

INPASSINGSSTUDIE HEG

EEN PASSENDE LOCATIE VOOR DE FUSIEVERENIGING



Opdrachtgever:
Projectnr:

Gemeente Leuddal
LEU151-0001

Datum:

12 december 2017

kragten

INPASSINGSSTUDIE HEG

EEN PASSENDE LOCATIE VOOR DE FUSIEVERENIGING

Opdrachtgever:	Gemeente Leudal
Projectnr:	LEU151-0001
	-
Status:	Definitief
Datum:	12 december 2017

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2014 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
ctb

Verificatie:
tvdd

Validatie:
rvr



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	9
1 INLEIDING	13
1.1 Aanleiding.....	13
1.2 Uitgangspunten	13
1.3 Bestaande sportcomplexen te fuseren verenigingen.....	14
1.3.1 Sportpark RKESV te Eil	14
1.3.2 Sportpark RKHVC te Hunsel.....	14
1.3.3 Sportpark GKC te Kelpen.....	15
1.3.4 Sportpark GKC te Grathem.....	16
1.4 Nieuwe centrale zoeklocatie.....	16
2 BENODIGDE FYSIEKE RUIMTE.....	19
2.1 Indicatieve benodigde ruimte combinatievereniging.....	19
2.1.1 Uitgangspunt rapportage.....	19
2.1.2 Alternatieve invullingen.....	19
2.2 Criteria oppervlakte zoeklocatie	19
2.2.1 Beschikbare gronden in relatie tot inpassing fusievereniging.....	19
2.2.2 Uitbreidingsmogelijkheden Sportpark RKESV te Eil.....	20
2.2.3 Sportpark RKHVC te Hunsel.....	20
2.2.4 Sportpark GKC te Kelpen-Oler	21
2.2.4.1 Huidige locatie Kelpen-Oler.....	21
2.2.4.2 Alternatieve locatie Kelpen-Oler.....	21
2.2.5 Sportpark GKC te Grathem	21
2.2.6 Conclusie zoeklocaties op basis van beschikbare ruimte	22
2.3 Toetsing inpassingsmogelijkheden sportfunctie.....	22
2.3.1 Locatie Hunsel.....	23
2.3.2 Locatie Kelpen-Oler (alternatieve zoeklocatie)	23
2.3.3 Centrale zoeklocatie.....	24
3 LOCATIES NADER BEKEKEN	27
3.1 Te onderzoeken locaties	27
3.2 Ruimtelijke ordening	27
3.3 Uitbreidingsmogelijkheden / toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.....	28
3.3.1 Toelichting	28
3.3.2 Fysieke ruimte.....	29
3.4 Toevoegingsmogelijkheden maatschappelijke functies	29
3.5 Bereikbaarheid	30
3.5.1 Toegangswegen en veiligheid.....	30
3.5.2 Parkeren.....	30
3.5.3 Reisafstanden.....	31
3.6 Koppeling voorzieningen bestaand	31
3.6.1 Bestaande locaties.....	31
3.6.2 Nieuwe zoeklocaties	31
3.7 Financieel.....	31
3.7.1 Niet locatie specifieke maatregelen.....	31
3.7.1.1 Realisatiekosten sportpark	32
3.7.1.2 Ontbindingskosten gebruik gemeentelijk eigendom	32
3.7.1.3 Opbrengsten vrijkomende gronden.....	32
3.7.2 Onderscheidende maatregelen.....	33
3.7.2.1 Locatie Kelpen-Oler (K1).....	33
3.7.2.2 Locatie Centraal zoekgebied (C1)	33

3.7.2.3	Locatie Hunsel (H1).....	33
3.7.3	Onderscheidende kostencomponenten.....	33
3.7.4	Aanpassingen wegen ten behoeve van bereikbaarheid locatie.....	34
3.7.5	Kostenoverzicht.....	35
3.8	Tijd.....	35
3.9	Beperking zoekgebied Centraal	36
4	DOOR DE BRIL VAN HEG	37
4.1	Reacties, kansen en knelpunten	37
4.2	Conclusie.....	38
5	CONCLUSIE	39
5.1	Samenvattende matrix	39
5.2	Bevindingen/conclusies.....	40

BIJLAGEN

B1	TOETS RUIMTELIJKE ORDENING
B2	TOELICHTING VERKEER
B3	RAMING NIET LOCATIESPECIFIEKE MAATREGELEN

TABELLEN

Tabel 1	Vergelijking locaties diverse onderdelen Ruimtelijke Ordening	27
Tabel 2	Potentiële uitbreidingsmogelijkheden voetbal of andere voorziening.....	29
Tabel 3	Indicatieve reisafstand zoeklocaties	31
Tabel 4	Realisatiekosten scenario 2 - niet onderscheidende kosten	32
Tabel 5	Vergelijking indicatie benodigde investering mogelijke locaties (exclusief plan en voorbereidingskosten).....	33
Tabel 6	Globale kostenindicatie aanpassing wegprofiel per 100 meter	34
Tabel 7	Berekening kosten implementatie maatregel per weg	34
Tabel 8	Globale kostenraming aanpassingen wegen per scenario	34
Tabel 9	Kostenoverzicht realisatie sportpark op locatie (exclusief voorbereidings- en planvormingskosten)	35
Tabel 10	Inschatting tijdsad tot en met realisatie.....	35

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1	Ligging sportpark RKESV te Ell (bron: Google)	14
Afbeelding 2	Ligging sportpark RKHVC (bron: Google).....	15
Afbeelding 3	Ligging sportpark GKC Kelpen-Oler (bron: Google)	15
Afbeelding 4	Ligging locatie sportpark Grathem (bron:Google).....	16
Afbeelding 5	Positie centraal zoekgebied ten opzichte van huidige voetballocaties.....	16
Afbeelding 6	Zoekgebied centrale locatie (luchtfoto bron: Google)	17
Afbeelding 7	Percelen in eigendom van gemeente Leudal (2017) binnen zoekgebied	17
Afbeelding 8	Locatie Ell met arcering gemeentelijke eigendommen.....	20
Afbeelding 9	Locatie Hunsel met arcering gemeentelijke eigendommen.....	20
Afbeelding 10	Locatie Kelpen-Oler met arcering gemeentelijke eigendommen.....	21
Afbeelding 11	Locatie Kelpen-Oler met arcering gemeentelijke eigendommen.....	21
Afbeelding 12	Ligging alternatieve zoeklocatie ten opzichte van huidige sportpark	21
Afbeelding 13	Locatie Grathem met arcering gemeentelijke eigendommen	21
Afbeelding 14	Inrichtingsmogelijkheid huidige locatie Hunsel inclusief uitbreiding	23
Afbeelding 15	Inrichtingsmogelijkheid alternatieve locatie Kelpen-Oler.....	23
Afbeelding 16	Inrichtingsmogelijkheid centrale zoeklocatie	24

SAMENVATTING

Drie voetbalverenigingen in de gemeente Leudal hebben kritisch naar hun vereniging gekeken en geconcludeerd dat er gezamenlijk een sterkere en duurzamere vereniging kan ontstaan.

Kragten heeft in een eerdere fase een businesscase van de verenigingen bekeken en op basis van eigen kennis en ervaring gekeken naar capaciteitsbehoefte, mogelijke ondergronden, investeringen, onderhoud en renovatie. Met die studie is inzicht gekregen in de benodigde faciliteiten als de drie verenigingen gaan werken als één fusievereniging.

Nu er duidelijkheid is gekomen rondom de benodigde invulling, zal gekeken moeten worden naar een locatie die voldoende mogelijkheden biedt. Ten behoeve van het onderzoek naar een geschikte locatie voor de fusievereniging, zijn een aantal locaties aangewezen en zijn uitgangspunten geformuleerd.

De te onderzoeken locaties zijn in willekeurige volgorde:

- Huidig sportpark Hunsel
- Huidig sportpark Kelpen-Oler
- Huidig sportpark Grathem
- Huidig sportpark Ell
- Locatie centraal gelegen tussen de huidige sportparken

De volgende aspecten worden als uitgangspunt gehanteerd:

- De locatie dient de fusievereniging, zoals deze nu gevormd zou kunnen worden, te kunnen huisvesten
- Groeimogelijkheden voor het sportpark is een pré
- Uitbreiding op of verplaatsing naar gemeentelijk eigendom heeft de voorkeur
- Locaties worden onafhankelijk en neutraal beschouwd
- Het koppelen van maatschappelijke functies, direct of mogelijkheden voor de toekomst, is een pré
- Eigenaren, pachters en/of gebruikers van bekeken gronden en/of in de directe omgeving, worden binnen dit onderzoek niet betrokken

Op basis van de te verwachten ontwikkelingen en capaciteitsberekeningen is berekend, dat de combinatievereniging circa 415 are nodig heeft voor haar faciliteiten. Binnen deze ruimtevraag zijn zowel de sportvoorzieningen als ook de parkeergelegenheid, infrastructuur en bebouwing opgenomen. Op basis van de uitgangspunten en de beschikbare ruimte kunnen we concluderen, dat drie van de vijf locaties niet of heel beperkt kunnen voldoen. Dit betreft de volgende locaties: Ell, Kelpen-Oler en Grathem.

Kijkend naar de omvang van de huidige sportparken en beschikbare uitbreidingsmogelijkheden, is locatie Ell de minst geschikte locatie gevolgd door locatie Kelpen-Oler. In de kernrand van Kelpen-Oler zijn echter gemeentelijke eigendommen aanwezig met voldoende capaciteit. Dit komt ook overeen met de bevindingen uit een open interactieve sessie met de bestuursleden van de drie voetbalverenigingen.

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de bijeenkomst met de bestuursleden van de drie voetbalverenigingen:

- Afstand / logistiek (op dit moment al een groot probleem van de ouders)
- Tijdsdruk (graag duidelijkheid over de locatie, achterban wordt onrustig)
- Behoeft aan visie/kaders van de gemeente (zou een boodschap richting de achterban makkelijker overbrengen)

Vanuit de bijeenkomst kunnen we concluderen dat er een gezamenlijke voorkeur is voor een centrale locatie tussen de vier dorpskernen. Vervolgens zien de bestuursleden een nieuwe locatie in Kelpen-Oler ook als een mogelijk gedragen alternatief.

In onderstaande tabel is verkort weergegeven wat voor de drie nader onderzochte locaties is gevonden.

	Locatie Centraal (C1) <i>Middengebied Nieuw</i>	Locatie Kelpen Oler (K1) <i>Alternatief Nieuw</i>	Locatie Hunsel (H1) <i>Huidig sportpark + omgeving</i>	Locatie Ell	Locatie Grathem
Beschikbare ruimte	Benodigd beschikbaar	Benodigd beschikbaar	Benodigd beschikbaar	Niet beschikbaar	Niet beschikbaar
Aanvaardbaarheid van	Positief	Gematigd positief	Negatief	Negatief	Negatief

verenigingen	(Voorkeur)	(Bespreekbaar)			
Inpassingsmogelijkheden benodigde voorzieningen en verkrijgen van een kwalitatief goed sportpark	Matig tot voldoende	Goed	Voldoende tot goed	-	-
Bereikbaarheid en veiligheid	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, geen alternatieve route beschikbaar	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, alternatieve route beschikbaar	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, alternatieve route beschikbaar	-	-
Afstand (km)	Vanuit Hunsel 2,7 Vanuit Ell 3,5 Vanuit Grathem 3,4 Vanuit KO 3,2	Vanuit Hunsel 5,8 Vanuit Ell 4,2 Vanuit Grathem 3,8	Vanuit Ell 4,4 Vanuit Grathem 6,0 Vanuit KO 5,8	-	-
Parkeren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	-	-
Globale raming benodigde investeringskosten (exclusief btw)	€ 3.996.137,00	€ 3.969.787,00	€ 3.525.187,00	-	-
Uitbreidingsmogelijkheden	Aanwezig op percelen in eigendom van derden	Aanwezig op percelen in eigendom van gemeente	Niet aanwezig	-	-
Koppeling met bestaande functies	Geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig	Mogelijk door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	Mogelijk door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	-	-
Mogelijkheden aanvullen locatie met andere maatschappelijke functies	Beperkt door regelgeving. Outdoor sportvoorzieningen mogelijk	Mogelijkheden door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	In de nabijheid mogelijk door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	-	-
Ruimtelijke ordening	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk. Aandacht voor mogelijke geurhinder en mogelijke agrarische ontwikkelingen	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk. Aandacht voor hinder door realisatie nabij woningen	-	-

Het plaatsen van de fusievereniging op een sportpark is een behoorlijke opgave. Los van de mogelijkheden in omvang van de voorzieningen, is ook de beschikbaarheid van locaties aan de orde. De realisatie van het sportpark zal niet op korte termijn haalbaar zijn, omdat aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn op alle locaties en hiervoor nog onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Veel toetsingscriteria geven beperkt tot geen onderscheidende uitkomsten voor één of meer locaties.

Op basis van de matrix in paragraaf 5.1 kunnen de verschillende toetsingscriteria vergeleken worden. Het is afhankelijk van de waarde die de besluitvormer aan een criteria toekent, welke locatie het beste geschikt is. Deze waardetoekenning is niet mogelijk in deze rapportage, door het ontbreken van deze waarde toekenning middels besluiten en/of visie voor de sportvoorzieningen binnen de gemeente Leudal.

Op basis van de opgehaalde gegevens kan geconcludeerd worden dat ruimte voor toekomstige ontwikkelingen een voorkeur kan zijn voor een locatie. De ontwikkelingen die spelen bij de voetbalverenigingen worden ook waargenomen bij andere maatschappelijke voorzieningen. Het koppelen van deze voorzieningen om behoud te borgen, is een actueel gedachtegoed.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Drie voetbalverenigingen in de gemeente Leudal hebben kritisch naar hun vereniging gekeken en geconcludeerd dat er gezamenlijk een sterkere en duurzamere vereniging kan ontstaan. Met dit plan zijn de verenigingen naar de gemeente gestapt en is er een businesscase opgesteld door Public Result (in opdracht van de vereniging), waarin de effecten van drie scenario's zijn doorgerekend. Kragten heeft deze businesscase bekeken en op basis van eigen kennis en ervaring gekeken naar capaciteitsbehoefte, mogelijke ondergronden, investeringen, onderhoud en renovatie. Met die studie is inzicht gekregen in de benodigde faciliteiten als de drie verenigingen gaan werken als één fusievereniging.

Nu er duidelijkheid is gekomen rondom de benodigde invulling, zal gekeken moeten worden naar een locatie die voldoende mogelijkheden biedt. De drie verenigingen hebben uitgesproken alleen een succesvolle fusie te kunnen realiseren wanneer er een neutrale (niet een van de huidige) geschikte locatie wordt gevonden. Voor een totaalplaatje wil de gemeente de bestaande locaties niet volledig uitsluiten. De raad heeft hierbij specifiek uitgesproken dat een voorkeur vanuit de fusievereniging niet voldoende is om een locatie als geschikt te beoordelen. Hierom zullen ook de bestaande locaties worden betrokken in het locatieonderzoek. Tevens zal gekeken worden naar andere mogelijke geschikte locaties gelegen op gemeentelijke eigendommen.

Doel van de rapportage is het vinden van een geschikte locatie waar de combinatievereniging haar benodigde faciliteiten kan huisvesten.

1.2 Uitgangspunten

Ten behoeve van het onderzoek naar een geschikte locatie voor de fusievereniging, zijn een aantal locaties aangewezen en zijn uitgangspunten geformuleerd. Op basis hiervan wordt het onderzoek uitgevoerd.

De te onderzoeken locaties zijn in willekeurige volgorde:

- Huidig sportpark Hunsel
- Huidig sportpark Kelpen-Oler
- Huidig sportpark Grathem
- Huidig sportpark Ell
- Locatie centraal gelegen tussen de huidige sportparken

De volgende aspecten worden als uitgangspunt gehanteerd:

- De locatie dient de fusievereniging, zoals deze nu gevormd zou kunnen worden, te kunnen huisvesten
- Groeimogelijkheden voor het sportpark is een pré
- Uitbreiding op of verplaatsing naar gemeentelijk eigendom heeft de voorkeur
- Locaties worden onafhankelijk en neutraal beschouwd
- Het koppelen van maatschappelijke functies, direct of mogelijkheden voor de toekomst, is een pré
- Eigenaren, pachters en/of gebruikers van bekeken gronden en/of in de directe omgeving, worden binnen dit onderzoek niet betrokken

Bovenstaande locaties en uitgangspunten vormen de start voor het onderzoek, voortschrijdend inzicht of verkregen informatie wordt meegenomen in het onderzoek.

1.3 Bestaande sportcomplexen te fuseren verenigingen

1.3.1 Sportpark RKESV te Ell

De locatie is gelegen aan de Busstraat in Ell en gesitueerd aan de rand van het dorp. Het park wordt omzoomd door begroeiing. Aangrenzend aan het sportpark zijn percelen aanwezig die momenteel een functie hebben voor land- of akkerbouw.



Afbeelding 1 Ligging sportpark RKESV te Ell (bron: Google)

De sportlocatie te Ell heeft een beschikbare oppervlakte van circa 231 are inclusief het bebouwde/verharde oppervlak. Het sportpark voorziet in twee voetbalvelden (wedstrijdafmetingen) en heeft daarbij ruimte voor trainingen. Deze trainingsruimte voldoet in de huidige vorm niet aan de minimale afmetingen voor een volwaardig wedstrijd en/of trainingsveld.

1.3.2 Sportpark RKHVC te Hunsel

De locatie is gelegen aan de Kallestraat in Hunsel en gesitueerd aan de rand van het dorp. In de directe omgeving bevindt zich een golfbaan en een handboogschutterij.

Het park wordt gedeeltelijk omzoomd door begroeiing. Een gedeelte van het sportpark grenst direct aan de achtertuinen van woningen. Aangrenzend aan het sportpark is een perceel aanwezig dat momenteel een functie heeft voor land- of akkerbouw.



Afbeelding 2 Ligging sportpark RKHVC (bron: Google)

De sportlocatie te Hunsel heeft een beschikbare oppervlakte van circa 222 are inclusief het bebouwde/verharde oppervlak. Het sportpark voorziet in twee voetbalvelden (wedstrijdafmetingen).

1.3.3 Sportpark GKC te Kelpen

De locatie is gelegen aan de Oranjestraat in Kelpen-Oler en is gesitueerd aan de rand van het dorp. In de directe omgeving bevindt zich tevens een tennisvereniging.

Het park wordt gedeeltelijk omzoomd door begroeiing. Het park wordt aan alle kanten omsloten door infrastructuur of ander functie's. Er zijn geen direct aangrenzende percelen met voldoende omvang voor voorzieningen ten behoeve van de voetbalsport. Indien de bestaande infrastructuur overgestoken wordt zijn er wel percelen aanwezig die nu een functie hebben voor land-of akkerbouw.



Afbeelding 3 Ligging sportpark GKC Kelpen-Oler (bron: Google)

De sportlocatie te Kelpen-Oler heeft een beschikbare oppervlakte van circa 212 are inclusief het bebouwde/verharde oppervlak. Het sportpark voorziet in twee voetbalvelden (wedstrijdafmetingen).

1.3.4 Sportpark GKC te Grathem

De locatie is gelegen aan de Sportlaan in Grathem en is gesitueerd aan de rand van het dorp.

Het park wordt gedeeltelijk omzoomd door begroeiing. Aangrenzend aan het sportpark zijn percelen aanwezig die momenteel een functie hebben voor land- of akkerbouw.

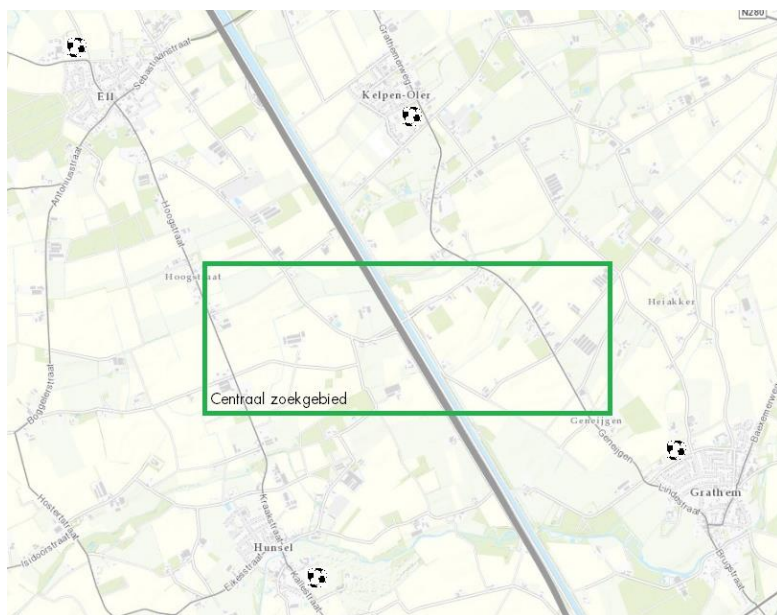


Afbeelding 4 Ligging locatie sportpark Grathem (bron: Google)

De sportlocatie te Grathem heeft een beschikbare oppervlakte van circa 220 are inclusief het bebouwde/verharde oppervlak. Het sportpark voorziet in twee voetbalvelden (wedstrijdafmetingen).

