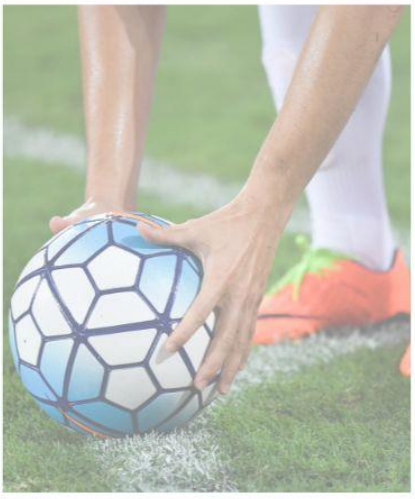










Rapport Locatieonderzoek

Projectnaam:	Locatieonderzoek VESTA'19
Projectnummer:	23-2042
Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Datum:	17 april 2024
Versie:	D02
Auteur(s):	Evelien Peetsold
Projectleider:	Seth van der Wielen

KYBYS

...voor ingenieu[r]s advies

Inhoud

1. Inleiding 1
   1.1. Aanleiding 1
   1.2. Achtergrond 1
   1.3. Opdracht en doel 2
   1.4. Uitgangspunten 2
   1.5. Leeswijzer 3
2. Aanpak 4
   2.1. Fases in het onderzoek 4
   2.2. De projectgroep 4
   2.3. Doelstellingen onderzoek 4
   2.4. Procesaanpak 5
3. Behoeftebepaling verenigingen 6
   3.1. Huidige situatie 6
   3.2. Aanpak 6
      3.2.1. Huidige capaciteitsbehoefte 7
      3.2.2. Toekomstige behoefte in 2033 7
      3.2.3. Faciliteiten 7
   3.3. Resultaat / uitkomsten behoefte-en capaciteitsonderzoek 7
   3.4. Conclusie capaciteitsbehoefte 8
4. Locatieonderzoek 10
   4.1. Het zoekgebied 10
   4.2. Toetsingscriteria locaties longlist 11
   4.3. Resultaten toetsing locaties longlist 12
      4.3.1. Financiële aspecten - beoordeling longlist 12
      4.3.2. Ruimtelijke aspecten - beoordeling longlist 12
      4.3.3. Sociaal-maatschappelijke aspecten – beoordeling longlist 15
   4.4. Multi criteria analyse 16
   4.5. Van longlist naar shortlist 16
      4.5.1. Verwachte beschikbaarheid shortlist 17
      4.5.2. Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden shortlist 18
   4.6. Verdere toetsing shortlist 19
   4.7. Conclusie 20
5. Advies 22

Bijlage 1 – Woningbouwplan Stationskwartier Ravenstein 24

Bijlage 2 – Behoefte- en capaciteitsberekening 25
Bijlage 3 – Potentiële locaties 26
Bijlage 4 – Inpassingsmodellen & kostenramingen shortlist 27
Bijlage 5 – Gespreksverslag stichting Onder d'n Plag 31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Oss treft voorbereidingen om het woningbouwprogramma Stationskwartier in Ravenstein[1] te realiseren. De beoogde woningen moeten onder andere gebouwd worden op de locatie waar nu sportpark Den Ong gevestigd is. Volgens de planning van het plan Stationskwartier wordt er medio 2025 gestart met woningbouw op het sportpark. Op 11 mei 2023 is door de gemeenteraad besloten dat het sportpark en haar huidige hoofdgebruiker VV Ravenstein voor 1 juli 2025 verplaatst moet worden.

VV Ravenstein is met SDDL uit Demen een fusietraject gestart richting de nieuwe sportvereniging VESTA'19. In mei 2023 heeft de gemeenteraad van Oss het college van B&W opdracht gegeven om een locatieonderzoek uit te voeren ten behoeve van een definitieve vestiging van het sportpark voor VESTA'19. De gemeente Oss heeft KYBYS ingenieurs- en adviesbureau gevraagd om dit locatieonderzoek uit te voeren.

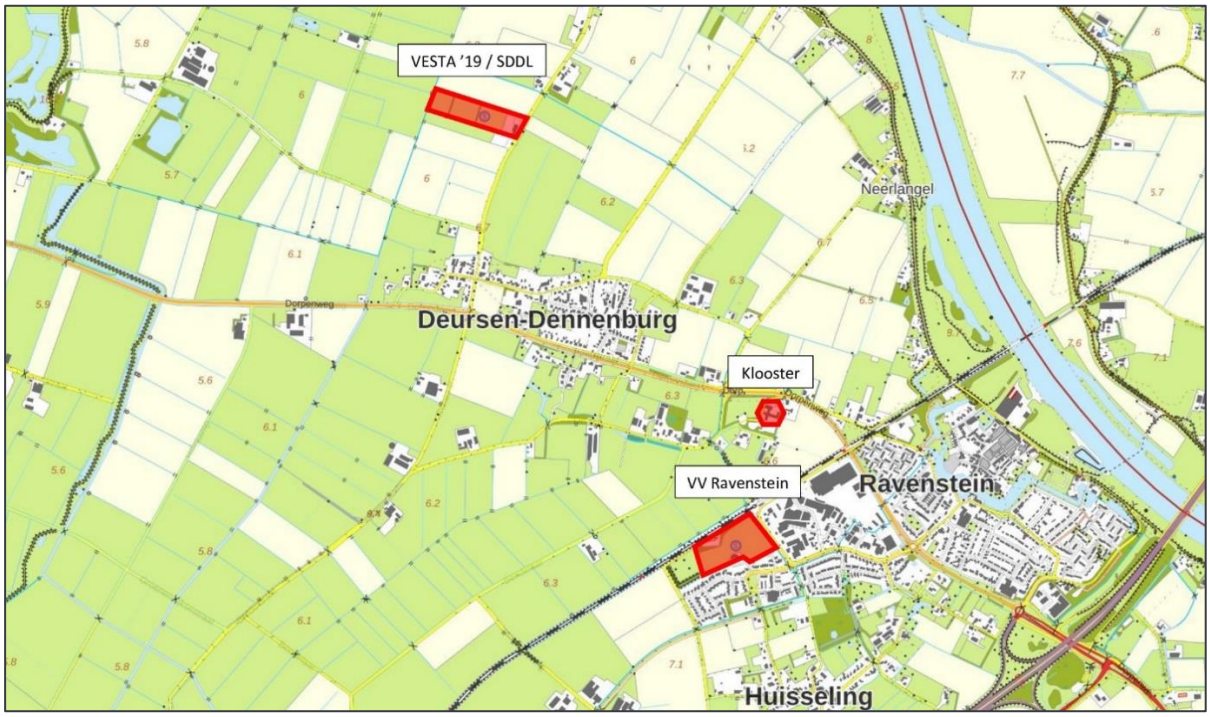
1.2. Achtergrond

VESTA'19 is ontstaan uit een samenwerking tussen de jeugdelftallen van VV Ravenstein en SDDL Demen. VESTA'19 speelt sinds 2016 op twee locaties:

- Sportpark De 5 stromen / MFA Onder d'n Plag in Demen (SDDL)
- Sportpark den Ong in Ravenstein (VV Ravenstein)

Vanaf het seizoen 2019-2020 spelen de seniorenelftallen ook samen. Beide verenigingen hebben een voorkeur uitgesproken voor één centrale locatie voor VESTA'19. SDDL ziet daarbij de huidige locatie Onder d'n Plag als een goed alternatief. VV Ravenstein wil naar een meer centraal gelegen locatie aan de Deursense kant van het spoor, rondom het Klooster.

[1] Zie bijlage 1



Figuur 1: Huidige situatie sportparken in Demen en Ravenstein

1.3. Opdracht en doel

De gemeente wil een gedegen en onafhankelijk locatieonderzoek waar de belangrijkste stakeholders bij worden betrokken. Naast de gemeente Oss zijn dat uiteraard de betrokken verenigingen SDDL en VV Ravenstein en verder onder andere de Dorpsraad Ravenstein. Het doel van het onderzoek is een objectieve en onafhankelijke toetsing en vergelijking van een aantal potentiële locaties, aangevuld met een aantal subjectieve criteria, zoals draagvlak onder de stakeholders. De resultaten van dit locatieonderzoek biedt de gemeente inzicht in de diverse locaties en mogelijkheden.

1.4. Uitgangspunten

De ontwikkeling van de sport in Oss heeft de afgelopen jaren niet stilgestaan. Er zijn bijvoorbeeld keuzes gemaakt ten aanzien van investeringen en verplaatsen van een sportlocatie. Ook binnen en tussen de in dit onderzoek betrokken twee verenigingen zijn stappen gezet en afspraken gemaakt. Dit onderzoek is gebaseerd op de nu bekende informatie. Dit betekent dat bij de start, tijdens en bij de afronding van dit locatieonderzoek de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Sportpark Den Ong is vanaf 1 juli 2025 niet meer beschikbaar vanwege voorgenomen woningbouwplannen.
- De op dit moment aanwezige faciliteiten en infrastructuur vormen het vertrekpunt. In het verleden gemaakte keuzes en gedane investeringen zijn binnen het onderzoek voor kennisgeving aangenomen.
- KYBYS gaat uit van de feitelijke en huidige situatie die anno januari 2024 geldt voor de onderzochte percelen. De informatie die de grondeigenaren aan KYBYS hebben verstrekt vormt hierbij de basis.
- KYBYS baseert zich op de meest recente en verifieerbare informatie die de projectgroepleden tijdens het onderzoek hebben verstrekt.

- KYBYS gaat er van uit dat de vertegenwoordigers van de twee sportverenigingen in de projectgroep mandaat en draagvlak hebben vanuit de leden van hun sportvereniging om richtinggevende uitspraken te doen en keuzes te maken. Voor VV Ravenstein is dit gebaseerd op de afspraken die zijn gemaakt met haar leden op een voorbereidende ALV i.v.m. de nieuwe locatie.
- Korfbal vormt een integraal onderdeel van sportvereniging SDDL en verhuist mee naar een andere locatie indien hier voor gekozen wordt.

1.5. Leeswijzer

In dit rapport zijn de hoofdstukken gebaseerd op de verschillende fases die in dit onderzoek doorlopen zijn. Elk hoofdstuk geeft inzicht in de aanpak, de belangrijkste resultaten en (deel)conclusies.

