobiliteitsvisie 2016-2022



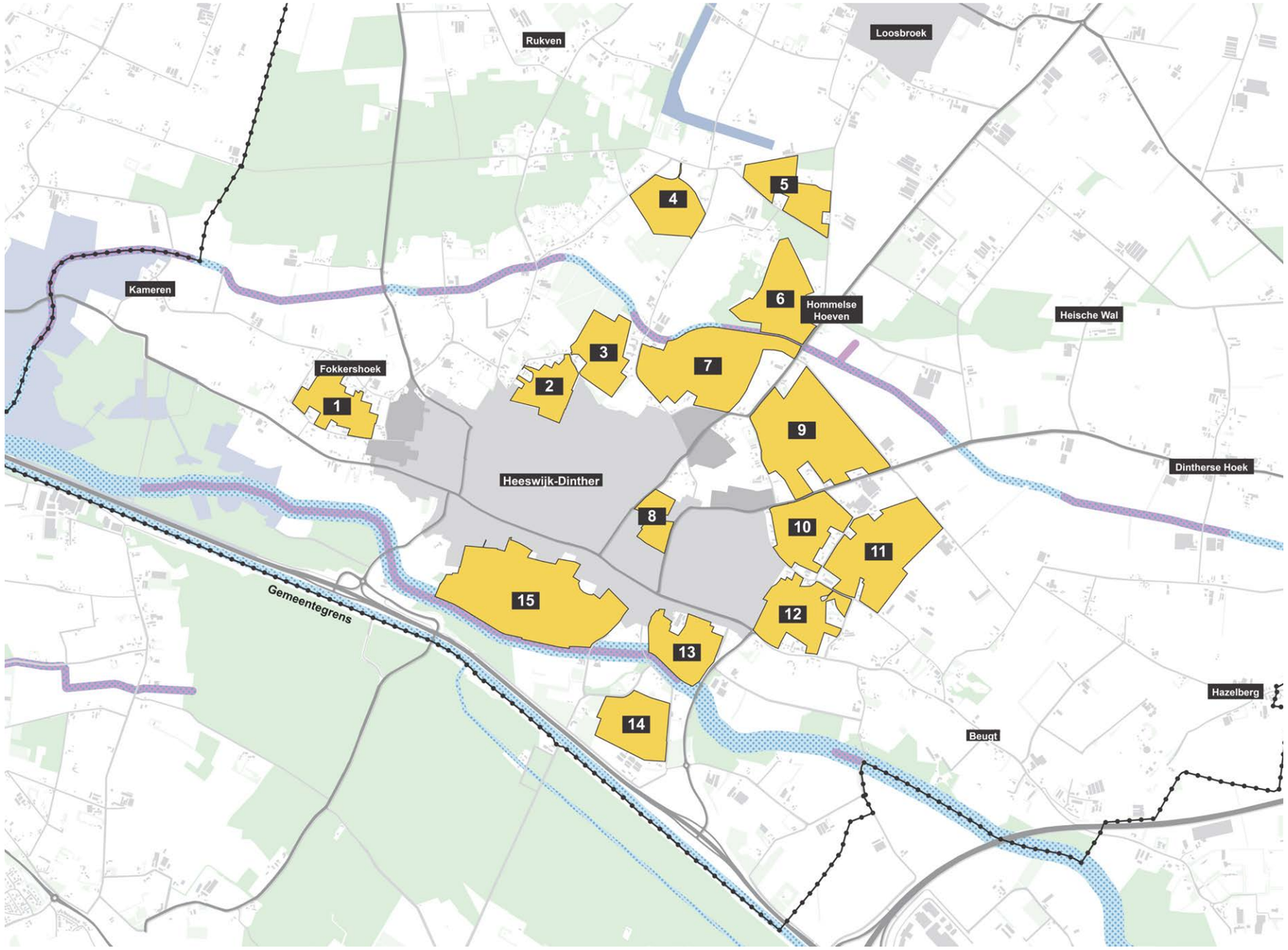
Figuur 8: Voorbeeld open sportpark Omnipark in Erp (OmniparkdeBrug.nl)

3 Longlist

Lijst met potentiële locaties

Op basis van de input uit stap 1, waarin de no-go criteria zijn vastgesteld, en stap 2, waarin tijdens workshops potentiële locaties zijn aangeduid op basis van wenselijkheid en een eerste inschatting van de haalbaarheid, is een longlist ontstaan. Dit overzicht is samengesteld op basis van de expertise van de vakspecialisten van de gemeente en de lokale kennis en wensen van de verenigingen. Voortbouwend op het stappenplan bepalen we eerst de globale omvang van de toekomstige buitensportaccommodatie aan de hand van een initieel vlekkenplan en toetsen dit aan de longlist. Voor de overgebleven locaties beoordelen we de globale omgevingskwaliteiten om te zien of alle locaties voldoen aan de gestelde criteria. Vervolgens evalueren we de bereikbaarheid en veiligheid van de locaties, zowel per fiets als per auto. Op basis van deze geschiktheidsbeoordeling blijft een shortlist over. Deze shortlist wordt gebied specifieker uitgewerkt op basis van het concept vlekkenplan.

1. Fokkershoek
2. De Abdij
3. Dintherveldsestraat
4. Koffiestraat-Zandkant
5. Heibloemsedijk-Laageindsedijk
6. Hommelse Hoeve
7. De Dieppoel-Hommelsedijk
8. Sportpark Avesteyn / HDL
9. Hommelsdijk -Vorstenbosseweg
10. Dodenhoeksestraat
11. Poststraat-Hogeweg
12. 't Retsel
13. Avesteinstraat-Hulsakker
14. Laverdonk
15. Sportpark Balledonk plus



Figuur 10: Lijst met potentiële locaties op basis van de eerste twee doorlopen stappen

4 Van longlist naar shortlist

Hoofdstuk 4 laat een longlist van 15 geïnventariseerde locaties zien. Deze longlist verkorten we door de locaties te beoordelen met behulp van een set van criteria die zwaar wegen bij de keuze voor een locatie voor buitensportaccommodaties. Dit doen we aan de hand van drie hoofdstappen: eerst de gloable omvang van de buitensportaccomodatie, dan de omgevingskwaliteit en tot slot de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de potentiële locatie.

Stap 3: omvang toekomstige buitensportaccommodatie

In voorgaande stappen is nog geen (directe) rekening gehouden met de omvang van het toekomstig complex. Tijdens de workshop is aan de verenigingen gevraagd om een overzicht aan te leveren over de huidige omvang van het aantal leden, velden, accommodaties en daarnaast wat de wensen voor de toekomst zijn. Deze gegevens zijn op basis van de richtlijnen van de sportbonden vertaald naar een concept vlekkenplan en weerspiegelen het globaal benodigd programma.

Behoefteonderzoek

- Tennisvereniging De Balledonk: Norm KNLTB 70 tot 90 spelers per verlichte baan. Met 600 (toekomstige) leden zijn er 8 banen nodig, dit is evenredig verdeelt tussen tennis- en padelbanen.
- Altior Korfbalclub: Op basis van 20 teams van de f tot de senioren is berekend met de planningsnorm korfbal dat dit overeenkomt met 14,675 normteams. Tussen de 14 en 21 normteams zijn 3 kunstgrasvelden nodig.
- VV Heeswijk/Avesteyn: Op basis van 48 teams, verspreid over de hele week is er op basis van de rekentool van de KNVB op zondag de piek met 3,3 benodigde velden, dat betekent 4 velden.
- Mixed Hockeyclub HDL: Met ca. 175 leden en 13 teams is een toename van 0,25 veld conform het beleid van de sportvereniging.

Parkeren

De speelvelden beslaan samen circa 5 hectare. De norm is 20 autoparkeerplaatsen per hectare, wat neerkomt op 100 stuks. Dit vermenigvuldigen we met 30 m² per parkeerplaats, wat resulteert in een benodigd oppervlak van ongeveer 3.000 m² voor de auto's. Voor het fietsparkeren hanteren we dezelfde systematiek. Per hectare zijn er 50 fietsparkeerplaatsen nodig. Door dit te vermenigvuldigen met 4 m² per stuk, is er een benodigd oppervlak van ongeveer 1.000 m² voor het fietsparkeren.

Gebouw

Voor het verzamelgebouw reserveren we op basis van referenties een oppervlak van maximaal 2.000 m² . Het daadwerkelijke volume is sterk afhankelijk van de opzet van het gebouw zoals het wel of niet stapelen van functies en de benodigde ruimte rondom.

Water

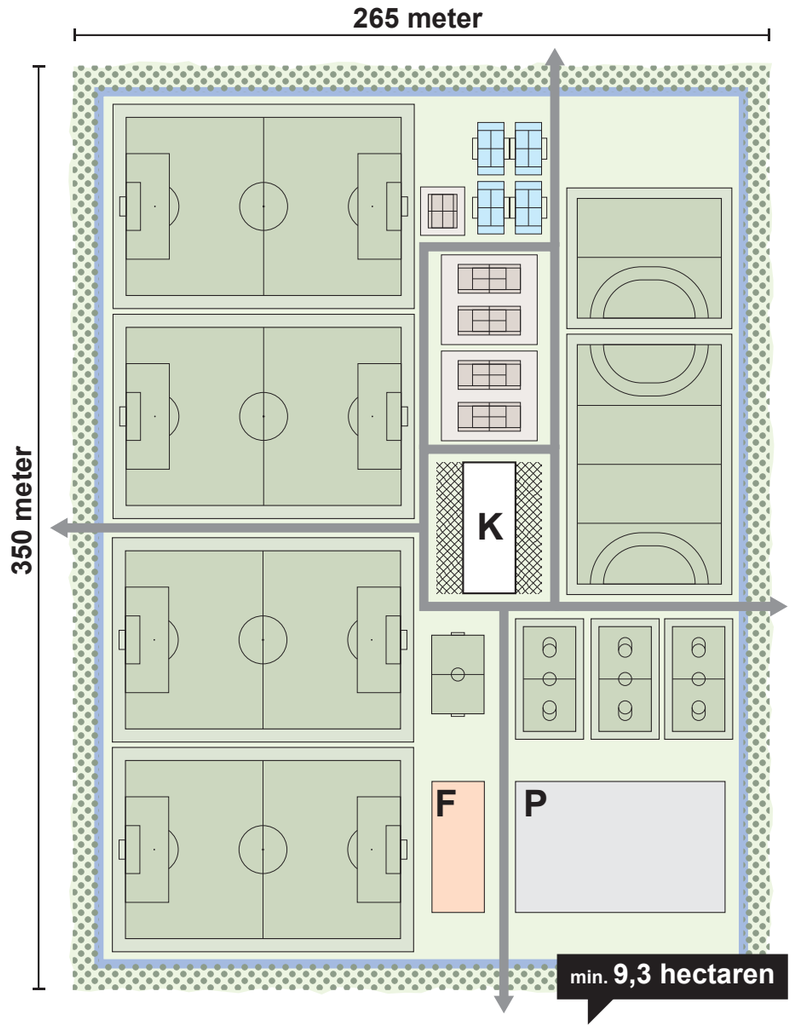
In het concept vlekkenplanplan gaan we uit van minimaal een slotenpatroon om het sportpark. Uitgaande van de auto- en fietsparkeerplaatsen, het gebouw en de hoofdpaden is er globaal genomen een verhard oppervlak van 8.000 m² . Met een norm van 90 mm hemelwater in 1 uur is er een bergingsbehoefte van 725 m3. Dit komt overeen met een greppel van 633 meter lang met een boven breedte van 3 meter, onder breedte van 1 meter (talud 1:2) en een diepte van 0,5 meter. Of met een wadi ter grootte van ca. 1.850 m² met een maximale diepte van 0,5 meter en talud 1:3.

Landschappelijke inpassing

Ten behoefte van een goede (landschappelijke) inpassing is een strook van 10 meter gereserveerd in het vlekkenplan.

Concept vlekkenplan

In totaal gaat het concept vlekkenplan uit van een benodigde oppervlak van minimaal 9,3 hectare.



Figuur 11: Concept vlekkenplan o.b.v. globaal benodigd programma

Uitwaarts zoneren

Op basis van het concept vlekkenplan bestaat de mogelijkheid om op basis van de VNG-normen (concept omgevingswet 2023) het invloedgebied op basis van geluid en licht te bepalen naar de omgeving. Dit noemen we ook wel 'uitwaarts zoneren'. Afhankelijk van de locatie kan dit invloed hebben om de benodigde omvang of niet. Als er bijvoorbeeld gevoelige bestemmingen rondom de locatie zijn gelegen zoals wonen. Naar een dergelijke gevoelige bestemming dient in de basis een normafstand te worden gehanteerd van 50 meter. Daarmee kan het benodigde oppervlak voor het sportpark fors toenemen.

Grenst de locatie aan een woonbestemming dan dient een milieuzone (geluid en licht) in acht genomen te worden indien de sportvelden worden voorzien van verlichting. We hanteren hier op basis van de richtafstandenlijst van de VNG publicatie Bedrijven- en milieuzonering een vaste maat van 50 meter voor. De waterberging en landschappelijke inpassingsstroken van 15 meter breedte rondom het vlekkenplan op pagina 13 laten we binnen de richtafstand vallen. De breedte van de extra zones rondom de sportlocatie bedraagt daardoor 35 meter. De oppervlakte van de locatie neemt afhankelijk van het aantal zijden met woonbestemmingen toe bij éénzijdig met 1,35 ha (+ 15%), bij tweezijdig met 2,45 ha (+26%), bij driezijdig met 3,8 ha (+41%) en bij vierzijdige woonbestemming met 4,9 ha (+53%).

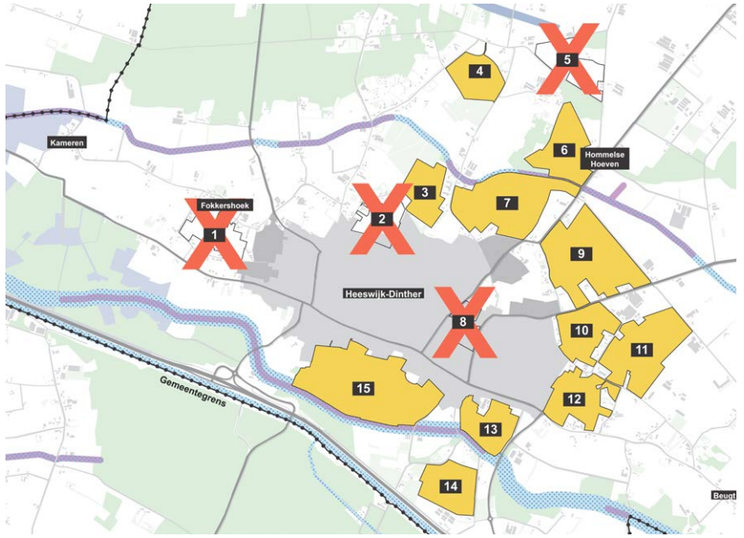
Afhankelijk van het aantal zijden woonbestemming wordt voor de minimale benodigde omvang van een buitensportlocatie gerekend met 9,3 10,7, 11,8, 13,1 en 14,2 ha.

Resultaat stap 3: omvang van de locatie

In onderstaande tabel is de benodigde omvang van 9,3 ha (of het surplus daarvan indien woningen aanwezig zijn) afgezet tegen de aanwezigheid van woningen en de potentieel beschikbare oppervlakte per locatie.

#	aantal zijden woongebied	Benodigd oppervlak (ha)	Locatie oppervlak (ha)	voldoet wel/niet
1	3	13,1	12	nee
2	2	11,8	9,5	nee
3	2	11,8	12,5	ja, weinig marge
4	2	11,8	12,5	ja, weinig marge
5	3	13,1	12,5	nee
6	1	10,7	17,5	ja, ruim
7	2	11,8	32	ja, zeer ruim
8	3	13,1	5,65	nee
9	1	10,7	36	ja, ruim
10	2	11,8	15	ja
11	1	10,7	27	ja, ruim
12	2	11,8	17	ja, ruim
13	1	10,8	13,5	ja, weinig marge
14	-	9,3	17	ja, ruim
15	1	10,7	47	ja, zeer ruim

Op basis van dit criterium vallen 4 locaties, 1, 2, 5 en 8 af. Dit zijn achtereenvolgens Fokkershoek, De Abdij, Heibloemsedijk-Laageindsedijk en sportpark Avesteyn/HDL. De overige locaties voldoen wel aan de benodigde oppervlakte. Zes locaties (7, 9, 11, 12, 14 en 15) voldoen ruimschoots.