1.4 Nieuwe centrale zoeklocatie

De verenigingen hebben, in de aanloop naar het fusiebesluit, uitgesproken te willen kijken naar een nieuwe locatie voor de fusievereniging. Naast gevoelswaarde over de nieuwe start, is daarbij ook de bereikbaarheid (vergelijkbare reisafstand voor de leden) aan de orde.



Afbeelding 5 Positie centraal zoekgebied ten opzichte van huidige voetballocaties



Afbeelding 6 Zoekgebied centrale locatie (luchtfoto bron: Google)

De zoeklocatie, zoals weergegeven in afbeeldingen 5 en 6, is bepaald door te kijken naar een centrale ligging en goede bereikbaarheid van de zoeklocatie. Centraal tussen de betreffende kernen ligt de Velterbrug, die een belangrijke bestaande verbindende factor is voor de bereikbaarheid. Gezien de benodigde investering en het gebruik van het kanaal, is als uitgangspunt genomen dat een nieuwe brug over het kanaal op een andere locatie niet haalbaar is. Verder wordt het zoekgebied begrensd door twee doorgaande verbindingswegen de Hoogstraat/Weverstraat en de Grathemerweg.

Om het zoekgebied in eerste instantie wat te verkleinen om de verschillende beoordelingsaspecten toe te passen, wordt gestart met locaties in gemeentelijk eigendom. De reden om hiervoor te kiezen is de verwachting dat



Afbeelding 7 Percelen in eigendom van gemeente Leudal (2017) binnen zoekgebied

het proces, zowel in tijd als in financieel opzicht, gebaat is bij gronden in eigendom van de gemeente.

Binnen het zoekgebied zijn er twee aaneengesloten percelen (locatie Kapittelstraat) in eigendom van de gemeente met een gezamenlijk oppervlakte van 551 are.

2 BENODIGDE FYSIEKE RUIMTE

2.1 Indicatieve benodigde ruimte combinatievereniging

2.1.1 Uitgangspunt rapportage

Op basis van de te verwachten ontwikkelingen en capaciteitsberekeningen, is berekend dat de combinatievereniging circa 415 are nodig heeft voor haar faciliteiten (toetsing rapportage Public Result). Binnen deze ruimtevraag zijn zowel de sportvoorzieningen als ook de parkeergelegenheid, infrastructuur en bebouwing opgenomen.

De aangegeven benodigde oppervlakte gaat uit van de volgende invulling met betrekking tot de voetbalvelden:

- Twee keer natuurgras wedstrijdveld
- Eén keer natuurgras trainingsveld
- Eén kunstgrasveld (wedstrijd en training)

Deze invulling van sportvoorziening lijkt op dit moment het meest passend voor de fusievereniging. Door de variatie in ondergronden kan de vereniging haar leden continuïteit en variatie binnen de voetbalsport aanbieden. Deze invulling zal in de verdere rapportage gehanteerd worden als het basisuitgangspunt.

2.1.2 Alternatieve invullingen

Door te variëren in het type ondergrond, zijn meer of minder velden nodig om in de benodigde spelbelasting te voorzien. Deze alternatieve invullingen hebben daarbij wel invloed op de ruimtevraag en de investeringskosten.

Alternatieve invulling 1

Hierbij wordt uitgegaan van toepassing van alleen natuurgras voetbalvelden.

Voor dit scenario is circa 156 are extra ruimte ten opzichte van het uitgangspunt (2.1.1) benodigd. De totale ruimtevraag voor deze invulling bedraagt hiermee circa 571 are.

Alternatieve invulling 2

Hierbij wordt uitgegaan van één natuurgras voetbalveld en twee kunstgras voetbalvelden.

Voor dit scenario is circa 78 are minder ruimte ten opzichte van het uitgangspunt (2.1.1) benodigd. De totale ruimtevraag voor deze invulling bedraagt hiermee circa 337 are.

2.2 Criteria oppervlakte zoeklocatie

Op basis van bovenstaande voorkeur en alternatieve invullingen is een locatie op basis van ruimte pas geschikt, indien minimaal 340 are aaneengesloten ruimte beschikbaar is. Elke te onderzoeken locatie die hieraan niet voldoet zal niet verder onderzocht worden.

2.2.1 Beschikbare gronden in relatie tot inpassing fusievereniging

Op basis van de bevindingen in paragraaf 2.1 met betrekking tot de omvang van de zoeklocaties, kunnen we concluderen dat de huidige voetballocaties geen van alle voldoende fysieke ruimte beschikbaar hebben. De centrale zoeklocatie biedt wel voldoende ruimte.

Omdat de bestaande locaties niet voldoen aan de factor beschikbare ruimte, zal gekeken moeten worden of de locatie uit te breiden is. Als uitgangspunt voor het bepalen of een locatie uit te breiden is, wordt in eerste instantie gekeken naar:

- Aangesloten percelen: percelen die niet aan het huidige sportpark liggen worden in eerste instantie niet gezien als uitbreidingslocatie
- Bebouwing: indien er op naastgelegen percelen bebouwing aanwezig is, kunnen deze niet gezien worden als uitbreidingsruimte
- Ruimte: indien de uitbreidingsruimte te beperkt is om de fusievereniging te huisvesten, is deze niet geschikt

Indien aan bovenstaande uitgangspunten kan worden voldaan, wordt de locatie meegenomen in het verdere onderzoek.

Zoals ook aangegeven bij de centrale zoeklocatie, geniet het ook bij uitbreiding de voorkeur om uit te breiden om percelen die reeds in bezit zijn van de gemeente Leudal. Dit is ook voor uitbreiding geen vast kader maar geniet de voorkeur.

2.2.2 Uitbreidingsmogelijkheden Sportpark RKESV te Ell

Aan de noordzijde van het huidige complex is landbouwgebied dat mogelijkheden heeft met betrekking tot omvang. Dit is echter geen gemeentelijk eigendom, waardoor niet aan dit uitgangspunt kan worden voldaan.

Er grenzen verder geen gemeentelijke eigendommen aan het huidige sportpark met uitzondering van het woonwagenkamp aan de noordzijde.

Er zijn binnen de verschillende onderzoeklocaties voldoende locaties waar wel aan dit uitgangspunt kan worden voldaan. Locatie Ell is daarmee ook minder geschikt voor de fusievereniging.

Uitbreidingsmogelijkheden voor locatie om voldoende ruimte te creëren voor de fusievereniging, is alleen aanwezig indien grond aangekocht kan worden. Daarbij zal het sportpark wel versnipperd (doorkruist door wegen) of langgerekt worden. Dit is niet wenselijk voor een verenigingssport.

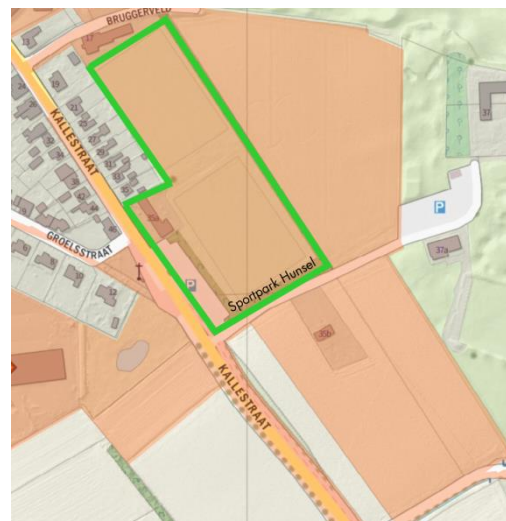


Afbeelding 8 Locatie Ell met arcering gemeentelijke eigendommen

2.2.3 Sportpark RKHVC te Hunsel

In de directe omgeving van sportpark Hunsel zijn diverse percelen in eigendom van de gemeente Leudal aanwezig. Eén van deze percelen ligt tegen het huidige sportpark aan. Dit perceel is gesitueerd tussen het sportpark en de aanwezige golfbaan. Dit perceel heeft voldoende omvang om te voldoen aan de minimale ruimtevraag.

In de directe omgeving zijn ook nog andere percelen in eigendom van de gemeente aanwezig die niet direct grenzen aan het sportpark. Hoewel vanwege ligging niet optimaal voor het positioneren van voetbalvelden (overzicht), biedt dit flexibiliteit bij inrichting. Het realiseren van een sportpark voor de fusievereniging op locatie Hunsel is op gebied van beschikbare ruimte haalbaar.



Afbeelding 9 Locatie Hunsel met arcering gemeentelijke eigendommen

2.2.4 Sportpark GKC te Kelpen-Oler

2.2.4.1 Huidige locatie Kelpen-Oler

De locatie Kelpen-Oler (zie afbeelding 11) wordt omringd door infrastructuur, bebouwing en andere sportvoorzieningen. Er zijn onvoldoende mogelijkheden om op de huidige voetballocatie een sportpark te maken dat voldoende ruimte geeft voor de fusievereniging.



Afbeelding 11 Locatie Kelpen-Oler met arcering gemeentelijke eigendom

2.2.4.2 Alternatieve locatie Kelpen-Oler

Als ligging is, in gesprek met de verenigingen, Kelpen-Oler als bespreekbaar gebleken. Dit sluit ook aan bij de bevindingen uit de businesscase en de rapportage “Haalbaarheidsonderzoek”. De verenigingen geven wel aan dat dit pas serieus kan worden overwogen, wanneer een nieuw sportpark gerealiseerd kan worden. Gezien de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden heeft, wordt als alternatieve locatie gezocht in de gemeentelijke eigendommen iets ten zuidwesten van de huidige locatie (zie afbeelding 12).

Binnen de percelen in eigendom van de gemeente is voldoende ruimte beschikbaar voor de fusievereniging.



Afbeelding 12 Ligging alternatieve zoeklocatie ten opzichte van huidige sportpark

2.2.5 Sportpark GKC te Grathem

Er zijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde van het huidige sportpark om de fusievereniging te faciliteren. Deze percelen zijn echter geen eigendom van de gemeente waardoor aan dat uitgangspunt niet kan worden voldaan. Er zijn binnen de verschillende onderzoeklocaties voldoende locaties waar wel aan dit uitgangspunt kan worden voldaan. Locatie Grathem is daarmee ook minder geschikt voor de fusievereniging.



Afbeelding 13 Locatie Grathem met arcering gemeentelijke eigendommen

2.2.6 Conclusie zoeklocaties op basis van beschikbare ruimte

Op basis van de zaken zoals beschreven in paragraaf 2.2. kunnen we concluderen dat drie van de vijf locaties niet of heel beperkt kunnen voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 1.2 en/of de ontwikkeling van een goed sportpark zeer lastig maken. Dit betreft de volgende locaties:

Ell:	Geen uitbreidingsmogelijkheden op gemeentelijk eigendom, geen mogelijkheden voor aaneengesloten ontwikkeling van een sportpark voor teamsporten
Kelpen-Oler:	Geen uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locatie, geen mogelijkheden voor uitbreiding op aangrenzende percelen
Grathem:	Geen uitbreidingsmogelijkheden op gemeentelijk eigendom

Kijkend naar de omvang van de huidige sportparken en beschikbare uitbreidingsmogelijkheden, is locatie Ell de minst geschikte locatie gevolgd door locatie Kelpen-Oler. In de kernrand van Kelpen-Oler zijn echter gemeentelijke eigendommen aanwezig met voldoende capaciteit. Door dit gegeven en het benoemen van Kelpen-Oler als bespreekbare locatie (zie hoofdstuk 5) door de verenigingen, blijft Kelpen-Oler als zoeklocatie gehandhaafd. Er wordt verder gekeken naar een alternatieve locatie aan de dorpsrand nabij het aanwezige schutterijterrein.

Het verwerven van grond kan zowel financiële als tijdsgebonden gevolgen hebben voor het project. De uitgangspositie uitbreiding op gemeentelijk eigendom geniet hierdoor ook de voorkeur. Het verwerven van grond voor de fusievereniging is niet uitgesloten maar beperkt de mogelijkheden. Op basis hiervan is locatie Grathem minder geschikt. Een nabij gelegen geschikte alternatieve locatie is niet gevonden. Indien uit het verdere onderzoek blijkt dat geen van de overgebleven twee locaties en/of de nieuwe alternatieve locatie mogelijkheden bieden voor de fusievereniging, zou Grathem opnieuw bekeken kunnen worden.

De volgende locaties geven op basis van de informatie uit paragraaf 2.2. voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van een sportpark voor de fusievereniging en zullen nader onderzocht worden:

- Centrale zoeklocatie
- Hunsel; huidig sportpark e.o.
- Kelpen-Oler; alternatieve locatie

2.3 Toetsing inpassingsmogelijkheden sportfunctie

De beschikbaarheid van voldoende oppervlakte is het eerste vereiste voor het bepalen van mogelijkheden voor de fusievereniging. Echter is het ook noodzakelijk om nader te bekijken of de vereiste voorzieningen ook daadwerkelijk realiseerbaar zijn binnen een oppervlakte. Vanwege de vastgelegde vorm en afmetingen van sportvoorzieningen zoals voetbalvelden is het niet altijd haalbaar om voldoende velden in een beschikbaar gebied in te passen. Door de vorm van beschikbare percelen en de voetbalvelden blijft er te veel onbruikbare restructuurte over om alle voorzieningen in te passen. Voorzieningen zoals bebouwing en fietsparkeren zijn flexibeler in te vullen en zijn minder gevoelig voor perceelvormen.

Middels een ondergrond op schaal en transparante voorzieningen op een gelijke schaal kunnen we toetsen of de beschikbare ruimte de benodigde voorzieningen kan huisvesten. Deze inpassingsoefening, met uitzondering van alternatieve locatie Kelpen-Oler, is gezamenlijk met de afgevaardigden van de voetbalverenigingen gedaan tijdens een bespreking (zie hoofdstuk 5). Hierbij is reeds een doorzicht gemaakt naar een mogelijke inrichting en de daaruit voortkomende gevolgen. Deze gevolgen hebben vaak invloed op kosten, tijd of kwaliteit.

Uitgangspunt voor de inpassingstudie is scenario 2 uit de Rapportage toetsing businesscase zoals omschreven in paragraaf 3.1.1. Indien de beschikbare ruimte dit scenario niet toelaat wordt nog gekeken naar een scenario met minder velden door het uitvoeren van meerdere velden in kunstgras. Scenario 2 wordt gehandhaafd als

voorkeursscenario, omdat deze passend is voor de fusievereniging, een variatie biedt in ondergronden en de verhouding tussen gebruik en ruimtegebruik in balans is. Scenario 2 biedt de mogelijkheid een compacte sportvoorziening te maken.

2.3.1 Locatie Hunsel

Direct gelegen aan en in de directe omgeving van het sportpark in Hunsel bevinden zich percelen in gemeentelijk eigendom. Het perceel tussen het huidige sportpark en de golfbaan in leent zich het beste voor eventuele uitbreiding van de voorzieningen. De infrastructuur boven- en ondergronds is ingericht voor een sportpark en de aanwezige toplagen (natuurgras) kunnen worden hergebruikt.

Binnen het geprojecteerde plangebied bestaat de inrichtingsmogelijkheid voor de vierveldenvariant.

Gezien de inpassingsmogelijkheden betekent dit wel dat op de huidige parkeerplaats en bebouwing een voetbalveld gesitueerd wordt. De toegang tot het park en de parkeervoorziening zal aan de zijde van de Kallestraat (richting golfclub) of Bruggerveld komen. In het inrichtingsvoorstel, zoals weergegeven in afbeelding 14, is gekozen voor toegang via de Bruggerveld. Deze keuze is gemaakt om geen knelpunten met het verkeer naar het golfterrein te creëren, tevens is de toegankelijkheid vanuit het dorp hiermee groter.

Los van het herplaatsen van verschillende voorzieningen, heeft deze locatie als voordeel dat een bestaande voorziening wordt uitgebreid. De optimale veldenverdeling is toepasbaar binnen beschikbaar gebied en er is ruimte om een aantrekkelijk sportpark te creëren.

Aandachtspunt binnen dit inrichtingsvoorstel zijn de aangrenzende woningen. Omdat de bestaande situatie reeds sportvoorzieningen binnen korte afstand voorziet, is deze inrichting een mogelijkheid. Hinder door licht en/of geluid is wel een aspect dat bij verdere inrichting onderzocht moet worden. Hierbij zal bepaald moeten worden of en welke aanvullende maatregelen benodigd zijn om hinder te beperken. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze maatregelen nodig zijn, waarbij niet uit te sluiten is dat hinder toch aanwezig zal zijn.



Afbeelding 14 Inrichtingsmogelijkheid huidige locatie Hunsel inclusief uitbreiding

2.3.2 Locatie Kelpen-Oler (alternatieve zoeklocatie)

De alternatieve locatie bevat meerdere percelen die in gemeentelijk eigendom zijn. Binnen deze percelen zijn meerdere inrichtingen van een eventueel sportpark mogelijk. In eerste instantie wordt gekeken naar de ruimte rondom de aanwezige schutterij. De redenen om hier te starten zijn:

- Ontsluiting mogelijk vanuit bestaande infrastructuur
- Aansluiting aan dorp (situering in kernrandzone)
- Koppeling met bestaande voorzieningen

Er zijn meerdere inrichtingsmogelijkheden voor dit gebied waarbij op dit moment de omschreven locatie de meest gunstige is. Nadere uitwerking van de locatie in eventuele vervolgstappen na dit onderzoek kan vragen om aanpassingen binnen het zoekgebied.



Afbeelding 15 Inrichtingsmogelijkheid alternatieve locatie Kelpen-Oler

Indien er daarbij aanvullende kansen, belemmeringen of financiële gevolgen verwacht worden zal dat binnen dit onderzoek meegenomen worden.

In afbeelding 15 is een weergave getoond van een mogelijke inrichting van het gebied als sportpark. Voordeel van deze inrichting is dat het hoofdveld en de bebouwing wat verder van het dorp zijn gesitueerd. Dit is positief omdat deze elementen doorgaans het meeste geluid produceren. Vanaf bestaande woningen is bij deze inrichtingsmogelijkheid een ruimte vrijgehouden van minimaal 50 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de daarvoor geldende richtlijnen en kan aangenomen worden dat geluids- en lichthinder door het sportcomplex niet aanwezig is.

Binnen dit voorstel is inpassing op twee aanwezige percelen niet mogelijk. Het voor een beperkt deel gebruiken van een derde perceel is hiervan het gevolg.

Aandachtspunten binnen de voorgestelde inrichting zijn de aangrenzende woningen. Bij de inrichting is rekening gehouden met de richtlijnen om hinder voor de bewoners te beperken. Om de grondaankoop in de toekomst te beperken kan gekeken worden of de afstand tussen sport en woningen verantwoord verkleind kan worden. Tweede aandachtspunt is de schutterij. Hierbij zijn de benodigde veiligheidsmaatregelen op hun terrein aanwezig, de voorgestelde inrichting zou hiermee mogelijk moeten zijn zonder aanpassing. Voor zover bekend leidt de weergegeven situatie niet tot gevaarlijke situaties.

Een verdere verkenning met de schutterijvereniging over het gebruik en eventuele ontwikkelingen hierin is aan te bevelen. In de inrichtingsmogelijkheid is ook nog een mogelijkheid om de tennisbanen, zoals nu bij het huidige voetbalcomplex gesitueerd, ook te verplaatsen naar deze locatie.

2.3.3 Centrale zoeklocatie

Binnen de centrale zoeklocatie wordt ten eerste gekeken naar de mogelijkheden binnen het gemeentelijk eigendom. De twee percelen aan de Kapittelstraat geven de mogelijkheid om de vier-veldenvariant voor de fusievereniging te huisvesten.