2. Aanpak

2.1. Fases in het onderzoek

Het onderzoek is opgebouwd uit verschillende fases om gestructureerd toe te werken naar een onafhankelijk advies voor de meest geschikte locatie. De volgende fases zijn doorlopen en zijn in dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken verder toegelicht:

- Formering projectgroep
- Behoeftebepaling verenigingen
- Locatieonderzoek
- Resultaten en conclusies
- Advies

2.2. De projectgroep

In de fase dat KYBYS werd geconsulteerd als adviseur was de projectgroep reeds geformeerd. Met het aanhaken van KYBYS als onafhankelijk adviseur was het projectteam compleet. Het team is gedurende het hele onderzoek betrokken geweest. Na elke fase zijn de tussentijdse resultaten in de projectgroep gepresenteerd en besproken. KYBYS heeft in de projectgroep de rol van voorzitter op zich genomen, de overleggen voorbereid en gezorgd voor verslaglegging. Binnen dit project heeft KYBYS samengewerkt met het bureau De Essentie vanwege specifieke expertise op de ruimtelijke en planologische toetsing van plangebieden en ervaring met gebiedsontwikkeling.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire stakeholders. In de projectgroep zijn de volgende primaire stakeholders vertegenwoordigd:

- SDDL: combinatievereniging voetbal en korfbal in Demen.
- VV Ravenstein: voetbalvereniging in Ravenstein.
- Dorpsraad Ravenstein: geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente Oss. Is maatschappelijk betrokken bij actuele ontwikkelingen in het gebied, zoals dit locatieonderzoek. Vertegenwoordigt de inwoners van de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Huisseling, Neerlangel en Ravenstein.
- Gemeente Oss: initiator en neemt definitieve besluit over een nieuwe locatie.

Naast primaire stakeholders zijn lopende het onderzoek enkele secundaire stakeholders geraadpleegd, waaronder de perceeleigenaren van de onderzochte locaties. Onder de perceeleigenaren bevonden zich particulieren en bedrijven, waaronder onder meer een agrariër en een projectontwikkelaar.

Tijdens het onderzoek heeft KYBYS eveneens een gesprek gehad met Stichting Onder d'n Plag die verantwoordelijk is voor de exploitatie van de multifunctionele accommodatie (MFA) in Demen. De stichting maakte geen deel uit van de projectgroep.

2.3. Doelstellingen onderzoek

In de projectgroep zijn de volgende doelstellingen vastgesteld:

1. Het uitvoeren van een gedegen en onafhankelijk locatieonderzoek met een gezamenlijk bepaald afwegingskader.

2. Het locatieonderzoek moet inzicht geven in de aanpak, welke locaties zijn onderzocht, welke niet zijn onderzocht en wat daarvan de redenen zijn.
3. Het locatieonderzoek moet inzicht geven in de meest kansrijke locatie of locaties.
4. Met respect voor elkaar en begrip voor elkaars standpunten wordt gestreefd naar draagvlak voor de uitkomsten van het onderzoek onder de betrokkenen.
5. Verenigingen moeten in staat zijn om aan hun achterban uit te leggen hoe het proces verlopen is en wat de uitkomsten van het onderzoek zijn.

2.4. Procesaanpak

KYBYS heeft het proces in verschillende fases verdeeld. In onderstaande tabel staat per fase aangegeven wat deze inhoudt en wat het resultaat van welke fase moet zijn.

	Fase	Toelichting	Resultaat
1.	Startoverleg	Kennismaken en afspraken maken met de projectgroep.	Werkafspraken: ▪ Beslissingsbevoegdheid ligt bij de gemeente Oss. ▪ Er worden geen inhoudelijke mededelingen gedaan over tussenuitkomsten van het onderzoek als deze nog niet is afgerond. Daarnaast zijn in het startoverleg de kaders voor de toetsing, het zoekgebied en het vervolgproces vastgesteld.
2.	Behoeftebepaling sportverenigingen	Analyse en vaststellen van de huidige en toekomstige capaciteitsbehoefte.	Overzicht van benodigde faciliteiten op het nieuwe sportpark (inclusief benodigde vorm en afmetingen in m2)
3.	Vaststellen longlist locaties	Binnen het zoekgebied potentieel geschikte locaties aanwijzen.	Longlist van 8 locaties.
4.	Toetsing longlist locaties	Toetsen van de locaties op een aantal criteria (ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk en financieel).	Multi-criteria analyse met de resultaten per locatie.
5.	Vaststellen shortlist locaties	Op basis van resultaten uit fase 4 opstellen van een shortlist van locaties.	Trade-off matrix waarin de locaties van de longlist op basis van knock-out criteria teruggebracht worden naar een shortlist met maximaal 4 locaties.
6.	Toetsing shortlist locaties	Toetsen van de shortlist op verwachte beschikbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid, financiële consequenties en overige harde data, aangevuld met 'zachte' criteria (draagvlak en gevolgen exploitatie MFA Onder d'n Plag).	Trade-off matrix met de resultaten per locatie op de getoetste aspecten.
7.	Resultaat en conclusies	Korte samenvatting van de resultaten en conclusies.	Resultaten en conclusies locatieonderzoek.
8.	Advies	Advies over de meest geschikte locatie(s).	Advies van KYBYS over de meest geschikte locatie(s) voor het sportpark VESTIA'19.

3. Behoeftebepaling verenigingen

Het onderzoek is gestart met een huidige en toekomstige behoeftebepaling van de verenigingen SDDL, VV Ravenstein en VESTA'19 als geheel. Doel van deze analyse is het bepalen van de benodigde ruimtebehoefte van de verenigingen gezamenlijk voor nu en in de toekomst.

3.1. Huidige situatie

De verenigingen maken op dit moment gebruik van twee sportaccommodaties:

- Sportpark den Ong in Ravenstein;
- Sportpark De 5 stromen / MFA Onder d'n Plag in Demen.

VV Ravenstein heeft momenteel 239 spelende leden waarvan 153 jeugdleden (61%) en 86 senioren (44%). SDDL heeft 126 actief voetballende leden waarvan 47 jeugdleden (37%) en 79 senioren 63%). Naast voetbal beoefenen zo'n 67 korfballeden van SDDL hun sport op sportpark De 5 stromen / Onder d'n Plag.

Sportpark den Ong beschikt over drie natuurgrasvelden, een half grasveld/trainingshoek, kleedlokalen, tribune en een clubhuis.
Sportpark De 5 stromen / MFA Onder d'n Plag beschikt over twee natuurgrasvelden, een kunstgras korfbalveld en een multifunctioneel clubhuis met kleedlokalen.

3.2. Aanpak

Het onderzoek naar de capaciteitsbehoefte richt zich op twee zaken:

- Huidige en toekomstige (2033) capaciteitsbehoefte van de voetbalvelden.
- Huidige en toekomstige (2033) capaciteitsbehoefte van de faciliteiten (kleedkamers, clubgebouw, tribune, parkeerplaatsen/fietsenstalling, korfbalvelden en overige inrichting).

Bij het berekenen van de huidige en toekomstige capaciteitsbehoefte van de voetbalvelden zijn de normen van de KNVB en VSG (Vereniging Sport en Gemeenten) het vertrekpunt. Deze normen zijn echter gebaseerd op een algemene en theoretische benadering; ze gaan uit van een optimale inzet van bijvoorbeeld vrijwilligers, een goed cultuurtechnisch kwaliteits- en onderhoudsniveau van de velden en een optimaal gebruik. Ervaring leert echter dat dit in de praktijk niet altijd realistisch is. Daarnaast leent die norm zich minder voor behoefte- en capaciteitsbepalingen gericht op toekomstige situaties bij verenigingen waar per definitie aannames en inschattingen in zitten. Onzekerheden zoals bevolkingsgroei, sportdeelname, veranderende spelvormen, trends en ontwikkelingen, lenen zich niet voor een strakke hantering van deze norm. Daarom is -naast deze normen als basis- ook de KYBYS rekentool ingezet. Deze rekentool houdt rekening met specifieke omstandigheden van een sportvereniging. Binnen de tool zijn de volgende gegevens geanalyseerd:

- De trainingsplanning.
- De wedstrijdplanning.
- Ledenontwikkeling van de afgelopen 5 jaar
- Demografische trends en ontwikkeling.
- Beschikbare inzet van vrijwilligers.

Daarnaast is er met de verenigingen besproken hoeveel teams er zijn, hoe de trainings-en wedstrijddagen eruit zien, hoe het ledenbestand zich ontwikkelt en van hoeveel velden, welk type en van welke gebruik er sprake is.

In de volgende paragrafen is kort weergegeven welke uitgangspunten KYBYS heeft opgesteld en toegepast bij het bepalen van de capaciteitsbehoefte.

3.2.1. Huidige capaciteitsbehoefte

- Huidig aantal leden en teams, trainingsplanning, aangeleverd door de verenigingen.
- Richtlijnen KNVB inzake wedstrijd- en trainingsuren, speeltijden en veldafmetingen.
- Advies KYBYS inzake de jaarlijkse bespeelbaarheid van verschillende typen voetbalvelden.

3.2.2. Toekomstige behoefte in 2033

- Ontwikkeling van het ledenaantal over de afgelopen zes seizoenen.
- Lokale (demografische) trends en ontwikkelingen (bevolkingsprognose CBS 2033).
- Toekomstbeeld verenigingen.
- Woningbouwplannen binnen de gemeente, waaronder Stationskwartier.

Naast benodigde capaciteit in relatie tot de voetbalactiviteiten is er op basis van bondsnormen van het Koninklijk Nederlandse Korfbal Verbond (KNKV) ook inzicht verkregen in het benodigde aantal korfbalvelden.

3.2.3. Faciliteiten

- Aantal bezoekers gedurende piekmomenten.
- Kwaliteitsnormen club-/kleedgebouwen (VSG-/bondsnormen).

Om de capaciteitsbehoefte met betrekking tot de overige faciliteiten in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van de kwaliteitsnormen van club- en kleedgebouwen van VSG en KNVB. Het benodigde aantal vierkante meters voor onder meer de kantine, tribune en parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal bezoekers op zogenaamde ‘piekmomenten’. Het aantal bezoekers op deze momenten is in overleg met de verenigingen bepaald.

De huidige en toekomstige faciliteiten zijn in beeld gebracht op basis van het gezamenlijk vastgestelde uitgangspunt ‘tussen de 200 en 250 bezoekers op piekmomenten’ en een aantal van de kwaliteitsnormen van club- en kleedgebouwen van de VSG en de bonden. De normen van VSG en bonden dekken niet alles op een sportpark (denk bijvoorbeeld aan fietsenstallingen).

3.3. Resultaat / uitkomsten behoefte-en capaciteitsonderzoek

Op basis van de analyse van beschikbare data is de verwachting dat de verenigingen richting 2033 gezamenlijk gaan groeien met 100 leden. Dit is het maximale groeiscenario. We nemen dit als uitgangspunt voor het locatieonderzoek, om zo de toekomstbestendigheid (voldoende ruimte) van een nieuw sportpark te borgen. Op basis van de normen van het Koninklijk Nederlands Korfbal Verbond (KNKV) is ook opgenomen welke faciliteiten voor de verplaatsing van korfbal benodigd zijn.