Figuur 12: Shortlist na stap 3 omvang toekomstige buitensportaccomodatie

Stap 4: omgevingskwaliteiten

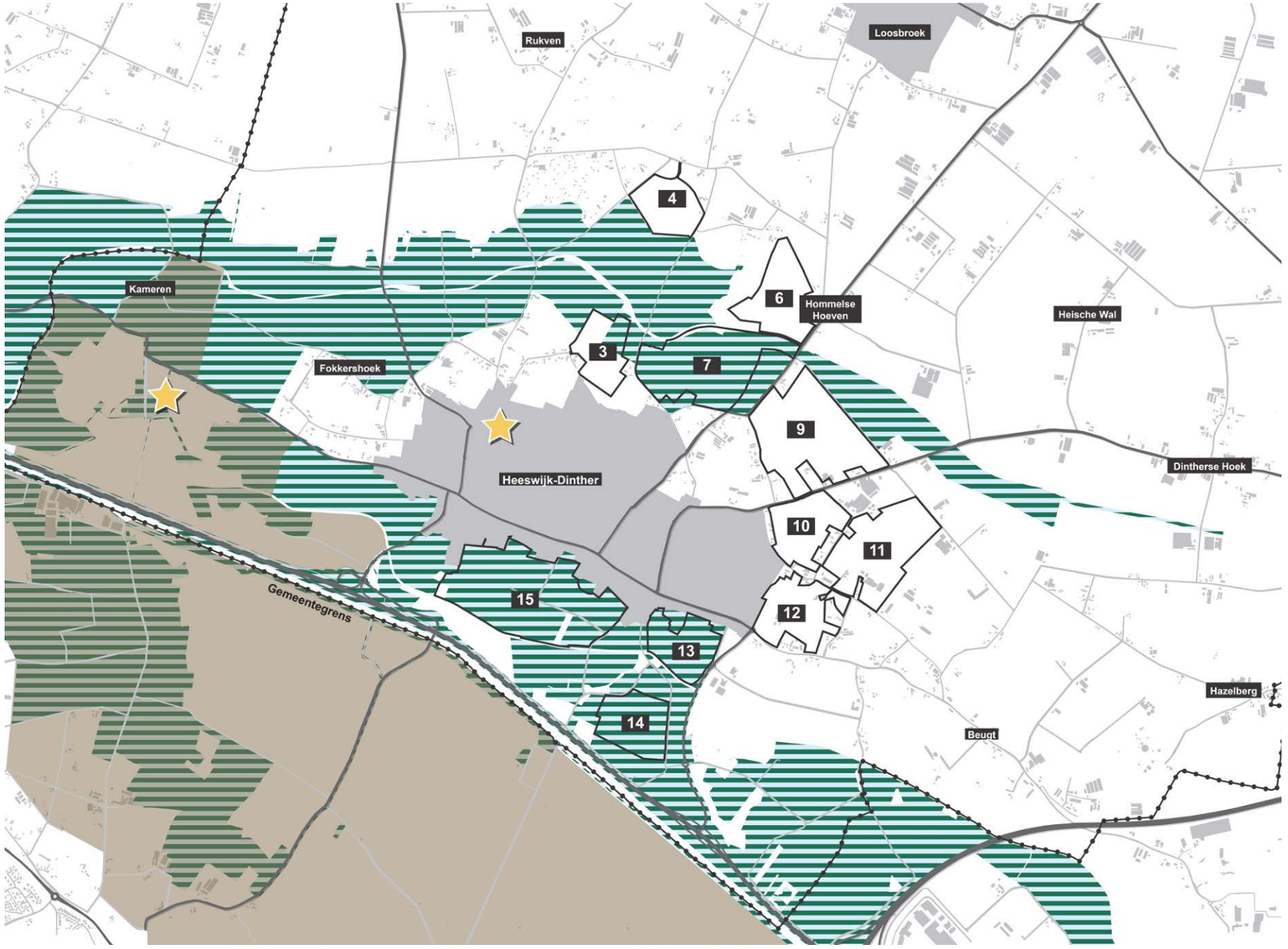
Nadat is getoetst of de potentiële locatie de benodigde omvang heeft zijn de omgevingskwaliteiten bekeken. Eerder zijn al de harde criteria genoemd die het ruimtelijk en beleidsmatig onmogelijk maken om een nieuwe sportpark op bepaalde locaties te realiseren. Deze omgevingscriteria zijn in deze hoedanigheid zachtere criteria maar met mogelijk een grote impact op de haalbaarheid van een locatie. Denk hierbij aan de opbouw van de bodem, wateroverlast, groenstructuren, compensatiegebieden en cultuurhistorische waarden in het (landschappelijk) gebied. Deze gegevens zijn geanalyseerd en per locatie afgewogen.

Gebiedskarakteristieken

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf. Aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, is een kleinschalig dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes; een halfopen landschap. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De fysieke afstand is hier dan minder. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern. Sportparken hebben van nature een open en vaak uitgestrekte uitstraling door de aanwezige sportvelden wat mee wordt genomen in de beoordeling.

Cultuurhistorische waarden

In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne, Kasteel Heeswijk en diverse historische groenstructuren aan te merken als cultuurhistorie. Rondom de kern zijn enkele oude (hoofd)wegen die de historische centra met het buitengebied verbinden. Dit zijn straten zoals de Vorstenbosseweg, Hommelsedijk en Koffiestraat. Veelal met restanten van laanbeplanting. Als uitgangspunt wordt meegenomen dat de ontwikkeling van het sportpark zorgt voor het behoud, het herstel of het duurzaam ontwikkelen van de cultuurhistorische leesbaarheid van het gebied.



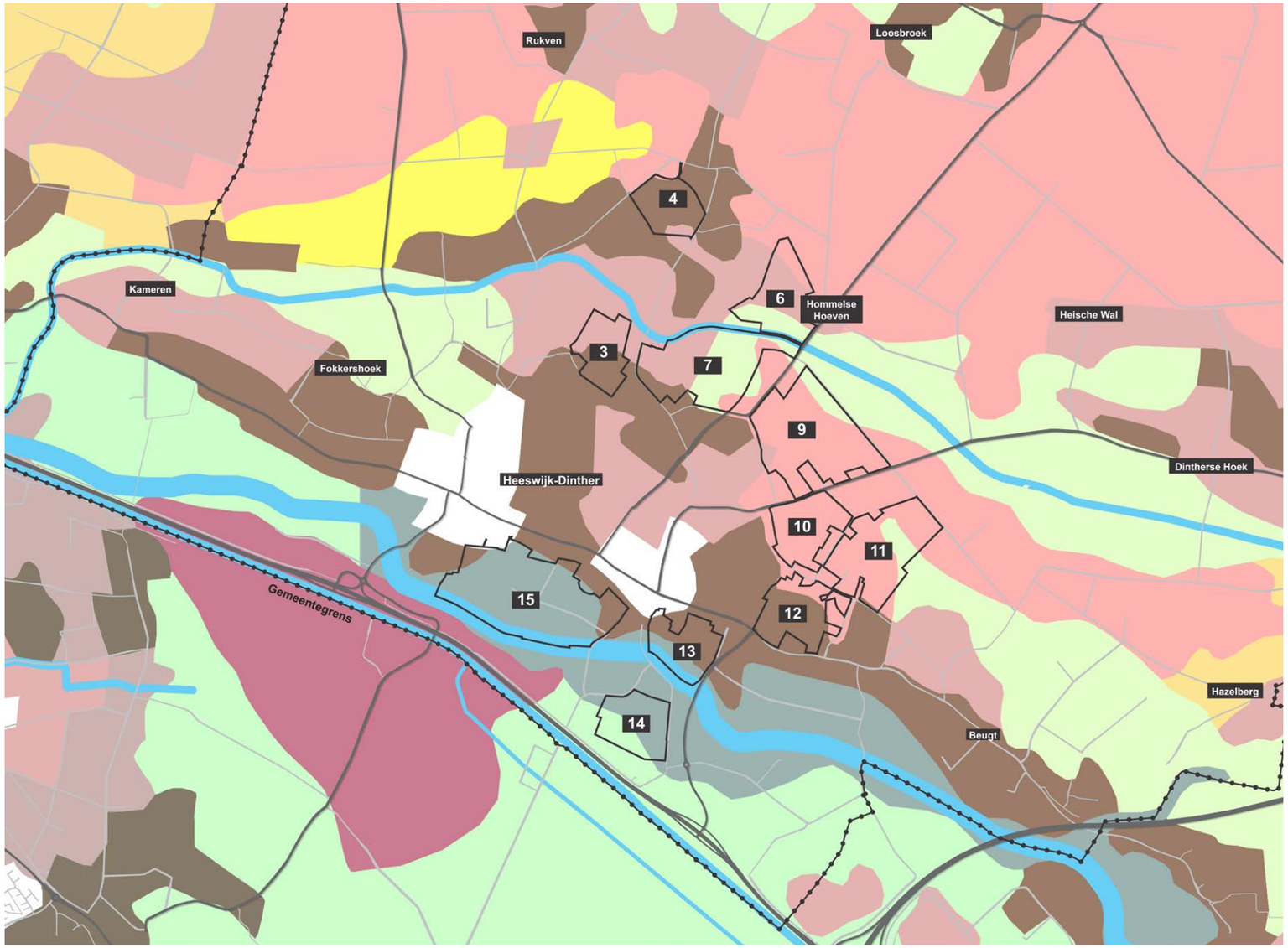
Figuur 13: Cultuurhistorische en groenblauwe waarden

Bodem

Hier gaat het om de ‘draagkracht’, de weerstand die de grond kan bieden bij berijding en betreding. Zandgrond is in het algemeen steviger dan veen en klei (tenzij die droog is). Bijna alle sportvelden bestaan uit een zanderige toplaag met een laag humusgehalte. Het voordeel hiervan is dat ze goed waterdoorlatend en stabiel zijn. Het nadeel is dat voedingsstoffen gemakkelijk uitspoelen naar de ondergrond. Idealiter is er dus een balans tussen zand en een organische bovengrond.

Op basis van de bodemkaart zijn onderstaande types op de locaties aanwezig. Ze worden later beoordeeld op hun eigenschappen:

- Hoge zwarte enkeerdgronden (bruin): Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand.
- Laarpodzolgronden: worden vrij veel aangetroffen in oude ontginningen waar door eeuwenlange plaggenbemesting een matig dikke dikke humushoudende bovengrond is ontstaan. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand.
- Veldpodzolgronden: liggen in lagere delen, zoals afvoerloze laagten, en op lage ruggen, met relatief hoge grondwaterstanden. Vaak wijst de ondergrond erop dat de bodem in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. Sommige veldpodzolgronden hebben een dek van zavel, klei of zand.
- Beekeerdgronden: zijn zandeerdgronden die meestal voorkomen in beekdalen, fluctuerende grondwaterstand. De bodem bestaat uit een humuslaag die overgaat in een laag van dekzand. In veel gevallen bevat de grond een laag klei.
- Lage enkeerdgronden: Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen. Ze komen voor op de zandruggen nabij beekdalen. Het bodemprofiel bevat sporen van zand. De bruine enkeerdgronden bevatten sporen van zand en leem.



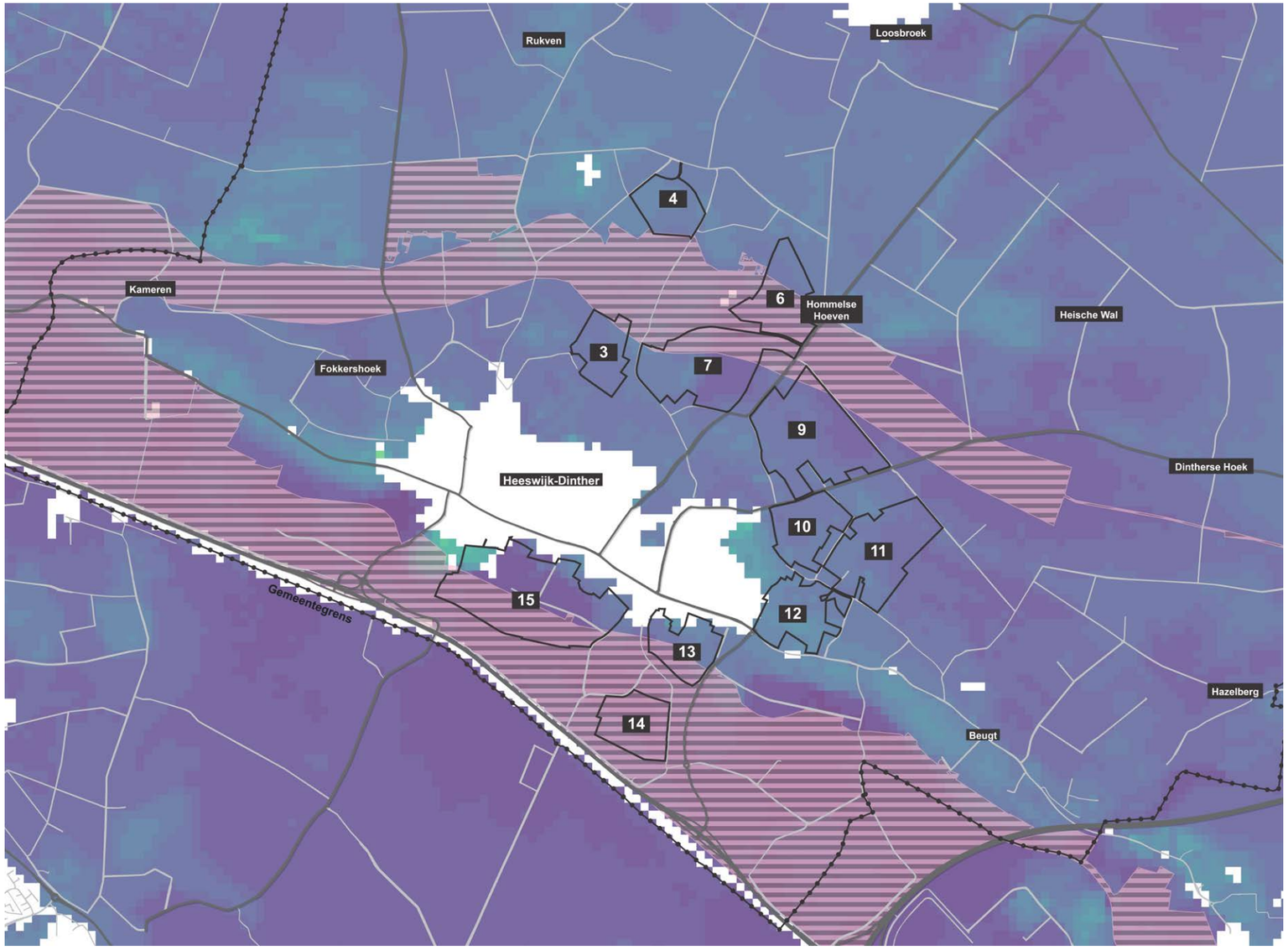
Figuur 14: Bodemondergrond met de waterlopen in het gebied

Water

De ontwateringstoestand wordt afgeleid van de grondwatertrap, en vooral dan de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand. Het gaat hier om kans op wateroverlast. Als de grond vol zit met water, krijgen planten-wortels geen lucht, waardoor ze bij veel soorten uiteindelijk afsterven. Ook is een natte grond slap; niet bewerkbaar. Hoe donkerder de vlekken op de kaart des te hoger de ghg, wat een ontwikkeling lastiger maakt.

Daarnaast is de provinciale verordening 'reservering waterberging' een gebied met belangrijke nevenfuncties voor water en waar strengere re-gels gelden. Beide onderdelen worden meegenomen in de beoordeling.