Gezien de vorm van het perceel zijn er wel beperkingen in de wijze waarop de velden gepositioneerd kunnen worden. Speltechnisch is het inrichtingsvoorstel geen probleem, echter voor de beleving is het voorstel zoals weergegeven in

afbeelding 16 minder aantrekkelijk. De kantine/kleedkamers zijn dusdanig gepositioneerd dat deze geen centrale ligging hebben ten opzichte van de velden. Eventueel kan een andere ligging worden bekeken, maar hierdoor komt de bebouwde voorziening verder van de toegangsweg af te liggen en dicht bij de in de westelijke richting gelegen boerderij. Indien er grond aangekocht of uitgeruild kan worden, zijn er andere inrichtingen mogelijk waarbij de veldligging beter is.



Afbeelding 16 Inrichtingsmogelijkheid centrale zoeklocatie

In deze inrichtingsmogelijkheid is rekening gehouden met de afstand van 50 meter tot bebouwing conform de richtlijnen. Optimalisatie door verschuiving is hierdoor maar beperkt mogelijk en wordt verder beperkt door de aanwezigheid van een gasleiding aan de zijde Varenstraat.

Aandachtspunten bij deze inrichting zijn vooral optimalisatie van de inrichting, eventueel mogelijk door het ruilen van grond en het voorzien van een deugdelijke ontsluiting van deze locatie.

3 LOCATIES NADER BEKEKEN

3.1 Te onderzoeken locaties

Op basis van beschikbare ruimte, aanwezigheid gemeentelijke eigendommen, inpasbaarheid van de benodigde voorzieningen en draagvlak bij de verenigingen, zijn er drie van de vijf locaties die het meeste potentieel hebben. Deze locaties worden eerst nader bekeken. Indien er onvoldoende mogelijkheden overblijven, zullen ook de andere twee locaties nader worden beschouwd.

De volgende locaties (in willekeurige volgorde) worden nader bekeken:

- Centrale zoeklocatie (C1)
- Kelpen - Oler alternatieve locatie (K1)
- Hunsel (H1)

3.2 Ruimtelijke ordening

Bij elke ontwikkeling in Nederland moet er gekeken worden naar de ruimtelijke ordening. Hierbinnen zijn regels en afspraken over hoe omgegaan wordt met onze regelgeving. Het bestemmingsplan maakt hiervan onderdeel uit, alsmede richtlijnen over in dit geval positie van een sportpark ten opzichte van bebouwing. In bijlage 1 is vanuit ruimtelijke ordening gekeken naar de diverse locaties. In onderstaande tabel worden de belangrijkste effecten vanuit ruimtelijke ordening per locatie inzichtelijk gemaakt, de verdere uitwerking is opgenomen in de bijlage. Uitgangspunt hierbij is de realisatie van een outdoor sportpark.

Tabel 1 Vergelijking locaties diverse onderdelen Ruimtelijke Ordening

Onderdeel	subonderdeel	K1(Kelpen-Oler, alternatieve locatie)	H1 (Hunsel)	C1 (Centrale zoeklocatie)
Besluit ruimtelijke ordening - "Ladder voor duurzame verstedelijking"		Geen beperkingen verdere sportontwikkelingen	Geen beperkingen verdere sportontwikkelingen	Beperking ten aanzien van stedelijke voorzieningen zoals sporthal
Wet Natuur- bescherming Natura2000- gebieden		Geen directe effecten, indirect door toename autoverkeer mogelijk	Geen directe effecten, indirect door toename autoverkeer mogelijk	Geen directe effecten, indirect door toename autoverkeer mogelijk
Omgevings- verordening provincie Limburg	Duurzame verstedelijking	Voor outdoor sportvoorzieningen niet van toepassing	Voor outdoor sportvoorzieningen niet van toepassing	Voor outdoor sportvoorzieningen niet van toepassing
	Beschermings- zones natuur en landschap*	Geen beperkingen	Aanvullende aandacht voor landschappelijke inpassing	Binnen zoekgebied compensatieverplichting binnen aangeven gemeentelijk eigendom aandacht voor landschappelijke inpassing
	Milieu- beschermings- gebied	Geen effect	Geen effect	Mogelijke beperkingen ten aanzien van bron en/of toe te passen materialen
Vigerende bestemmings- plannen		Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk - mogelijk effect op inrichting door bestemming riool op grens huidig sportpark	Bestemmingsplan- wijziging noodzakelijk
Wijziging bestemmingsplan en randvoorwaarden	Archeologie	Geen belemmeringen, wel aandacht bij realisatie	Geen belemmeringen, wel aandacht bij realisatie	Geen belemmeringen, wel aandacht bij realisatie

	Bodemonderzoek	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend
	Externe veiligheid	Geen verwachte invloed op planvorming	Geen verwachte invloed op planvorming	Geen verwachte invloed op planvorming. Ligt wel binnen binnen contour A2 (toetsing nodig)
	Geurhinder**	Geen belemmering, maar aandacht door berekening	Geen belemmering, maar aandacht door berekening	Geen belemmering, maar aandacht door berekening
	Beperking agrarische ontwikkelingen	Voor zover bekend geen beperkingen	Voor zover bekend geen beperkingen	Voor zover bekend geen beperkingen. Agrariërs in nabijheid, effect zal getoetst moeten worden. Geen uitbreidingsplannen bekend.
	Luchtkwaliteit	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend
	Landschap*	Compensatie noodzakelijk minimaal conform oude Limburgs Kwaliteitsmenu**	Compensatie noodzakelijk minimaal conform oude Limburgs Kwaliteitsmenu	Compensatie noodzakelijk minimaal conform oude Limburgs Kwaliteitsmenu
	Flora en fauna	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend	Niet onderscheidend
	Hinder voor de omgeving	Voldoet aan richtlijnen, mogelijk hinder door toename autoverkeer	Voldoet niet aan richtlijnen, mogelijk hinder door toename autoverkeer	Voldoet aan richtlijnen, mogelijk hinder door toename autoverkeer
	Provinciaal beleid	Geen directe beperkingen	Geen directe beperkingen	Geen beperkingen maar niet in lijn van beleid gemeente

* De onderzochte locaties vallen in het buitengebied van de gemeente Leudal waardoor provinciaal beleid rondom inpassing en compensatie van toepassing is. Op basis van de huidige gegevens is het niet mogelijk de exacte omvang van deze maatregelen te omschrijven. Op basis van een plan worden deze maatregelen bepaald door de daarvoor bevoegde instantie. In paragraaf 3.7 is ten behoeve van financieel vergelijk wel een inschatting gemaakt voor de inpassings- en compensatiekosten.

** Hinder is een moeilijk te definiëren begrip. Rondom geurhinder zijn waarden opgesteld die het mogelijk maken de omvang van te verwachten hinder te bepalen. Op basis van deze berekening kan getoetst worden of de ontwikkelingen binnen de gestelde wettelijke kaders mogelijk is. Omdat hinder in basis een persoonlijke ervaring is, kan niet worden uitgesloten dat gebruikers toch geur als hinderlijk kunnen ervaren, ondanks dat deze binnen de normen valt.

*** (in de Nota Kwaliteit van 3-10-2013) heeft de gemeente Leudal aangegeven dat de modules uit het oude Limburgs Kwaliteitsmenu als minimuminspanning gelden. Er zal overlegd moeten worden met de Kwaliteitscommissie Veert, Nederweert, Leudal. Voor meer informatie over het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt verwezen naar www.kwaliteitscommissielimburg.nl

3.3 Uitbreidingsmogelijkheden / toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

3.3.1 Toelichting

Het realiseren van een locatie voor de fusievereniging alsmede het fuseren van verenigingen zal, los van locatie, een investering vragen in tijd, energie en geld. Dit geldt voor met name de voetbalverenigingen en de gemeente Leudal. Deze investering moet gaan leiden tot een locatie waar de fusievereniging een stabiele vereniging kan vormen om de voetbalsport in de regio te faciliteren.

Hoewel groei van de vereniging niet verwacht wordt (zie rapportage toetsing businesscase) is het een meerwaarde wanneer de locatie een toekomstbestendige accommodatie mogelijk maakt. Deze ontwikkelingen worden bij voorkeur niet beperkt tot de voetbalsport, maar biedt ruimte voor versterking van de regio, de maatschappij en de economie. Door ruimte voor toekomstige ontwikkelingen, kan in de toekomst nader gekeken worden of bepaalde voorzieningen gekoppeld kunnen worden om elkaars functie te versterken. Indien een locatie ruimte biedt voor groei en/of andere maatschappelijke ontwikkelingen, dan is dat een voordeel van die locatie.

Het is op dit moment niet duidelijk welke eventuele ontwikkelingen en met welke omvang op de locatie kunnen gaan plaatsvinden. Derhalve wordt gekeken naar de mogelijkheden op gebied van:

- A. Uitbreidingsmogelijkheden voetbal
- B. Toevoegingsmogelijkheden maatschappelijke functies zoals sport, indoor sport, verblijf- en recreatieruimte

3.3.2 Fysieke ruimte

Ontwikkelingen hebben fysieke ruimte nodig. Uitgangspunt hierbij is dat de locatie voor de fusievereniging ontwikkeld wordt ten behoeve van de voetbalsport. Derhalve zijn de voorzieningen voor voetbal aanwezig maar wordt ervan uitgegaan dat medegebruik van de bebouwde faciliteiten voor ander gebruiksdoeleinden niet mogelijk is.

Voor uitbreiding van voetbal wordt gekeken naar uitbreiding van één voetbalveld met de afmetingen 100x64 m exclusief uitloop. Indien de fusievereniging meer leden krijgt is uitbreiding van één natuurgras voetbalveld vaak kostentechnisch interessanter dan wanneer er extra kunstgrasvelden moeten worden aangelegd voor de benodigde capaciteit. De toetsing voor uitbreidingsmogelijkheden voetbal zal dan ook uitgedrukt worden in aantal voetbalvelden. De randvoorzieningen zoals kleedkamers en parkeren zijn per toegevoegd veld beperkt en vormen naar verwachting geen beperking.

Voor de bepaling of ruimte beschikbaar is voor ontwikkeling van andere functies wordt gekeken naar beschikbare ruimte op de beschikbare percelen. Hierbij zal niet gekeken worden naar aan te kopen percelen en gaat uit van geen uitbreiding van voetbalvelden in de toekomst.

Tabel 2 Potentiële uitbreidingsmogelijkheden voetbal of andere voorziening

	locatie C1	locatie K1	locatie H1
A. Uitbreidingsmogelijkheid voetbal			
Aantal voetbalvelden op gemeentelijk eigendom	0 stuks	6 stuks	1 stuk
Aantal voetbalvelden op aangrenzende percelen (geen eigendom gemeente)	2 stuks	0 stuks	0 stuks
B. Ruimte voor andere ontwikkelingen			
Beschikbare aangrenzende ruimte in are voor ontwikkeling van andere voorzieningen zoals sport (niet zijnde voetbal), onderwijs, en dergelijke	215 are	950 are	260 are

3.4 Toevoegingsmogelijkheden maatschappelijke functies

Het koppelen van maatschappelijke functies is een ontwikkeling die landelijk wordt toegepast. Het voordeel van het bundelen van voorzieningen op één locatie is dat de exploitatie hierbij in de meeste gevallen gebaat is. Functies kunnen elkaar versterken waardoor duurzamere voorzieningen worden gecreëerd. Aandachtspunt hierbij is wel de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor een grote groep van gebruikers. Maatschappelijke voorzieningen vinden we derhalve ook in of grenzend aan een dorpskern.

Vanuit ruimtelijke ordening wordt de koppeling van maatschappelijke voorzieningen en een dorpskern gehandhaafd door regelgeving. Door deze regelgeving is het lastig om stedelijke voorzieningen zoals een sporthal, school of gemeenschapshuis in het buitengebied te realiseren. Voor verdere informatie hierover verwijzen wij naar bijlage 1 paragraaf 2.1.

Voor de locatie van de fusievereniging lijkt het op basis van regelgeving reëel om te concluderen dat uitbreiding met stedelijke voorzieningen zoals een sporthal op locatie C1 niet haalbaar is. Voor de overige locaties geldt deze beperking niet. Uitbreidingen van outdoor sportvoorzieningen zoals tennis, zijn op basis van regelgeving op geen van de locaties beperkt. Zaken zoals bereikbaarheid en toegankelijkheid blijven vanzelfsprekend wel voor alle locaties van toepassing.

3.5 Bereikbaarheid

3.5.1 Toegangswegen en veiligheid

Het fuseren van de verenigingen heeft tot gevolg dat een groot deel van de leden naar een andere locatie moet om hun sport te beoefenen. Dit is bij elke locatie van toepassing waarbij de reisafstanden per locatie variabel zijn.

Voor alle locaties geldt dat aanpassingen aan bestaande wegen in het buitengebied noodzakelijk zijn om de toename van fiets- en autoverkeer richting de nieuwe accommodatie goed en veilig af te wikkelen. Dit betreft de volgende wegen:

- Varenstraat
- Koelstraat
- Scheidingsweg
- Velterweg
- Kapittelweg

Verbreding van deze wegen om de verkeersveiligheid te bewaken is noodzakelijk, de benodigde investering is daarmee niet onderscheidend voor één van de locaties. Afhankelijk van de gekozen locatie is aanpassing van de volledige weg of een gedeelte noodzakelijk. Vanuit verkeerskundig oogpunt heeft de locatie K1 een kleine voorkeur, omdat een groot deel van de extra verkeersdruk afgewikkeld kan worden via bestaande infrastructuur.

Aanpassingen aan de wegen zoals in deze paragraaf aangeven, zijn wel noodzakelijk, met uitzondering van de Koelstraat. Echter is het wel een aanbeveling om de Ellergweg te voorzien van fietsmarkeringen. Deze maatregel is reeds opgenomen in de Module Fiets van de gemeente Leudal (besluit juli 2017).

Naast verbreding zal ook gekeken moeten worden naar openbare verlichting. De aangegeven wegen zijn grotendeels niet verlicht. Door het verwachte toenemende gebruik, is het aanbrengen van verlichting noodzakelijk. Ook hiervoor geldt dat dit gelijk is voor de verschillende locaties. Voor locatie C1 is het aannemelijk dat direct in de omgeving van het sportcomplex aanvullende verlichting noodzakelijk is. Het aanbrengen van verlichting in het buitengebied ligt niet in lijn met het beleid van de gemeente Leudal, maar zal wel noodzakelijk zijn vanwege veiligheid. Voor alle locaties geldt dat er een logische route tussen woning en sportpark in het buitengebied ligt, de centrale locatie is de enigste locatie waarbij geen alternatieve routes mogelijk zijn dan door het buitengebied. Het gehele verlichtingsniveau (exclusief sportparkverlichting) om een veilige bereikbaarheid van een locatie te bewerkstelligen, zal bij locatie C1 hoger zijn dan bij de andere locaties.

Omdat het te verwachten is dat in elk geval een deel van de verkeersafwikkeling van en naar een nieuwe locatie door het middengebied zal gaan, is het aanpassen van de infrastructuur een logische ingreep. Strikt genomen heeft alleen locatie C1 de aanpassingen daadwerkelijk nodig om geschikt te zijn als locatie voor het sportcomplex, gezien de andere locaties via andere passende infrastructuur bereikbaar zijn. Omdat er echter wel een verkeerseffect te voorzien is, zijn maatregelen bij elke onderzoeklocatie passend.

Concluderend is Kelpen-Oler verkeerskundig de meest aantrekkelijke optie, waarbij niet verwacht wordt dat de benodigde investering in de infrastructuur onderscheidend is tussen de locaties.

3.5.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is in een eerder traject berekend, binnen elke locatie zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren waardoor hier geen knelpunt wordt verwacht. Theoretisch kunnen we aannemen dat locatie C1 vaker met de auto bezocht gaat worden waardoor het aantal parkeerplaatsen hier hoger zou moeten zijn. Het is op basis van de huidige informatie niet te verwachten dat hiervoor meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn dan bepaald kan worden op basis van de richtlijnen. Het voorzien in parkeerbehoefte leidt hiermee niet tot een onderscheidend karakter voor één of meerdere locaties.

3.5.3 Reisafstanden

In de toetsing van de businesscase is reeds gekeken naar de reisafstanden tussen de huidige sportparken. Geconcludeerd kan worden dat wanneer de locatiekeuze op één van de bestaande locaties gaat plaatsvinden, Kelpen-Oler wat betreft reisafstand het meest gunstig is gepositioneerd. In onderstaande tabel zijn de geselecteerde varianten en de reisafstand vanuit de huidige locatie van de voetbalverenigingen weergegeven.

Tabel 3 Indicatieve reisafstand zoeklocaties

Locatie/huidig sportpark	C1 (km)	H1 (km)	K1(km)
Hunsel	2,7		5,8
Ell	3,5	4,4	4,2
Kelpen-Oler	3,2	5,8	0,3
Grathem	3,4	6,0	3,8

De centrale zoeklocatie (C1) ligt wat betreft afstand het beste gepositioneerd. Locatie Hunsel is op basis van reisafstand het slechts gepositioneerd, hierbij moeten twee verenigingen meer dan 5 km reizen.

3.6 Koppeling voorzieningen bestaand

De noodzaak voor de fusievereniging wordt voor een gedeelte bepaald door de demografische ontwikkelingen in de regio. Deze ontwikkelingen hebben invloed op diverse maatschappelijke voorzieningen, de zoektocht naar de manier om deze voorzieningen exploitabel te houden is zeer actueel. Eén van de manieren is het koppelen van voorzieningen aan elkaar. In een optimale situatie wordt vaak gesproken over het delen van een accommodatie (MFA) maar ook de nabijheid van voorzieningen kan een versterkend effect opleveren.

3.6.1 Bestaande locaties

Met uitzondering van Kelpen-Oler liggen de voetbalcomplexen allemaal aan de rand van het dorp. De omvang van de dorpen is niet dusdanig dat andere maatschappelijke voorzieningen op een te grote afstand liggen, echter voor het volledige effect kijken we naar voorzieningen in de directe omgeving. Voor locatie Kelpen-Oler en Grathem zien we hier tennisvoorzieningen, in Hunsel ligt naast het complex een golfbaan. Voor zover bekend zijn er geen uitwisselingen in functies, voorzieningen of beheer tussen deze sportfuncties. Er zijn op dit moment geen actieve koppelingen tussen maatschappelijke voorzieningen die bij herplaatsing verbroken worden.

3.6.2 Nieuwe zoeklocaties

De twee nieuwe zoeklocaties, C1 en K1, hebben natuurlijk nog geen actieve koppelingen met andere maatschappelijke voorzieningen. Locatie K1 is nu geprojecteerd naast de schutterij, op basis van voorzieningen en maatschappelijke aandacht is de verwachting dat hier versterking mogelijk is. Om dit te optimaliseren is wel aanpassing van de voorziening van de schutterij aan de orde. Binnen deze rapportage wordt hiervan niet uitgegaan.

Locatie C1 heeft geen bestaande maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid om de functie mee te versterken.

3.7 Financieel

3.7.1 Niet locatie specifieke maatregelen

Voor elke locatie geldt dat de benodigde voorzieningen opnieuw aangelegd moeten worden. Ook op een locatie van een huidig sportpark moet er geschoven worden met voorzieningen, waardoor ook hier geïnvesteerd

moet worden in nieuwbouw in plaats van renovatie. Voorbeeld is de parkeerplaats bij locatie Hunsel, om de benodigde voorzieningen te plaatsen is het noodzakelijk dat de huidige parkeerplaats vervalt en dat een nieuwe parkeerplaats wordt aangelegd. Onder niet locatie specifieke onderdelen vallen dus de kosten die voor elke locatie van toepassing zijn en niet onderscheidend zijn.

3.7.1.1 Realisatiekosten sportpark

Voor de totstandkoming van een nieuwe locatie voor de fusievereniging, zullen er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de sloop van bestaande bebouwing, de aanleg van ondergrondse infrastructuur en de realisatie van sportvelden.

Op basis van benodigde capaciteit zijn er reeds ramingen gemaakt die een beeld geven van de benodigde investering. Voor verschillende werkzaamheden geldt dat deze voor elke locatie van toepassing zijn. Voor de vergelijking van de zoeklocaties zijn deze werkzaamheden en bijbehorende kosten niet onderscheidend. In dit rapport zal voornamelijk gekeken worden naar de locatie specifieke, en daarmee onderscheidende, werkzaamheden en kosten.