De genoemde groei van het aantal voetballers is gebaseerd op:

- Demografische ontwikkelingen: de bevolkingsgroei in Oss en Ravenstein in combinatie met de nieuwbouw in en rond Ravenstein zorgt voor een stijging van onder andere het aantal jonge gezinnen.
- Verhoging van de (regionale) aantrekkingskracht: de fusie zorgt voor een grotere en vitalere club. Ook een nieuwe, toekomstbestendige accommodatie zorgt voor aantrekkingskracht.
- Ambitie en verwachtingen van de verenigingen: er is sprake van een actieve inzet op professionalisering en de verenigingen hebben zelf ook de ambitie om te groeien.

Deze prognose (100+ leden en 250 bezoekers op piekmomenten) betekent iets voor het benodigde aantal voetbalvelden en bijbehorende faciliteiten. Op basis van het scenario met 100+ leden adviseert KYBYS het volgende:

- Twee natuurgras wedstrijd- en trainingsvelden
- Eén kunstgras wedstrijd- en trainingsveld
- Eén volwaardig korfbalveld
- Eén korfbal pupillenveld
- Clubgebouw van 750 m2, inclusief
  - Zes kleedlokalen van minimaal 27 m2
  - Twee kleedlokalen van 38m2 (voor grotere selecties / piekmomenten)
  - Kleedlokalen zijn inclusief wasruimte, toilet, wastafel en lockers
  - Keukenblok
  - Dames, heren en invalidetoiletten
  - Entree, gangen en loze ruimten
- Een tribune van 75 m2
- 63 parkeerplekken
- 150 plekken fietsenstalling

In bijlage 2 staat een verdere toelichting op het behoefte-en capaciteitsonderzoek.

3.4. Conclusie capaciteitsbehoefte

Op basis van het onderzoek naar de (toekomstige) capaciteitsbehoefte blijkt dat VESTA'19 op het nieuw te bouwen sportpark de volgende capaciteitsbehoefte heeft, met als toevoeging het aantal benodigde vierkante meters:

	Geadviseerd aantal	Totale m²
Kunstgras voetbalveld incl. looppad	1	8.500m²
Natuurgras voetbalveld incl. looppad	2	17.000m²
Korfbalveld incl. verharding	1	1.100m²
Korfbal pupillenveld	1	450m²
Clubgebouw incl. kleedlokalen	8	750m²
Tribune (zitplaatsen)	140	75m²
Parkeren	Parkeerplekken: 63 Plekken fietsenstalling: 150	1.600m²
Subtotaal		29.475m²

Daarnaast dient ruimte bestemd te worden voor aanvullend benodigd(e):

- Verhard oppervlak, onder andere voor de aanleg van een terras en ontsluiting (routing op het sportpark voor voetgangers, fietsers, auto's en bevoorrading);
- Ruimte voor groen en waterberging, volgens de omgevingsvisie (verdroging, hittestress) een aanzienlijk deel van de totale oppervlakte;
- Ruimtes voor de gebruikelijke extra wensen zoals een stalling voor (klein) materieel en opslagmateriaal, een kleine speeltuin / zandbak, et cetera;
- Extra oppervlakte door overhoeken en reststroken die ontstaan omdat een perceel nooit een vorm heeft die optimaal aansluit bij vereiste vaste en/of logische verschijningsvormen zoals sportvelden, tribunes en parkeerplaatsen.

Het advies is dat de nieuwe locatie een oppervlakte van minimaal 5 hectare moet hebben met een vorm die dusdanig is, dat het programmatisch (logisch) inpasbaar is. Sportparken hebben nu eenmaal een vaste vorm en er dient volgens de officiële richtlijnen rekening te worden gehouden met de stand van de zon en de overheersende windrichting. Bovengenoemd advies is het uitgangspunt bij de toetsing van de locatie op ruimtelijke inpasbaarheid. [2]

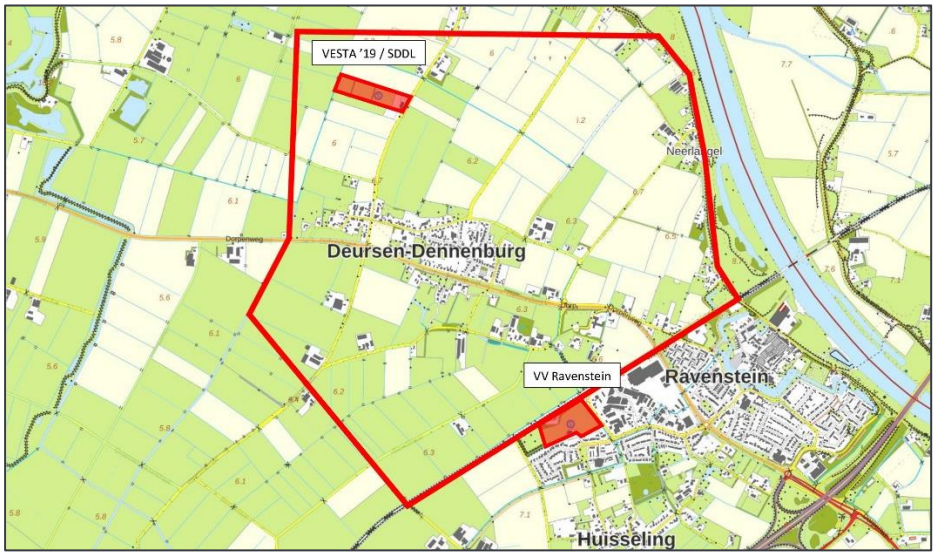
[2] Als het project in een vervolgfase komt waarin een ontwerp wordt opgesteld, wordt er (pas) gekeken naar verdere optimalisatiemogelijkheden voor de inpassing. Het is goed mogelijk dat een geringere perceeloppervlakte (van bijv. 4,5 hectare) dan blijkt te volstaan.

4. Locatieonderzoek

In de projectgroep is een zoekgebied vastgesteld waarbinnen is gekeken naar mogelijk beschikbare en geschikte locaties voor het nieuwe sportpark van VESTA'19. Deze eerste verkenning leverde acht potentiële locaties op (longlist) die allen nader zijn onderzocht op diverse (ruimtelijke) aspecten. Op basis van de bevindingen is de longlist van acht locaties teruggebracht tot een shortlist van vier locaties. De overgebleven locaties zijn vervolgens verdergaand onderzocht waarbij per locatie een inpassingstekening en budgetraming is opgesteld. Uit deze beschouwingen is één voorkeurslocatie naar voren gekomen en een serieuze alternatieve variant.

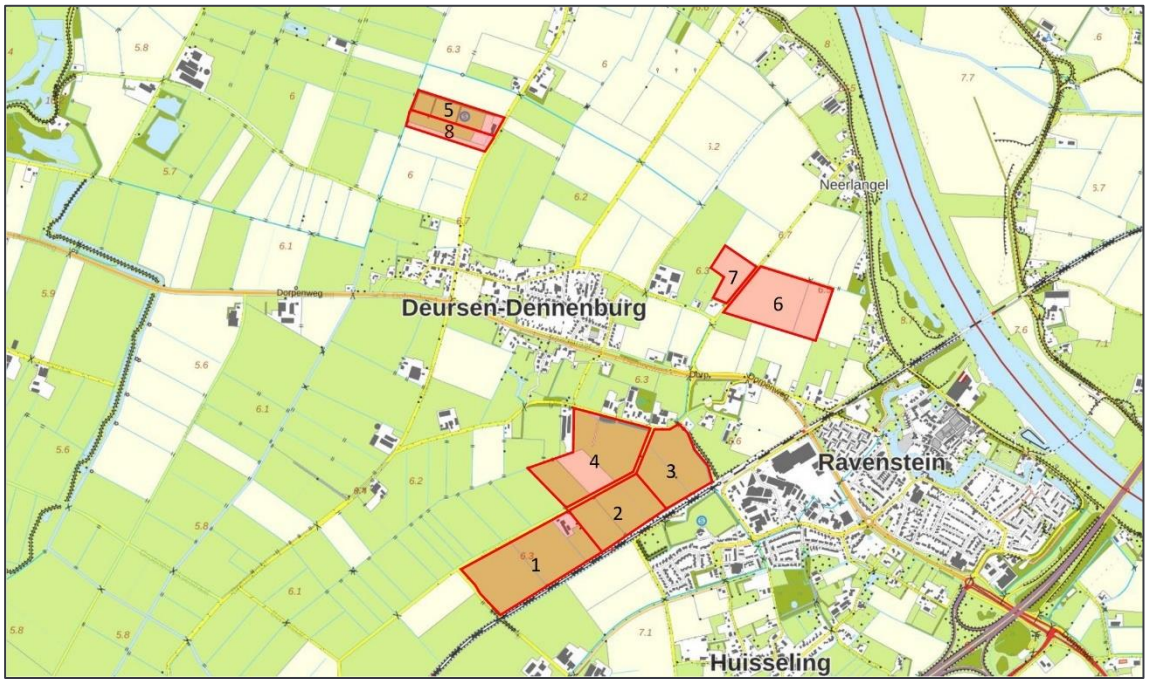
4.1. Het zoekgebied

Bij de bepaling van het zoekgebied is op een praktische manier gekeken naar waar de huidige en toekomstige leden vandaan komen en wat realistisch haalbaar is qua reisafstand. Figuur 2 geeft de contouren van het zoekgebied weer.



Figuur 2: Zoekgebied

Binnen het zoekgebied zijn de acht locaties onderzocht op diverse criteria als geduid in paragraaf 4.2. Figuur 3 geeft een overzicht van de longlist met de acht potentiële locaties. Locaties 1 tot en met 4 liggen dicht tegen Ravenstein aan; locatie 5 en 8 centreren zich rondom de huidige locatie van SDDL. Locatie 6 en 7 zijn noordwestelijk gesitueerd van Ravenstein (zie ook bijlage 3).



Figuur 3: Longlist - 8 locaties in beeld

4.2. Toetsingscriteria locaties longlist

De acht locaties zijn getoetst op een aantal criteria die door de projectgroep zijn vastgesteld. De locaties zijn op hoofdlijnen getoetst op:

- Financiële aspecten:
  - Eigendomssituatie en beschikbaarheid
  - Betaalbaarheid en Grex (grondexploitatie)
- Ruimtelijke aspecten:
  - Bodem en water
  - Ligging en groeipotentieel
  - Planologie
  - Waarden
  - Milieuaspecten
- Sociaal-maatschappelijke aspecten:
  - Mobiliteit

De criteria zijn in verschillende gevallen opgebouwd uit subcriteria waarvan het voor dit rapport te ver voert om deze toe te lichten. De toelichting op de resultaten op criterianiveau als gegeven in 4.3. is derhalve niet volledig maar geeft een beeld van de belangrijkste kenmerken.