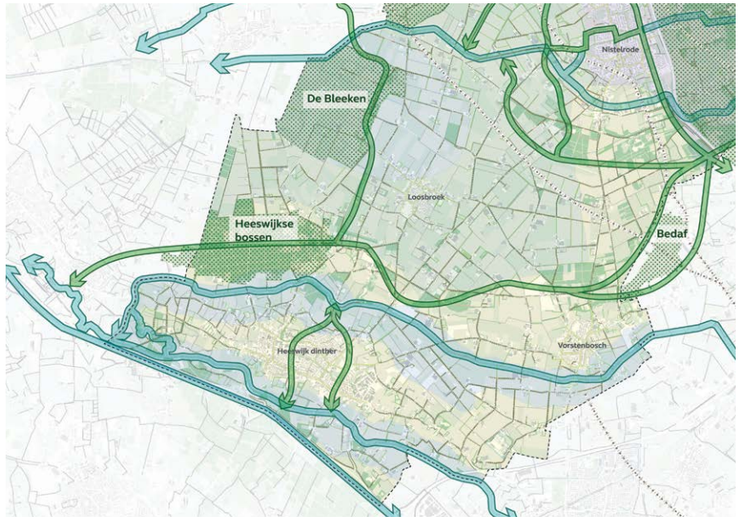
Van lage naar hoge grondwaterstanden
Reservering waterberging



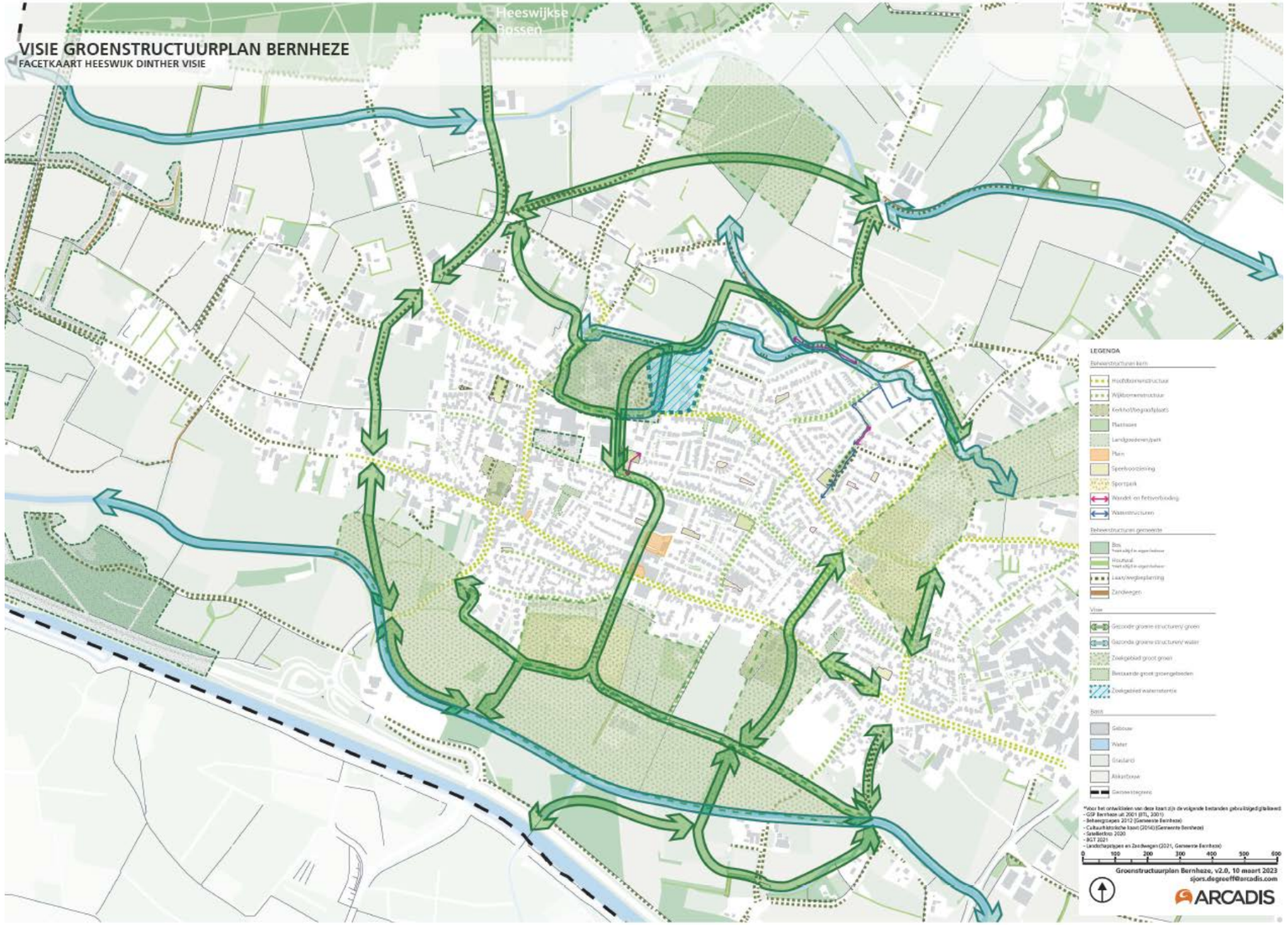
Figuur 15: Waterondergrond ghg en reservering waterberging in het roze

Groenstructuurplan Bernheze

Groenstructuurplan Bernheze: In de Omgevingsvisie zijn de groene en blauwe structuren op de GGS-kaart benoemd als groene gezonde structuren. Deze structuren bieden ruimte voor natuur, groen en thema's zoals gezondheid, erfgoed, ontspanning en klimaat. Belangrijk daarbij zijn de groenblauwe waardes rondom de beekdalen, die bijdragen aan de bescherming van natuur en ecologische verbindingen en zo de leefgebieden van plant- en diersoorten versterken. Een sportpark kan in deze context worden overwogen, mits het een ruime opzet heeft met voldoende ruimte voor mens, dier en planten. Door het open sportpark principe toe te passen en het sportpark ruimtelijk in te passen, kan het niet alleen bijdragen aan de natuur, maar ook aan de inwoners door de aanleg van een (natuur)park en het stimuleren van beweging. Dit sportpark zou dan als een stapsteen in het groenstructuurplan van Heeswijk-Dinther en omgeving kunnen fungeren. In het bijzonder in het beekdal van de Aa, waar verschillende gebieden zijn ontwikkeld tot natuur dankzij subsidies, is het moeilijk om deze ontwikkeling terug te draaien.



Figuur 17: GGS-kaart van de gemeente Bernheze

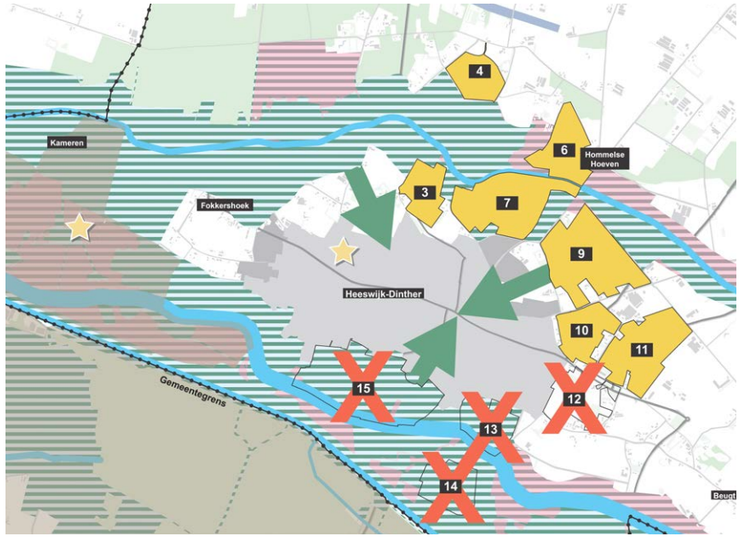


Figuur 16: Uitsnede GGS-kaart van Heeswijk-Dinther

Resultaat stap 4: aanwezige omgevingskwaliteiten

In onderstaande tabel worden de locaties op basis van de omgevingskwaliteiten beoordeeld om te bepalen of een sportpark op deze locaties past.

#	Gebiedskarakteristiek en cultuur	Bodem en water	Natuur en groenstructuren	voldoet
3	open akkerlanden met bestaand groen aan de randen, aandacht voor deel aanduiding groenblauwe waarde	Hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden en een relatief gemiddelde grondwaterstand	Langs randen beoogde groenblauwe structuren	ja, open karakter met redelijke bodemeigenschappen en geen indicatie van wateroverlast
4	open akkerlanden met bestaand groen aan de randen	Hoge zwarte enkeerdgronden grondwatertrap en een relatief lage grondwaterstand	Buiten scoop groenstructuur Heeswijk-Dinther	ja, open karakter met redelijke bodemeigenschappen en geen indicatie van wateroverlast
6	open akkerlanden met bestaand groen aan de randen	Laarpodzolgronden en beekeerdgronden met in het noorden relatief lage en het zuiden hoge grondwaterstand en aanduiding reservering waterberging	Blauwe structuur Leijgraaf aanwezig aan de zuidrand,	ja, open karakter met redelijke bodemeigenschappen maar met reserveringszone waterberging en indicatie voor mogelijke wateroverlast
7	open akkerlanden met enkele houtsingels binnenplans, aandacht voor volledige aanduiding locatie groenblauwe waarden	Beekeerdgronden, Laarpodzolgronden en Veldpodzolgronden met in het oosten relatief hoge met reservering waterberging	Groene pijl door plangebied en zoekgebied groot groen	ja, open karakter met aandacht voor groenblauwe waarden, verschil bodemkwaliteit en aandacht voor mogelijk wateroverlast in het oosten
9	open akkerlanden met enkele houtsingels en woonerven binnenplans	Veldpodzolgronden met in het noordoosten tegen de Leijgraaf hoge grondwaterstanden	Aandacht voor de groene wig vanuit de Leijgraaf tot en met de huidige voetvalvelden van Avesteyn	ja, open karakter met waardevolle landschappelijke elementen, goede bodemkwaliteit maar in noordoosten indicatie van mogelijk wateroverlast
10	deels open akkerlanden en deels tuinderijen	Veldpodzolgronden met relatief lage grondwaterstanden	niet zichtbaar op kaart	ja, aandacht voor aanwezige tuinderijen maar goede bodemkwaliteit en geen indicatie van wateroverlast
11	deels open akkerlanden en deels tuinderijen	Veldpodzolgronden en in het noordoosten met relatief lage grondwaterstanden en beekeerdgronden met relatief gemiddelde grondwaterstanden	niet zichtbaar op kaart	ja, aandacht voor aanwezige tuinderijen maar goede bodemkwaliteit en geen indicatie van wateroverlast
12	open akkerlanden gelegen tegen bedrijventerrein 't Retsel	Hoge zwarte enkeerdgronden en zeer hoge en gunstige grondwaterstand	niet zichtbaar op kaart	nee, uitbreiding van bedrijventerrein 't Retsel heeft hier voorrang
13	open akkerland gelegen tegen de Aa en volledig gelegen in de zone groenblauwe waarde	Hoge zwarte enkeerdgronden en lage enkeerdgronden met zowel hoge als lage grondwaterstanden	Blauwe structuur Aa aanwezig aan de zuidrand	nee, lopend initiatief aanwezig gericht op natuur/landschap/water/erfgoed
14	open akkerland ten zuiden van de Aa en volledig gelegen in de zone groenblauwe waarde	Beekeerdgronden en lage enkeerdgronden met hoge grondwaterstanden	niet zichtbaar op kaart	nee, locatie gelegen binnen de groenblauwe waarde en hoge indicatie van wateroverlast
15	open akkervelden, bestaand sportpark Balledonk, wegennet en volledig gelegen in de zone groenblauwe waarde	Lage enkeerdgronden met hoge grondwaterstanden	Meerdere groenblauwe structuren door het gebied en bijna volledig zoekgebied grote groenzone	nee, grote kans op wateroverlast en deels al ontwikkeld als natuurcompensatie dit is niet terug te draaien



Figuur 18: Shortlist na stap 4 omgevingskwaliteiten

Op basis van dit criterium vallen 3 locaties, 12, 13, 14 en 15 af. Dit zijn achtereenvolgens 't Retsel, Avesteinstraat-Hulsakker, Laverdonk en Sportpark Balledonk plus. De overige locaties voldoen wel aan de gestelde normen van de omgevingskwaliteiten.

Stap 5: Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

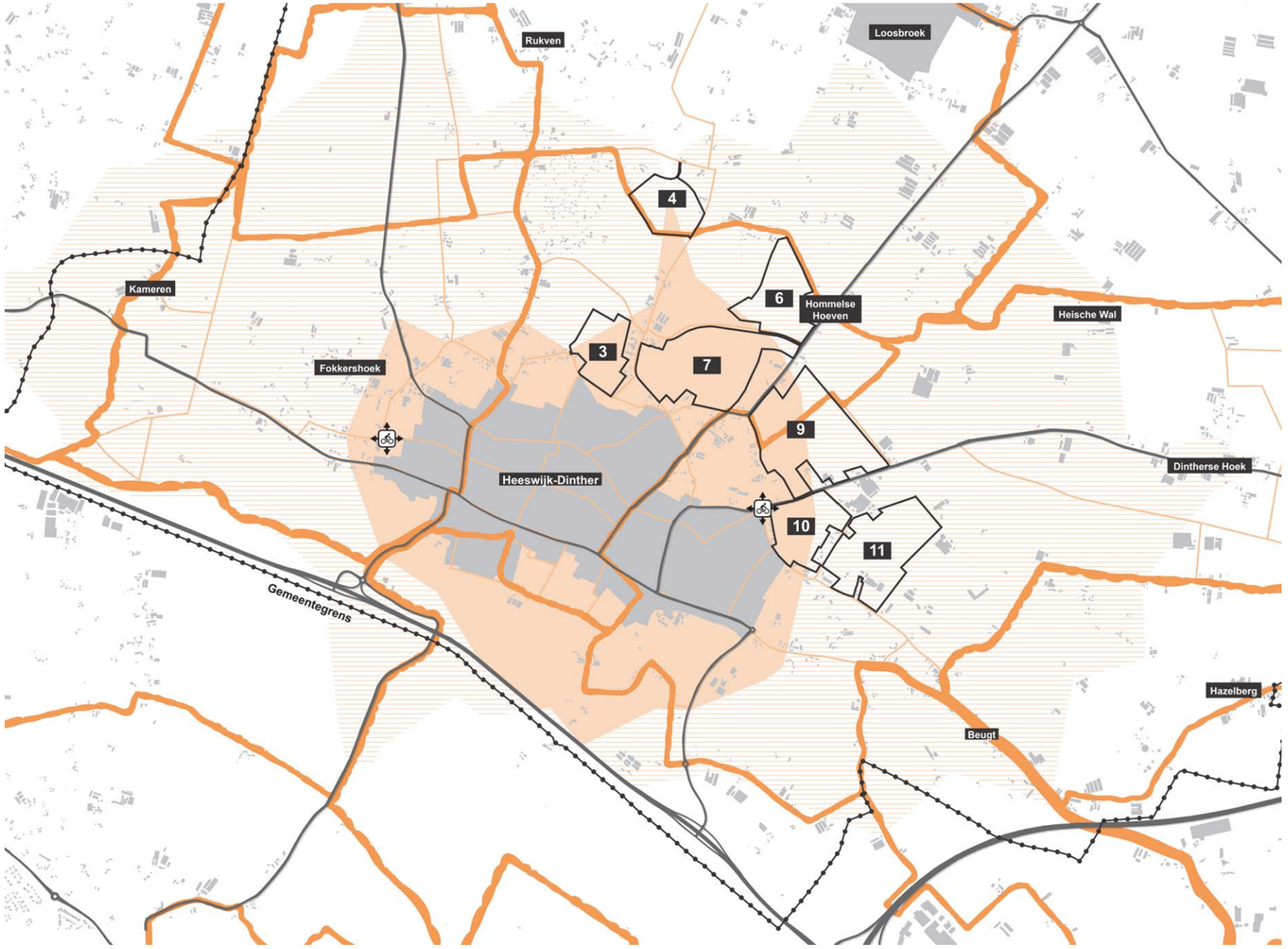
Nadat er is gekeken naar de omgevingskwaliteit van de potentiële locaties wordt de bereikbaarheid en verkeersveiligheid beoordeeld. De bereikbaarheid van een buitensportaccomodatie is essentieel. Hoe goed (snel én veilig) is de locatie te bereiken met de fiets? Of met de auto en bezoekende teams hoe komen die op de locatie, zorgen ze voor extra verkeersbewegingen door het dorp bijvoorbeeld? Dit soort vragen zijn geanalyseerd en per locatie afgewogen.

De bereikbaarheid en verkeersveiligheid per fiets

Het is belangrijk dat een buitensportlocatie goed met de fiets bereikbaar is, omdat een aanzienlijk deel van de gebruikers uit jongeren bestaat en om het autogebruik te verminderen. Onder bereikbaarheid verstaan we zowel de afstand als de veiligheid van de route, waarbij een obstakelvrije en goed uitgeruste route met minimaal fietsstroken essentieel is. Voor dit criterium is het fietsverkeersnetwerk van Heeswijk-Dinther globaal weergegeven. Kenmerkend is de spinstructuur van hoofdfietsroutes die aan alle zijden van het centrum verbinding maken met omliggende kernen.

Voor de bereikbaarheid in afstand nemen we de ligging van de locaties ten opzichte van het centrum als uitgangspunt. Om een indruk te geven, is op de kaart een fietsafstand van 10 minuten weergegeven. Het oranje vlak representeert deze 10 minuten, ongeacht of je vanuit het oosten of westen van het centrum vertrekt.

Belangrijker nog is de verkeersveiligheid: een verkeersveeilige route voor fietsers wordt gekenmerkt door obstakelvrije routes. Minder obstakels betekent dat men sneller de fiets pakt. Een route is obstakelvrij wanneer onderweg geen of weinig doorgaande wegen gekruist hoeven te worden en wanneer er sprake is van fietsstroken of, nog beter, een vrijliggend fietspad. Naarmate een route meer wegen kruist en minder goede fietsvoorzieningen heeft, wordt een locatie als minder wenselijk beschouwd.