In tabel 4 zijn de kostenonderdelen en de kosten opgenomen die niet specifiek voor één van de locaties zijn, voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3. Hieronder vallen onder andere de sportvoorzieningen, de nieuwbouw, sloop en bijkomende kosten zoals de bestemmingsplanwijziging. Deze kosten komen bij elk scenario terug, indien een specifieke situatie vraagt om aanpassing, zal dat inzichtelijk gemaakt worden.

Tabel 4 Realisatiekosten scenario 2 - niet onderscheidende kosten

Haalbaarheidsonderzoek Nieuwe locatie combinatievereniging	Betreft de realisatie van drie natuurgras voetbalvelden en één kunstgras voetbalveld
Subtotaal raming civiel/cultuurtechnische kosten (exclusief btw)	€ 1.554.072,00
Subtotaal raming sloop- en bouwkosten (exclusief btw)	€ 969.375,00
Subtotaal raming bijkomende kosten (exclusief btw)	€ 348.540,00
Totaal Generaal (exclusief btw)	€ 2.871.987,00

3.7.1.2 Ontbindingskosten gebruik gemeentelijk eigendom

Het locatieonderzoek heeft zich in eerste instantie georiënteerd op gronden die reeds in eigendom van de gemeente Leudal zijn. Binnen de te onderzoeken locaties zijn er geen onderscheidende factoren gevonden die het onderzoeken van een niet in eigendom zijnde locatie van toegevoegde waarde zouden maken. De gemeentelijke eigendommen die nu bekeken zijn, worden gebruikt als agrarische gebied. De verwachting is dat over deze percelen afspraken zijn gemaakt over de ingebruikname door een agrariër. Het effect op tijd en kosten om deze afspraken te ontbinden zijn niet bekend. Uitgangspunt is dat deze in principe gunstiger zijn dan grondverwerving en dat de effecten voor alle onderzochte percelen gelijk zijn. De kosten voor ontbinding van afspraken zijn geen onderdeel van de raming zoals opgenomen in bijlage 3.

3.7.1.3 Opbrengsten vrijkomende gronden

Met de eventuele komst van één sportvoorziening voor de fusievereniging zullen er meerdere locaties vrijkomen voor andere ontwikkelingen. Op dit moment is het niet mogelijk de gevolgen voor het vrijvallen van deze locaties in te schatten. De vrijkomende gronden kunnen immers op verschillende wijze invulling krijgen, waarbij woningbouw, gezien de demografische cijfers binnen de gemeente, niet direct aantrekkelijk is. Mogelijk kunnen de vrijkomende gronden geruild worden ten behoeve van ontbinding zoals besproken in paragraaf 3.7.1.2. of kunnen ze ingezet worden voor eventuele compensatie van het buitengebied.

Indien hier kosten en/of opbrengsten uit voortvloeien zal dit nagenoeg voor de verschillende locaties gelijk zijn. Deze kosten of opbrengsten worden derhalve niet gezien als onderscheidend.

3.7.2 Onderscheidende maatregelen

3.7.2.1 Locatie Kelpen-Oler (K1)

De volgende aanvullende maatregelen gelden voor deze locatie:

- Aanleg ondergrondse infrastructuur - situatie nabij bebouwde kom en bestaande sportvoorziening
- Compensatie buitengebied
- Landschappelijke inpassing sportpark (Kwaliteitsmenu Limburg)

3.7.2.2 Locatie Centraal zoekgebied (C1)

De volgende aanvullende maatregelen gelden voor deze locatie:

- Aanleg ondergrondse infrastructuur - situatie nabij bebouwde kom en bestaande sportvoorziening
- Aanvullende onderzoekskosten in verband met geur
- Openbare verlichting aanvullend nabij sportpark
- Compensatie buitengebied
- Landschappelijke inpassing sportpark (Kwaliteitsmenu Limburg)

3.7.2.3 Locatie Hunsel (H1)

De volgende aanvullende maatregelen gelden voor deze locatie:

- Aanleg ondergrondse infrastructuur - situatie in bebouwde kom en als uitbreiding van een bestaande sportvoorziening
- Aanvullende onderzoekskosten in verband met nabijheid woningen

3.7.3 Onderscheidende kostencomponenten

Tabel 5 Vergelijking indicatie benodigde investering mogelijke locaties (exclusief plan en voorbereidingskosten)

	K1	C1	H1
Aanvullende verlichting in aanvulling op opwaardering wegen	-	€ 9.000,00	-
Aanvullend onderzoek	-	€ 1.250,00	€ 1.500,00
Aanleg/aanpassing* ondergrondse infrastructuur(buiten sportpark)	€ 7.500,00	€ 7.500,00	-
Compensatie buitengebied (stelpost)**	€ 300.000,00	€ 300.000,00	n.v.t.
Landschappelijke inpassing (vanuit compensatie)**	€ 35.000,00	€ 35.000,00	n.v.t.
Grond aankoop / afkoop rechten	P.M.	P.M.	P.M.
Totaal onderscheidend kosten(exclusief btw)	€ 342.500,00	€ 352.750,00	€ 1.500,00

* Uitgaande van aansluiting op bestaande infrastructuur onder doorgaande wegen/bebouwde kom zonder noodzaak tot verzwaringen en/of andere aanpassingen.

** De omvang van compenserende maatregelen kan pas bepaald worden wanneer het effect bepaald kan worden op basis van een ontwerp. Aangegeven bedrag is stelpost uitgaande van een compensatie van circa 1,5 hectare. Uitgangspunt hierbij is dat compensatie kan plaatsvinden zonder aankoop van gronden en bestemmingsplanwijzigingen.

3.7.4 Aanpassingen wegen ten behoeve van bereikbaarheid locatie

Voor alle drie de locaties geldt dat er aanpassingen moeten worden doorgevoerd om een veilige bereikbaarheid van het nieuwe sportpark te waarborgen. Per onderzoeklocatie zijn hierin geen grote verschillen, echter is dit wel een aanzienlijke kostenpost die van belang is bij de besluitvorming. In dit stadium is het onvoldoende mogelijk om een gedetailleerd kosteninzicht te generen voor de wegaanpassingen. Derhalve zal gewerkt worden met een prijs per 100 meter wegaanpassing waarbij we drie maatregelen onderscheiden. Deze zijn weergegeven in tabel 6.

Tabel 6 Globale kostenindicatie aanpassing wegprofiel per 100 meter

Maatregel	Kosten per 100 meter (exclusief btw)
Verbreden rijweg asfalt met 0,5 m asfalt aan beide zijden	€ 9.700,00
Verbreden rijweg asfalt met 0,5 m asfalt en 0,40 m grasbetontegels aan beide zijden	€ 11.500,00
Aanbrengen fietspadindicatie op bestaande rijweg	€ 6.400,00

Afhankelijk van de locatie moeten één of meerdere wegen worden aangepast. In tabel 7 is per weg globaal aangegeven welke investering noodzakelijk is om deze geschikt te maken voor de toename van fiets- en autoverkeer. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de bepaling van deze kosten gebruik gemaakt wordt van richtgetallen en dat er geen rekening is gehouden met specifieke locatie gebonden kosten.

Tabel 7 Berekening kosten implementatie maatregel per weg

Locatie	Lengte(m)	Maatregel	€ per 100 m	±15% onvoorzien	Globale kosten implementatie maatregel (exclusief btw)
Ellerweg	1400	Aanbrengen fietsmarkering	€ 6.400,00	€ 1.000,00	€ 103.600,00
Varenstraat	1750	Verbreding profiel met 1,8 m	€ 11.500,00	€ 1.800,00	€ 232.750,00
Scheidingsweg/ koelstraat	2400	Verbreding profiel met 1,8 m	€ 11.500,00	€ 1.800,00	€ 319.200,00
Velterweg	750	Verbreding profiel met 1,8 m	€ 11.500,00	€ 1.800,00	€ 99.750,00
Kapittelstraat	900	Verbreding profiel met 1,8 m	€ 11.500,00	€ 1.800,00	€ 119.700,00

De beoogde aanpassingen aan de Ellerweg zijn reeds opgenomen in een programma van de gemeente Leudal, voor de volledigheid zijn deze kosten wel meegenomen in de vergelijkende tabel.

Hoewel de benodigde aanpassingen per locatie niet veel van elkaar verschillen zijn er per locatie verschillen in welke wegen aangepakt moeten worden. In tabel 8 staan per locatie de wegen waarvan noodzakelijk wordt geacht of wordt geadviseerd met de daarbij behorende indicatie van de investeringskosten. De kosten komen voort uit de berekende kosten in tabel 7.

Tabel 8 Globale kostenraming aanpassingen wegen per scenario

Locatie	Aan te passen wegen	Kosten aanpassing wegen (exclusief btw)
K1	Ellerweg Varenstraat Scheidingsweg Velterweg	€ 755.300,00

C1	Varenstraat Scheidingsweg Velterweg Kapittelstraat	€ 771.400,00
H1	Varenstraat Scheidingsweg Velterweg	€ 651.700,00

* Kosten aanpassing wegen geadviseerd is een totaal van de noodzakelijke en geadviseerde maatregelen

3.7.5 Kostenoverzicht

Een samenvatting van de kosten zoals behandeld in paragraaf 3.7 is weergegeven in tabel 9.

Tabel 9 Kostenoverzicht realisatie sportpark op locatie (exclusief voorbereidings- en planvormingskosten)

	K1	C1	H1
Realisatiekosten	€ 2.871.987,00	€ 2.871.987,00	€ 2.871.987,00
Opwaardering wegen (bereikbaarheid)	€ 755.300,00	€ 771.400,00	€ 651.700,00
Aanvullende verlichting in aanvulling op opwaardering wegen	-	€ 9.000,00	-
Aanvullende onderzoeken	-	€ 1.250,00	€ 1.500,00
Aanleg/aanpassing* ondergrondse infrastructuur(buiten sportpark)	€ 7.500,00	€ 7.500,00	-
Compensatie buitengebied (stelpost)**	€ 300.000,00	€ 300.000,00	n.v.t.
Landschappelijke inpassing (vanuit compensatie)**	€ 35.000,00	€ 35.000,00	n.v.t.
Grond aankoop / afkoop rechten	P.M.	P.M.	P.M.
Totale realisatiekosten (exclusief btw)	€ 3.969.787,00	€ 3.996.137,00	€ 3.525.187,00

3.8 Tijd

Op basis van de verrichte onderzoeken kan worden vastgesteld dat een sportpark niet op korte termijn kan worden gerealiseerd. Naast planvorming en dergelijke is het vooral de benodigde bestemmingsplanprocedure die een behoorlijke proceduretijd (minimaal 26 weken) met zich meebrengt. Aangezien deze procedure bij alle drie de locaties noodzakelijk is, zal de tijdsfactor niet onderscheidend zijn. Bezwaartermijnen kunnen tevens bij alle locaties van toepassing zijn waardoor de uitgangspositie ook hiervoor gelijk is.

Wat betreft realisatie zullen er verschillen zijn in de locaties, maar grote vertragende werkzaamheden worden niet verwacht. Uitgaande van een voorspoedige besluitvorming rondom een nader te onderzoeken locatie, is in onderstaande tabel een indicatie gegeven van een mogelijk tijdspad tot en met realisatie.

Tabel 10 inschatting tijdspad tot en met realisatie

Activiteit	Doorlooptijd in maanden
Selectie architect/landschapsarchitect en adviseurs	4
Ontwerpfase	3
Onderzoeken	3-5
Bestemmingsplanwijziging	10-12
Omgevingsvergunning (aanvraag na definitieve bestemmingsplanwijziging)	2
Uitwerking sportpark (velden) en aanbesteding	10

Uitwerking gebouw en aanbesteding	13
Realisatie sportpark (exclusief gebouw)	6 maanden
Realisatie gebouw	8 maanden

Uitgaande van bovenstaande termijnen en het overlappen van activiteiten zal vanaf tussen de huidige stand van zaken en de oplevering van het sportpark minimaal een periode van 2 jaar zitten. Hierbij wordt er ook vanuit gegaan dat vooruitlopend op definitieve bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen al gestart wordt met de planuitwerking en aanbesteding.

3.9 Beperking zoekgebied Centraal

In paragraaf 1.4 is een keuze gemaakt om op basis van eigendom het eerste te richten op de twee aangegeven percelen. Het zoekgebied is echter groter gedefinieerd en de verenigingen hebben expliciet aangegeven dat de wens is om ook breed in het gebied te kijken. In deze paragraaf wordt kort bekeken of er binnen het zoekgebied locaties zijn die, op basis van onderzochte punten, beter geschikt zijn.

Eigendom

Er zijn geen andere percelen in eigendom van de gemeente in het zoekgebied. Er zullen dan ook geen ontbindingskosten voor lopende afspraken zijn, maar er zal sprake zijn van grondaankoop. De realisatie-investering zal hiermee hoger zijn.

Grondruil is mogelijk een optie, maar dan zullen er weer lopende afspraken ontbonden moeten worden. Voor grondverwerving bieden andere percelen binnen het zoekgebied een gelijke of minder gunstige situatie.

Ruimtelijke Ordening

De notitie geeft een beeld van de situatie binnen het gehele zoekgebied. De vermelde punten zijn ook van toepassing voor andere percelen in het zoekgebied. Het gemeentelijk eigendom is gedeeltelijk beter op basis van archeologie maar wordt deels beperkt vanwege een aanwezige gasleiding en mogelijke geuroverlast. Voor de aspecten binnen ruimtelijke ordening bieden andere percelen binnen het zoekgebied een gelijke situatie.

Koppeling bestaande maatschappelijke voorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe voorzieningen

De aangegeven bevindingen over de centrale zoeklocatie hebben betrekking op het gehele zoekgebied.

Bereikbaarheid en reisafstand

Om de aanpassingen aan de infrastructuur te beperken, kan gezocht worden naar een locatie dicht bij doorgaande wegen. Voor reisafstand voor de leden is dit effect beperkt, de benodigde ingrepen voor veiligheid en bereikbaarheid zullen beperkter zijn.

Financieel ten opzichte van locatie C1

Uitgaande van een gemiddelde aankoopprijs van circa € 65.000,00 / ha (landbouwgrond) en een benodigde oppervlakte van minimaal 415 are is een investering nodig van € 269.750,00 om grond voor het sportpark te verwerven. Hiertegenover staan een mogelijke besparing voor het vervallen van eventuele ontbindingskosten voor lopende afspraken (deze zijn voor locatie C1 als P.M. kostenpost opgenomen en het mogelijk vervallen van aanpassingen aan de openbare verlichting (€ 9.000,00). Financieel gezien bieden andere gebieden binnen het zoekgebied geen voordelen.

Conclusie

Er is op dit moment geen informatie waardoor een andere locatie binnen het zoekgebied grote voordelen biedt ten opzichte van locatie C1.

4 DOOR DE BRIL VAN HEG

Vanuit een open interactieve sessie met de bestuursleden van de drie voetbalverenigingen (RKESV, RKHVC en GKC) hebben we gesproken over vijf mogelijke onderzoeklocaties en deze vervolgens teruggebracht naar drie. Vanwege de benodigde ruimte voor de fusieclub HEG zijn we tot de conclusie gekomen dat Hunsel, Kelpen-Oler en een centrale locatie ruimtelijk geschikt zijn om verder te onderzoeken.

“Het is belangrijk dat het een locatie gaat worden die bij de leden het gevoel van een nieuwe start gaat geven, het fusietraject gaat eigenlijk pas beginnen wanneer er een locatie gekozen is”

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de bijeenkomst:

- Afstand / logistiek (op dit moment al een groot probleem van de ouders)
- Tijdsdruk (graag duidelijkheid over de locatie, achterban wordt onrustig)
- Behoeft aan visie/kaders van de gemeente (zou een boodschap richting de achterban makkelijker overbrengen)

4.1 Reacties, kansen en knelpunten

Centrale Locatie

De drie verenigingen spreken duidelijk hun voorkeur uit voor een nieuwe accommodatie die een centrale ligging heeft tussen de vier dorpskernen. Het gevoel om een frisse start te maken op een nieuwe locatie is hierbij belangrijk met daarbij de volgende argumenten:

- Afstand voor de leden (centraal gelegen tussen de vier kernen). Iedere vereniging heeft op deze manier ongeveer dezelfde reisafstand (tussen de 2 en 4 kilometer).
- Het gevoel dat het een nieuwe start is voor de fusieclub HEG, anders toch het gevoel dat één van de vier dorpen bevoorrecht is, omdat de voorziening in een bestaande kern komt te liggen.
- Mogelijkheid om van de centrale locatie een centrumfunctie te maken voor de vier kernen, wellicht de mogelijkheid voor uitbreiding met andere sporten en een sporthal in de toekomst.

Locatie Kelpen-Oler

Het mogelijke alternatief waar naar verwachting ook nog draagvlak voor zou kunnen zijn, is een nieuwe accommodatie in Kelpen-Oler. De drie verenigingen geven aan dat ze verwachten dat er bij deze locatie minder negatieve emotie zal zijn bij hun achterban. Het gaat dan om een nieuwe accommodatie op gemeentegronden aan de rand van de dorpskern, waar in de toekomst ook nog eventuele uitbreiding mogelijk is.

Voordelen volgens de verenigingen betreffende de locatie Kelpen-Oler:

- Lig aan de rand van een bestaande kern. Locatie is goed te bereiken via de openbare wegen en heeft binding met een dorpskern.
- Verenigingen hebben het gevoel uitgesproken dat ze verwachten dat deze locatie een minder negatief gevoel van emotie zou opwekken bij hun achterban.
- Locatie biedt voldoende ruimte voor eventuele uitbreidingen van andere sporten en functies in de toekomst.

Locatie Hunsel

Ruimtelijk is het ook mogelijk om een accommodatie te realiseren in Hunsel. Hunsel wordt door RKHVC en RKESV gezien als een mogelijkheid, GKC is hier geen voorstander voor, gezien de afstand/bereikbaarheid vanuit Grathem.

Voordelen volgens RKHVC en RKESV betreffende locatie Hunsel:

- Ligt aan de rand van een bestaande kern. Locatie is vanuit Ell en Kelpen-Oler goed te bereiken via de openbare wegen en heeft binding met een dorpskern. Aandachtspunt is de verbinding vanuit Grathem.
- Locatie biedt voldoende ruimte voor eventuele uitbreidingen van andere sporten en functies in de toekomst.
- Centrale ligging die ontstaat wanneer we het gebied groter gaan maken en de kernen Ittervoort, Neeritter en Haler erbij gaan betrekken. Er wordt aangegeven dat naar verwachting deze kernen het richting toekomst ook lastiger gaan krijgen met het verenigingsleven en de maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Conclusie

We kunnen concluderen dat er een gezamenlijke voorkeur is voor een centrale locatie tussen de vier dorpskernen. Vervolgens zien de bestuursleden een nieuwe locatie in Kelpen-Oler ook als een mogelijk gedragen alternatief. De bestuursleden van de verenigingen zijn ook realistisch genoeg om uit te spreken dat ze elkaar nodig hebben om toekomstbestendig te kunnen zijn als voetbalvereniging. Het is nu van belang dat er op korte termijn duidelijkheid komt en er een keuze wordt gemaakt over een locatie, zodat ieder verenigingsbestuurslid met een onderbouwd verhaal naar zijn achterban kan om duidelijkheid te verschaffen. Uiteraard zullen hier altijd emoties bij komen kijken, dat is inherent aan dergelijke fusietrajecten.

5 CONCLUSIE

5.1 Samenvattende matrix

Onderstaande matrix is een beknopte samenvatting van de behandelde onderdelen in deze rapportage en kan derhalve niet los van de rapportage worden beschouwd.