De locaties zijn per criterium relatief beoordeeld. Dit houdt in dat de effecten van een nieuwe locatie zijn afgewogen ten opzichte van de huidige situatie. We hanteren hierbij de volgende schaal van effecten:

++	Zeer positief effect
+	Positief effect
0/+	Matig positief effect
0	Neutraal effect
0/-	Matig negatief effect

-	Negatief effect
--	Zeer negatief effect

4.3. Resultaten toetsing locaties longlist

Het zoekgebied is relatief klein en de acht locaties liggen dus dicht bij elkaar. Dit betekent dat de verschillen op veel van de aspecten waarop beoordeeld is, klein zijn. Dit geldt met name voor de planologische, milieukundige, cultuurhistorische en bodemkundige aspecten. Hieronder staat een korte weergave van de resultaten per onderdeel. Daarbij moet vermeld worden dat het in sommige gevallen mogelijk is om de als negatief beoordeelde punten, op te lossen. Denk aan voorzieningen om geluidhinder tegen te gaan of de verkeersveiligheid te vergroten.

4.3.1. Financiële aspecten - beoordeling longlist

De eigendomssituatie verschilt per locatie en heeft daarmee ook invloed op de financiële haalbaarheid. Locatie 1 en 6 zijn in eigendom van verschillende eigenaren. Locatie 2, 3 en 7 zijn in eigendom van de gemeente Oss. Op locatie 4 heeft projectontwikkelaar Van Wanrooij rechten om de grond te kopen en deze staat ook open voor onderhandeling over de verkoop van dit perceel. Locatie 5 betreft het huidige sportpark De 5 stromen / Onder d'n Plag en het aangrenzende perceel 'locatie 8' betreft een eventuele uitbreiding van Onder d'n Plag en is op dit moment in particulier bezit.

Deelconclusie financiële beoordeling per locatie

De locaties 1,4, 6, en 8 die in handen zijn van particuliere eigenaren worden negatiever beoordeeld dan de locaties die al (deels) in gemeentelijk bezit zijn. Particulier eigendom heeft met name een negatieve invloed op de financiële haalbaarheid, nog los van de eventuele (on)mogelijkheden om de grond te kunnen verwerven. Locatie 7 krijgt een minder negatieve beoordeling voor wat betreft de eigendomssituatie omdat van Wanrooij heeft aangegeven de grond te willen verkopen. Ook de eigenaren van locatie 1 en 8 hebben aangegeven de grond te willen verkopen.[3]

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Eigendomssituatie	- -	+	+	-	+	- -	+	- -
Betaalbaarheid en Grex	- -	0/-	0/-	-	+	- -	- -	- -

4.3.2. Ruimtelijke aspecten - beoordeling longlist

Bodem en water

Alle locaties liggen in kalkarme poldervaaggronden. Vanuit bodem en water kennen deze gebieden geen belemmeringen. Locaties 6 en 7 zijn relatief natter en hierdoor (iets) minder geschikt voor bebouwing dan overige locaties.

Deelconclusie bodem en water per locatie

Met name locatie 6 en 7 scoren slechter. Dit komt mede doordat er bij het ontwikkelen van een gebied tot sportlocatie rekening gehouden moet worden met drainage en/of ophoging. Bij locaties 6 en 7 zal hier meer aandacht voor moeten zijn dan op andere locaties. Locatie 5 scoort positief omdat de sportfaciliteiten daar reeds aanwezig zijn.

[3] Het afwegingsmodel gaat uit van gemiddelden en ervaringscijfers. Deze laten een verschil zien in verkooptrajecten/onderhandelingen tussen particulieren en projectontwikkelaars.

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Bodem en grondwater	0	0	0	0	+	0/-	0/-	0

Ligging en groeipotentieel

Uit het onderzoek naar de capaciteitsbehoefte is duidelijk geworden dat er minimaal 5 hectare oppervlakte nodig is om voldoende ruimte te bieden aan de benodigde sportvoorzieningen. Locatie 1 tot en met 5 en locatie 6 bieden voldoende ruimte. Locatie 7 is te klein. De locatie 5, Onder d'n Plag, is op zichzelf staand ook onvoldoende groot.

Deelconclusie ligging en groeipotentieel

Vrijwel alle locaties bieden voldoende ruimte, Locatie 5 is als op zichzelf staande locatie te klein, maar met het betrekken van locatie 8 bij locatie 5 ontstaat er wel voldoende ruimte; veel mogelijkheden voor extra groei zijn er niet.

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Ligging en groeipotentieel	0/+	0/+	0/+	0/+	--	0/-	--	0

Planologie

De bestemmingen voor alle locaties (m.u.v. locatie 5) zijn hetzelfde: 'Agrarisch met waarde, Landschap'. In de Interim Omgevingsvergunning zijn zones opgenomen voor stedelijk gebied en verstedelijking. Alle acht de locaties liggen niet in één van deze twee zones. Dit zorgt voor belemmeringen t.a.v. de realisatie van een nieuw sportpark.

Deelconclusie planologie

Voor alle locaties geldt dat er wijzigingen in het bestemmingsplan (Omgevingsplan) doorgevoerd moeten worden om de locatie aan te kunnen wijzen als gebied met de bestemming sport. Locatie 5 vormt hier de uitzondering op; deze heeft al bestemming sport. Locatie 2 en 3 worden negatiever beoordeeld omdat hier in toekomst woningbouw gepland staat.

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Planologie	0/-	-	-	0/-	+	0/-	0/-	0/-

Waarden

Archeologie

Alle locaties liggen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat er op alle locaties archeologisch onderzoek nodig is omdat deze eis reeds geldt bij ontgravingen van gebieden groter dan 100 m2 of dieper dan 30 cm. Dit is op alle locaties het geval.

Cultuurhistorie

Er zijn naar verwachting geen cultuurhistorische waarden te vinden op de locaties. Op locatie 5 weten we zeker dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Deelconclusie waarden

Op het gebied van cultuurhistorie lijken er geen belemmeringen te zijn; dit geldt niet voor de archeologische waarden. Op alle locaties zal er in ieder geval veldonderzoek gedaan moeten worden met daarbij het risico dat er een archeologische vondst wordt gedaan. Dit kan zorgen voor vertraging in het

ontwikkelproces. Alle locaties krijgen daarom dezelfde beoordeling, behalve locatie 5; gezien de eerdere ontwikkeling van dit gebied, verwachten we geen archeologische vondsten op deze plek.

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Archeologie	-	-	-	-	+	-	-	-
Cultuurhistorie	0	0	0	0	+	0	0	0

Milieuaspecten

Flora en fauna
Er zijn geen natuurnetwerken aanwezig op de locaties. De locaties (m.u.v. locatie 5) scoren daarom neutraal; de huidige situatie van de locaties verandert niet. Locatie 5 scoort positief omdat daar ingrepen t.a.v. flora en fauna reeds zijn uitgevoerd bij de aanleg van de sportaccommodatie.

Geurhinder
Rondom een aantal locaties liggen verschillende agrarische bedrijven (veehouderijen). Dit zorgt voor geurhinder. Dit geldt in het bijzonder voor locaties 3 en 4. De sportvelden hoeven niet beoordeeld te worden in het kader van geurhinder, maar gebouwen zoals een clubhuis, wel. Locaties 3 en 4 zijn op dit aspect negatief beoordeeld. Op locatie 5 zijn voor de aanleg van de sportvoorzieningen al onderzoeken uitgevoerd naar geurhinder. Daarom scoort deze locatie positief en de overige locaties neutraal (geen verandering t.a.v de huidige situatie).

Geluidhinder
Locatie 1, 2 en 3 liggen direct aan een spoorlijn wat geluidhinder (tussen de 51 en 71+ decibel) tot gevolg heeft. Sport is echter geen gevoelige bestemming en daarmee vormt geluid geen knelpunt. De locaties krijgen vanwege de geluidhinder wel een matig negatieve beoordeling.
Locaties 5, 6, 7 en 8 ervaren nauwelijks geluidsoverlast. Locatie 5 is positief beoordeeld. Rondom locaties 6, 7 en 8 is wel wat woningbouw aanwezig en worden daarom neutraal beoordeeld.

Locaties 3 en 4 liggen daarnaast dicht bij de nieuwe woningen in het Stationskwartier en daarmee is er kans op geluidsoverlast vanaf de sportvelden richting de woningen. Hiermee is er een risico op bezwaar vanuit de toekomstige omwonenden en daarmee vertraging in het ontwikkelproces bij de realisatie van het sportpark op een van deze locaties.

Lichthinder
Locaties 3 en 4 liggen nabij de nieuwe woningen van het Stationskwartier wat leidt tot het lichthinder voor de toekomstige omwonenden. Locaties 1 en 2 liggen achter locaties 3 en 4 en zullen daarom minder lichthinder tot gevolg hebben. Rondom locaties 5, 6, 7 en 8 zijn weinig woningen aanwezig en hier zal dus een geringe mate van lichthinder zijn. Locatie 5 scoort hier positief omdat de lichthinderonderzoeken hier al zijn gedaan voor de aanleg van de sportaccommodatie. Locaties 6, 7 en 8 scoren neutraal.

Externe veiligheid
Bij externe veiligheid wordt getoetst op risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is op een geen enkele locatie een belemmering t.a.v. externe veiligheid. Locatie 5 is bewezen veilig is en scoort daarom positief in onderstaande tabel.

Deelconclusie milieuaspecten
De beoordeling van de locaties op milieuaspecten liggen dicht bij elkaar. Locaties 3 en 4 zullen met name na de realisatie van de woningbouw negatiever uitvallen.

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8
Flora en fauna	0	0	0	0	+	0	0	0
Geurhinder	0	0	-	-	+	0	0	0
Geluidhinder	0/-	0/-	0/-	0	+	0	0	0
Lichthinder	-	-	- -	- -	+	0/-	0/-	0/-
Externe Veiligheid	0	0	0	0	+	0	0	0

4.3.3. Sociaal-maatschappelijke aspecten – beoordeling longlist

Mobiliteit

Bereikbaarheid
Van de leden is in de toekomst naar verwachting het grootste deel afkomstig uit de kern van Ravenstein en Huisseling. De rest komt naar verwachting uit 'Over d'n dam. Bij het toetsen van de afzonderlijke locaties is daarom het centrum van Ravenstein als maatgevend vertrekpunt voor fietsverkeer genomen. Locatie 1 tot en met 4 komen als meest gunstige locaties naar voren. Overigens zijn alle locaties binnen 10 minuten met de fiets bereikbaar.

Verkeersveiligheid
Er is getoetst op de wegen die de leden van VV Ravenstein moeten gebruiken om naar elke locatie te komen. Er is een vergelijking gemaakt met de huidige situatie (van Ravenstein naar Sportpark De 5 stromen; smalle landwegen met voldoende verlichting). Locatie 3 en 4 worden op basis hiervan matig positief beoordeeld (grootste deel over afgeschermde fietspaden langs de Dorpenweg en laatste deel over goed verlichte landweg) en locaties 1, 2, 6 en 7 worden neutraal beoordeeld omdat het laatste deel van hun route (eerste deel is gelijk aan de route naar locatie 3 en 4) over een matig verlichte landweg gaat. Locatie 3 en 4 zijn een lichte verbetering ten opzichte van de huidige situatie en locaties 1, 2, 6 en 7 is wordt qua verkeersveiligheid gelijkgesteld aan de huidige situatie.