Figuur 19: Bereikbaarheid en verkeersveiligheid kern in relatie tot potentiële locaties

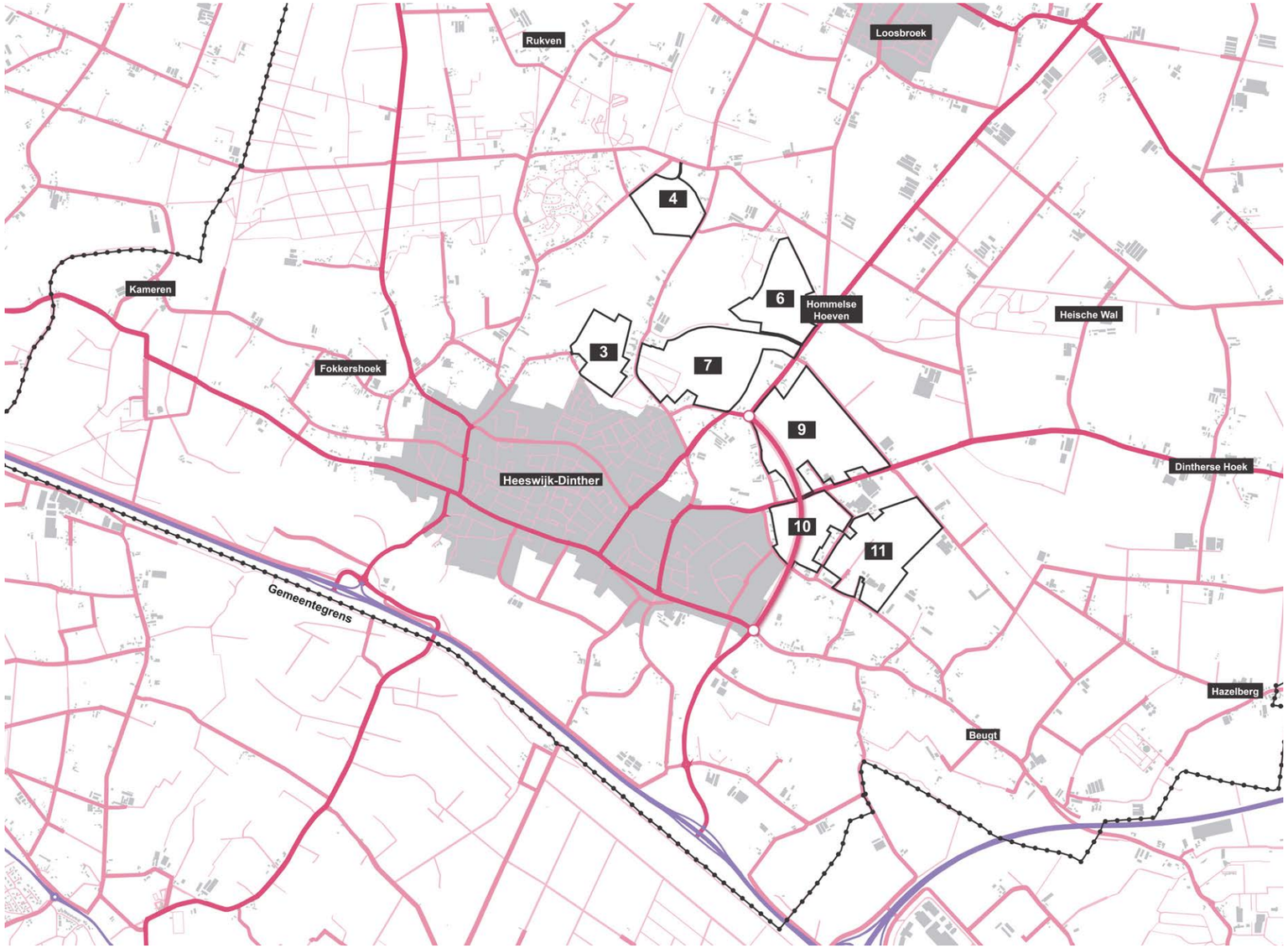
De bereikbaarheid en verkeersveiligheid per auto

De mate van bereikbaarheid beoordelen we door te beschouwen of een locatie eenvoudig via de hoofdroutes (stroomwegen) bereikt kan worden. Binnen dit criterium wordt ervan uitgegaan dat een toekomstige oostelijke randweg wordt gerealiseerd. Naarmate sprake is van gebruik van lagere categorie wegen wordt dit als minder wenselijk beoordeeld. Voor dit criterium is wederom het Mobiliteitsplan 2016-2022 en visie 2040 voor input gebruikt. Hierin staat het (gemeentelijk) hoofdwegennet voor de auto beschreven. Dit bestaat uit de volgende wegen:

- N606
- Stroomwegen:
  - Nobisweg – Vorstenbosseweg
  - Torenstraat – Hommelsedijk
  - Abdijstraat – Meerstraat
  - Lariestraat – Kaathovensedijk
- Wijkontsluitingswegen
- (Woon)straten

De verkeersveiligheid voor autoverkeer beoordelen we op basis van de route naar de nieuwe buitensportaccommodatie. Een aanzienlijk deel van dit verkeer bestaat uit bezoekers. Het is wenselijk om dit verkeer zoveel mogelijk via de hoofdwegen te leiden en buiten het centrum te houden. Door geen extra verkeersbewegingen door het centrum te genereren, wordt de druk op de verkeersveiligheid niet vergroot.

Om het verkeer door het dorp te verminderen wordt voorgesteld in het verkeerscirculatieplan Heeswijk-Dinther om een oostelijke randweg te realiseren in het verlengde van het kruispunt Hulsakker tot aan de Hommelse dijk. Dit heeft tevens positieve effecten voor het bezoekend verkeer van de mogelijke buitensportlocatie in Heeswijk-Dinther. De toekomstige randweg doorsnijdt locaties 9 en 10.

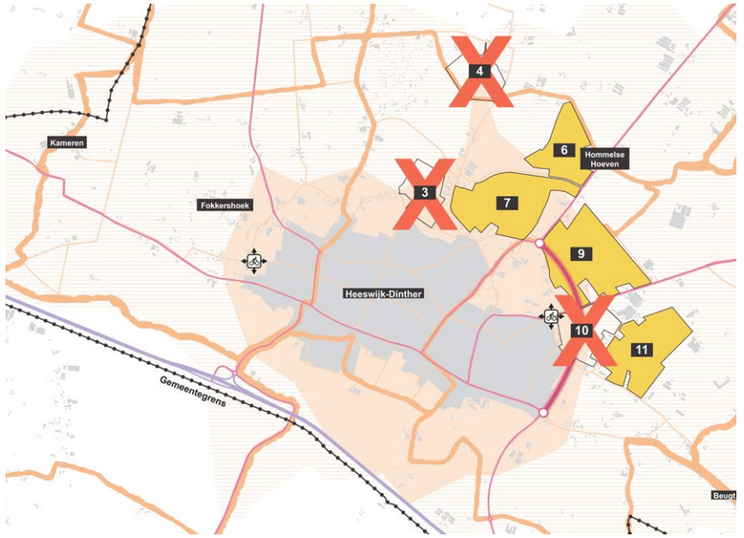


Figuur 20: Verkeersstructuur per auto

Resultaat stap 5: beoordeling bereikbaarheid en verkeersveiligheid per locatie

In onderstaande tabel worden de locaties op basis van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid per fiets en auto beoordeeld.

#	Ligging (t.o.v. kern)	Fiets	Auto	voldoet
3	ligt langs de Dintherveldsestraat, gelegen tegen de bestaande kern	goed bereikbaar via de bestaande woonwijken voor fietsverkeer	niet gelegen aan een hoofdnetwerk en geen nabije aansluiting op randweg wat sluipverkeer kan stimuleren	nee, niet gelegen aan een hoofdweg en geen aansluiting op randweg
4	ligt aan de Koffiestraat en is relatief ver gelegen van de kern	ver gelegen van de kern, geen fiets(suggestie)stroken, koffiestraat is een landweg met 60 km/u met enkel verlichting op knooppunten	niet gelegen aan een hoofdnetwerk en geen nabije aansluiting op randweg wat sluipverkeer kan stimuleren	nee, ver gelegen van de kern, niet aan een hoofdweg, weinig verlichting en geen aansluiting op randweg
6	ligt direct langs de Hommelsedijk, ten noorden van de Leijgraaf	ligt op de grens van de 10 minuten contour, fietsstroken aanwezig op de Hommelsedijk (60km/u) en centraal tussen de kernen Heeswijk-Dinther en Loosbroek	gelegen aan het hoofdnet en de Hommelsdijkheeft een directe verbinding met de nieuwe randweg	ja, goede bereikbaarheid via hoofdwegen en randweg maar aandacht voor fietsverkeer op drukke wegen waar 60 km/u mag worden gereden
7	ligt direct langs de Hommelsedijk, De Dieppoel en Koffiestraat	gelegen tegen de kern bereikbaar via de bestaande woonwijken voor fietsverkeer	gelegen aan het hoofdnet en de Hommelsdijk heeft een directe verbinding met de nieuwe randweg	ja, goede bereikbaarheid autoverkeer op hoofdnet en fietsverkeer via bestaande woonwijken
9	ingeklemd door de Hommelsedijk en Vorstenbosseweg	gelegen net buiten de kern alleen bereikbaar via hoofdwegen van 60 km/u met fietssuggestiestroken	gelegen aan hoofdnet en tegen toekomstige randweg, kansen om knooppunt te combineren met toegang	ja, erg goed bereikbaarheid autoverkeer maar aandacht voor fietsverkeer op drukke wegen waar 60 km/u mag worden gereden
10	ligt in het verlengde van de Hulsakker waar de toekomstige randweg op aansluit	verder niet beoordeeld	verder niet beoordeeld	nee, toekomstige oostelijke randweg loopt dwars door deze locatie
11	gelegen tussen de Poststraat, Liniedijk en Dodenhoeksestraat/Hogeweg	valt buiten de 10 minuten contour, toegang via Dodenhoeksestraat door randweg niet meer mogelijk, wel via hoofdwegen van 60 km/u met fietssuggestiestroken	gelegen aan hoofdnet met aansluiting op randweg, kansen om auto en fietstoegang te splitsen	ja, goede bereikbaarheid autoverkeer aandacht voor fietsverkeer op drukke wegen waar 60 km/u mag worden gereden



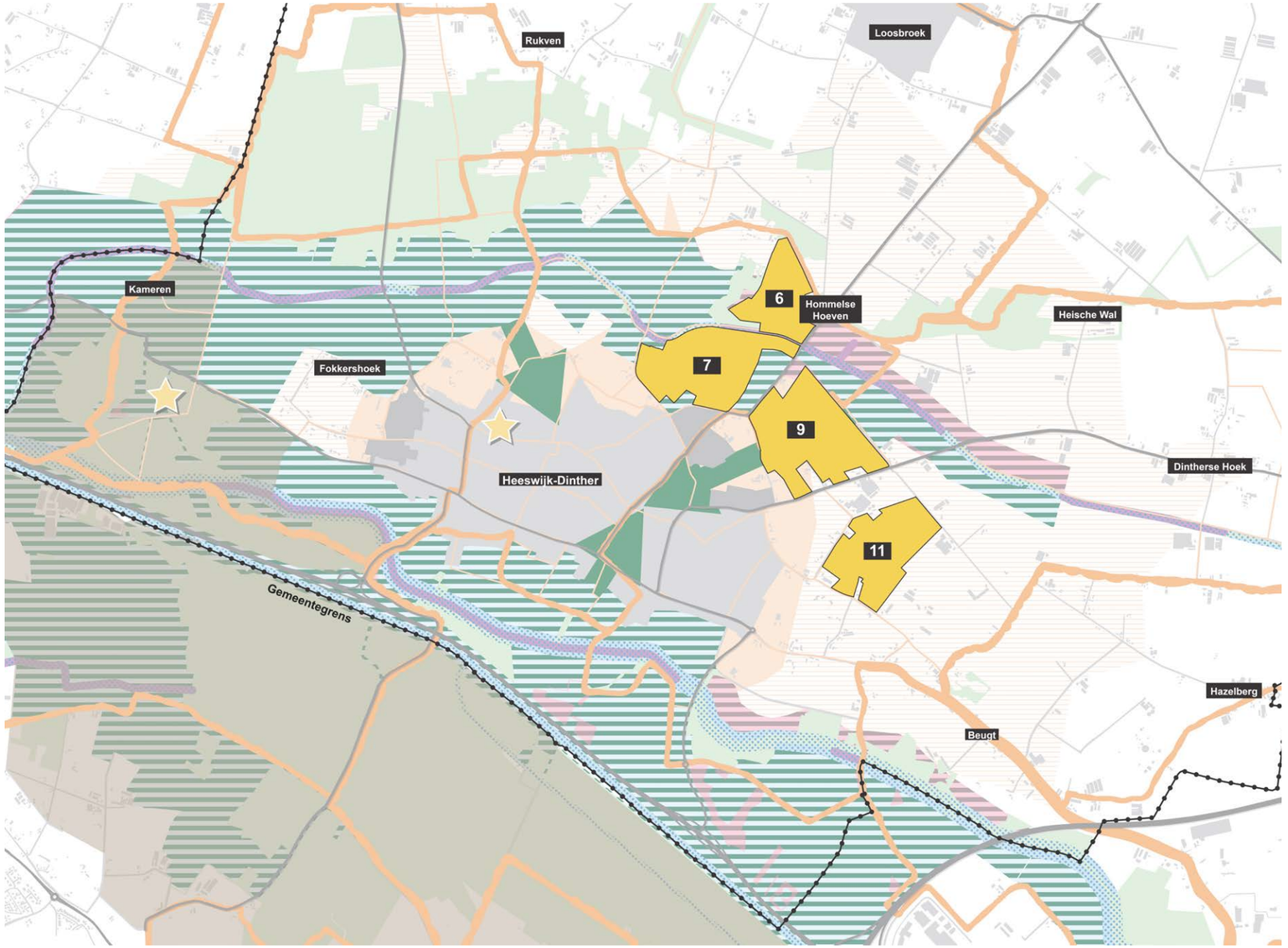
Figuur 21: Shortlist na stap 5 bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Na deze laatste stap van de zwaar wegende criteria omvang, omgevingskwaliteiten en bereikbaarheid en verkeerveiligheid blijven de locaties 6, 7, 9 en 11 over als potentiële locaties voor de buitensportaccomodaties voor de kern Heeswijk-Dinther. Dat zijn achtereenvolgens Hommelse Hoeve, De Dieppoel-Hommelsedijk, Hommelsedijk -Vorstenbosseweg en Poststraat-Hogeweg.

5 Shortlist: toets geschiktheid locaties

Voor alle overgebleven locaties wordt een ruimtelijke vertaling, in de vorm van een concept vlekkenplan, van de nota van uitgangspunten uitgewerkt. Hierbij wordt aandacht besteed aan het programma op basis van de NvU en aan de kansen en beperkingen per locatie.
We vergelijken de vlekkenplannen op onderscheidende factoren zoals planologische, financiële, verkeerskundige, klimatologische en omgevingskwaliteiten. De uitkomsten worden naast elkaar gezet om te bepalen welke locatie(s) vanuit dit onderzoek het meest kansrijk worden geacht als toekomstige nieuwe buitensportaccomodatie voor Heeswijk-Dinther.

Locatie 6 - Hommelse Hoeve
Locatie 7 - De Dieppoel-Hommelsedijk
Locatie 9 - Hommelsedijk -Vorstenbosseweg
Locatie 11 - Poststraat-Hogeweg



Figuur 22: Lijst met overgebleven potentiële locaties (shortlist) voor een nieuwe buitensportlocatie in Heeswijk-Dinther

Wijze van beoordelen

Voor de beoordeling van de vier overgebleven potentiële locaties voor buitensportaccommodaties in Heeswijk-Dinther, worden verschillende criteria gehanteerd. Deze criteria omvatten bodemkwaliteit, omgevingskwaliteit, mobiliteit, procesmatige haalbaarheid en kosten en doorlooptijd. Elke locatie wordt beoordeeld op basis van een score die kan variëren van 1 (negatief), 2 (neutraal) tot 3 (positief).

Een negatieve score duidt op aanzienlijke ingrepen, verlies van kwaliteit, veel eigenaren, of hoge kosten en lange doorlooptijden. Een neutrale score betekent dat er nauwelijks ingrepen nodig zijn, de omgevingskwaliteit behouden blijft, het aantal eigenaren beperkt is, en de kosten en doorlooptijden gemiddeld zijn. Een positieve score geeft aan dat er geen grote ingrepen nodig zijn, er kansen zijn om kwaliteit toe te voegen, er gescheiden fiets- en autoverkeersstromen zijn, de gemeente al gronden in eigendom heeft, er weinig omwonende zijn, en de kosten en doorlooptijden laag zijn.

Deze systematische benadering zorgt voor een transparante maar kwalitatieve evaluatie van de locaties, wat bijdraagt aan een weloverwogen besluitvorming.