	Locatie Centraal (C1) <i>Middengebied Nieuw</i>	Locatie Kelpen Oler (K1) <i>Alternatief Nieuw</i>	Locatie Hunsel (H1) <i>Huidig sportpark + omgeving</i>	Locatie Ell	Locatie Grathem
Beschikbare ruimte	Benodigd beschikbaar	Benodigd beschikbaar	Benodigd beschikbaar	Niet beschikbaar	Niet beschikbaar
Aanvaardbaarheid van verenigingen	Positief (Voorkeur)	Gematigd positief (Bespreekbaar)	Negatief	Negatief	Negatief
Inpassings-mogelijkheden benodigde voorzieningen en verkrijgen van een kwalitatief goed sportpark	Matig tot voldoende	Goed	Voldoende tot goed	-	-
Bereikbaarheid en veiligheid	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, geen alternatieve route beschikbaar	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, alternatieve route beschikbaar	Aanpassingen aan wegen en het aanbrengen van verlichting noodzakelijk, alternatieve route beschikbaar	-	-
Afstand (km)	Vanuit Hunsel 2,7 Vanuit Ell 3,5 Vanuit Grathem 3,4 Vanuit KO 3,2	Vanuit Hunsel 5,8 Vanuit Ell 4,2 Vanuit Grathem 3,8	Vanuit Ell 4,4 Vanuit Grathem 6,0 Vanuit KO 5,8	-	-
Parkeren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	Voldoende mogelijkheden te realiseren	-	-
Globale raming benodigde investeringskosten (exclusief btw)	€ 3.996.137,00	€ 3.969.787,00	€ 3.525.187,00	-	-
Uitbreidingsmogelijkheden	Aanwezig op percelen in eigendom van derden	Aanwezig op percelen in eigendom van gemeente	Niet aanwezig	-	-
Koppeling met bestaande functies	Geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig	Mogelijk door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	Mogelijk door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	-	-
Mogelijkheden aanvullen locatie met andere maatschappelijke functies	Beperkt door regelgeving. Outdoor sportvoorzieningen mogelijk	Mogelijkheden door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	In de nabijheid mogelijk door beschikbaar zijn van ruimte en door ligging ten opzichte van dorpskern	-	-
Ruimtelijke ordening	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk. Aandacht voor mogelijke geurhinder en mogelijke agrarische	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk	Bestemmings-planwijziging noodzakelijk. Aandacht voor hinder door realisatie nabij woningen	-	-

	ontwikkelingen				
Tijdspad realisatie	Geen tijdswinst te behalen ten opzichte van andere locaties	Geen tijdswinst te behalen ten opzichte van andere locaties	Geen tijdswinst te behalen ten opzichte van andere locaties	-	-

5.2 Bevindingen/conclusies

Het plaatsen van de fusievereniging op een sportpark is een behoorlijke opgave. Los van de mogelijkheden in omvang van de voorzieningen, is ook de beschikbaarheid van locaties aan de orde. De realisatie van het sportpark zal niet op korte termijn haalbaar zijn, omdat aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn op alle locaties en hiervoor nog onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Veel toetsingscriteria geven beperkt tot geen onderscheidende uitkomsten voor één of meer locaties.

Op basis van de matrix in paragraaf 5.1 kunnen de verschillende toetsingscriteria vergeleken worden. Het is afhankelijk van de waarde die de besluitvormer aan een criteria toekent welke locatie het beste geschikt is. Deze waardetoekenning is niet mogelijk in deze rapportage door het ontbreken van deze waardetoekenning middels besluiten en/of visie voor de sportvoorzieningen binnen de gemeente Leudal.

Op basis van de opgehaalde gegevens kan geconcludeerd worden dat ruimte voor toekomstige ontwikkelingen een voorkeur kan zijn voor een locatie. De ontwikkelingen die spelen bij de voetbalverenigingen worden ook waargenomen bij andere maatschappelijke voorzieningen. Het koppelen van deze voorzieningen om behoud te borgen, is een actueel gedachtegoed.

BIJLAGEN

B1 TOETS RUIMTELIJKE ORDENING

Betreft Locatieonderzoek sportpark HEG-planologie

Ons kenmerk LEU151-0001

Datum 5 december 2017

Opgesteld: E. van Hees <i>Evh</i>	Verificatie: R. Van den Boogaard <i>R. 113</i>	Validatie:
--------------------------------------	---	------------

Locatieonderzoek – onderdeel planologie

Een drietal voetbalverenigingen in de gemeente Leudal werken op vele gebieden nauw samen. VV GKC uit Grathem/Kelpen-Oler, RKHVC uit Hunsel en RKESV uit Ell zijn voornemens om deze samenwerking verder te intensiveren en onderzoeken samen met de gemeente Leudal de mogelijkheid om één nieuw sportpark te realiseren. Hiervoor is een préselectie gemaakt van een aantal zoeklocaties. De haalbaarheid van realisatie van een sportpark op één van deze locaties wordt nader onderzocht. Onderdeel van dit onderzoek is een analyse van de planologische randvoorwaarden.

1. Zoekgebieden

De volgende zoekgebieden zijn geselecteerd:

1. Swartbroekstraat – Busstraat in Ell (afbeelding 1.)
2. Omgeving Oranjestraat Kelpen-Oler (afbeelding 2).
3. Zoekgebied ten zuidoosten van Hunsel (afbeelding 3).
4. Zoekgebied Sportlaan in Grathem (afbeelding 4).
5. Zoekgebied “centraal” tussen de Hoogstraat en de Grathemerweg (afbeelding 5).

2. Planologische randvoorwaarden

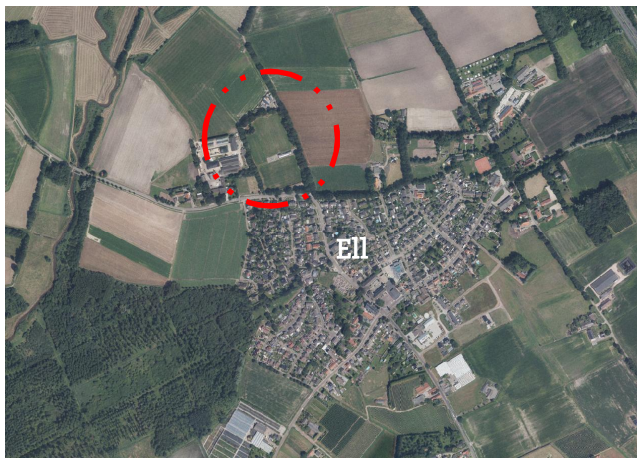
In deze toelichting wordt ingegaan op de beleidsmatige randvoorwaarden aan realisatie van een sportpark op één van de genoemde locaties. Er wordt niet ingegaan op randvoorwaarden die zouden kunnen volgen uit sectoraal onderzoek, bijvoorbeeld in het kader van de Wet geluidhinder of de Wet bodembescherming. Wel wordt een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen per locatie.

2.1 Regelgeving op rijksniveau: Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

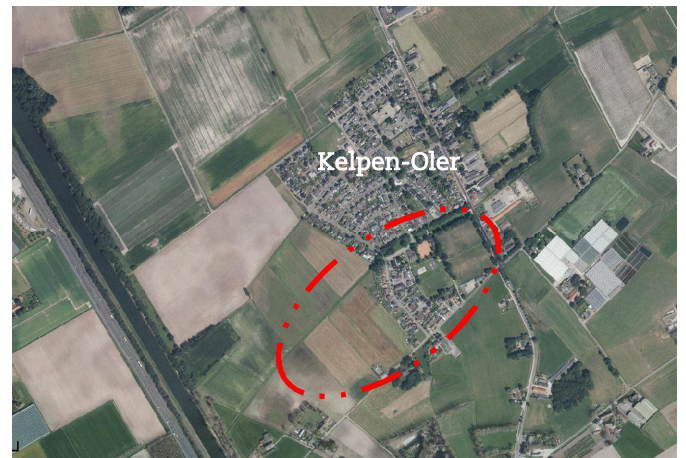
In het Besluit ruimtelijke ordening heeft het rijk de bescherming van nationale ruimtelijke belangen geregeld. In het Besluit ruimtelijke ordening is in 2012 de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Het Bro is op 21 april 2017 gewijzigd met het oog op verduidelijking van de regeling betreffende de ladder.

In het kort houdt de “Ladder voor duurzame ontwikkeling” in dat bij realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de eerste plaats moet worden aangetoond dat hier een behoefte aan is (trede 1 van de Ladder). Is de behoefte aangetoond, moet worden gezocht naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2). Alleen indien wordt aangetoond dat realisatie van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, kan naar een locatie buiten bestaand stedelijk gebied worden gezocht.

Afbeelding 1: Locatie 1



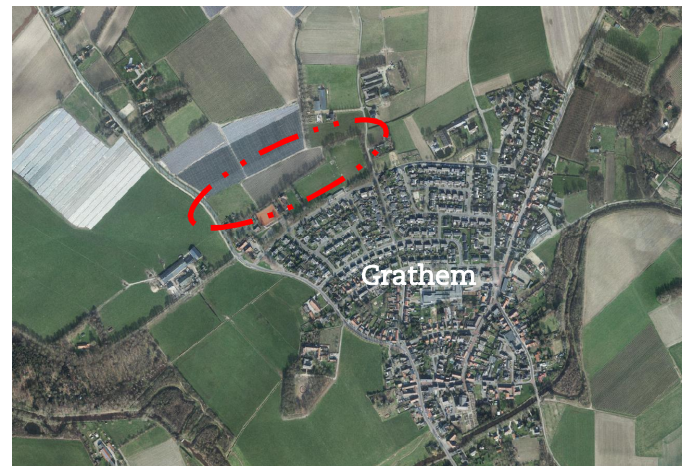
Afbeelding 2: Locatie 2



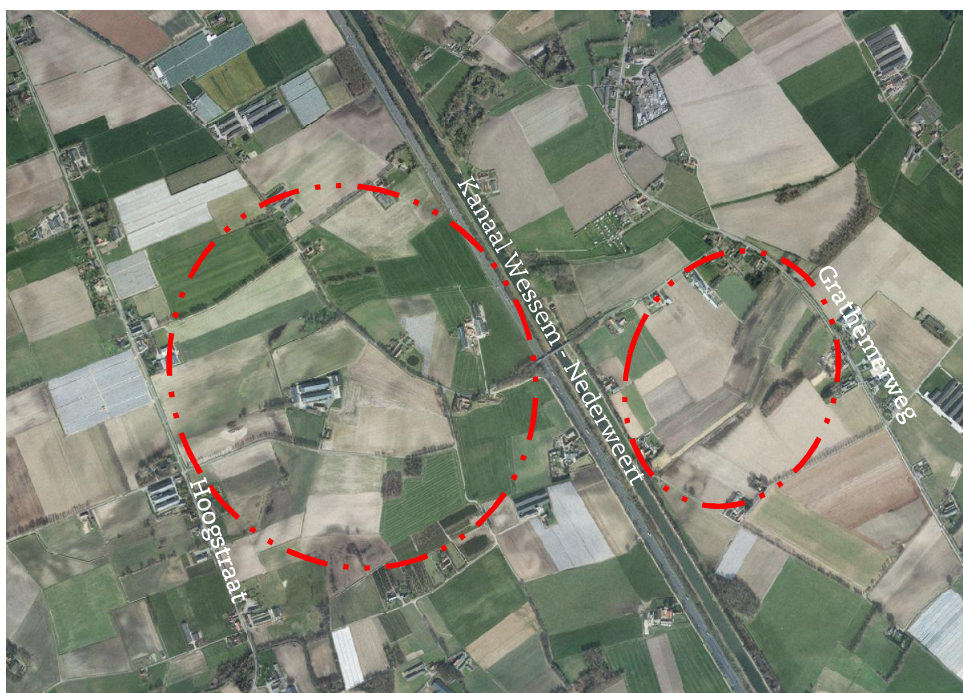
Afbeelding 3: Locatie 3



Afbeelding 4: Locatie 4



Afbeelding 5: Zoekgebied 'centraal'



In de oorspronkelijke regeling was veel onduidelijkheid over het begrip “stedelijke ontwikkeling”. In de nota van toelichting bij de wijziging van het Bro van 21 april 2017 wordt hierop ingegaan. Onder andere wordt verduidelijkt wat moet worden volstaan onder een “overige stedelijke voorziening”:

“In ieder geval vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip overige stedelijke voorzieningen”.

Op basis van bovenstaande en op basis van de eerder uitgegeven “Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking” moet worden geconcludeerd dat een sportpark zonder indoor-sportvoorzieningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Zodra er een sporthal bij wordt gebouwd, is het echter wel een stedelijke ontwikkeling. Bij een aangetoonde behoefte moet hiervoor eerst een locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht. Bestaande sportvelden kunnen op basis van jurisprudentie tot het bestaand stedelijk gebied worden gerekend.

Conclusie

De haalbaarheidsstudie richt zich in de eerste plaats op realisatie van een nieuw sportpark voor de samenwerkende voetbalverenigingen. De realisatie van een sporthal is hiervoor niet nodig. In dat geval vindt er geen toets plaats aan de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking”.

Indien alle mogelijkheden voor toekomstige (sport)ontwikkelingen open gehouden dienen te worden, hebben locaties die (deels) binnen bestaand stedelijk gebied liggen een pré. Wanneer een eventueel te realiseren sporthal op een bestaand sportcomplex kan worden gebouwd, past dit binnen de kaders van de Ladder (mits de behoefte is aangetoond). De realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (sportpark met indoor sportvoorziening) buiten bestaand stedelijk gebied is lastiger te motiveren.

2.2 Wet natuurbescherming: Natura2000-gebieden

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. In Nederland zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998, die per 1 januari 2017 is opgegaan in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming richt zich o.a. op beheer, herstel en bescherming van de Natura2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden). Ter bescherming van de natuurwaarden waarvoor de verschillende Natura2000-gebieden zijn aangewezen, mogen projecten die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect hebben op soorten, niet worden uitgevoerd zonder een vergunning. Hierbij is van belang dat de Wet natuurbescherming een zogenaamde ‘externe werking’ kent. Dit houdt in, dat ook projecten buiten beschermde gebieden vergunningplichtig kunnen zijn, wanneer zij een negatief effect hebben op het beschermde gebied.

In de omgeving van de zoekgebieden zijn op Nederlands grondgebied de volgende Natura2000-gebieden gelegen:

- Sarsven en De Banen;
- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven;
- Leudal;
- Grensmaas;
- Swalmdal;
- Deurnsche Peel & Mariapeel;
- Groote Peel;
- Meinweg;
- Roerdal.

Geen van de locaties is gelegen in een Natura2000-gebied.

Conclusie

Directe effecten van de realisatie van een sportcomplex op één van de genoemde locaties zijn niet aan de orde, omdat geen van de locaties is aangeduid als Natura2000-gebied. Wel kunnen er effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie (externe werking). De ontwikkeling van het sportpark op één van de locaties kan gevolgen hebben voor de Natura2000-gebieden. Extra verkeer of een andere routing van verkeer als gevolg van de aanleg van het sportpark kan negatieve effecten hebben op voor verzuring gevoelige vegetaties in de Natura2000-gebieden door extra stikstofdepositie. Indien negatieve effecten op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet een voortoets Passende Beoordeling worden gemaakt. In deze voortoets wordt aan de hand van een berekening de eventuele toename van stikstofdepositie bepaald en op basis van de aanwezige vegetaties wordt de ernst hiervan beoordeeld.

Omdat de afstand van alle locaties tot Natura2000-gebieden meer dan 3,5 km bedraagt, wordt de ligging ten opzichte van de zoeklocaties tot deze gebieden niet als onderscheidend aangemerkt. Wel dient in de ruimtelijke procedure voor de gekozen locatie aandacht te worden besteed aan eventuele effecten op Natura2000-gebieden.

2.3 Omgevingsverordening provincie Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De Omgevingsverordening 2014 geeft juridische invulling aan het beleid uit het POL2014. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ingrepen en aan plannen die ruimtelijke ingrepen mogelijk maken (zoals bestemmingsplannen).

2.3.1 Duurzame verstedelijking

Paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening gaat in op duurzame verstedelijking. In artikel 2.2.2. wordt verwezen naar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uit het Bro. Aanvullend worden eisen gesteld aan onderzoek naar de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. De toelichting bij een ruimtelijk plan moet een verantwoording bevatten, waarin is opgenomen dat de mogelijkheden om de nieuwe functies die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt in een beeldbepalend of monumentaal pand onder te brengen, ontbreken. Deze bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn in dit project alleen van toepassing op indoor sportvoorzieningen.

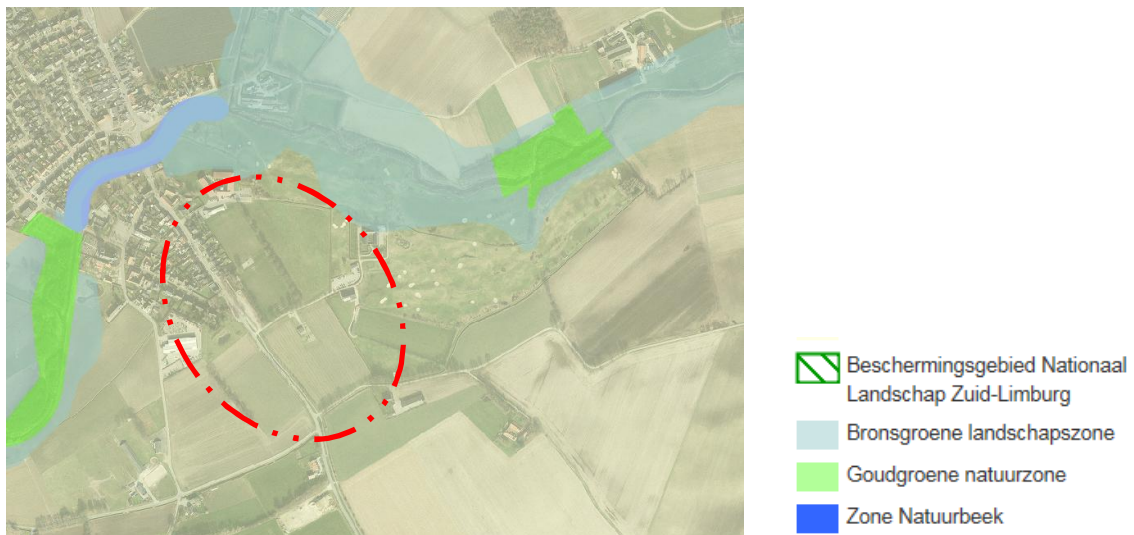
2.3.2 Beschermingszones natuur en landschap

In de Structuurvisie ruimte heeft het rijk het Nationaal Natuurnetwerk opgenomen en de verantwoordelijkheid voor de aanwijzing, de bescherming en het beheer van deze gebieden bij de provincies gelegd. In de Omgevingsverordening 2014 geeft de provincie Limburg invulling aan deze verantwoordelijkheid door het opnemen van de gebiedsaanduidingen "Goudgroene natuurzone" en "Zilvergroene natuurzone". De provincie heeft ervoor gekozen daar de "Bronsgroene landschapszone" aan toe te voegen.

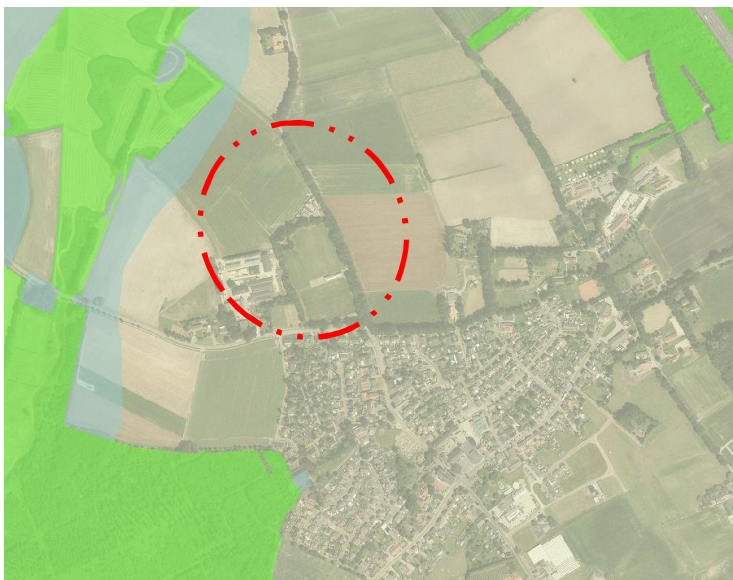
In de Omgevingsverordening 2014 heeft de provincie vervolgens regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in de Goudgroene natuurzone moeten voldoen. Zo is bepaald dat een ruimtelijk plan geen inbreuk mag doen op de wezenlijke waarden en kernmerken van een gebied. Alleen voor projecten van groot openbaar belang kan hiervan worden afgeweken, indien alternatieven aantoonbaar ontbreken. Hetzelfde geldt voor kleinschalige ingrepen en plannen waarbij per saldo een verbetering van het NNN optreedt. Ook is er sprake van een compensatieverplichting bij ingrepen in de Goudgroene natuurzone. De aanduiding Bronsgroene landschapszone is opgenomen met het oog op de bescherming van natuurwaarden of landschapswaarden, uitgesplitst in het 'groene karakter', het 'visueel-ruimtelijk karakter', cultuurhistorisch erfgoed en reliëf. Met het 'groene karakter' wordt specifiek bedoeld op natuurwaarden. Voor aantasting van het 'groene karakter' van de Bronsgroene landschapszone geldt een compensatieverplichting op grond van de Beleidsregel natuurcompensatie 2015. Voor het overige geldt de verplichting tot een goede landschappelijke inpassing/aansluiting bij de benoemde kernkwaliteiten. Hiervoor wordt het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg gehanteerd.