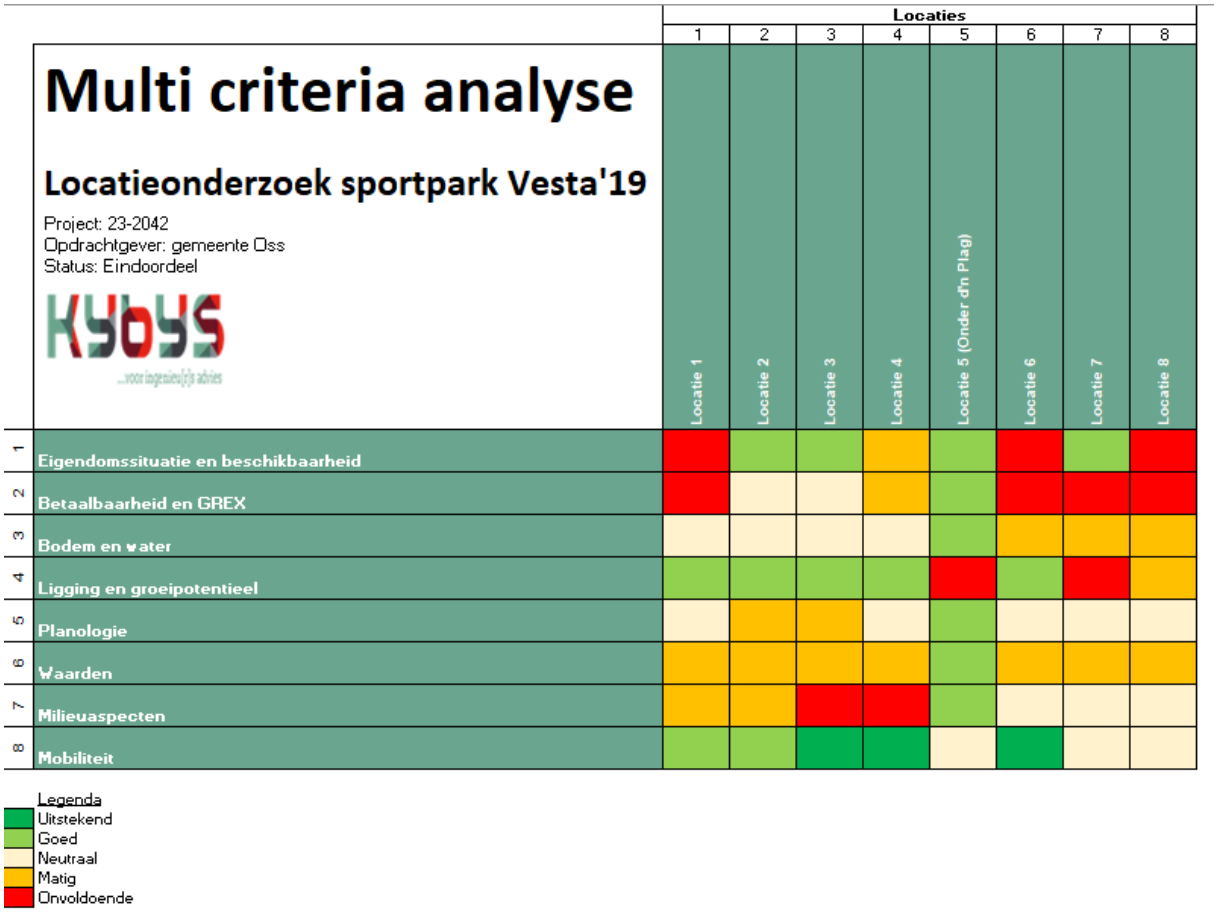
Mobiliteit
De verwachting is dat met een sportpark op locatie 3 of 4 het aantal vervoersbewegingen met de auto zal afnemen; dit is bij de overige locaties in mindere mate de verwachting.

Deelconclusie mobiliteit
Alle locaties zijn vanuit het centrum van Ravenstein prima te bereiken per fiets (qua afstand). Locatie 3 en 4 liggen het dichtst bij en worden daarom als zeer positief beoordeeld. Los van de fietsafstand is ook het ook belangrijk dat de leden veilig naar hun nieuwe sportpark kunnen fietsen. Dit is nu op hoofdlijnen beoordeeld. We adviseren om bij het daadwerkelijk aanwijzen van een nieuwe locatie een verkeersveiligheidsonderzoek uit te voeren om zo in kaart te brengen welke aanpassingen in de infrastructuur nodig zijn.

Zoekgebieden	1	2	3	4	5	6	7	8
Bereikbaarheid	+	+	++	+ +	0/+	+ +	0/+	0/+
Verkeersveiligheid	0	0	0/+	0/+	0	0	0	0
Mobiliteit	0/+	0/+	+	+	0/+	0/+	0/+	0/+

4.4. Multi criteria analyse

Op basis van alle deelconclusies uit paragraaf 4.3 is onderstaande tabel opgesteld. Deze multi criteria analyse geeft in één beeld de resultaten van het locatieonderzoek weer.[4] In deze tabel zijn de beoordelingen samengevoegd en is er gewerkt met een verkorte legenda t.b.v. de leesbaarheid.



Tabel 1. Uitkomsten Multi Criteria Analyse longlist.

4.5. Van longlist naar shortlist

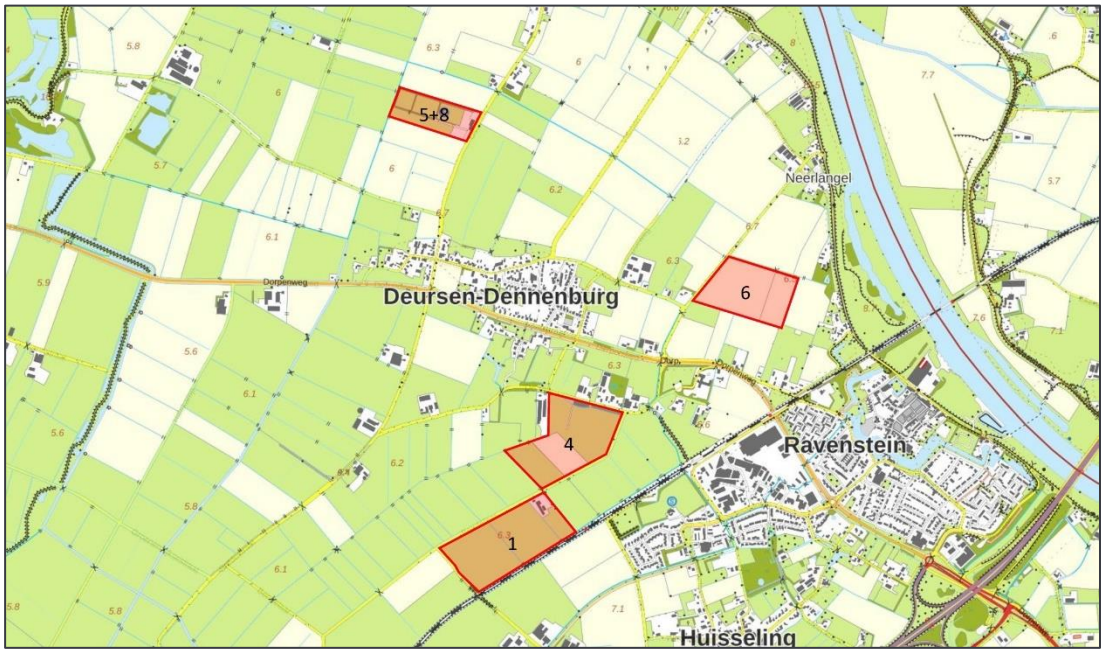
Na de eerste toetsingsronde zijn de resultaten besproken met de projectgroep met als doel tot een shortlist van locaties te komen. Hierbij is als knock-out criterium de ligging en het groeipotentieel vastgesteld. In de projectgroep is besloten dat locatie 2 en 3 afvallen als potentiële locatie voor sport omdat deze in het gemeentelijke woningbouwplan zijn bestempeld als woningbouwlocaties. Locatie 7 is simpelweg te klein wat, met inachtneming van de voetnoot op de volgende pagina, eveneens geldt voor sec locatie 5 (dus zonder het aankopen van extra grond t.p.v. locatie 8).

[4] Locatie 8 zal als afzonderlijke locatie nooit in beeld komen als potentiële locatie (en doet hier dus feitelijk in de weging niet mee). Deze is hier wel als zodanig beoordeeld om de (on)haalbaarheden te verkennen met als doel om te bezien of 'locatie 5+8' wel in de shortlist terecht kan komen.

Op basis van dit criterium komen we tot de volgende shortlist:

Locatie	Shortlist	Toelichting
1	Ja	Locatie biedt kansen; verdere analyse nodig.
2	Nee	Reeds toegewezen als beoogde woningbouwlocatie.
3	Nee	Reeds toegewezen als beoogde woningbouwlocatie.
4	Ja	Locatie biedt kansen; verdere analyse nodig
5	Ja	De huidige locatie is zonder uitbreiding met perceel 8 naar het oordeel van KYBYS te krap bemeten om de toekomstige vereniging in de volle breedte goed te kunnen bedienen[5]. We voegen locatie 5 toe aan de shortlist, omdat deze locatie in combinatie met locatie 8 wel kansen biedt. Hiervoor is een verdere analyse nodig.
6	Ja	Locatie biedt kansen; verdere analyse nodig.
7	Nee	Locatie is te klein voor benodigde ruimte sportpark.
8	Ja	Samenvoegen met locatie 5 tot één plangebied. Een samensmelting van locaties '5+8' biedt kansen.

Locaties 1, 4, 6 en 5+8 vormen de shortlist en zijn verder onderzocht op verwachte beschikbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid en financiële gevolgen bij realisatie van het sportpark op die locatie.



Figuur 4: shortlist – de 4 overgebleven locaties

4.5.1. Verwachte beschikbaarheid shortlist

Om een beter inzicht te krijgen in de haalbaarheid van eigendomsverwerving of andersoortig gebruik van de grond is contact gelegd met de eigenaren van de betreffende percelen. Projectontwikkelaar Van Wanrooij heeft tegen nader te bepalen voorwaarden aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de ontwikkeling van perceel 4. De grondeigenaren van perceel 1, 6 en 8 zijn aangeschreven. De grondeigenaren op locaties 1 en 8 hebben daarop telefonisch contact gezocht. Niet alle grondeigenaren

[5] Er bestaat een mogelijkheid om de twee bestaande natuurgras voetbalvelden om te bouwen naar kunstgras. Daarmee zou volgens de VSG/KNVB-norm theoretisch (net) voldoende veldcapaciteit ontstaan. In de projectgroep is beargumenteerd waarom een strakke hantering van de norm die toeziet op 'het hier en nu' niet passend is voor toekomstvisies door onzekerheden die bevolkingsgroei, toekomstige sportdeelname en trends met zich meebrengen en waarbij in de behoefteberekeningen (bewust) geen veiligheidsmarges zijn ingebouwd.

van locatie 6 hebben gereageerd. Er is niet van hen allen bekend of er bereidwilligheid bestaat tot een toekomstige verkoop of dergelijke. Eén grondeigenaar staat open voor een oriënterend gesprek.