Beoordelingscriteria	Locatiescore		
	1 (negatief)	2 (neutraal)	3 (positief)
Bodemkwaliteit	Grote ingreep nodig om ondergrond geschikt te maken door veen en klei toplaag of hoge grondwaterstand	Minimale ingreep nodig om ondergrond geschikt te maken	Geen ingreep nodig door aanwezige zanderige toplaag met een laag humusgehalte.
Omgevingskwaliteit	Ruimtelijke omgevingskwaliteit gaat verloren	Bestaande omgevingskwaliteit verandert niet/blijft behouden	Kansen voor toevoegen omgevingskwaliteit
Mobiliteit	Grote verkeerskundige ingreep nodig om aansluiting te maken met het plangebied of het verbeteren van de verkeersveiligheid	Minimale ingreep nodig om aansluiting te maken met het plangebied of het verbeteren van de verkeersveiligheid	Plangebied heeft een gescheiden fiets en autoverkeersstroom en er zijn minimale ingrepen nodig
Procesmatige haalbaarheid	Groot aantal grondeigenaren en/of omwonende	Beperkt aantal grondeigenaren en/of omwonende	Grondeigendom (grotendeels) van gemeente en weinig omwonende
Kosten en doorlooptijd	Hoge kosten en lange (planologische) doorlooptijden	Gemiddelde kosten en (planologische) doorlooptijden	lage kosten en (planologische) doorlooptijden

Locatie 6: Hommelse Hoeven

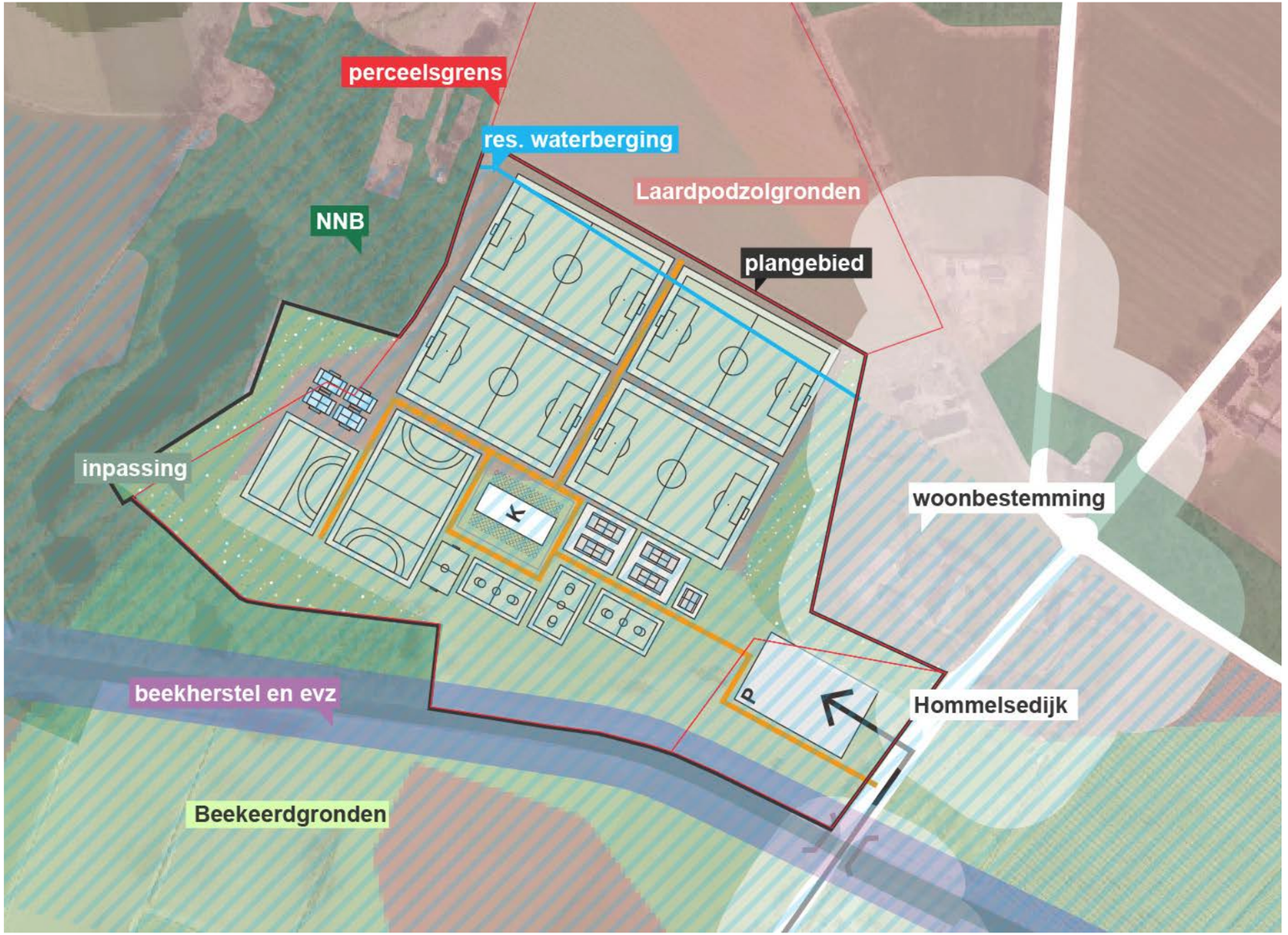
Het programma past goed binnen de huidige opzet en kan zelfs worden beperkt tot de zuidelijke grondeigendommen, mits er voldoende ruimte blijft voor externe factoren zoals beekherstel en waterberging. Bijzonder aan deze locatie is de ligging tegen de Leijgraaf en Klotbeek (nnb), wat unieke mogelijkheden biedt voor ecologische en hydrologische verbeteringen. Bovendien heeft Hommelse Hoeven een centrale ligging tussen Heeswijk-Dinther en Loosbroek, wat de bereikbaarheid en integratie met de omliggende gebieden ten goede komt.

Bodemkwaliteiten

- Beekeerdgronden (zuid): in veel gevallen bevat de grond een laag klei, maar ook de gewenste humuslaag die overgaat in laag van dekzand.
- Laarpodzolgronden (noord): aanwezigheid van een dikke humuslaag door eeuwenlange plaggenbemesting in combinatie met leem en zand.
- Grondwaterstand: hoge grondwaterstand richting beekdal en laag richting het noorden (ghg van 64 naar 34 cm noord-zuid).

Locatie in relatie tot omgevingskwaliteiten

- Natuurnetwerk Brabant: de bosschage en waterpartij (Klotbeek) in het westen is onderdeel van de nnb. Er is ruimte om deze groenstructuur robuuster te maken en indien gewenst het sportpark te verbinden met het gebied t.b.v. recreatieve doeleinden.
- Beekherstel: de ten zuiden liggende beek Leijgraaf heeft ruimte om te voorzien in de gewenste beekherstel waarmee de ecologische verbindingszone wordt bevorderd.
- Reservering waterberging: bijna de gehele plangebied valt binnen de reserveringszone voor waterberging. Er is ruimte aan de zuidzijde, onderzocht moet worden of dit afdoende is. Mits noodzakelijk is er naar het noorden ruimte om een extra buffer te creëren.
- Woongebieden: voor de in het oosten gesitueerde woningen is voldoende ruimte om een groene inpassing te creëren.



Figuur 23: Globaal vlekkenplan met aandachtspunten voor locatie 6

Mobiliteit

- Goede ontsluiting voor autoverkeer via de Hommelsedijk richting de oostelijke randweg en kern Heeswijk-Dinther.
- Realiseren afslag Hommelsedijk/sportpark.
- Huidige Hommelsedijk heeft fietssuggestiestroken maar is een 60 km/u weg (buitengebied). Noodzaak voor een vrij liggend fietspad (met evt. fietsbrug) zal moeten worden onderzocht in relatie tot de fietsveiligheid in verband met de af te leggen afstand tot de kern.
- Is gelegen tegen de 10-minutengrens voor fietsverkeer en voldoet daarmee ruimschoots.

Procesmatige haalbaarheid

- Locatie is niet in eigendom van de gemeente, het betreft akkerlanden welke naar verwachting één eigenaar heeft. Mogelijkerwijs kan dit een bedrijfsbeëindiging betreffen.
- Aanduidingen zoals reservering waterberging, nnb, beekherstel etc. vragen meer aandacht bij de uitwerking. Mogelijkerwijs dient het plangebied te worden uitgebreid om deze onderdelen goed in te passen.

Kostenindicatie

Voor de kostenraming is er ongescheid gemaakt in de onderscheidende kosten zoals grondeigendommen, verwerving, ontsluitings- en terreinwerkzaamheden, plankosten en planschade. Per locatie is uitgegaan van hetzelfde programma aan velden, benodigde buitenruimte en gebouwen. Hier is één globale raming voor gemaakt. Gezamenlijk vormt dit de totale globale raming per locatie:

- De totale onderscheidende kosten zijn afgerond € 3.75 miljoen.
- De totale aanlegkosten variëren tussen de € 7,5 en 10 miljoen.

Doorlooptijd

- Geen onderscheidende factoren aanwezig, bij alle locaties is grondverwerving benodigd en kans op weerstand van de omgeving door aangrenzende woningen en bedrijven.

Beoordelingscriteria	Locatie 6 Hommelse Hoeven	
Bodemkwaliteit	2	• deels mindere beekeerdgronden en deels stevige laardpodzolgronden • afwisseling hoge en lage grondwaterstanden
Omgevingskwaliteit	3	• kansen om bosgebied en de Leijgraaf te versterken
Mobiliteit	1	• onderzoeken verkeersveiligheid Hommelsedijk • centrale ligging tussen Heeswijk-Dinther en Loosbroek dus verder van de kernen
Procesmatige haalbaarheid	2	• geen eigendommen gemeente • weinig aanwonende • één grondeigenaar
Kosten en doorlooptijd	2	• kosten en doorlooptijd zijn niet onderscheidend van de overige locaties
Totaal	**10**	

Locatie 7: De Dieppoel-Hommelsedijk

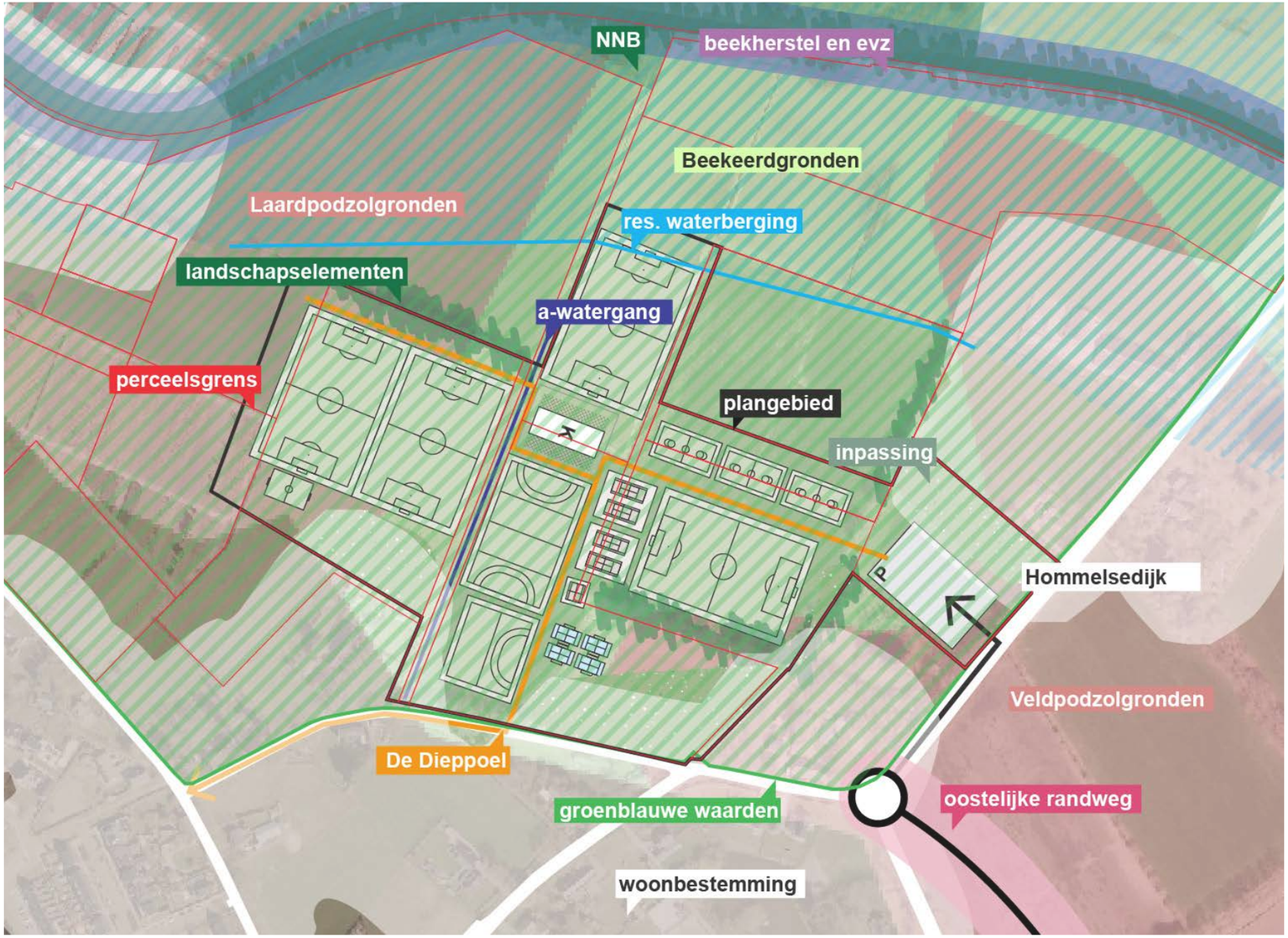
De locatie biedt uitgebreide mogelijkheden om het programma binnen het zoekgebied te realiseren. Een deel van de gronden is al in eigendom van de gemeente, wat de ontwikkeling vergemakkelijkt. De ligging nabij de bestaande dorpskern zorgt voor de mogelijkheid van een gescheiden ontsluiting van fiets- en autoverkeer, wat de verkeersveiligheid ten goede komt en weinig verkeersingrepen vereist. Daarnaast biedt het kansen om recreatieve route tussen Heeswijk-Dinther en de Leijgraaf te creëren. Dit kan een opmaat zijn voor een open sportparkconcept. De nabijgelegen oostelijke randweg zorgt voor een snelle ontsluiting van bezoekersverkeer. Echter, de bodemkwaliteit is niet optimaal vanwege de beekeerdgronden en hoge waterstanden. Bovendien zullen er door de ligging in de groenblauwe waarden meer investeringen nodig zijn voor landschappelijke inpassing.

Bodemkwaliteiten

- Beekeerdgronden (oost): in veel gevallen bevat de grond een laag klei, maar ook de gewenste humuslaag die overgaat in een laag van dekzand.
- Laarpodzolgronden: aanwezigheid van een dikke humuslaag door eeuwenlange plaggenbemesting in combinatie met leem en zand.
- Grondwaterstand: hoge grondwaterstand in het oosten en laag in het westen (ghg van 45 naar 34 en naar 78 en 66 oost-west).

Locatie in relatie tot omgevingskwaliteiten

- Groenblauwe waarden: het volledige plangebied valt binnen de aanduiding groenblauwe waarden. Door bestaande landschapselementen te behouden en te versterken wordt hieraan voldaan.
- A-watergang: door het plangebied ligt een a-watergang van het waterschap, deze dient in stand te worden gehouden inclusief onderhoudsstrook.
- In het noorden, buiten het huidig plangebied, ligt een natuurnetwerk i.c.m. de Leijgraaf met beekherstel en een reservering voor



Figuur 24: Globaal vlekkenplan met aandachtspunten voor locatie 7

waterberging. Er is ruimte om deze groenstructuur robuuster te maken en indien gewenst het sportpark te verbinden met het gebied t.b.v. recreatieve doeleinden. Bijvoorbeeld door de a-watergang als structuur te versterken.
- Woongebieden: voor de omliggende woonbestemmingen is voldoende ruimte om een groene inpassing of afstand te creëren.

Mobiliteit

- Zeer goede ontsluiting voor autoverkeer via de Hommelsedijk richting de rotonde van de oostelijke randweg en dorpsrand van Heeswijk-Dinther.
- Aansluiting Hommelsedijk/randweg en sportpark realiseren.
- Ontsluiting fietsverkeer gescheiden van autoverkeer door ligging tegen de dorpsrand via De Dieppoel is positief i.v.m. 60 km/u weg Hommelsedijk (buitengebied).
- Gelegen binnen de 10-minutengrens voor fietsverkeer wat zeer positief is.
- Heuvelstraat, Koffiestraat tot De Dieppoel en deel Dieppoel bijvoorbeeld naar 30 km/u inrichting t.b.v. fietsverkeer.

Procesmatige haalbaarheid

- Locatie is deels in eigendom van de gemeente maar niet in totaliteit.
- De te verwerven gronden zijn akkerlanden, mogelijk meerdere eigenaren en mogelijkerwijs kan dit leiden tot een bedrijfsbeëindiging.
- Aanduidingen zoals reservering waterberging, nnb, beekherstel etc. vragen meer aandacht bij de uitwerking maar vallen grotendeels buiten het nu aangegeven plangebied.