Op blad 5 zijn de zoekgebieden nabij Ell, Hunsel en 'centraal' aangeven op de kaart "Beschermingszones natuur en landschap" uit de Omgevingsverordening 2014. De locaties in Kelpen-Oler en Grathem zijn niet weergegeven, omdat deze ver van de beschermingszones verwijderd liggen. De locaties in Ell en Hunsel liggen niet in een beschermingszone, maar grenzen hier wel aan. Dit houdt in dat er wel sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing, maar dat een compensatieplicht op grond van de Omgevingsverordening waarschijnlijk niet aan de orde is.

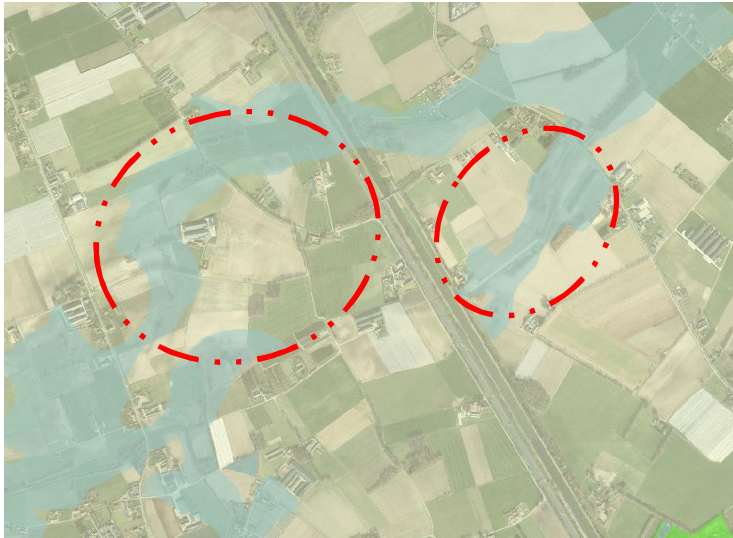
Afbeelding 6: Locatie Hunsel



Afbeelding 7: Locatie Ell



Afbeelding 8: Locatie 'centraal zoekgebied'



Het centrale zoekgebied kan, afhankelijk van de ligging van het sportpark, wel direct verlies aan oppervlakte “Bronsgroene landschapszone” tot gevolg hebben. Indien dit het geval blijkt én er sprake is van aantasting van natuurwaarden, moet worden gecompenseerd op basis van de Beleidsregel Natuurcompensatie 2015.

2.3.3 Milieubeschermingsgebieden

In de Omgevingsverordening is in Noord- en Midden-Limburg een aantal milieubeschermingsgebieden aangeduid. Dit zijn:

- Boringsvrije zones.
- Grondwaterbeschermingsgebieden.
- Stiltegebieden.
- Waterwingebieden.

Alle locaties liggen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. In deze zone is het verboden om een boorput of bodemenergiesysteem te hebben dieper dan de Bovenste Brunssumklei. Voor de realisatie van een sportpark is dit niet relevant.

Een deel van het zoekgebied ‘centraal’ is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. In dit gebied geldt een aantal verboden. Zo is het bijvoorbeeld verboden om IBC-bouwstoffen toe te passen. Evenmin mag een boorput worden geslagen dieper dan 3 m beneden maaiveld of de grond worden geroerd dieper dan 3 meter beneden maaiveld. Wegen of parkeerplaatsen die de risico’s voor de grondwaterkwaliteit verhogen, mogen niet worden aangelegd. Gedeputeerde Staten kan van deze verboden ontheffing verlenen.

2.3.4 Conclusie

De Omgevingsverordening staat op geen van de locaties de realisatie van een sportpark in de weg. Wel stellen de regels uit de Omgevingsverordening eisen aan eventuele compensatie en landschappelijke inpassing. In Ell en Hunsel moet een sportpark landschappelijk worden ingepast en moet worden geïnvesteerd in beeldkwaliteit en aansluiting op de kwaliteiten van de nabijgelegen beekdalen. In zoekgebied ‘centraal’ is daarnaast mogelijk compensatie op grond van de Beleidsregel natuurcompensatie 2015 aan de orde.

Tot slot ligt zoekgebied ‘centraal’ gedeeltelijk in een grondwaterbeschermingsgebied. Indien hier diepere grondwerkzaamheden plaatsvinden of een weg/parkeerplaats wordt aangelegd, moet een ontheffing worden aangevraagd.

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

De locaties liggen in verschillende bestemmingsplannen:

- Kern Hunsel.
- Woonkernen Leudal 2017 (ontwerp).

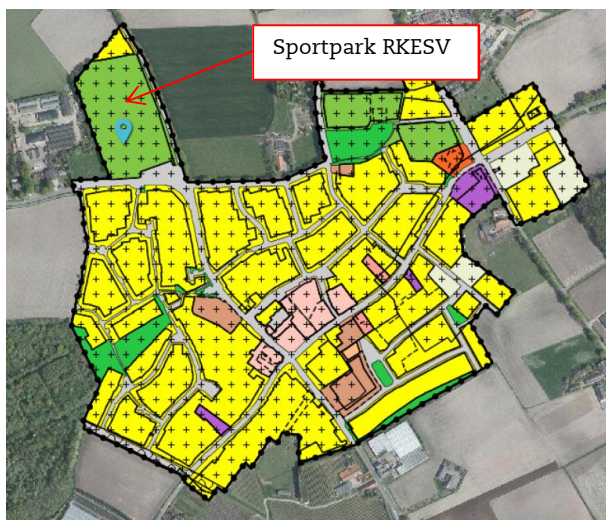
- Kern Grathem.
- Kern Kelpen-Oler.
- Kern Ell.
- Buitengebied Leudal.

Onderstaand wordt per locatie kort op het vigerend bestemmingsplankader ingegaan.

2.4.1 Locatie Ell

Het zoekgebied in Ell bestaat uit de huidige locatie van voetbalvereniging RKESV en de directe omgeving daarvan. Het huidige sportpark zelf ligt binnen de plangrens van het bestemmingsplan “Kern Ell”. Op dit moment is dat het vigerende bestemmingsplan. Er is echter een nieuw bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017” in voorbereiding. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 27 juni 2017 door Burgemeester en wethouders ter inzage gelegd. De gemeenteraad heeft het plan echter nog niet vastgesteld. Omdat naar alle waarschijnlijkheid het nieuwe bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017” het toekomstig planologisch kader zal zijn, wordt dit plan ook behandeld. De gronden rondom het sportpark liggen binnen de plangrens van het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal”.

Bestemmingsplan “Kern Ell”



Afbeelding 9: Bestemmingsplan ‘Kern Ell’

In het bestemmingsplan “Kern Ell” is het huidige sportpark van RKESV aangeduid met de bestemming “Sport”. Alle activiteiten, gebouwen en bouwwerken die bij een sportpark horen, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Dit bouwvlak beslaat het gehele bestemmingsvlak “Sport”. Voorwaarde is wel dat de gronden voor niet meer dan 5% mogen worden bebouwd. Herinrichting van het sportpark binnen het bestemmingsvlak “Sport” is goed mogelijk. Ten noorden van het bestaande sportpark is een woning gelegen. Deze heeft dan ook een woonbestemming gekregen. Hier mag op basis van de regels geen sportpark worden gerealiseerd.

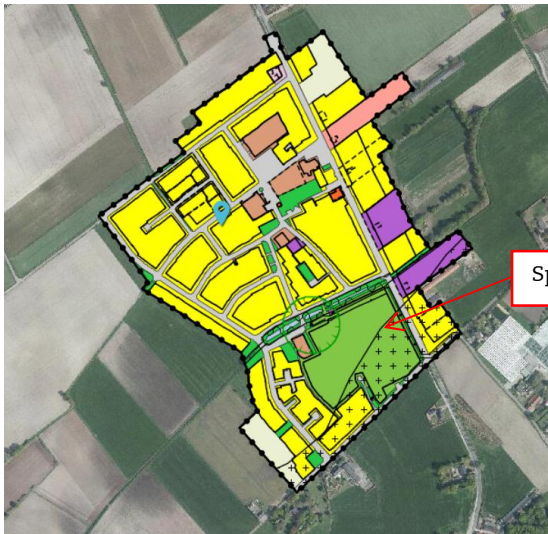
Bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017”

De bestemmingsregeling van de bestemming “Sport” is nagenoeg gelijk aan die in het bestemmingsplan “Kern Ell”. De conclusie is dan ook dezelfde.

Bestemmingsplan Buitengebied Leudal

Wanneer het niet mogelijk is om een nieuw sportpark binnen de plangrens te realiseren, gelden de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal”. De gronden rondom het bestaande sportpark zijn in dit plan aangeduid als “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden 4”. Deze gronden mogen niet als sportpark worden ingericht en gebruikt. Om hier een sportpark te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.4.2 Locatie Kelpen-Oler



Afbeelding 10: Bestemmingsplan 'Kern Kelpen-Oler'

In Kelpen-Oler wordt gezocht naar mogelijkheden voor de realisatie van een nieuw sportpark ter plaatse van het huidige sportpark van VV GKC en meer zuidwestelijk aan de Oranjestraat. Hier gelden de bestemmingsplannen "Kern Kelpen-Oler" en "Buitengebied Leudal". In voorbereiding is het bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017".

Bestemmingsplan "Kern Kelpen-Oler"

De gronden van het bestaande sportpark zijn aangeduid met de bestemming "Sport". Alle activiteiten, gebouwen en bouwwerken die bij een sportpark horen, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Dit bouwvlak omvat het gehele bestemmingsvlak. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 10%. Herinrichting van het bestaande sportpark binnen de bestemming "Sport" is toegestaan.

Een beperkende factor voor de herinrichting is het feit dat door het sportpark een fietspad loopt. Dit fietspad is bovendien met de bestemming "Verkeer" aangeduid. Een sportveld of bouwwerk ten behoeve van sport mag ter plaatse niet worden aangelegd. Tot slot is een strook om de velden heen bestemd als "Groen". Ook hier mogen geen sportvoorzieningen worden aangelegd.

Bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017"

In het ontwerp-bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" zijn de bestemmingen uit het bestemmingsplan "Kern Kelpen-Oler" exact overgenomen. De conclusie is hetzelfde.

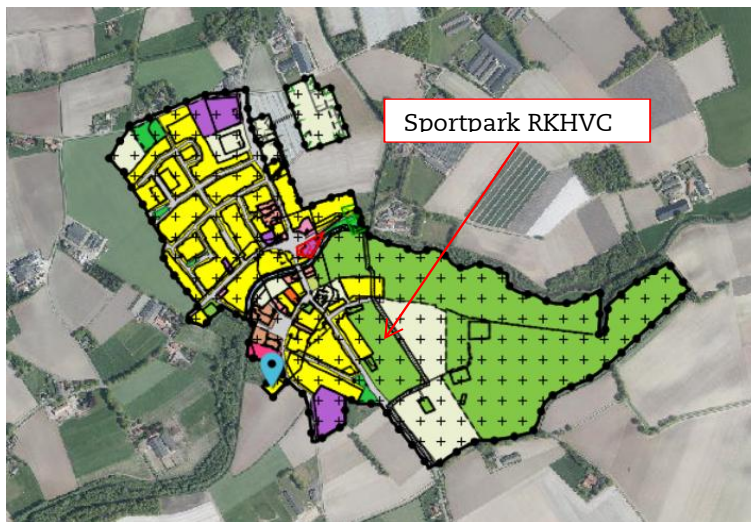
Bestemmingsplan "Buitengebied Leudal"

De realisatie van een sportpark op een andere locatie aan de Oranjestraat moet worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal". De schutterij heeft een locatie aan de Oranjestraat. Deze is aangeduid met de bestemming "Sport" en heeft de functieaanduiding "schutterij". Hier mogen reguliere sportactiviteiten worden beoefend, maar ook het gebruik van gronden door de schutterij is toegestaan. Dit bestemmingsvlak is echter maar een fractie van de grootte die benodigd is voor de realisatie van een nieuw sportpark. De overige gronden zijn aangeduid met de bestemming "Agrarisch". Hier is de aanleg van een sportpark niet toegestaan.

2.4.3 Locatie Hunsel

In Hunsel bestaat het zoekgebied uit het huidige sportpark van RKHVC en de omgeving ervan. De volgende bestemmingsplan zijn van toepassing:

- Kern Hunsel.
- Woonkernen Leudal 2017
- Buitengebied Leudal.



Afbeelding 11: Bestemmingsplan 'Kern Hunsel'

Alle gronden van het huidige sportpark van RKHVC zijn aangeduid met de bestemming "Sport". Direct ten oosten en ten zuiden van de voetbalvelden zijn twee percelen gelegen met de bestemming "Agrarisch". Verder oostelijk is de golfbaan gesitueerd, die ook de bestemming "Sport" heeft. Tussen de agrarische percelen en de sportvelden is een riooltransportleiding gelegen. Deze is aangeduid met de dubbelbestemming "Leiding – Riool".

Net zoals op de andere locaties staat de bestemming "Sport" een breed scala aan sportactiviteiten toe. In tegenstelling tot de andere locaties zijn in Hunsel slechts de bestaande gebouwen met een bouwvlak aangeduid. Dit bouwvlak mag maar tot 60% worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen en/of bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit beperkt de herinrichtingsmogelijkheden.

Uitbreiding van het voetbalcomplex naar het noorden, oosten of zuiden is niet toegestaan, omdat daar de bestemmingen "Agrarisch" en "Wonen" gelden.

Bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017"

In het ontwerp-bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" zijn de bestemmingen uit het bestemmingsplan "Kern Hunsel" exact overgenomen. De conclusie is hetzelfde.

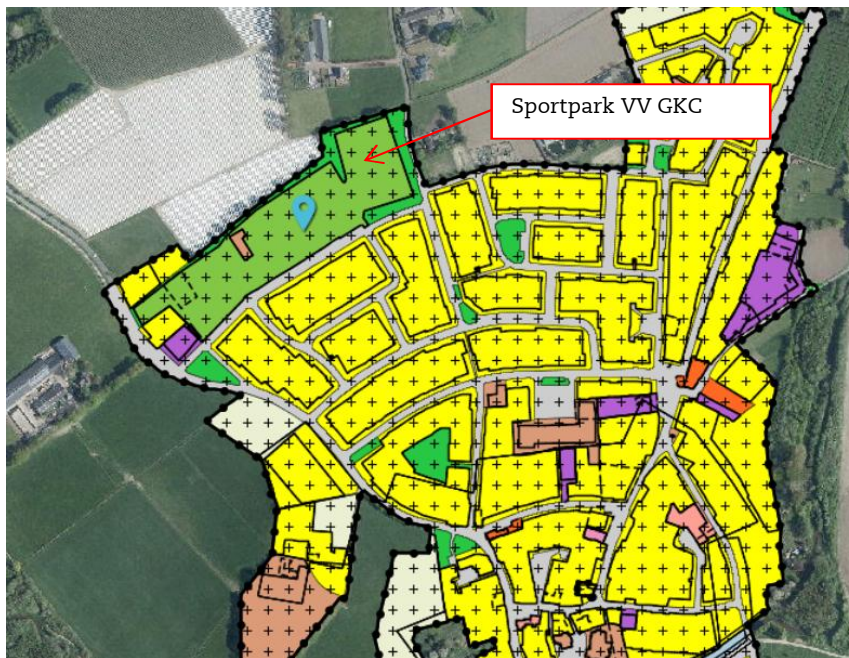
Bestemmingsplan "Buitengebied Leudal"

Ten westen van de Kallestraat, ten zuiden van de bestaande woningen, geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal". De gronden zijn voornamelijk aangeduid met de bestemming "Agrarisch", maar direct grenzend aan de bebouwing is een perceel als "Groen" bestemd. Beide bestemmingen staan de aanleg en het gebruik van een sportcomplex niet toe. Wijziging van het bestemmingsplan is nodig om hier een nieuw sportpark te realiseren.

2.4.4 Locatie Grathem

Aan de noordzijde van de kern Grathem, aan de Sportlaan, ligt een gebied met twee voetbalvelden en een aantal tennisbanen. De voetbalvelden worden gebruikt door VV GKC. Hier geldt het bestemmingsplan "Kern Grathem". Ten noorden van dit complex geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal".

Afbeelding 12: Bestemmingsplan “Kern Grathem”



Bestemmingsplan “Kern Grathem”

De gronden van het bestaande sportpark zijn aangeduid met de bestemming “Sport”. Alle activiteiten, gebouwen en bouwwerken die bij een sportpark horen, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Dit bouwvlak omvat het gehele bestemmingsvlak. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 10%. Herinrichting van het bestaande sportpark binnen de bestemming “Sport” is toegestaan. Midden op het sportpark ligt nog een gebouw dat is aangeduid met de bestemming “Maatschappelijk”. Hier zijn activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening toegestaan. De noordelijke rand van het sportpark is bestemd als “Groen”. Deze zone is bedoeld voor groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing. Het gebruiken van deze gronden voor sportdoeleinden is niet toegestaan. Dit staat uitbreiding van het sportcomplex in noordelijke richting in de weg.

Bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017”

In het ontwerp-bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017” zijn de bestemmingen uit het bestemmingsplan “Kern Grathem” exact overgenomen. De conclusie is hetzelfde.

Bestemmingsplan “Buitengebied Leudal”

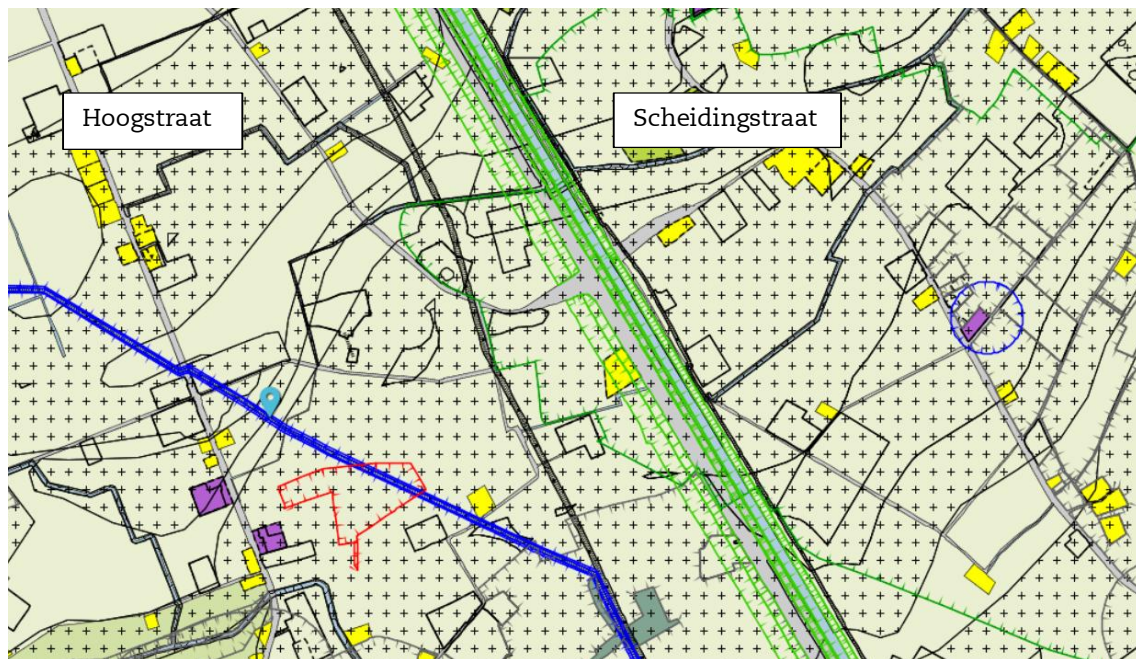
De gronden ten noorden van het sportpark (daar waar uitbreiding ruimtelijk mogelijk is) hebben de bestemming “Agrarisch”. Hier is de aanleg van een sportpark niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

2.4.5 Zoekgebied ‘centraal’

Zoekgebied centraal betreft een nieuwe locatie in een overwegend agrarisch gebied. Alleen het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” is hier van toepassing.