De twee eigenaren die grond bezitten binnen locatie 1 zijn beiden bereid om daarover op een later moment in gesprek te gaan met de gemeente Oss. Datzelfde geldt voor de grondeigenaar van perceel locatie 8. De voorlopige conclusie is dat er mogelijkheden of in ieder geval openingen bestaan om in de toekomst te kunnen beschikken over de locaties 1, 4 en 8.

4.5.2. Ruimtelijke inpassingsmogelijkheden shortlist

De vier locaties bieden allemaal voldoende ruimte om te voldoen aan de huidige en toekomstige capaciteitsbehoefte zoals vastgesteld in paragraaf 3.6.



Tekening 1: voorbeeld inpassingsschets Locatie 1

De inpassingsmodellen en budgetramingen zijn toegevoegd als bijlage 3 behorende bij dit rapport.

Financiële consequenties

Er is een globale budgetraming opgesteld voor alle vier de locaties waarbij deze tot doel hebben om tot een goed onderling vergelijk te komen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er zijn geen kosten opgenomen voor de aankoop van de grond.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele voorbelasting van het terrein (tijdelijk ophogen met grond of zand in verband met eventuele zettingsgevoeligheid).
- Er is geen rekening gehouden met bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld voor het aanvragen van vergunningen en leges.

Locatie 1, 4 en 6 komen allen rond de € 4,6 miljoen uit voor de aanleg van het nieuwe sportpark. De kosten voor locatie '5+8' ligt een stuk lager (€ 2,5 miljoen) vanwege de voorzieningen die reeds zijn

aangelegd (MFA, infra, parkeren, voetbalvelden, korfbalvelden). Tel daarbij op dat wanneer de aankoop van grond wel zou worden meegenomen, locatie '5+8' eveneens ruimschoots als gunstigste uit de bus zou komen aangezien er een relatief klein perceel (m2) dient te worden aangekocht wanneer dat wordt afgezet tegen de andere locaties. We adviseren bij keuze van deze locatie wel om de verkeersveiligheid te vergroten. Dit is nu niet meegenomen in het kostenaspect.

4.6. Verdere toetsing shortlist

De shortlist is vervolgens ook (nader) getoetst op drie andere belangrijke aspecten:

- Draagvlak voor de verschillende locaties vanuit de verschillende stakeholders.
- De gevolgen voor de exploitatie en toekomstperspectief MFA Onder d'n Plag[6].
- Planologische visie vanuit gemeentelijke planologen.

Draagvlak locaties

Gedurende het locatieonderzoek hebben alle projectgroep leden hun ideeën uitgewisseld en kennis genomen van elkaars standpunten. De nauwe samenwerking in de projectgroep heeft echter niet geleid tot algehele consensus. Om praktische redenen is een peiling gehouden onder de primaire stakeholders waarbij als eindoordeel op dit aspect een gemiddelde is genomen.

Exploitatie Onder d'n Plag

De stichting Onder d'n Plag, die verantwoordelijk is voor de exploitatie van MFA Onder d'n Plag heeft geen winstoogmerk. De MFA biedt verschillende organisaties, zoals verenigingen, stichtingen en ondernemers de mogelijkheid om tegen betaling gebruik te maken van de aanwezige faciliteiten. De exploitatie bestaat uit het verhuren van de voetbalvelden, een korfbalveld, een multifunctioneel veld, kleedlokalen, kantineruimte en overige ruimtes. De stichting heeft hiervoor gebruikersovereenkomsten afgesloten met verschillende verenigingen en partijen. De huur bestaat uit de kosten die de stichting maakt voor het gebruik van de faciliteit, zonder verdere opslag. Dit betekent dat het grootste deel van de inkomsten van de stichting voortkomen uit horeca inkomsten. Subsidies vormen een a-structurele bron van inkomsten. SDDL zorgt voor een constante financiële zekerheid; 42 tot 45% van exploitatie wordt gedekt door de inkomsten vanuit deze vereniging. Een vertrek heeft daarmee gevolgen voor de financiële ruimte van de stichting, waardoor de bestaanszekerheid in het geding komt en het doen van investeringen bemoeilijkt wordt.

Planologische visie

In de planologische visie van de gemeente Oss is gekozen voor een geconcentreerde verstedelijkingsopzet. De gemeente wil voorkomen dat Ravenstein en Deursen-Dennenburg aan elkaar vastgroeien. Vanuit planologie is geen enkele onderzochte locatie echt geschikt, maar is wel een uitspraak te doen over de locatie die het best passend is binnen de kaders van de planologische visie. Dit betreft de uitbreiding van locatie 6. De overweging per locatie:

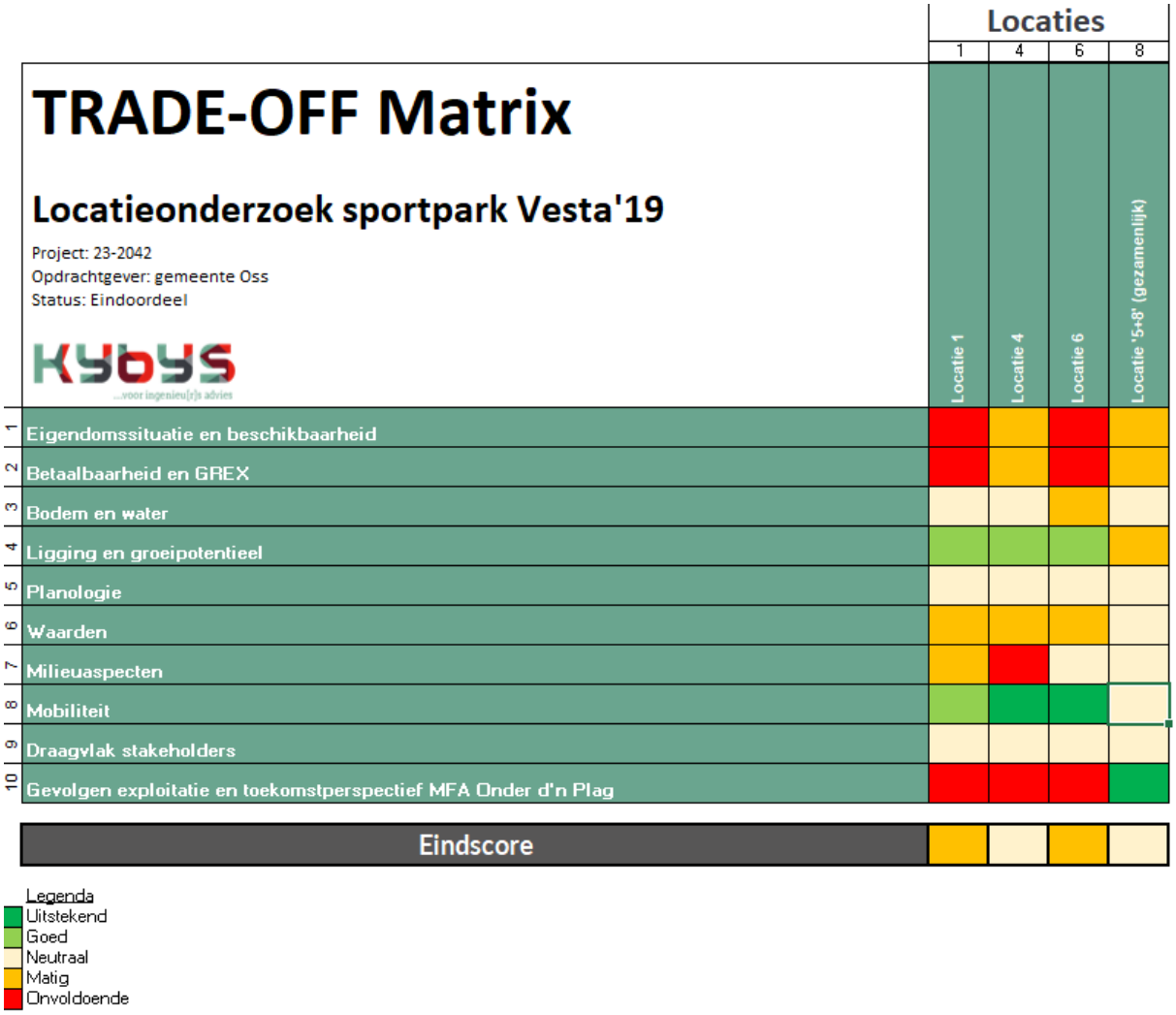
- Locatie 1: ongewenst wegens een ligging te ver in het buitengebied.
- Locatie 4: ongewenst vanwege het aan elkaar vastgroeien van Ravenstein en Deursen-Dennenburg.
- Locatie 6: gewenst, past binnen de kader van de planologische visie.
- Locatie 5 en 8: niet ideaal vanwege de uitbreiding van bestaande solitair gelegen stedelijke ontwikkeling, maar is vanuit planologisch oogpunt wel voorstelbaar.

Ongewenst betekent niet per definitie onmogelijk. De uiteindelijke afweging hiervoor moet aan de bestuurlijke tafel gemaakt worden.

[6] Zie bijlage 5 Gespreksverslag stichting Onder d'n Plag

Resultaten locatieonderzoek shortlist
In onderstaande tabel zijn de criteria 'draagvlak stakeholders'en 'gevolgen exploitatie en toekomstperspectief MFA Onder d'n Plag' toegevoegd.

Hiermee wordt een zo compleet mogelijk beeld van de geschikt-/ongeschiktheid van de vier locaties getoond.