Kostenindicatie

Voor de kostenraming is er ongescheid gemaakt in de onderscheidende kosten zoals grondeigendommen, verwerving, ontsluitings- en terreinwerkzaamheden, plankosten en planschade. Per locatie is uitgegaan van hetzelfde programma aan velden, benodigde buitenruimte en gebouwen. Hier is één globale raming voor gemaakt. Gezamenlijk vormt dit de totale globale raming per locatie:

- De totale onderscheidende kosten zijn afgerond € 3,43 miljoen.
- De totale aanlegkosten variëren tussen de € 7,5 en 10 miljoen.

Doorlooptijd

- Geen onderscheidende factoren aanwezig, bij alle locaties is grondverwerving benodigd en kans op weerstand van de omgeving door aangrenzende woningen en bedrijven.

Beoordelingscriteria	Locatie 7 De Dieppoel - Hommelsedijk	
Bodemkwaliteit	1	• slappe beekeerdgronden • veelal hoge grondwaterstanden
Omgevingskwaliteit	3	• behouden bestaande landschapselementen • kansen voor recreatieve verbinding met Leijgraaf en Heeswijk-Dinther
Mobiliteit	3	• Gescheiden verkeersstromen auto en fiets • auto heeft (bijna) directe aansluiting op randweg
Procesmatige haalbaarheid	2	• deels eigendom gemeente • meerdere grondeigenaren • weinig aanwonende
Kosten en doorlooptijd	2	• de locatie met de laagste verwachte kosten, maar die zich op dit niveau niet onderscheidt van de andere locaties
Totaal	**11**	

Locatie 9 - Hommelsedijk -Vorstenbosseweg

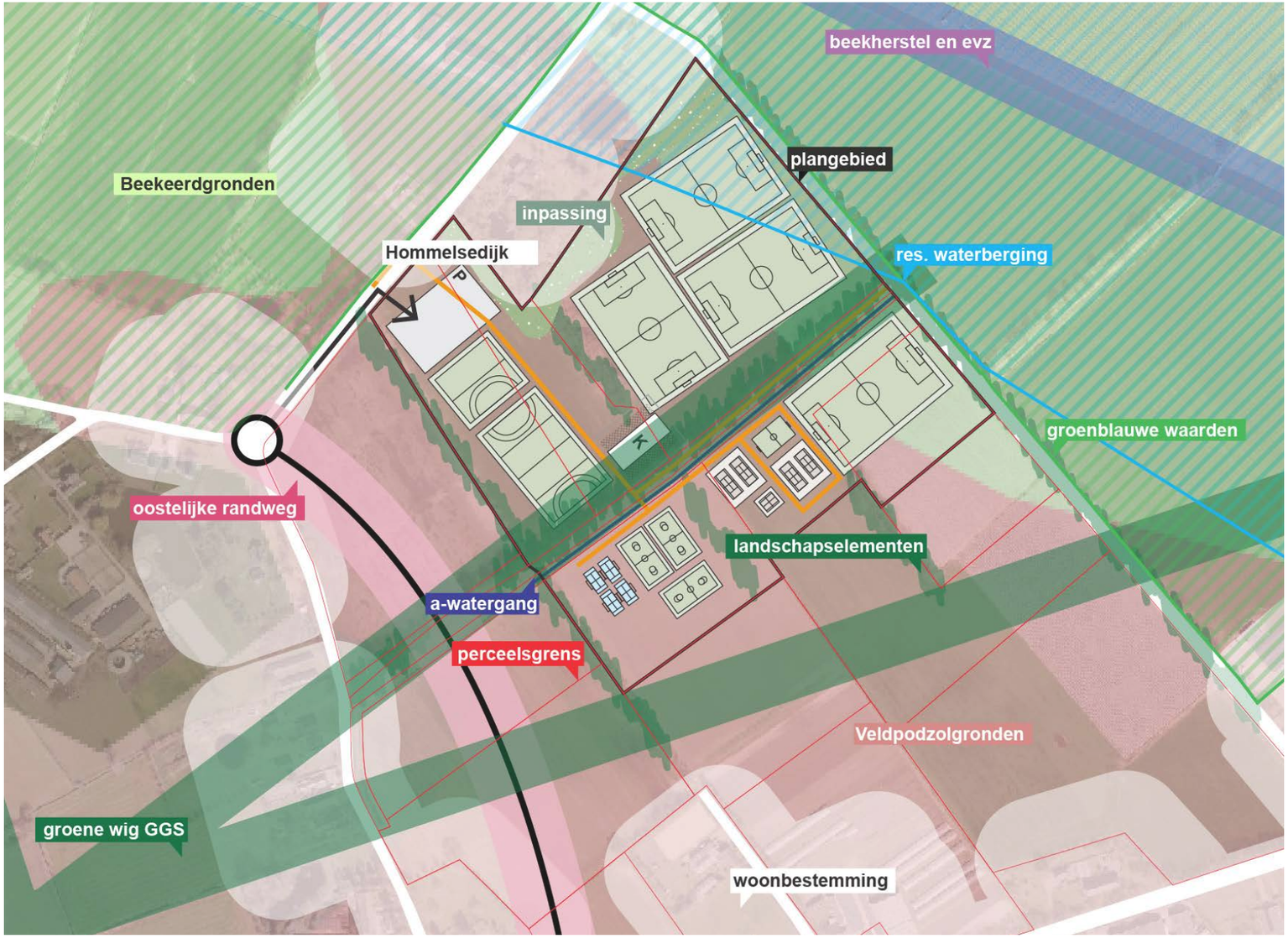
Het programma past ruimschoots binnen het zoekgebied en biedt diverse mogelijkheden voor ontwikkeling. Een belangrijk aspect is de koppeling van het sportpark aan de gewenste groene wig uit het groenstructuurplan en de realisatie van de oostelijke randweg. De locatie beschikt over bestaande waardevolle landselementen, zoals de bomenrij en de watergang langs de Gedwongen Arbeidstraat, die bijdragen aan de landschappelijke waarde. Met hoofdzakelijk de Veldpodzolgronden is een goede basis aanwezig voor het sportpark. De ligging nabij de oostelijke randweg zorgt voor goede bereikbaarheid én zichtbaarheid van de nieuwe sportlocatie. Daartegen staat dat de bereikbaarheid voor fietsverkeer (nog) niet optimaal is. En dat door de bomen- en waterstructuur langs de Gedwongen Arbeidstraat zal een centrale positonering van een clubgebouw ten aanzien van de verschillende verenigingen lastiger zijn te realiseren.

Bodemkwaliteiten

- Veldpodzolgronden: vaak wijst de ondergrond erop dat de bodem in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. De gronden kunnen zowel een dek van zavel, klei of zand hebben.
- Grondwaterstand: gemiddelde grondwaterstand (ghg) van 58 naar 47 naar 39 cm tegen de Liniedijk)

Locatie in relatie tot omgevingskwaliteiten

- Groenstructuurplan: de groene wig ligt uit het gss ligt over het plangebied. Bestaande landschapselementen zoals de bomenlaan langs de Gedwongen Arbeidstraat en de open velden kunnen hieraan verschillende kwalitatieve invullingen geven. Er is voldoende ruimte om het sportpark hier in bijvoorbeeld een open concept in te passen.
- A-watergang: door het plangebied ligt een a-watergang van het waterschap, deze dient in stand te worden gehouden inclusief onderhoudsstrook.



Figuur 25: Globaal vlekkenplan met aandachtspunten voor locatie 9

- Reservering waterberging: een deel van het plangebied valt binnen de reserveringszone voor waterberging. Maar de verwachting is dat met name ten noordoosten van de Liniedijk deze opgaven zal landen. In combinatie met het beekherstel, de ecologische verbindingszone en groenblauwe waarden.
- Woongebieden: voor de omliggende woonbestemmingen is voldoende ruimte om een groene inpassing of afstand te creëren.

Mobiliteit

- Goede ontsluiting voor autoverkeer via de Hommelsedijk richting de oostelijke randweg en kern Heeswijk-Dinther.
- Aansluiting Hommelsedijk/randweg en sportpark realiseren.
- Kleine Bosweg alleen voor fietsverkeer richting sportpark, overig deel fietsverkeer over/langs Vorstenbosseweg.
- Vorstenbosseweg heeft fietssuggestiestroken maar is een 60 km/u weg (buitengebied). Noodzaak voor een vrij liggend fietspad of andere ingreep zal moeten worden onderzocht.
- Is gelegen tegen de 10-minutengrens voor fietsverkeer en voldoet daarmee ruimschoots.
- Zandstraat en De Dieppoel bijvoorbeeld naar 30 km/u inrichting t.b.v. fietsverkeer vanuit de kern.

Procesmatige haalbaarheid

- Locatie is niet in eigendom van de gemeente.
- De te verwerven gronden zijn akkerlanden, mogelijk meerdere eigenaren en mogelijkerwijs kan dit leiden tot een bedrijfsbeëindiging .
- Aanduidingen zoals reservering waterberging, groene wig etc. vragen meer aandacht bij de uitwerking maar vallen grotendeels buiten het nu aangegeven plangebied.

Kostenindicatie

Voor de kostenraming is er ongescheid gemaakt in de onderscheidende kosten zoals grondeigendommen, verwerving, ontsluitings- en terreinwerkzaamheden, plankosten en planschade. Per locatie is uitgegaan van hetzelfde programma aan velden, benodigde buitenruimte en gebouwen. Hier is één globale raming voor gemaakt. Gezamenlijk vormt dit de totale globale raming per locatie:

- De totale onderscheidende kosten zijn afgerond € 3,83 miljoen.
- De totale aanlegkosten variëren tussen de € 7,5 en 10 miljoen.

Doorlooptijd

- Geen onderscheidende factoren aanwezig, bij alle locaties is grondverwerving benodigd en kans op weerstand van de omgeving door aangrenzende woningen en bedrijven.

Beoordelingscriteria	Locatie 9 Hommelsedijk - Vorstenbosseweg	
Bodemkwaliteit	2	• matige veldpodzolgronden • gemiddelde grondwaterstanden
Omgevingskwaliteit	3	• behouden bestaande landschapselementen • kansen voor integratie groene wig in open sportpark concept • zichtbaarheid vanuit randweg
Mobiliteit	2	• onderzoeken noodzaak verkeerskundige ingreep Vorstenbosseweg om verkeersveiligheid te verbeteren • auto heeft (bijna) directe aansluiting randweg
Procesmatige haalbaarheid	2	• geen eigendommen gemeente • meerdere grondeigenaren • weinig aanwonende
Kosten en doorlooptijd	2	• kosten en doorlooptijd zijn niet onderscheidend van de overige locaties
Totaal	**11**	

Locatie 11 - Poststraat-Hogeweg

Vanwege de vele woonbestemmingen aan de zuidzijde van de Dodenhoeksestraat is het programma geprojecteerd richting de Liniedijk. Deze locatie ligt wat verder en is meer afgesloten van de kern dan de alternatieve locaties. Er is geen directe relatie met natuurgebieden of met de kern. De verkeersstromen zijn deels gescheiden, met (voor een deel0 aparte routes voor auto's en fietsen. Een deel van het verkeer zal echter gecombineerd worden over de Vorstenbosseweg, waar veiligheid verbeterd moet worden vanwege de 60 km/u weg.

Bodemkwaliteiten

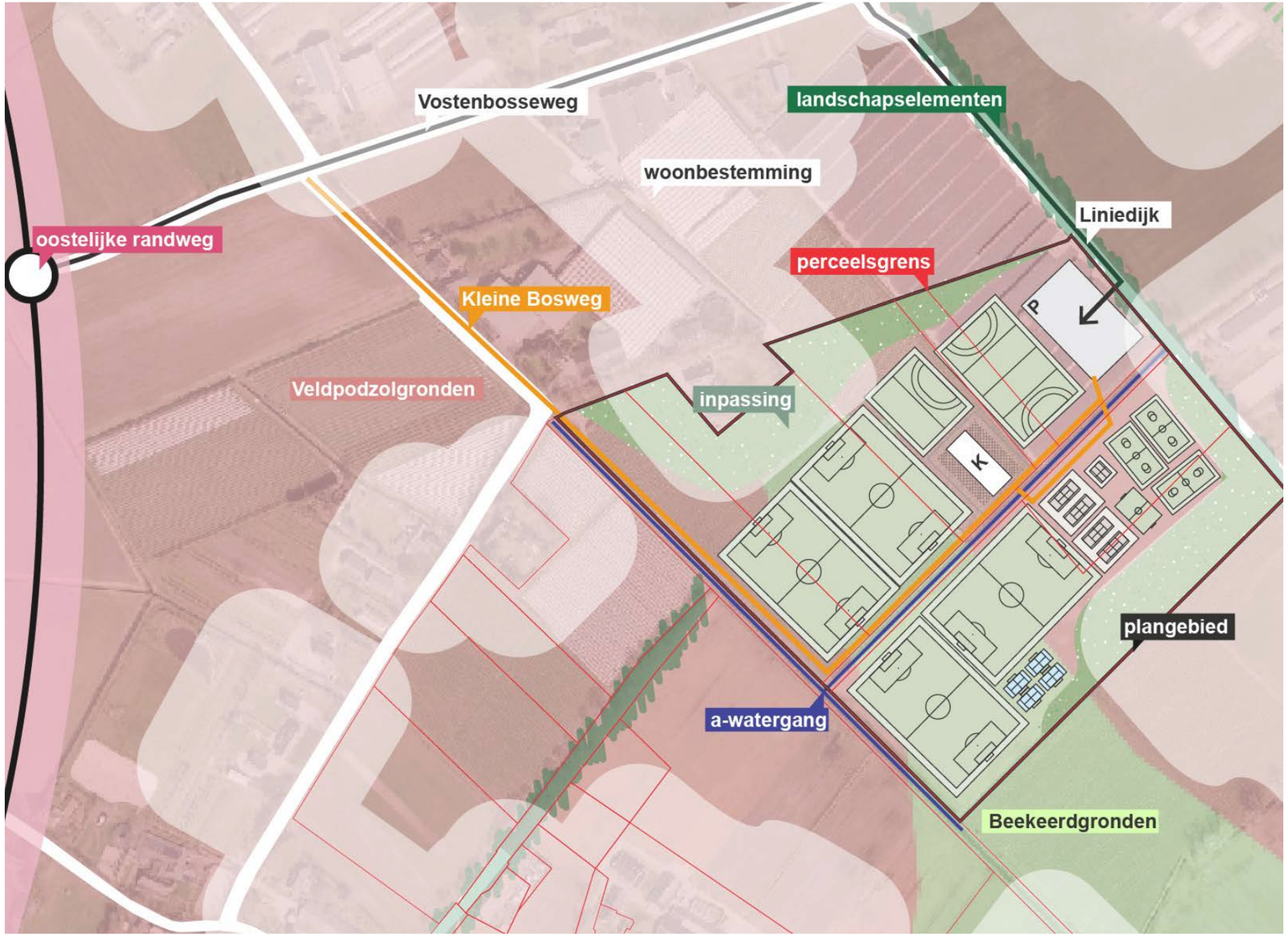
- Veldpodzolgronden: vaak wijst de ondergrond erop dat de bodem in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. De gronden kunnen zowel een dek van zavel, klei of zand hebben.
- Grondwaterstand: gemiddelde grondwaterstand (ghg) van 53 naar 47 cm tegen de Liniedijk)

Locatie in relatie tot omgevingskwaliteiten

- Vasthouden aan bestaande structuren (a-)watergangen in het gebied en bestaande landschapselementen aan de randen.
- Doorzetten uitstraling Kleine Bosweg in het sportpark.
- A-watergang: door het plangebied ligt een a-watergang van het waterschap, deze dient in stand te worden gehouden inclusief onderhoudsstrook.
- Woongebieden: voor de omliggende woonbestemmingen is voldoende ruimte om een groene inpassing of afstand te creëren.

Mobiliteit

- Goede ontsluiting voor autoverkeer via de Liniedijk, Vorstenbosseweg richting de oostelijke randweg en kern Heeswijk-Dinther.
- T.b.v. realisatie sportpark enkel fase 1 oostelijke randweg noodzakelijk met rotonde op de Vorstenbosseweg.



Figuur 26: Globaal vlekkenplan met aandachtspunten voor locatie 11

- Een meer geisoleerde ligging en niet direct aan de hoofdnet door noodzakelijke positionering noordzijde zoekgebied.
- Huidige Vorstenbosseweg heeft fietssuggestiestroken maar is een 60 km/u weg (buitengebied). Noodzaak voor een vrij liggend fietspad of andere ingrepen zal moeten worden onderzocht.
- Is gelegen tegen de 10-minutengrens voor fietsverkeer en voldoet daarmee ruimschoots.
- Deel Vorstenbosseweg tot Kleine Bosweg bijvoorbeeld naar 30 km/u inrichting t.b.v. fietsverkeer vanuit de kern.
- Realiseren aansluiting sportpark/Liniedijk.