De wegen in het zoekgebied zijn aangeduid met de bestemming “Verkeer”. De waterlopen zijn aangeduid met de bestemming “Water”. Voor het overige zijn de gronden bestemd als “Agrarisch” en op enkele locaties als “Wonen”. De realisatie van een sportpark is hier op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Een wijziging is noodzakelijk. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er een aantal aandachtspunten. In het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” is een aantal gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen opgenomen die relevant zijn voor de planvorming. In het zuidwesten van het gebied is een leiding gelegen met de dubbelbestemming “Leiding – Brandstof”. Deze leiding heeft een veiligheidszone. De dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de koolwaterstofleiding. Het realiseren van kwetsbare objecten is hier niet toegestaan.

Afbeelding 13: Bestemmingsplan “Buitengebied Leudal”



Ook lopen er grote gasleidingen door het zoekgebied, die zijn aangeduid met de dubbelbestemming “Leiding – Gas”. Het aanleggen van een sportveld over deze leidingen kan alleen met een vergunning van de leidingbeheerder. Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan. Langs de A2 gelden de gebiedsaanduidingen “Vrijwaringszone – weg 50 m” en “Vrijwaringszone-weg 50-100 m”. Binnen 50 meter van de weg mag geen enkel bouwwerk worden opgericht (dus ook geen afrastering van een sportpark). In de zone van 50 tot 100 meter mag dit alleen met een omgevingsvergunning, waarbij overleg moet worden gevoerd met Rijkswaterstaat en de verkeersveiligheid niet in het geding mag zijn. Tot slot geldt in delen van het zoekgebied de gebiedsaanduiding “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”. De regels uit de Omgevingsverordening van de provincie Limburg zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

2.4.5 Conclusie

Alleen indien een sportcomplex kan worden ontwikkeld op één van de bestaande locaties binnen de grenzen van de bestemming “Sport” én rekening gehouden wordt met bebouwingspercentages en bouwvlakken, kan dit zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien. Dit lijkt op geen van de locaties mogelijk. Er zal dus in elk geval een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

2.5 Herziening van het bestemmingsplan en randvoorwaarden

Uitgangspunt is dat voor alle locaties een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk is. De meest voor de hand liggende manier om dit te doen is door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan moet de gemeenteraad een “goede ruimtelijke ordening” betrachten. Dit houdt in de praktijk in dat de nieuwe locatie voor het sportpark ruimtelijk moet worden onderbouwd door het uitvoeren van een aantal onderzoeken. Daarnaast moet de locatie worden getoetst aan het beleid.

2.5.1 Archeologisch onderzoek

Alle locaties zijn om te beginnen aangeduid met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en dat eventuele archeologische relikten in de ondergrond moeten worden veiliggesteld. Dit is geen belemmering voor het realiseren van een sportpark, maar het kan wel de kosten in de planfase en de planning behoorlijk beïnvloeden. De kans op het aantreffen van archeologische relikten hangt

af van de verwachtingswaarde. Op basis van deze verwachtingswaarde zijn verschillende varianten van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegekend.

Tabel 1: Waarde-Archeologie

Locatie	Dubbelbestemming
1. Swartbroekstraat – Busstraat in Ell	Waarde – Archeologie 5
2. Omgeving Oranjestraat Kelpen-Oler	Waarde – Archeologie 5 (deels)
3. Zoekgebied ten zuidoosten van Hunsel	Waarde – Archeologie 5
4. Zoekgebied Sportlaan in Grathem	Waarde – Archeologie 5
5. Zoekgebied “centraal” tussen de Hoogstraat en de Grathemerweg	Waarde – Archeologie 5

De kans op het aantreffen van archeologische relictten en de mate van grondverzet waarbij archeologisch onderzoek wordt verplicht, is voor alle locaties gelijk. Alleen in de omgeving van de Oranjestraat in Kelpen-Oler geldt in delen van de zoeklocatie de dubbelbestemming niet.

2.5.2 Bodemonderzoek

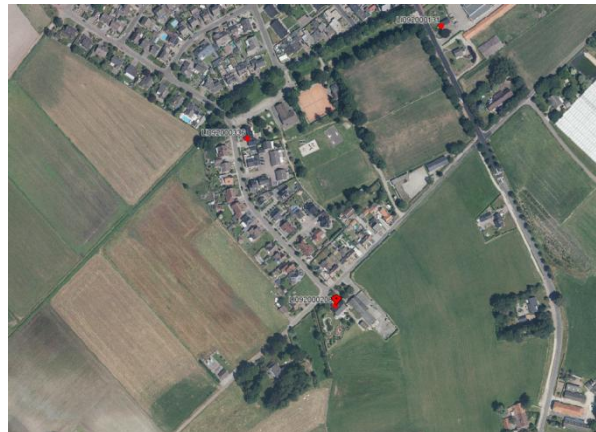
Omdat er grondverzet plaatsvindt bij de aanleg van een sportpark, zal er bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Ook voor het gebruik van de gronden als sportveld, is dit nodig. Op voorhand is lastig te beoordelen of de percelen verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreinigingen of niet. Dit moet uit historisch bodemonderzoek blijken.

De provincie Limburg heeft wel een “ondergrondportaal”. Hierin zijn locaties opgenomen waar sprake **kan** zijn van een bodemverontreiniging. In Ell, Hunsel en Grathem zijn percelen gelegen nabij het sportpark waar een bodemverontreiniging kan voorkomen, maar deze zijn niet beschikbaar voor de realisatie van een sportpark. Op basis van de nu beschikbare informatie moet bodemkwaliteit als niet onderscheidend worden beoordeeld.

Afbeelding 15: Uitsnede ondergrondportaal Ell



Afbeelding 14: Uitsnede ondergrondportaal Kelpen-Oler



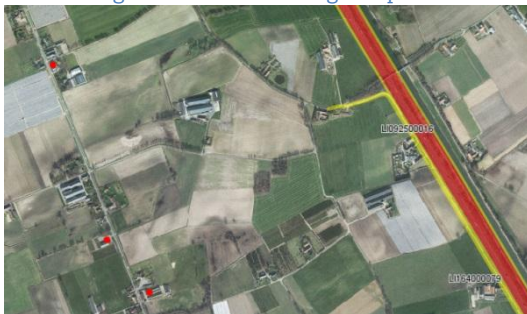
Afbeelding 17: Uitsnede ondergrondportaal Hunsel



Afbeelding 16: Uitsnede ondergrondportaal Grathem



Afbeelding 18: Uitsnede ondergrondportaal 'centraal'



2.5.3 Externe veiligheid

In het beleid voor externe veiligheid (Bevi, Bevt etc.) wordt een sportpark aangemerkt als een “beperkt kwetsbaar object”. Bij externe veiligheid spelen de plaatsgebonden risicocontour en de groepsrisicocontour een rol. Kort door de bocht mag binnen de contour van het plaatsgebonden risico (of bij transportroutes de Basisnetcontour) geen (beperkt) kwetsbaar object worden gerealiseerd. Bij een overschrijding van de normen (oriënterende waarde) voor het groepsrisico, moet een verantwoording worden gemaakt waarom een ontwikkeling toch mogelijk is.

Het plaatsgebonden risico speelt bij geen van de locaties een rol. Met een groepsrisicoberekening moet voor alle locaties worden vastgesteld of er een verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld. Bij locaties die dichtbij transportroutes of buisleidingen liggen, is de kans groter dat het groepsrisico boven de oriënterende waarde ligt en er een verantwoording moet worden gemaakt. Dit zal echter naar verwachting geen grote invloed hebben op de planvorming.

2.5.4 Geurhinder

Een veldsportcomplex is geen geurgevoelig object. In de Wet geurhinder en veehouderij is hiervoor de volgende begripsbepaling opgenomen:

“geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, een inpassingsplan, de beheersverordening of omgevingsvergunning mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf”.

Een geurgevoelig object kan dus alleen maar een gebouw betreffen. De kantine/kleedlokalen zijn vanzelfsprekend een gebouw. Dit gebouw moet dan worden gebruikt voor wonen of menselijk verblijf. Wonen is niet aan de orde, menselijk verblijf wel. Dan gaat het om het karakter van het verblijf. Indien dit permanent is of het gebouw op een hiermee vergelijkbare wijze wordt gebruikt, is het een geurgevoelig object.

De definitie in de Wet geurhinder en veehouderij heeft reeds tot veel discussie geleid. Het is lastig te beoordelen wanneer het gaat om gebruik dat vergelijkbaar is met permanent gebruik. Er zijn wel recente uitspraken van de Raad van State die hierop ingaan.

In de gemeente Barneveld werd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de aanleg van een sportpark (met kantine en kleedlokalen). De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in dit geval als volgt geoordeeld (RVS:2016:1440 | 201508384/1/R2 en 201508384/2/R2):

“Ingevolge artikel 1, van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wvg) is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik wordt gebruikt. Gelet op deze definitie valt niet in te zien dat de voorziene sportvelden een geurgevoelig object zijn. Voorts ligt het in het plan voorziene gebouw op ongeveer 145 meter afstand van het bedrijf van [persoon B] en [persoon A]. In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is vermeld dat de geurbelasting van het bedrijf van [persoon B] en [persoon A] ter plaatse van het voorziene gebouw 14 ouE/m³ mag bedragen, zoals volgt uit artikel 3, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wvg, en dat uit een geurberekening is gebleken dat de geurbelasting ter plaatse 4,1 ouE/m³ is. Gelet hierop wordt door het bedrijf van [persoon B] en [persoon A] na de realisatie van het plan ruimschoots aan de bedoelde norm voldaan, hetgeen [appellant] en anderen ook niet hebben betwist. Daarnaast heeft de raad ter zitting erop gewezen dat de woningen aan de [locaties], die geurgevoelige objecten zijn, op ongeveer 95 meter afstand van het bedrijf liggen, derhalve op kortere afstand dan het voorziene gebouw. Daargelaten of het voorziene gebouw een geurgevoelig object is, leidt verwezenlijking van het voorziene sportpark derhalve niet ertoe dat nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd op kortere afstand van de inrichting dan de bestaande dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten.”

Ook de voorzieningenrechter laat hier in het midden of de kantine nu wel of niet geurgevoelig is. Andere jurisprudentie gaat in op de verblijfsduur van mensen in een gebouw. In een uitspraak van de Raad van State van 11 maart 2009 wordt geoordeeld dat een werkplaats een geurgevoelig object is, omdat hier gedurende 5 dagen per week, 8 uur per dag mensen aanwezig zijn. In een uitspraak van de Raad van State van 14 oktober 2009 oordeelt de rechter dat een schuur bij een boomkwekerij, met daarin een kantoor waar regelmatig mensen werken mogelijk ook als geurgevoelig object moet worden aangemerkt.

Om het zekere voor het onzekere te nemen, kan in het bestemmingsplan dat voor de uiteindelijk gekozen locatie wordt opgesteld een geurhinderberekening worden opgenomen, indien er veehouderijen in de omgeving zijn gelegen. Dit is het geval voor de volgende locaties (tabel 2).

Tabel 2: Veehouderijbedrijven in de omgeving van de zoeklocaties

Locatie	Veehouderij(en)	Contour
1. Swartbroekstraat – Busstraat in Ell	Melkveehouderij (2)	50 meter buiten bebouwde kom
2. Omgeving Oranjestraat Kelpen-Oler	Pluimveehouderij (op relatief grote afstand)	Te berekenen ¹
3. Zoekgebied ten zuidoosten van Hunsel	Melkrundveehouderij	50 meter buiten bebouwde kom
	Vleesvarkens	Te berekenen
4. Zoekgebied Sportlaan in Grathem	Melkrundveehouderij	50 meter buiten bebouwde kom
	Leghennen	Te berekenen
	Zeugen	Te berekenen
5. Zoekgebied “centraal” tussen de Hoogstraat en de Grathemerweg	Leghennen (relatief dichtbij de zoeklocatie)	Te berekenen
	Melkrundveehouderij (2)	50 meter buiten bebouwde kom
	Biggen	Te berekenen

Op grond van bovenstaande tabel lijkt op voorhand geurhinder vooral een rol te spelen in Grathem, maar in hogere mate in zoekgebied ‘centraal’. Berekeningen moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is.

2.5.5 Luchtkwaliteit

Veehouderijen zijn niet alleen verantwoordelijk voor de emissie van geur, ook ammoniak (NO_x) en fijnstof worden uitgestoten. Hetzelfde geldt voor verkeer. Beoordeeld moet worden of dit voor de locaties een probleem oplevert. Op basis van de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is dit voor geen van de locaties een probleem.

2.5.6 Landschap

In de Omgevingsverordening 2014 heeft de provincie Limburg gesteld dat in een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd hoe wordt omgegaan met de kernkwaliteiten van het landschap (zie paragraaf 2.3). De provincie had hier voorheen het Limburgs Kwaliteitsmenu voor, maar dat is overgedragen aan de gemeenten. De gemeente Leudal heeft dit verwerkt in de Structuurvisie Leudal. Hierin is het volgende opgenomen:

“Nieuwe functionele ontwikkelingen in het buitengebied (zowel incidentele initiatieven in het buitengebied als ontwikkelingen aan de rand van een kern) zijn uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit alleen mogelijk indien daarmee ook investeringen in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie plaatsvinden waarmee de kwalitatieve draagkracht van het landelijk gebied wordt versterkt en de effecten van de nieuwe ontwikkelingen worden gecompenseerd. Het kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing”.

Bovenstaande geldt dus voor alle locaties. Er zal overlegd moeten worden met de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal, waarbij de gemeente heeft aangegeven (in de Nota Kwaliteit van 3-10-2013) dat de modules uit het oude Limburgs Kwaliteitsmenu als minimuminspanning gelden. Deze zijn voor alle locaties gelijk. Wel kan de

¹ Voor melkrundveehouderijen gelden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden. Voor intensieve veehouderijen is een geuremissiefactor (OU) vastgesteld. Uit een berekening moet blijken of de uitstoot van odeureenheden leidt tot geurhinder bij gevoelige locaties.

Kwaliteitscommissie, afhankelijk van de locatie, een extra investering in landschap, natuur en/of recreatie verlangen.

2.5.7 Flora en fauna

Bij de ontwikkeling van elke locatie zal een verkennend flora-en faunaonderzoek moeten worden uitgevoerd om te bepalen of er sprake kan zijn van de aantasting van beschermde soorten flora en/of fauna. Op voorhand kan niet worden gesteld of de kans op het aantreffen van beschermde soorten per zoekgebied verschilt.

2.5.6 Hinder voor de omgeving

De omgeving van een sportpark krijgt te maken met hinder als gevolg van het gebruik van het terrein. Er is sprake van directe hinder als gevolg van stemgeluid, geluid uit de kantine en lichthinder en indirecte hinder als gevolg van een toename van verkeer. Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan moet in eerste instantie worden gekeken naar de VNG-Handreiking "Bedrijven en milieuzonering". In deze handreiking zijn voor vele functies, waaronder veldsportcomplexen met verlichting, richtafstanden tot gevoelige functies (zoals woningen) opgenomen. Voor een veldsportcomplex bedraagt deze afstand 50 meter. Indien niet aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan hiervan worden afgeweken door het doen van gericht onderzoek naar de hinderbeleving bij omliggende woningen. Dit wordt bij (nieuwe) sportcomplexen in de praktijk vaak gedaan.

Een nieuw sportcomplex voor de drie verenigingen samen zal op alle locaties een toename van verkeer tot gevolg hebben. Enerzijds moet worden onderzocht of dit leidt tot problemen op het gebied van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, anderzijds moet worden beoordeeld of de toename van verkeer onacceptabele akoestische gevolgen heeft voor omliggende woningen.

Bij locaties die nu al als sportcomplex in gebruik zijn, zal de toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie minder groot zijn dan bij locaties die nu als agrarisch gebied in gebruik zijn. Daarnaast is het aannemelijk dat de locaties dichtbij een dorp eerder zullen leiden tot een akoestisch relevante toename van verkeer, omdat hier meer geluidsgevoelige objecten langs de toegangswegen zijn gelegen. Dat hangt echter af van de (verwachte) verkeersstromen na realisatie van een sportpark. Of dit leidt tot onacceptabele gevolgen (waardoor maatregelen nodig zijn) moet blijken uit onderzoek.

2.5.7 Provinciaal beleid

De harde randvoorwaarden van de provincie Limburg zijn in paragraaf 2.3 behandeld. Daarnaast geldt echter dat voor locaties in het buitengebied een bestemmingsplanwijziging in het kader van wettelijk verplicht vooroverleg aan de provincie Limburg moet worden aangeboden. In het POL2014 geeft de provincie aan dat bestaande sportterreinen die grenzen aan woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden worden gezien als bestaand bebouwd gebied. De provincie ziet deze voorzieningen bovendien als een belangrijke ontmoetingsplek in een dorp. De realisatie van nieuwe sportterreinen die niet grenzen aan een bestaande kern worden in het POL2014 of de Omgevingsverordening 2014 door de provincie niet expliciet verboden. Het ligt echter niet in de lijn van het beleid om ver buiten bestaande kernen nieuwe sportterreinen te ontwikkelen. Met een goede motivatie kan echter, ook in zoekgebied 'centraal', een sportpark worden gerealiseerd. Daarbij geldt natuurlijk wel dat moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan alle hierboven besproken milieutechnische randvoorwaarden.

B2 TOELICHTING VERKEER

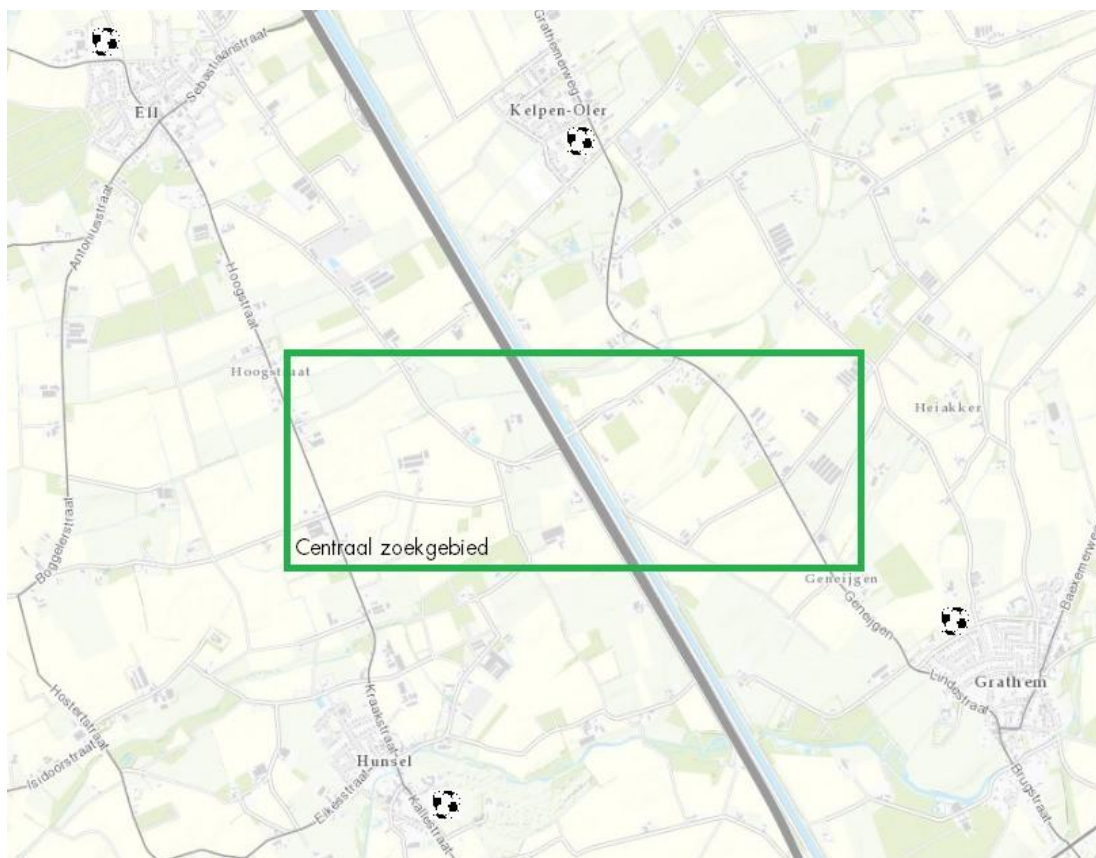
Betreft	Toelichting verkeersaspecten locatieonderzoek fusievereniging
Ons kenmerk	LEU151
Datum	20 november 2017
Behandeld door	Paul Hamaekers

Inleiding

De vier voetbalverenigingen uit de kernen Ell, Kelpen-Oler, Grathem en Hunsel zijn voornemens omwille van toekomstbestendigheid te fuseren. Deze fusie vraagt om een nieuwe locatie van de voetbalclub. In totaal is ruimte nodig voor vier voetbalvelden met aanvullende voorzieningen zoals kantine, omkleedruimten e.d.