Tabel 1: Trade-Off Matrix shortlist compleet

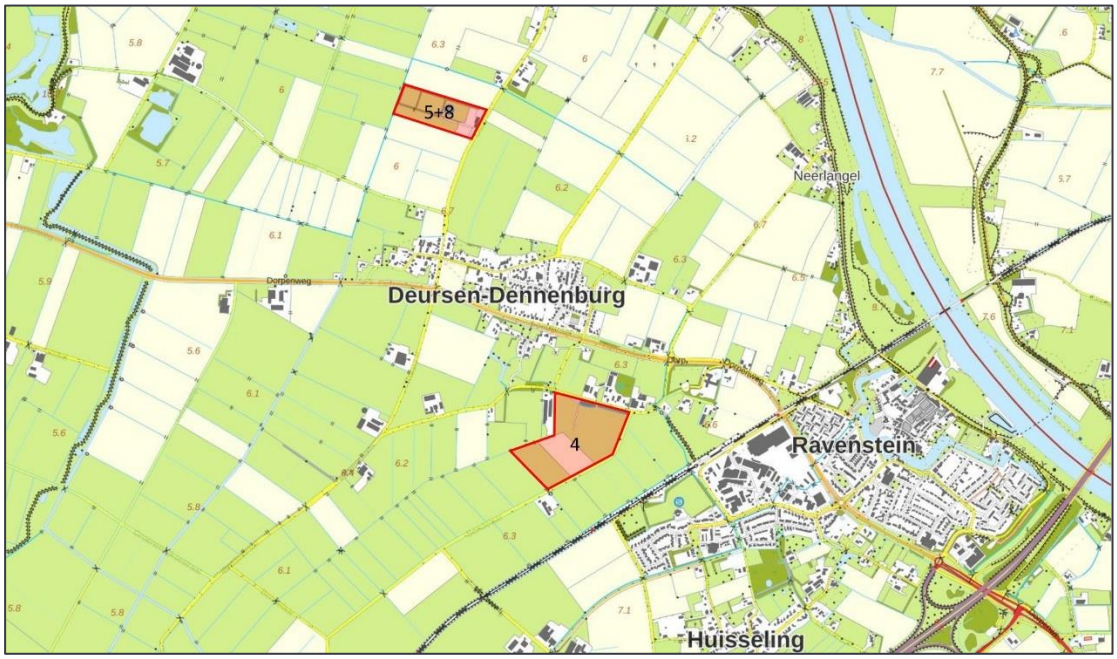
4.7. Conclusie

In de afweging welke locatie zich het beste leent als toekomstige sportaccommodatie wordt door KYBYS in andere projecten vaak gewerkt met zogenaamde wegingscoëfficiënten. Dit omdat niet alle onderwerpen uit de Trade-Off Matrix (voor iedereen) even zwaar wegen. In dit geval is het aan de gemeenteraad om uiteindelijk een oordeel te vellen. Dat wetende is er voor gekozen om binnen de projectgroep niet met wegingscoëfficiënten te werken en de weging van de onderwerpen aan 'de politiek' over te laten. Hiermee is de Trade-Off Matrix een praktisch hulpmiddel waarbij eenieder voor zichzelf conclusies mag trekken.

De factoren die vanuit de ervaringen van KYBYS erg belangrijk zijn en vanuit lange termijn visie een zwaardere doorweging verdienen, zijn wat KYBYS betreft:

a. Potentieel (4. 'Ligging en groeipotentieel')
b. Verkeer (8. 'Veiligheid en bereikbaarheid')
c. Betaalbaarheid (2. 'Betaalbaarheid en GREX')
d. Draagvlak (9. Draagvlak stakeholders)
e. Gevolgen Onder d'n Plag (10.'Gevolgen exploitatie stg. MFA Onder d'n Plag')

Op basis van het resultaat kunnen we concluderen dat er niet één locatie is die er bovenuit springt. In onze beschouwingen zijn wij van mening dat 'locatie 5+8' en 'locatie 4' de voorkeur genieten boven de overige twee.



Figuur 5: Voorkeurslocaties '5+8' en '4'

5. Advies

Op basis van het locatieonderzoek komt er niet één duidelijke locatie naar voren die geschikt is voor de realisatie van een nieuw sportpark voor VESTA'19. Vanuit dat perspectief heeft dit advies betrekking op de locaties die het 'minst negatief' scoren binnen het locatieonderzoek.

Locatie 5+8 is op basis van het locatieonderzoek de meest logische keuze. Dit is mede het geval omdat het bestaande beleid (zoals het Beleidskader Vitale Sportverenigingen en de Beleidsnota Integraal Voorzieningenbeleid) geen richtinggevend kader biedt voor een locatiekeuze. Omdat een dergelijk kader ontbreekt, ligt het voor de hand dat er wordt gekozen voor de locatie waar de benodigde aanpassingen het minst ingrijpend zijn, in ieder geval ten opzichte van de andere locaties op de shortlist.
Deze locatie kan echter niet rekenen op een gezamenlijk draagvlak van de verenigingen.

We zien vanuit het perspectief van sport een geschikt alternatief in locatie 4. Deze locaties kan op steun rekenen van alle primaire stakeholders en biedt kansen voor een sportaccommodatie met regionale uitstraling. Tevens is deze locatie geschikt op het moment dat er vanuit de gemeente een sportpark wordt geambieerd met een breder aanbod van sporten en mogelijk aanverwante functies. Een ander argument dat pleit voor locatie 4 is dat het 'samengaan' van partijen op een voor beiden nieuwe locatie meer recht doet aan gevoelskwesties, zoals gelijkwaardigheid en een frisse start, Deze mogelijkheden komen voort uit het feit dat deze locatie een meer centrale ligging heeft ten opzichte van de gebruikers en het perceel groter is en daarmee meer potentieel heeft. Dit hebben we echter in dit locatieonderzoek niet als criterium meegenomen; de focus ligt in dit rapport op voetbal en het feit dat VV Ravenstein moet verhuizen vanwege geplande woningbouw op de huidige locatie.

Het is wel van belang om een aantal aspecten en risico's te duiden bij locatie 4:

- Geurhindercontouren: wat is de toekomst van de veehouderijen rondom deze locatie en zijn er mogelijkheden om het clubhuis en de kleedlokalen zo te situeren dat de geurhinder minimaal is? Welke maatregelen moeten genomen worden om wel te kunnen bouwen?
- Geluid- en lichthinder: welke beheersmaatregelen kunnen genomen worden om geluid- en lichthinder voor de toekomstige omliggende woningen te verminderen/minimaliseren?
- MFA Onder d'n Plag zal geconfronteerd worden met (een forse) inkomstenderving bij het verdwijnen van sportpark De 5 stromen (minder vrijwilligers, activiteiten en reuring). Van belang is om een toekomstbestendig scenario te ontwikkelen waarbij de MFA een gezonde exploitatie blijft houden.
- Vanuit de planologische gebiedsvisie zijn er bezwaren vanwege het aan elkaar groeien van de kernen. Dit kan echter (deels) voorkomen worden door de accommodatie zo zuidelijk mogelijk te situeren (tegen locatie en 2 en 3 aan, aan de andere kant van de weg).

Tot slot willen we nog opmerken dat de maatschappelijke impact van de verhuizing van V.V. Ravenstein naar een nieuwe locatie geen onderdeel is geweest van dit locatieonderzoek. We kunnen daardoor geen uitspraken doen over het draagvlak onder inwoners van Ravenstein t.a.v. een nieuwe locatie.

Het is aan de gemeente Oss om naar aanleiding van voorliggend advies te komen tot een raadsvoorstel, op basis waarvan de gemeenteraad gedegen afwegingen kan maken en een locatievoorkeur uitspreekt.

De betrokken verenigingen geven in aparte zienswijzen hun visie op welke locatie vanuit hen op het meeste draagvlak kan rekenen.

Bijlage 1 – Woningbouwplan Stationskwartier Ravenstein



BIJLAGE: Woningbouwplan huidige locatie Den Ong en onderzoekslocaties 3 (bron: website Dorpsraad Ravenstein)

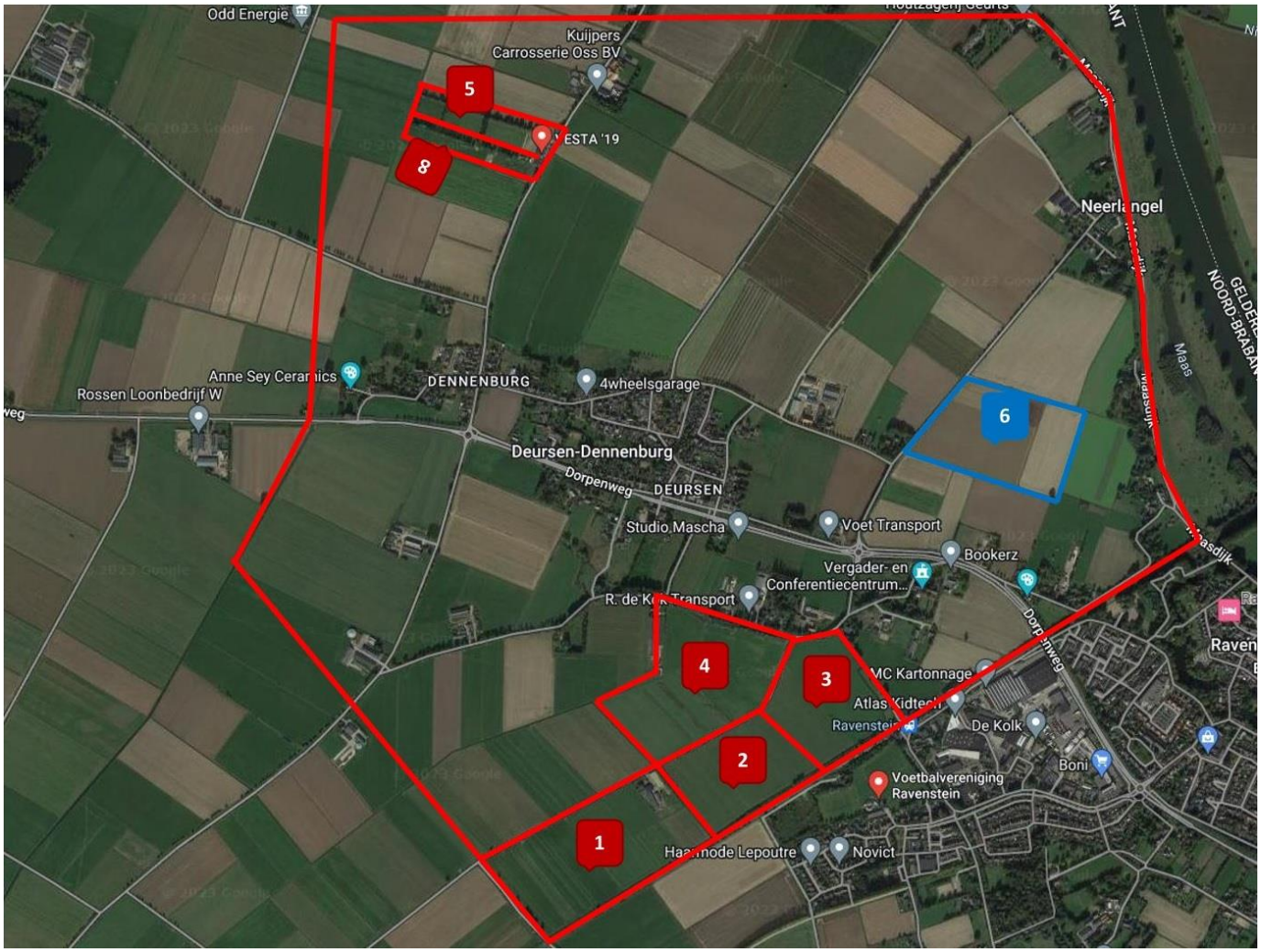


BIJLAGE: Gewijzigde plannen Stationskwartier juli 2023, doorlopend over onderzoekslocatie 2 (bron: Kliknieuws Oss)

Bijlage 2 – Behoefte- en capaciteitsberekening

De behoefte-en capaciteitsberekening is als aparte bijlage toegevoegd in verband met de leesbaarheid.