Procesmatige haalbaarheid

- Locatie is deels in eigendom van de gemeente maar niet in totaliteit.
- De te verwerven gronden zijn fruitteelt, mogelijk meerdere eigenaren en mogelijkerwijs kan dit leiden tot een bedrijfsbeëindiging.
- Aanduidingen zoals reservering waterberging, nnb, beekherstel etc. vragen meer aandacht bij de uitwerking maar vallen grotendeels buiten het nu aangegeven plangebied.

Kostenindicatie

Voor de kostenraming is er ongescheid gemaakt in de onderscheidende kosten zoals grondeigendommen, verwerving, ontsluitings- en terreinwerkzaamheden, plankosten en planschade. Per locatie is uitgegaan van hetzelfde programma aan velden, benodigde buitenruimte en gebouwen. Hier is één globale raming voor gemaakt. Gezamenlijk vormt dit de totale globale raming per locatie:

- De totale onderscheidende kosten zijn afgerond € 3,94 miljoen, dit is de hoogste raming dat met name komst door de hoge verwervingskosten door de aanwezige tuinderijen.
- De totale aanlegkosten variëren tussen de € 7,5 en 10 miljoen.

Doorlooptijd

- Geen onderscheidende factoren aanwezig, bij alle locaties is grondverwerving benodigd en kans op weerstand van de omgeving door aangrenzende woningen en bedrijven.

Beoordelingscriteria	Locatie 11 Poststraat-Hogeweg	
Bodemkwaliteit	1	• matige veldpodzolgronden en deel slappe beekeerdgronden • gemiddelde grondwaterstanden
Omgevingskwaliteit	2	• behouden bestaande watergangen • geen versterking
Mobiliteit	1	• onderzoeken noodzaak verkeerskundige ingreep Vorstenbosseweg om verkeersveiligheid te verbeteren • vrij geisoleerde ligging en niet direct ontsloten aan hoofdwegennet (Liniedijk)
Procesmatige haalbaarheid	2	• geen eigendommen gemeente • meerdere grondeigenaren • weinig aanwonende
Kosten en doorlooptijd	2	• de locatie met de hoogste verwachte kosten, maar die zich op dit niveau niet onderscheidt van de andere locaties
Totaal	**8**	

6 Advies geschiktheid locaties

De vier nader onderzochte locaties worden hieronder beknopt weergegeven. Ze zijn beoordeeld op onderscheidende factoren zoals planologische, financiële, verkeerskundige, klimatologische en omgevingskwaliteiten. Door de resultaten naast elkaar te zetten, kan worden bepaald welke locatie(s) vanuit dit brede onderzoek het meest kansrijk zijn als toekomstige buitensportaccommodatie voor Heeswijk-Dinther. Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar het volledig onderzoek in de voorgaande hoofdstukken waarin stapgewijs het doorlopen proces en de beoordeling is uitgewerkt en toegelicht.

Conclusie

Locatie 7 en 9 behalen beide de hoogste score. Locatie 7 heeft veel potentie door de zeer positieve gescheiden verkeersstromen van auto en fiets, zonder grote ingrepen. Daarnaast biedt de ligging tegen de kern en de Leijgraaf kansen voor het open sportparkconcept, wat ten goede komt aan alle inwoners. Daartegenover staat de naar verwachting overwegend slappe beekeerdgronden en hoge waterstanden.

Locatie 9 heeft met de veldpodzolgronden een betere ondergrond. De ligging ten opzichte van de oostelijke randweg is erg positief voor zowel de ontsluiting als de zichtbaarheid van het park. Met de groenblauwe structuur van de Gedwongen Arbeidstraat is er een bijzonder landschapselement aanwezig als groene wig. De grootste aandachtspunten voor deze locatie zijn echter de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor fietsers, doordat er geen directe aansluiting is op de bestaande kern. Financieel gezien is het verschil van +/- € 400.000,-, op basis van een grove haalbaarheidsberekening, geen onderscheidende factor.

Locatie 6 Hommelse Hoeve

De ligging biedt brede perspectieven, zowel voor het versterken van de natuur rondom de Leijgraaf en de Klotbeek (natuurnetwerk) als voor de toekomstige integratie van de sportverenigingen van Heeswijk-Dinther en Loosbroek. Echter, de locatie is vrij geïsoleerd en vereist aanzienlijke investeringen om een goede en veilige bereikbaarheid te garanderen, bijvoorbeeld door de aanleg van vrij liggende fietspaden langs de Hommelsedijk, waar een snelheid van 60 km/u is toegestaan in het buitengebied.

Locatie 7 De Dieppoel - Hommelsedijk

De locatie scoort hoog op bereikbaarheid dankzij de gescheiden ontsluiting voor fiets- en autoverkeer, mede door de nabijheid van de kern en de toekomstige oostelijke randweg. Er zijn mogelijkheden om de bestaande omgevingskwaliteiten, zoals landschapselementen, te integreren en het dorp via een open sportparkconcept te verbinden met de Leijgraaf. Echter, de locatie bevindt zich grotendeels op de slappe ondergrond van beekeerdgronden en kampt met hoge waterstanden.

Locatie 9 Hommelsedijk - Vorstenbosseweg

De veldpodzolgronden bieden een solide basis voor de toekomstige sportlocatie. De aanwezigheid van landschappelijke elementen zoals de Gedwongen Arbeidstraat biedt mogelijkheden voor een goede integratie en aansluiting op de groenstructuurvisie. De ontsluiting voor autoverkeer is uitstekend dankzij de nabijheid van de oostelijke randweg, wat ook zorgt voor een goede zichtbaarheid van het plangebied. Voor fietsverkeer zijn echter aanpassingen nodig om de verkeersveiligheid te waarborgen langs de Hommelsedijk en enkele kruispunten.

Locatie 11 Poststraat-Hogeweg

Deze locatie is vrij geïsoleerd en mist voordelen zoals een aansluiting met de kern Loosbroek. Er zijn geen directe verbindingen met natuurgebieden, wat in combinatie met de beperkte bereikbaarheid de locatie ongeschikt maakt als open sportpark. Hoewel de bodemkwaliteit goed is, worden de gronden momenteel gebruikt voor fruitteelt, wat het een kostbaar alternatief maakt.

Beoordelingscriteria	Locatie 6
Bodemkwaliteit	2
Omgevingskwaliteit	3
Mobiliteit	1
Procesmatige haalbaarheid	2
Kosten en doorlooptijd	2
Totaal	**10 pt**

Beoordelingscriteria	Locatie 7
Bodemkwaliteit	1
Omgevingskwaliteit	3
Mobiliteit	3
Procesmatige haalbaarheid	2
Kosten en doorlooptijd	2
Totaal	**11 pt**

Beoordelingscriteria	Locatie 9
Bodemkwaliteit	2
Omgevingskwaliteit	3
Mobiliteit	2
Procesmatige haalbaarheid	2
Kosten en doorlooptijd	2
Totaal	**11 pt**

Beoordelingscriteria	Locatie 11
Bodemkwaliteit	1
Omgevingskwaliteit	2
Mobiliteit	1
Procesmatige haalbaarheid	2
Kosten en doorlooptijd	2
Totaal	**8 pt**

Tabel 1: Overzicht van de score van alle beoordeelde locaties

Bijlage 1 - Haalbaarheidsberekening Locatieonderzoek Sportaccommodaties te Heeswijk-Dinther

Haalbaarheidsanalyse

en gehanteerde uitgangspunten

Locatieonderzoek Sportaccommodaties Heeswijk-Dinther gemeente Bernheze

In opdracht van

BRO

Opdrachtgever:	BRO (i.o.v. gemeente Bernheze)	
Opdrachtnummer:	BRO.2024.P07347	Paraaf opdr.gever.:
Projectleider/auteur:	Peter van der Eerden	Paraaf PBG:
Status:	Concept Haalbaarheidsberekening Locatieonderzoek Sportaccommodaties Heeswijk-Dinther gemeente Bernheze	
Datum:	8 oktober 2024	Nr.
Opmerkingen:	versie 08-10-2024 **Vertrouwelijk**	

Inhoudsopgave

pagina

1 Samenvatting 3
2 Uitgangspunten & Randvoorwaarden 4
2.1 Inleiding en locaties 4
2.2 Kwantitatieve omvang sportaccommodatie 6
2.3 Begrenzing en ruimtegebruik 7
2.4 Prijspeil 8
3 Kostenraming 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Verwerving / inbreng gronden 9
3.3 Ontsluitings- en terreinwerkzaamheden 9
3.4 Plankosten (kosten voorbereiding en toezicht) 10
3.5 Planschade 10
3.6 Samenvatting kosten per locatie (excl. sportaccommodatie) 10
4 Inrichtingskosten sportaccommodatie 12
5 Samenvatting en conclusie 14

1 Samenvatting

Inleiding
De gemeente Bernheze heeft BRO opdracht gegeven voor een locatieonderzoek voor een nieuwe sportaccommodatie in Heeswijk-Dinther, ter vervanging van de bestaande (nu nog afzonderlijke) sportaccommodaties in de kernen Heeswijk en Dinther.

Ook de visie op herontwikkeling van de bestaande sportterreinen tot een woningbouwlocatie behoort tot de opdracht.
In deze rapportage worden de resultaten van de haalbaarheidsonderzoek naar de 4 ‘overgebleven’ locaties voor de uni-locatie nader uiteengezet. Doel ervan is om voor de 4 locaties met name de locatie-afhankelijke kosten met elkaar in verband te brengen, opdat een afweging op het onderdeel financiële impact beter mogelijk wordt.

Voor het verkrijgen van voornoemd inzicht heeft BRO het bureau Project Begeleiding Grondzaken (PBG) gevraagd een haalbaarheidsberekening (HBA) op te stellen voor de 4 locaties, waarin zowel de uitgangspunten alsook het uiteindelijke financiële resultaat van de realisatie van de nieuwe sportaccommodaties inzichtelijk wordt gemaakt.

Uitgangspunt hiervoor is het locatieonderzoek visie september 2024 door BRO.

Opbouw en leeswijzer
Omdat voor de afweging en keuze voor de 4 locaties met name de onderscheidenlijke kosten van belang zijn, is vooral hierop ingezoomd.
In hoofdstuk 2 worden allereerst de gehanteerde uitgangspunten beschreven, waarna in hoofdstuk 3 voor de afzonderlijke locaties de (locatie-afhankelijke) investeringen bepaald zijn.

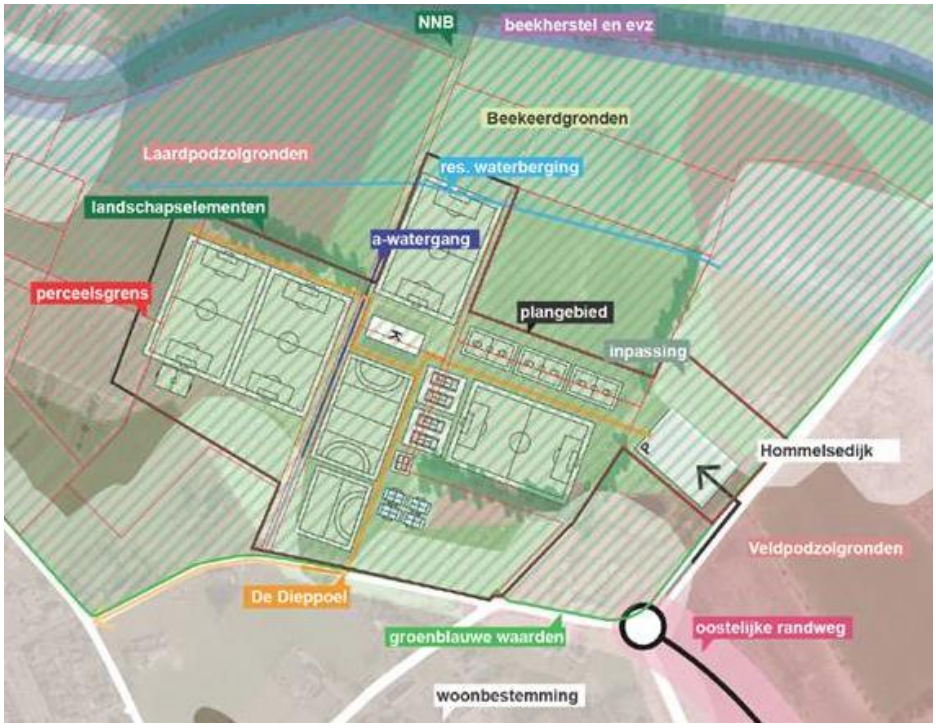
Omdat de investeringen voor de aanleg van de sportaccommodatie zelf, voor elke locatie nagenoeg gelijk is, worden in hoofdstuk 4 de kosten voor de aanleg van de sportaccommodatie inzichtelijke gemaakt. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het slechts een indicatieve raming betreft van de kwantitatief bepaalde behoefte aan velden c.a. Een nadere toelichting vindt u terug aan het begin van hoofdstuk 4.
Op basis van een nader op te stellen programma van eisen voor de kwalitatieve inrichting en afwerking zal deze globale raming nader moeten worden bijgesteld.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een samenvatting gegeven van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de 4 afzonderlijke locaties.

2 Uitgangspunten & Randvoorwaarden

2.1 Inleiding en locaties

Uit een eerdere inventarisatie voor mogelijke locaties voor een uni-sportaccommodatie voor Heeswijk-Dinther, zijn er uiteindelijk 4 locaties overgebleven die nader uitgewerkt gaan worden, en onderling afgewogen gaan worden .
In onderstaande afbeeldingen zijn deze 4 locaties weergegeven.



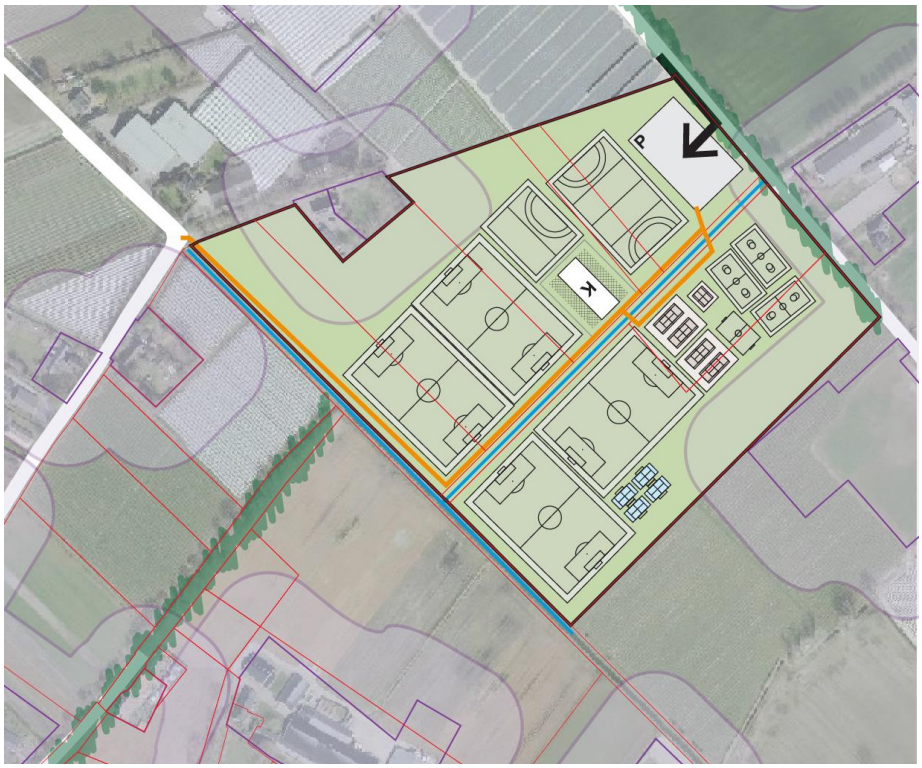
Locatie 6 Hommelse Hoeven



Locatie 7 De Dieppoel - Hommelsedijk



Locatie 9 Hommelsedijk - Vorstenbosseweg



Locatie 11 – Poststraat - Hogeweg

2.2 Kwantitatieve omvang sportaccommodatie

Voor elk van de hiervoor genoemde locaties is de kwantitatieve omvang, het programma aan velden, ruimtebeslag voor paden, parkeren, groen en multifunctionele sportgebouw, bepaald. Dit programma is voor alle locaties in beginsel hetzelfde en is in onderstaande tabel weergegeven.
Het programma bestaat uit de volgende onderdelen.

sport	veld	afmeting	opp p. stuk	aantal	totaal oppervlakte
Tennis	wedstrijdveld	41 x 19,5	800	4	3.198
Tennis	oefenveld	18 x 12	216	1	216
Padel	padelbanen	14 x 22	308	4	1.232
Hockey	wedstrijdveld	97 x 60	5.820	1	5.820
Hockey	half veld	48,5 x 60	2.910	1	2.910
Voetbal	wedstrijdveld	110 x 73	8.030	4	32.120
Voetbal	pannaveld	24 x 34	816	1	816
Korfbal	wedstrijdveld	22 x 44	968	3	2.904
Subtotaal oppervlakte velden					**49.216**
Multifunctioneel sportgebouw		min	1.500	1	1.500
		max	2.500	1	2.500
Terras		25 x 16	400	1	400
Groen/water (infiltratie)		70 x 80	5.600	1,5	8.400
Groen/water randen		1200 x 16	19.284	1	19.284
Paden		850 x 4	3.400	1	3.400
Terreinverharding					6.600
Parkeren			30	100	3.000
Fietsenstalplaats + nietjes			4	250	1.000
Subtotaal kantine, parkeren en fietsen minumum					**43.584**
Subtotaal kantine, parkeren en fietsen maximum					**44.584**
Totaal oppervlakte sportaccommodatie minumum					**92.800**
Totaal oppervlakte sportaccommodatie maximum					**93.800**

Het in bovenstaande programma beslaat een oppervlakte van circa 9,33 ha. (gemiddelde van 92.800 m² en 93.800 m²).