Er heeft reeds een locatieonderzoek plaatsgevonden naar geschikte locaties. Vier locaties in iedere kern en een nader te bepalen locatie in het centraal gelegen zoekgebied tussen alle kernen in. Zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Mogelijke locaties



In het centraal gelegen zoekgebied is gekeken naar de bereikbaarheid van percelen aan weerszijden van het kanaal.

Op basis van een eerste verkennend onderzoek zijn de locaties in Ell en Grathem reeds afgefallen. Hier is simpelweg onvoldoende ruimte om de vier voetbalvelden te realiseren.

Ten aanzien van de verkeersaspecten worden nu de locaties in Hunsel en Kelpen-Oler, alsmede de locaties in het centraal gelegen zoekgebied beoordeeld. Daarbij wordt in het centraal zoekgebied specifiek de locatie aan de Kapittelstraat beoordeeld, omdat de gemeente Leudal hier gronden in eigendom heeft.

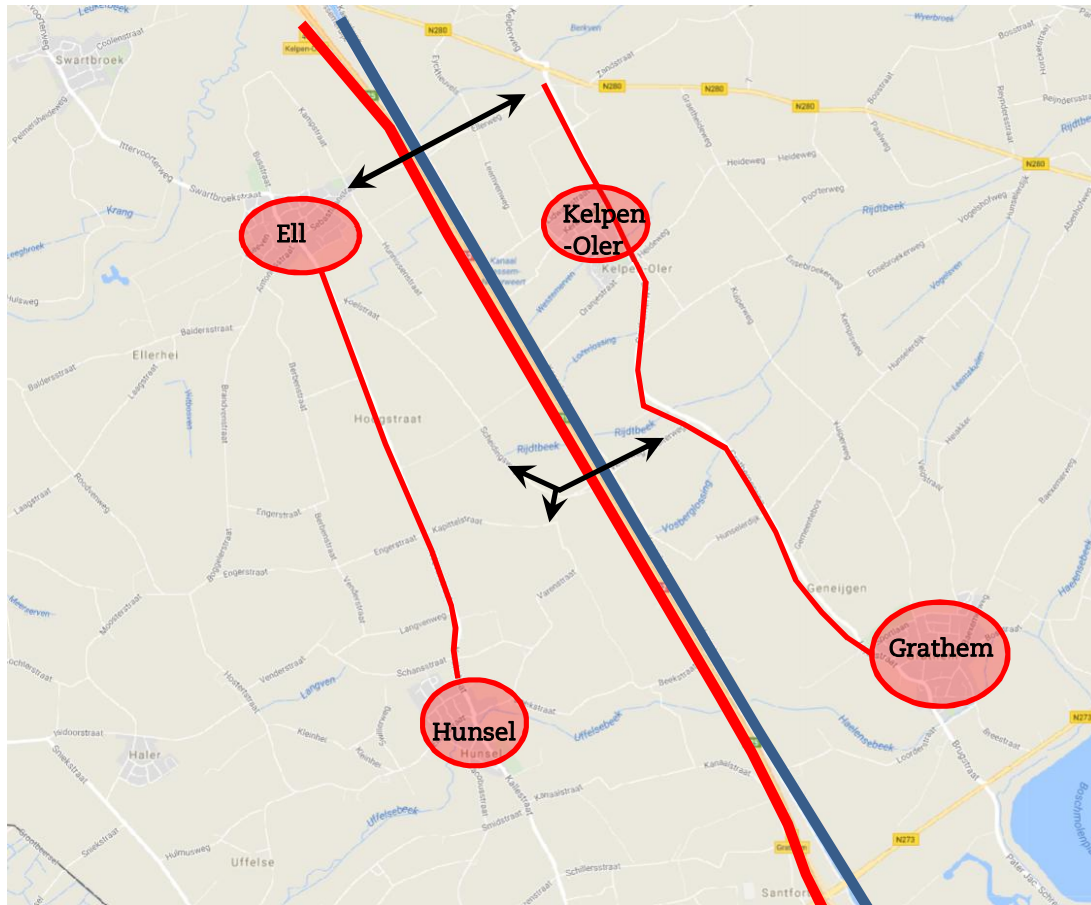
Huidige functie en vormgeving van wegen

De huidige verkeersstructuur kenmerkt zich door twee noord-zuid gerichte kernenverbindende wegen: Ell – Hunsel en Kelpen-Oler – Grathem. Tussen beide wegen ligt een agrarisch buitengebied met diverse plattelandswegen, variërend van erg smal tot ietsje breder.

Dominant aanwezig in het gebied is de noord-zuid gerichte barrière A2 en het kanaal Wessem – Nederweert. Deze barrière kan in oost-west richting slechts op twee locaties worden gekruist: ter plaatse van de Ellerweg tussen Ell en Kelpen-Oler en ter plaatse van de Scheidingsweg / Velterweg in het buitengebied tussen Ell / Hunsel en Grathem. Deze barrière leidt ertoe dat er weinig alternatieven voorhanden zijn om van de ene kant van de A2/kanaal naar de andere kant te rijden/fietsen.

Onderstaande kaart laat schematisch de verkeersstructuur in het gebied zien.

Abbeelding 2: Verkeersstructuur op hoofdlijnen



Inrichting van de belangrijkste wegen

Op de weg tussen Ell en Hunsel (Hoogstraat) geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Aan de oostzijde van de weg is een enkelzijdig in twee richtingen te berijden fietspad aanwezig. Functie en vormgeving van de weg zijn dus primair bedoeld voor de afwikkeling van verkeer en in zoverre geschikt om extra (fiets)verkeer naar een nieuwe sportlocatie vlot en veilig te kunnen verwerken.

Afbeelding 3: Hoogstraat



Min of meer hetzelfde geldt voor de Grathemerweg tussen Kelpen-Oler en Grathem. Weliswaar geldt hier een maximum snelheid van 60 km/u, maar ook deze weg is voorzien van een enkelzijdig in twee richtingen te berijden fietspad (westzijde). Gelet op de wegbreedte en het vrijliggend fietspad kan worden geconcludeerd dat ook deze weg geschikt is voor vlot en veilig afwikkelen van extra (fiets)verkeer naar een nieuwe sportlocatie.

Afbeelding 4: Grathemerweg



Daarnaast vervult ook de Ellerweg tussen Kelpen-Oler en Ell een kernenverbindende functie. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Qua vormgeving sluit deze weg aan op de Grathemerweg, alleen ontbreekt hier een vrijliggende fietsvoorziening.

Afbeelding 5: Ellerweg t.h.v. de Ellerbrug



Duidelijk lager in de hiërarchie van het wegennet in het gebied ligt de Scheidingsweg / Velterweg. Deze weg heeft slechts in beperkte mate een kernenverbindende functie en is vooral bedoeld voor lokaal verkeer en (recreatief) fietsverkeer. Op deze wegen (inclusief de Velterbrug) wordt gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer gemengd afgewikkeld.

Afbeelding 6: Scheidingsweg overgaand in de Velterweg over de A2 en het kanaal



Afbeelding 7: Velterbrug



De overige wegen in het buitengebied kenmerken zich eveneens door een smal profiel en beperkt gebruik. De wegen vervullen veelal een functie voor lokaal verkeer en agrarisch verkeer dat in het gebied zijn herkomst of bestemming heeft. Daarnaast vervult een aantal van deze wegen een functie in het knooppuntennetwerk voor recreatief fietsverkeer. Zonder aanvullende maatregelen zijn deze wegen in basis niet geschikt voor het afwikkelen van extra verkeer. Zie ter illustratie de Kapittelstraat op de volgende pagina.

Afbeelding 8: Kapittelstraat

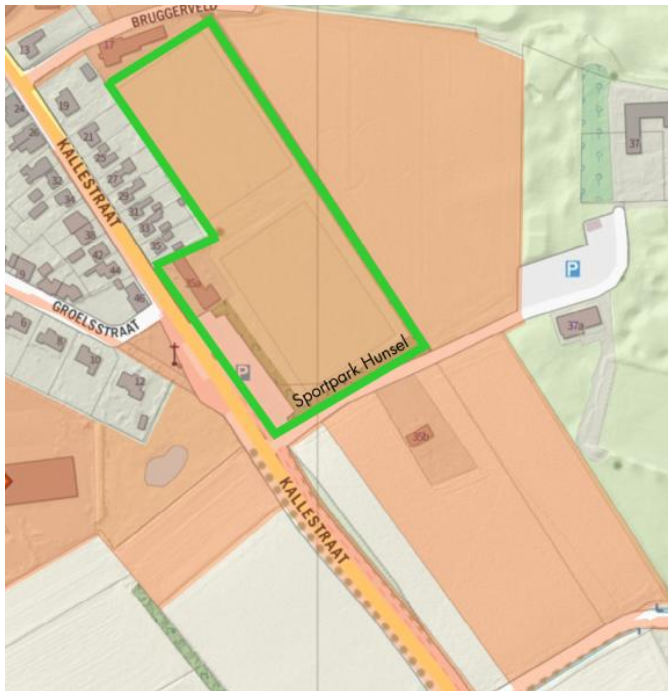
**Verkeerskundige beoordeling van de drie voorkeurslocaties**

Idealiter ligt een sportpark op een locatie die per auto en per fiets of te voet goed bereikbaar is, waarbij de overlast voor omwonenden (extra verkeer en parkeren) minimaal is. In deze notitie staan vooral bereikbaarheid en verkeersveiligheid centraal, waarbij met name waarde wordt gehecht aan de verkeersveiligheid voor fietsers als kwetsbare groep verkeersdeelnemers. Vanuit die optiek worden onderstaand de drie overgebleven locaties verkeerskundig beoordeeld.

Hunsel

Het huidige sportpark van RKHVC ligt zuidoostelijk van de kern Hunsel. Ontsluiting vindt plaats direct op de Kallestraat. Deze weg vervult een verkeersfunctie als kernenverbindende weg tussen Hunsel en Ittervoort. In zoverre is een vlotte verkeersafwikkeling gewaarborgd. Aangezien de afstand tot de nieuwe fusieclub vanuit Ell, Kelpen-Oler en Grathem aanzienlijk wordt vergroot betekent dit dat naar verwachting een groot deel van de bezoekers met de auto zal komen. Vanuit Ell kan dit verkeer worden afgewikkeld via wegen die daar geschikt voor zijn.

Afbeelding 9: Sportpark RKHVC



Aandachtspunt vormt de autobereikbaarheid vanuit Grathem en Kelpen-Oler. De kortste route vanuit beide kernen voert via de brug over de A2 en het kanaal ter plaatse van de Velterweg / Scheidingsweg. De route voert over wegen die niet geschikt zijn om veel extra verkeer af te wikkelen, zeker niet in combinatie met extra fietsverkeer. Tevens wordt opgemerkt dat de Velterbrug in overleg met de agrarische sector en provincie, onderdeel uit maakt van de landbouwroutestructuur. Opwaarderen van deze route is dan ook noodzakelijk om een veilige route van Grathem en Kelpen-Oler naar Hunsel v.v. te realiseren.

Afbeelding 100: Routes vanuit Kelpen-Oler naar Hunsel v.v.



Wel wordt opgemerkt dat vanuit Grathem er een reël alternatief bestaat voor het autoverkeer via de Napoleonsweg. Qua afstand is dit voor de meeste bezoekers uit Grathem niet om: 5,8km via de Velterweg en 6,2km via de Napoleonsweg (zie de afbeelding op de volgende pagina).

Afbeelding 111: Routes vanuit Grathem naar Hunsel v.v.



Fietsverkeer zal veelal de kortste route kiezen, in dit geval dus de route via de Velterbrug. Qua afwikkeling is dat op de plattelandswegen geen probleem, maar verkeersveiligheid blijft een aandachtspunt. Verbreding van de betreffende fietsroute zou een reële optie zijn om meer ruimte te geven aan de fietser en de fietser zichtbaar te maken in het profiel van de weg.

Kelpen-Oler

In Kelpen-Oler zou aansluiting gezocht kunnen worden bij het bestaande sportpark aan de westelijke kernrand van Kelpen-Oler. Zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 12: Locatie Kelpen-Oler



Dit sportpark is vanuit alle windrichtingen goed per auto bereikbaar en te ontsluiten en ligt het meest centraal ten opzichte van de andere kernen. Vanuit Ell en Grathem is er een relatief directe route voor auto's en fietsers, waarbij fietsers vanuit Grathem gebruik kunnen maken van een vrijliggend fietspad.

De Ellerweg heeft geen fietsvoorzieningen. Met het oog op extra fietsverkeer richting Kelpen-Oler en terug moet erover worden nagedacht om bijvoorbeeld binnen de bestaande rijbaanbreedte de fietser door middel van (rode) fietsstroken een duidelijke plaats te geven op de weg. Deze maatregel is reeds benoemd in de Module Fiets waarover de Raad in juli van dit jaar een besluit genomen heeft.

Het meeste nadeel van deze locatie ondervindt men vanuit Hunsel. Via de kortste route bedraagt de afstand met auto en fiets circa 4,5km (via de Varenstraat, Scheidingsweg, Velterweg en de verbinding tussen de Grathemerweg en de Oranjestraat). Dit is de route via de Velterbrug. Hiervoor geldt hetzelfde als hetgeen is benoemd bij de locatie Hunsel: de wegen zijn nu te smal om extra auto- en fietsverkeer veilig af te kunnen wikkelen. Verbreding is dan ook noodzakelijk, waarbij wederom wordt opgemerkt dat een alternatieve route vanuit Hunsel via Ell circa 6,5km is. Dat is dus een aanzienlijke omrijafstand, waardoor het niet waarschijnlijk lijkt dat deze route daadwerkelijk gekozen gaat worden. Dat maakt de noodzaak voor opwaardering van de kortste route vanuit Hunsel des te wenselijker. Denk hierbij aan verbreding en het aanbrengen van verlichting omwille van sociale veiligheid.

Locatie Kapittelstraat in het centraal gelegen zoekgebied

Aan de Kapittelstraat in het buitengebied heeft de gemeente Leudal gronden in eigendom. Theoretisch gezien zou deze locatie geschikt kunnen worden gemaakt als nieuwe locatie voor de fusie-voetbalclub. Los van het feit dat deze locatie in het buitengebied geen binding heeft met welke kern dan ook, dient vanuit iedere kern ook een bepaalde afstand te worden afgelegd naar deze locatie. Vanuit iedere kern bedraagt de afstand altijd circa 2,2 – 3,7km. Dit betekent dat met name op de tussen de Grathemerweg en Hoogstraat gelegen plattelandswegen een relatief grote toename van verkeer gaat ontstaan. Vanuit alle windrichtingen moet men immers naar deze locatie toe, zowel per auto als per fiets.

Dit maakt de noodzaak om de meest gebruikte routes op te waarderen noodzakelijk. Immers, het moet voor autoverkeer en fietsverkeer verkeersveilig en sociaal veilig zijn om bij het sportpark te komen en weer naar huis te gaan. Opwaardering speelt met name voor de Kapittelstraat, Scheidingsweg en Velterweg en eventueel ook voor de Koelstraat vanuit Ell.

Conclusie

De locatiekeuze van een fusievereniging hangt van vele factoren af waarbij in de afweging bereikbaarheid en verkeersveiligheid een rol spelen. Welke locatie er ook gekozen wordt, er is altijd één kern waarbij de bereikbaarheid van de nieuwe locatie een knelpunt vormt en waarvoor aanvullende maatregelen ten aanzien van verkeersveiligheid en sociale veiligheid nodig zijn.

Verkeerskundig gezien is er slechts gering onderscheid tussen de onderzochte locaties en is het lastig om onderbouwd een voorkeur uit te spreken voor de ene of de andere locatie. Voor alle locaties geldt dat de wegen in het centraal gelegen buitengebied moeten worden opgewaarderd. Er is alleen onderscheid in het aantal gebruikers en geografische ligging van de doelgroep voor wie die maatregel van waarde is (Hunsel, Grathem, Ell of Kelpen-Oler).

Wel kan op basis van de relatief gunstige ligging en de mogelijkheden om aan te sluiten op de bestaande kern en bijbehorende sportvoorzieningen verkeerskundig een lichte voorkeur worden uitgesproken voor de locatie Kelpen-Oler. Vanuit Kelpen-Oler, Ell en Grathem is deze locatie gunstig gelegen en kan auto- en fietsverkeer vlot en veilig worden afgewikkeld op wegen die hiervoor geschikt zijn. Wel wordt voorgesteld de fietser op de Ellerweg door middel van rode fietsstroken een duidelijke plaats op de weg te geven.

Grootste aandachtspunt bij deze locatie is het auto- en fietsverkeer vanuit Hunsel. De vanuit verkeerskundig oogpunt meest geschikte route via Ell is dermate ver om dat er twijfels zijn bij het daadwerkelijk gebruik hiervan. Het lijkt aannemelijk dat vanuit Hunsel de kortste route via de Varenstraat, Scheidingsweg en Velterweg wordt gekozen. Deze wegen zijn nu qua vormgeving niet geschikt om extra auto- en fietsverkeer veilig te kunnen afwikkelen. Opwaardering in de vorm van verbreding en het aanbrengen van verlichting uit oogpunt van sociale veiligheid zijn dan ook wenselijk.

B3 RAMING NIET LOCATIESPECIFIEKE MAATREGELEN

SCENARIO: 2		
Betreft de realisatie van drie natuurgras voetbalvelden en één kunstgras voetbalveld		
Opgemaakt d.d. 06 APRIL 2017		
GLOBALE KOSTENRAMING		
Code	Omschrijving	Totaalbedrag
1	Bouwrijpmaken locatie	
11	Opruimwerkzaamheden	€ 2.000,00
12	Grondwerk	€ 81.100,00
2	Gebruiksklaar maken locatie	
21	Leidingen	€ 81.900,00
22	Verhardingen	€ 406.200,00
23	Sportveldverlichting	€ 100.000,00
24	Berekening	€ 45.000,00
25	Kunstgras voetbalveld	€ 305.600,00
26	Natuurgras voetbalveld	€ 140.700,00
27	Sportveldinrichting voetbal	€ 39.900,00
3	Overige inrichting	
31	Groenvoorziening	€ 25.000,00
32	Complexafrastering	€ 28.500,00
	Diversen en Onvoorzien	€ 125.600,00
9	Staartposten	€ 172.700,00
Subtotaal Raming civiel-/cultuurtechnische kosten velden (exclusief btw)		€ 1.554.200,00
2 Sloop- en bouwkosten		
21	Kleed-/clubgebouw voetbal sloop	€ 88.000,00
23	Ontmanteling sportparken	€ 23.400,00
26	Kleed-/clubgebouw nieuwbouw voetbal	€ 858.000,00
Subtotaal Raming sloop- en bouwkosten (exclusief btw)		€ 969.400,00
3 Bijkomende kosten		
31	Bestemmingsplanprocedure	€ 50.000,00
32	Landschapsarchitect	€ 31.100,00
33	Architect gebouw	€ 25.700,00
34	Constructeur	€ 4.300,00
35	Installatieadvies	€ 12.900,00
36	Grondonderzoek	€ 10.000,00
37	Legeskosten	€ 32.700,00
38	Aansluitkosten	€ 11.500,00
39	Verhuiskosten	P.M.
40	Leveringskosten	P.M.
41	Juridisch advies	P.M.
42	Projectmanagement	€ 50.500,00
43	Bouwbegeleiding	€ 75.700,00
43	Overig	€ 12.500,00
	Diversen en Onvoorzien	€ 31.700,00
Subtotaal Raming bijkomende kosten (exclusief btw)		€ 348.600,00
RESUME		
Subtotaal Raming CIVIEL-/CULTUURTECHNISCHE KOSTEN velden (exclusief btw)		€ 1.554.200,00
Subtotaal Raming SLOOP en BOUWKOSTEN (exclusief btw)		€ 969.400,00
Subtotaal Raming BIJKOMENDE KOSTEN (exclusief btw)		€ 348.600,00
Totaal Generaal (exclusief btw)		€ 2.872.200,00