Bijlage 3 – Potentiële locaties



Bijlage 4 – Inpassingsmodellen & kostenramingen shortlist

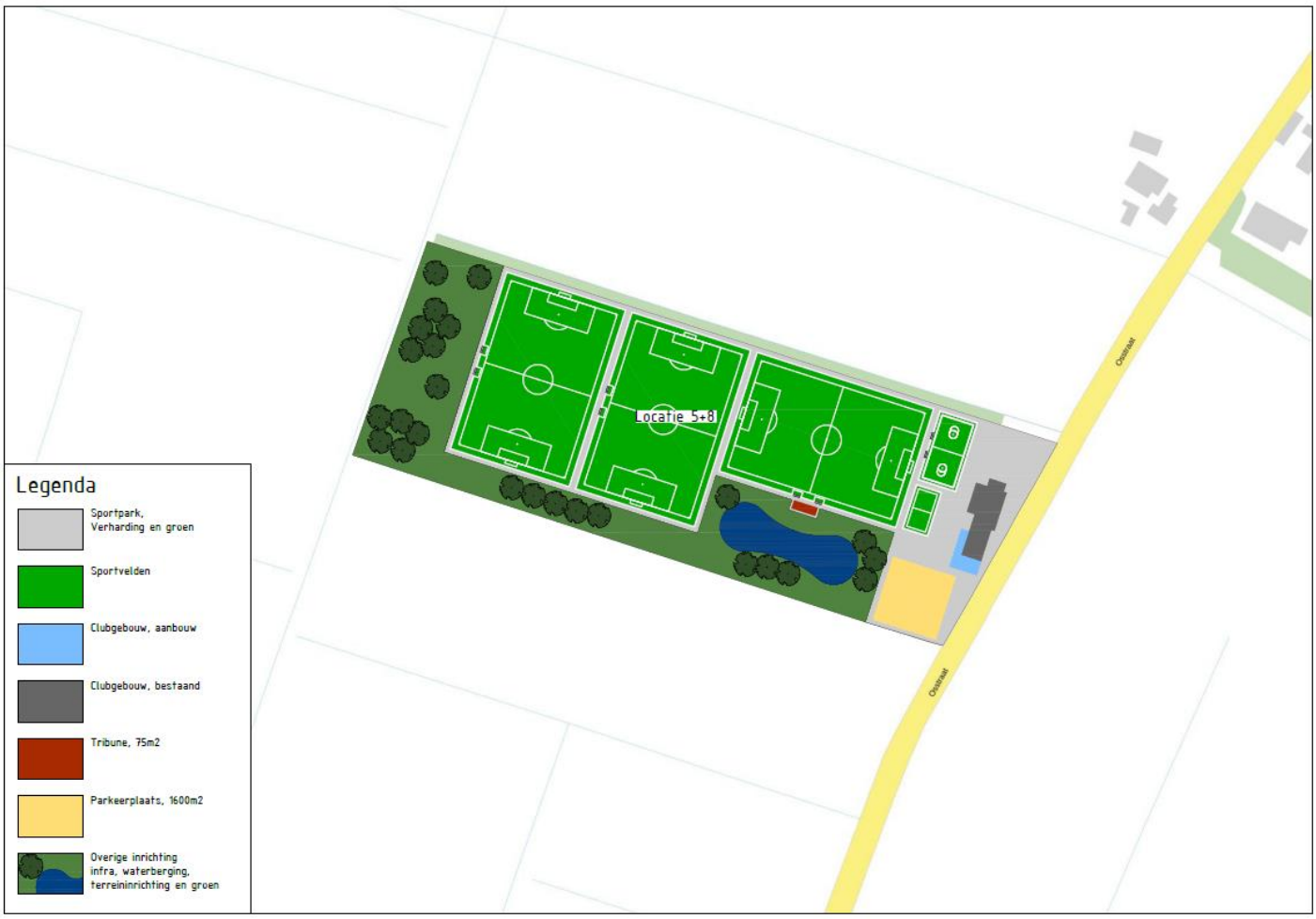
Inpassingsmodel locatie 1



Inpassingsmodel locatie 4



Inpassingsmodel locatie 5+8



Inpassingsmodel locatie 6



Budgetramingen

De budgetramingen worden apart bij dit rapport aangeleverd in verband met de leesbaarheid. Het gaat om de volgende bijlagen:

- Budgetraming locatie 1
- Budgetraming locatie 4
- Budgetraming locatie 5+8
- Budgetraming locatie 6

Bijlage 5 – Gespreksverslag stichting Onder d'n Plag

Projectnaam	Locatieonderzoek VESTA'19	Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectnummer	23-2042	Contactpersoon	Dhr. W. Mentink
Documentnummer	23-2042 Gesprek Stichting Onder d'n Plag	Auteur(s)	Dhr. S. van der Wielen
Datum overleg	15 december 2023	Tijdstip	15.00 uur
Locatie	MFA Onder d'n Plag Osstraat 11 Demen		17.00 uur

Dit verslag geeft de conclusies weer van het gesprek van 15 december 2023 tussen een deel van het bestuur van stichting Onder d'n Plag en Seth van der Wielen van KYBYS. Daarbij heeft de stichting Onder d'n Plag (SOdP) een toelichting gegeven op de doelstellingen van de stichting, wie er gebruik maken van de multifunctionele accommodatie (MFA), welke activiteiten worden gefaciliteerd en hoe de exploitatie in elkaar steekt. Daarbij is in het bijzonder stilgestaan bij korf- en voetbalvereniging VESTA'19/SDDL.

De achtergrond van dit gesprek vormt het locatieonderzoek VESTA'19 waarbij dit gesprek primair diende om inzicht te verkrijgen in wat een eventuele verplaatsing van VESTA'19 voor gevolgen zou hebben voor de stichting en de (gebruikers van de) MFA. Daarnaast is ook gesproken over de verwachte gevolgen van een algehele verplaatsing van de MFA en stichting naar een compleet nieuwe locatie.

SOdP heeft geschetst wat de MFA betekent voor de gemeenschap. De MFA biedt verschillende organisaties zoals verenigingen, stichtingen en ondernemers de mogelijkheid om tegen betaling gebruik te maken van de aanwezige faciliteiten. De aanwezigheid van verschillende gebruikers op het complex zorgt voor het ontstaan van contacten en nieuwe samenwerkingen. De stichting geeft daarmee invulling aan haar maatschappelijke doelstellingen.

De gebruikers zijn afkomstig van met name Demen, Dieden, Deursen-Dennenburg en Neerlangel maar ook mensen van buiten de directe regio zoals mensen uit Ravenstein, Huisseling en bijvoorbeeld Megen, weten hun weg te vinden naar de MFA. SOdP: 'Het gezamenlijke gebruik van de accommodatie verbindt en draagt op een positieve manier bij aan de gemeenschap'. Mensen kennen elkaar en helpen elkaar. SOdP: 'Aan vrijwilligers geen gebrek, verenigingen steken elkaar een helpende hand toe als er iets georganiseerd wordt. De MFA zorgt voor sociale cohesie'. Als voorbeeld worden de projecten Rondom d'n Plag – natuurspeeltuin, beweegtuin en Jong Onder d'n Plag genoemd en wordt verwezen naar het 'programmaboekje' dat een goed beeld geeft van de activiteiten die er plaatsvinden: https://www.onderdnplag.nl/_files/ugd/4298c5_0c2bc85aa9f14c109d1c63f39d6733cf.pdf.

Stichting Onder d'n Plag heeft geen winstoogmerk. De stichting exploiteert de accommodatie, bestaande uit voetbalvelden, een korfbalveld, een multifunctioneel veld (waarop onder andere wordt getennist en gekorfbald), kleedlokalen, kantineruimte en overige ruimtes. De stichting heeft daarvoor gebruikersovereenkomsten afgesloten met de verschillende verenigingen en overige partijen. Elke gebruiker is daarbij even belangrijk. SOdP: 'We zien erop toe dat grote afnemers geen privileges genieten boven anderen. Alles en iedereen is hier gelijk'.

De stichting brengt huur in rekening voor het gebruik van de accommodatie waarbij de kosten die de stichting hiervoor maakt zonder enige vorm van opslag worden doorbelast aan de gebruikers. De inkomsten van de stichting komen daardoor voor een groot deel voort uit inkomsten van de horeca.

De stichting ontvangt een structurele bijdrage vanuit de gemeente Oss voor de huur van de accommodatie. De stichting vraagt met enige regelmaat subsidies aan bij organisaties zoals de Rabobank maar verder vormen subsidies geen structurele bron van inkomsten.

De stichting heeft verschillende investeringen gedaan om de gebruikers te faciliteren en/of kosten laag de houden. Zo zijn er zonnepanelen aangeschaft en is de stichting een lening aangegaan bij de gemeente Oss voor de aanschaf van een kunstgras korfbalveld dat ook voor tennistrainingen wordt ingezet.
SDDL/VESTA'19 draagt voor de helft bij aan de kosten van de kunstgrasvelden, bestaande uit aflossing en reservering voor (een toplaag)vervanging.
SOdP heeft een inschatting gemaakt van de financiële consequenties wanneer SDDL/VESTA'19 zou vertrekken.

- De lastenverzwaring door het wegvallen van een bijdrage voor -op hoofdlijnen- de huur, afbetaling leningen, water, energie en schoonmaak, bedraagt naar verwachting jaarlijks circa € 15.000,-
- Een vertrek van SDDL/VESTA'19 zou een daling van de horeca-omzet inhouden van jaarlijks circa €40.000,-

SDDL/VESTA'19 zorgt voor 42 tot 45% van de exploitatiedekking van de stichting. Een vertrek heeft gevolgen voor de financiële ruimte waardoor het doen van investeringen wordt bemoeilijkt. Het is ook mogelijk dat enkele niet-kostendekkende activiteiten niet langer gefaciliteerd kunnen worden.

De stichting maakt zich zorgen over het effect wat een vertrek van SDDL/VESTA'19 zou betekenen voor de algehele bezetting en sfeer. Het hele bedrijfsmodel van MFA Onder d'n Plag zou er door in gevaar komen. Naast de maatschappelijke verwevenheid met andere gebruikers, is de verwevenheid met de stichting in financiële zin dus eveneens groot.

Een scenario waarbij VESTA'19 zich definitief zou vestigen op de locatie Onder d'n Plag zorgt vanzelfsprekend voor meer bestaanszekerheid.