2.3 Begrenzing en ruimtegebruik

De 4 locaties zoals die schematisch in paragraaf 2.1 zijn opgenomen kennen elk een ander projectoppervlakte. Dat komt met name door de kadastrale begrenzing en oppervlakte van de afzonderlijke percelen per locatie.
Veelal is uitgegaan van het aankopen van volledige kadastrale percelen, waardoor er een groter projectgebied kan ontstaan, dan strikt benodigd (zie de opbouw van de 9,3 ha in de tabel in paragraaf 2.2.).
Uitgangspunt voor deze 'over-meters' is een inrichting met extensief groen (zie paragraaf 3.3).

In onderstaande tabel zijn de relevante oppervlakte gegevens samenvattend opgenomen.
Deze oppervlakten vormen de basis voor de raming van de diverse kostenonderdelen (zie hoofdstuk 3).

Varianten	eenheid	Variant			
		6	7	9	11
Projectgebied	m²	121.523	107.013	127.700	116.680
Oppervlakte sportacc. (gemiddeld)	m²	93.300	93.300	93.300	93.300
Extra in te richten groen	m²	28.223	13.713	34.400	23.380
Omtrek accommodatie	m	1.660	1.850	1.930	1.550
Te verwerven gebied agrarische bestemming	m²	121.523	115.835	118.490	82.190
aanduiding tuinderij	m²				33.890
te verwerven percelen in m²		121.523	115.835	118.490	116.080

2.4 Prijspeil

Deze haalbaarheidsberekening is in september 2024 opgesteld, met als prijspeil voor kosten medio 2024.
Mits niet anders vermeld zijn de bedragen nominaal en exclusief BTW.

3 Kostenraming

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beknopte toelichting gegeven op de in de voorliggende haalbaarheidsberekening opgenomen (onderscheidenlijke) kosten.

3.2 Verwerving / inbreng gronden

Voor de afzonderlijke locaties zijn de verwervingskosten geraamd.
Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Waar mogelijk worden bij het aankopen van een gedeelte van het kadastraal perceel, alleen de voor het project benodigde gronden aangekocht;
- Aankooprijs gronden met agrarische bestemming á € 22,50 per m² (ofwel circa twee maal de agrarische waarde, waardoor de gemiddelde verwervingsprijs uitkomt op circa € 20 tot € 25 per m²;
- Voor gronden met de bestemming 'tuinderij' wordt uitgegaan van een toeslag van € 10 per m², ofwel € 32,50 m²;
- Voor notariskosten c.a. is een opslag van 2% gerekend;
- Watergangen in het projectgebied (A-watergangen) niet aan te kopen omdat deze veelal in eigendom zijn van het Waterschap of gemeente. Deze worden ingepast (met een onderhoudsstrook) in het project.

Uitgaande van deze uitgangspunten kunnen samenvattend de verwervingskosten als volgt worden bepaald.

A Verwervingskosten		**6**	**7**	**9**	**11**
Verwervingskosten agrarische bestemming	€ 22,50	€ 2.734.000	€ 2.606.000	€ 2.666.000	€ 1.849.000
aanduiding tuinderij	€ 32,50	€ -	€ -	€ -	€ 1.101.000
Subtotaal verwervingskosten		€ 2.734.000	€ 2.606.000	€ 2.666.000	€ 2.950.000
Bijkomende kosten verwerving (notaris c.a.)	2%	€ 54.700	€ 52.100	€ 53.300	€ 59.000
A Verwervingskosten		**€ 2.788.700**	**€ 2.658.100**	**€ 2.719.300**	**€ 3.009.000**

3.3 Ontsluitings- en terreinwerkzaamheden

Voor de 4 locaties is geïnventariseerd welke werken er uitgevoerd moeten worden en maatregelen getroffen moeten worden voor de bereikbaarheid, ontsluiting en algehele terreinwerkzaamheden.
In onderstaande tabel zijn deze werken benoemd en gekwantificeerd, daarbij nog de volgende kanttekeningen.

- omdat er voor de afzonderlijke locaties nog geen onderzoeken gedaan zijn en gegevens beschikbaar zijn voor wat betreft de bodemopbouw, hoogteligging, drooglegging, e.d. is een exacte raming van de kosten voor grondverbetering, ontwatering en ophoging in deze fase nog niet te maken;
- kosten voor de aansluiting voor nutsbedrijven en gemeentelijk riool (dwa) als p.m. opgenomen;
- voor de ontsluitingskosten van de locaties is uitgegaan van stelposten, omdat in deze fase nog niet duidelijk is welke aanpassingen exact aan de

bestaande wegen en kruispunten gedaan moeten worden;
- de kosten voor 'extra in te richten groen' betreft de m² zoals opgenomen in tabel uit paragraaf 2.3, ofwel de m² dat de locatie groter is dan 93.300 m². Dit wordt ingericht als extensief groen (opgaande beplanting);
- Uitgegaan is van het plaatsen van een hekwerk rondom de locatie (€ 65,00 per m1) + poort ad. € 10.000 (inclusief camerabeveiliging);
- De aanleg van de noordoostelijke randweg is niet randvoorwaardelijk voor de ontsluiting van de locaties en is derhalve niet meegenomen in de kostenopstelling;
- Er is geen rekening gehouden met eventuele kosten van (grond)sanering, omdat niet duidelijk is of er sprake is van bodem- en of grondwater vervuiling.

B Ontsluitingskosten en terreinwerken	**aantal**	**eenheid**	**prijs p.e.**	**6**	**7**	**9**	**11**
- egaliseren		m²	€ 2,50	€ 303.800	€ 267.500	€ 319.300	€ 291.700
- grondverbetering/ontwatering/ophoging c.a.				p.m	p.m	p.m	p.m
- extra in te richten (extensief) groen		m²	€ 10,00	€ 282.200	€ 137.100	€ 344.000	€ 233.800
- hekwerk rondom sportaccomodatie + poort		m	€ 65,00	€ 117.900	€ 130.300	€ 135.500	€ 110.800
- noordoostelijke randweg	1	st		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
- kruispunt Hommelsedijk/Koffiestraat	1	st		p.m.	p.m.	p.m.	
- afslag Hommelsedijk/sportpark	1	st	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	
- afslag Liniedijk/sportpark	1	st	€ 25.000				€ 25.000
- toegang fietsverkeer via Kleine Bosweg	1	st	€ 10.000				€ 10.000
- duiker of brug bij toegang sportpark	1	st	€ 15.000		€ 15.000	€ 15.000	
- duiker of brug bij toegang sportpark	2	st	€ 15.000				€ 30.000
- gescheiden entree langzaam verkeer	1	st	€ 10.000		€ 10.000		
- aansluiting nutsbedrijven				p.m	p.m	p.m	p.m
- aansluiting gemeentelijk riool				p.m	p.m	p.m	p.m
B Kosten Ontsluiting en terreinwerken				**€ 728.900**	**€ 584.900**	**€ 838.800**	**€ 701.300**

3.4 Plankosten (kosten voorbereiding en toezicht)

Voor de te maken plankosten en kosten voor engineering en toezicht tijdens de uitvoering is in deze fase van planvorming uitgegaan van gangbare opslagen over de kosten van ontsluiting en terreinwerkzaamheden zoals hiervoor in paragraaf 3.3 is uitgegaan.

C Plankosten en VTA			**6**	**7**	**9**	**11**
Plankosten	over B	17,5%	€ 127.558	€ 102.358	€ 146.790	€ 122.728
Engineering- en uitvoeringskostem	over B	15,0%	€ 109.335	€ 87.735	€ 125.820	€ 105.195
C Plankosten, voorbereiding en toezicht			**€ 236.893**	**€ 190.093**	**€ 272.610**	**€ 227.923**

3.5 Planschade

Voor het onderzoek naar eventuele planschade is rekening gehouden met een p.m. bedrag. Op basis van een nader op te stellen nadeelcompensatieanalyse zal een eventueel planschadebedrag nog bepaald moeten worden.

3.6 Samenvatting kosten per locatie (excl. sportaccommodatie)

In onderstaande tabel zijn samenvattend de kosten opgenomen die als onderscheidenlijk aangemerkt kunnen worden voor de 4 locaties.

Varianten	Variant			
	6	7	9	11
A Verwervingskosten	**€ 2.788.700**	**€ 2.658.100**	**€ 2.719.300**	**€ 3.009.000**
B Kosten Ontsluiting en terreinwerken	**€ 728.900**	**€ 584.900**	**€ 838.800**	**€ 701.300**
C Plankosten, voorbereiding en toezicht	**€ 236.893**	**€ 190.093**	**€ 272.610**	**€ 227.923**
Totale kosten	**€ 3.754.493**	**€ 3.433.093**	**€ 3.830.710**	**€ 3.938.223**
Totale kosten afgerond	**€ 3.754.000**	**€ 3.433.000**	**€ 3.831.000**	**€ 3.938.000**

Geconcludeerd wordt dat, wanneer de kosten per locatie met elkaar vergeleken worden, voor locatie 7 de laagste investeringen nodig zijn (€ 3,43 miljoen + p.m.) en met locatie 11 de hoogste investeringen gepaard gaan (€ 3,94 miljoen + p.m.).

4 Inrichtingskosten sportaccommodatie

Zoals in de inleiding is vermeld, is voor elke locatie uitgegaan van hetzelfde programma (aan velden en benodigde buitenruimten en multifunctioneel sportgebouw). Deze omvang is vooral kwantitatief van aard.
Op basis van een nog op te stellen van programma van eisen zullen de kwalitatieve uitgangspunten nog nader gedefinieerd moeten worden. Alsdan wordt het opstellen van een betrouwbare kostenraming pas mogelijk.
Immers de prijs is ondermeer afhankelijk van bijvoorbeeld de keuze in type sportveld/vloer (zand versus waterveld of kunstgras), omvang multifunctioneel sportgebouw, etc. etc.

Zo kan ook nog geïnventariseerd worden of het mogelijk is om materieel van de bestaande sportaccommodaties over te plaatsen naar de nieuwe unilocatie (denk aan pompen, lichtmasten, fietsenrekken, terreinmeubilair, inrichtingen, etc.). Zeker in deze tijd van het duurzaam en circulair ontwikkelen verdient dit zeker nadere aandacht.

Verder dient nog opgemerkt te worden dat de investeringen in de nieuwe sportaccommodatie gezien kunnen worden als kapitaalinvesteringen die afgeschreven kunnen worden, waardoor alleen de kapitaallasten (afschrijving en rente) van belang zijn.
Daarbij gelden overigens verschillende afschrijvingstermijnen voor de verschillende investeringen, zoals de velden, multifunctioneel sportgebouw, lichtmasten, etc.
Nu worden alleen de kapitaalinvesteringen in beeld gebracht om een notie te krijgen van het benodigde totale investeringskrediet.

Ook kan de mate waarin de verenigingen zelf investeringen voor hun rekening nemen (privatisering tennis/padel?) nog een rol van betekenis spelen in de uiteindelijk kostenopstelling.

Om toch een idee te krijgen van de noodzakelijke investeringen is een indicatieve raming opgesteld voor de aanleg en inrichting van de sportaccommodatie zelve. Deze kosten zijn exclusief BTW, waarbij nog nader onderzoek moet plaats vinden naar de meeste efficiënte realisatie uit fiscaal oogpunt.

In onderstaande tabel zijn deze investeringen per onderdeel geraamd.
Deze komen indicatief uit op circa € 7,5 tot € 10,0 miljoen, afhankelijk van de keuze van de omvang van het sportgebouw en kwalitatieve inrichting (keuze velden). En uiteraard onder het voorbehoud van de verdere kwalitatieve invulling blijkend uit een nog op te stellen programma van eisen.

sport	veld	afmeting	opp p. stuk	aantal	totaal oppervlakte	kostprijs per stuk/m²	totale kosten mimimum	totale kosten maximum
Tennis	wedstrijdveld	41 x 19,5	800	4	3.198	€ 75.000	€ 300.000	€ 300.000
Tennis	oefenveld	18 x 12	216	1	216	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500
Padel	padelbanen	14 x 22	308	4	1.232	€ 70.000	€ 280.000	€ 280.000
Hockey	wedstrijdveld zand	97 x 60	5.820	1	5.820	€ 250.000	€ 250.000	
	waterveld					€ 350.000		€ 350.000
Hockey	half veld	48,5 x 60	2.910	1	2.910	€ 125.000	€ 125.000	€ 175.000
Voetbal	wedstrijdveld zand	110 x 73	8.030	4	32.120	€ 450.000	€ 1.800.000	
	kunstgras					€ 650.000		€ 2.600.000
Voetbal	pannaveld	24 x 34	816	1	816	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500
Korfbal	wedstrijdveld	22 x 44	968	3	2.904	€ 120.000	€ 360.000	€ 360.000
Subtotaal aanlegkosten velden					**49.216**	**m²**	**€ 3.265.000**	**€ 4.215.000**
Multifunctioneel sportgebouw		min	1.500	1	1.500	€ 1.500	€ 2.250.000	
		max	2.500	1	2.500	€ 1.500		€ 3.750.000
Terras		25 x 16	400	1	400	€ 80	€ 32.000	€ 32.000
Groen/water (infiltratie)		70 x 80	5.600	1,5	8.400	€ 30	€ 252.000	€ 252.000
Groen/water randen		1200 x 16	19.284	1	19.284	€ 25	€ 482.100	€ 482.100
Paden		850 x 4	3.400	1	3.400	€ 100	€ 340.000	€ 340.000
Terreinverharding					6.600	€ 75	€ 495.000	€ 495.000
Parkeren			30	100	3.000	€ 125	€ 375.000	€ 375.000
Fietsenstalplaats + nietjes			4	250	1.000	€ 45	€ 45.000	€ 45.000
Subtotaal kantine, parkeren en fietsen			**gemiddeld**		**44.084**	**m²**	**€ 4.271.100**	**€ 5.771.100**
Totale aanlegkosten sportaccommodatie					**93.300**	**m²**	**€ 7.536.100**	**€ 9.986.100**

5 Samenvatting en conclusie

In deze rapportage zijn de resultaten van de haalbaarheidsonderzoek naar de 4 ‘overgebleven’ locaties voor de uni-locatie in Heeswijk-Dinther nader uiteengezet.
Doel ervan is om voor de 4 locaties met name de locatie-afhankelijke kosten met elkaar in verband te brengen, opdat een afweging op het onderdeel financiële impact beter mogelijk wordt.
Het resultaat van de haalbaarheidsonderzoek is samenvattend in paragraaf 3.6 opgenomen.
Geconcludeerd wordt dat, wanneer de kosten per locatie met elkaar vergeleken worden, voor locatie 7 de laagste investeringen nodig zijn (€ 3,43 miljoen + p.m.) en met locatie 11 de hoogste investeringen gepaard gaan (€ 3,94 miljoen + p.m.). De locaties 6 en 9, bevinden zich beide met een investering van afgerond € 3,8 miljoen + p.m. exact hiertussen.

Omdat de investeringen voor de aanleg van de sportaccommodatie zelf, voor elke locatie nagenoeg gelijk zijn, is, in hoofdstuk 4 van deze rapportage, op basis van een kwantitatieve bepaling van de omvang, een voorlopige verkenning opgesteld van de totale investeringskosten voor de aanleg van de velden, buitenruimten en multifunctioneel sportgebouw.
Deze investeringen komen indicatief uit op een bedrag van circa € 7,5 tot € 10,0 miljoen, afhankelijk van de keuze van de omvang van het sportgebouw en kwalitatieve inrichting (keuze velden). En uiteraard onder het voorbehoud van de verdere kwalitatieve invulling en keuze van de uitvoering van de velden.
Op basis van een nader op te stellen programma van eisen voor de kwalitatieve inrichting en afwerking moet deze globale raming nader worden bijgesteld.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK 's Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO