

Locatieonderzoek

Projectnummer: 51002498 (374295)

Referentienummer: NL21-648800269-4663

Datum: 09-09-2021

Locatieonderzoek sportparken Havelte

Locatie 2e Meerkampweg en Havelter Schapendrift

Definitief

Opdrachtgever:
Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Revisiebeheer

Revisie	Datum	Status	Belangrijkste wijzigingen
C1	02-07-2021	Concept	Eerste concept locatieonderzoek
D1	07-09-2021	Definitief	Wijzigingen n.a.v. B&W vergadering d.d. 31-08-2021

Verantwoording

Titel	Locatieonderzoek sportparken Havelte
Subtitel	Locatie 2e Meerkampweg en Havelter Schapendrift
Projectnummer	51002498 (374295)
Referentienummer	NL21-648800269-4663
Revisie	Definitief
Datum	09-09-2021

Auteur	Mervin Rozema, Yvonne Balkema
E-mailadres	mervin.rozema@sweco.nl

Gecontroleerd door	Jochem Knol
Paraaf gecontroleerd	

Goedgekeurd door	Hilde Boon
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	6
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en ligging plangebied	7
1.2	Haalbaarheidsstudie 2020	8
1.3	Doel	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving scenario's	9
2.1	Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties	9
2.2	Scenario 2: clusteren	9
2.3	Scenario 2+: clusteren en woningbouw	10
3	Bouwkundige inspectie	11
3.1	V.V. Havelte, hoofdgebouw	11
3.2	V.V. Havelte, 't Praothuus	11
3.3	V.V. Havelte, bijgebouwen	11
3.4	IJclub Havelte	11
3.5	Ruitervereniging de Huneruiters	11
4	Planeconomische verkenning	12
4.1	Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties	12
4.2	Scenario 2: clusteren	13
4.3	Scenario 2+: clusteren en woningbouw	14
4.3.1	Onderhoudskosten scenario 1 en 2	15
4.4	Conclusie	16
5	Omgevingsaspecten	17
5.1	Verkeer	17
5.1.1	Verkeersveiligheid	18
5.1.2	Ontsluiting en parkeren	18
5.1.3	Demografie Havelte	19
5.1.4	Beoordeling scenario's	20
5.2	Ruimtelijke kwaliteit	20
5.2.1	Natuur	20
5.2.2	Water	21
5.2.3	Bodem	22
5.2.4	Archeologie	22
5.2.5	Landschap en cultuurhistorie	23
5.2.6	Milieu	24
5.2.7	Externe veiligheid	25

5.2.8	Samenvatting ruimtelijke kwaliteit	26
5.3	Beleid	27
5.3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	27
5.3.2	Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.....	28
5.3.3	Kansrijkheid planologische procedures.....	28
5.3.4	Samenvatting beleid	29
5.4	Financiën	29
6	Conclusie en vervolg	30
6.1	Conclusie	30
6.2	Vervolg.....	31

Bijlage 1 Bouwkundige inspectie

0 Samenvatting

Uit het rapport Haalbaarheidsonderzoek Sportaccommodaties Havelte, opgesteld door Sweco in 2020, blijkt dat voor twee sportlocaties in Havelte twee scenario's denkbaar zijn. Het betreft sportpark Meerkamp aan de 2^{de} Meerkampweg en de ijsbaan- en Survivalrunlocatie aan de Havelter Schapendrift.

Scenario 1 is het slopen van de bestaande accommodaties en vervangende nieuwbouw. Clustering van de sportvoorzieningen op sportpark Meerkamp is scenario 2, waarbij de verenigingen gebruik zullen maken van een gezamenlijke kantine en kleedaccommodatie. Scenario 2 is in dit onderzoek uitgebreid met de mogelijkheid om woningbouw te plegen op de ijsbaan- en Survivalrunlocatie (scenario 2+).

Voorliggend locatieonderzoek is een uitbreiding en verdieping van het haalbaarheidsonderzoek. Er heeft onder andere een bouwkundige inspectie van de huidige accommodaties plaatsgevonden, de scenario's zijn specifiekere doorgerekend, de kosten en opbrengsten voor woningbouw zijn inzichtelijk gemaakt en de scenario's zijn nader verkend op de aspecten verkeer, ruimtelijke kwaliteit, beleid en financiën.

Voor scenario 1 zijn geen significante effecten aanwezig op de thema's verkeer, ruimtelijke kwaliteit, beleid en financiën. De kosten voor sloop en nieuwbouw op beide sportlocaties worden geschat op circa € 2,3 miljoen. De bouwkundige inspectie wijst uit dat deze investering benodigd is; de accommodaties en overige opstallen verkeren over het algemeen in matige tot slechte staat.

In scenario 2 worden ten aanzien van de beoordelingsaspecten geen belemmeringen gezien, behalve dat een afwijkingsprocedure gestart moet worden voor de bouw van accommodaties buiten de in het vigerende bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. Ook de parkeerplaats dient vergroot te worden. De verplaatsing van de Huneruiters naar één van de twee aangedragen locaties is reëel, mits de gronden aangekocht kunnen worden. Grondaankoop hiervoor is een mogelijk risico. Als gronden niet aangekocht kunnen worden, dient allereerst een alternatief gevonden te worden voor de Huneruiters voordat tot realisatie van scenario 2 overgegaan kan worden. De kosten voor dit scenario worden geschat op circa € 3,6 miljoen, inclusief de verplaatsing van de Huneruiters.

Scenario 2+ scoort beperkt negatief op de aspecten natuur, landschap en cultuurhistorie en milieu. Met behulp van conditionerende onderzoeken moet aangetoond worden waarom dit scenario geen beperkt negatief effect heeft op deze aspecten. Deze onderzoeken zijn benodigd binnen een bestemmingsplanprocedure. De kansrijkheid van deze procedure is hoog. De optie is om de ijsbaanlocatie in zijn geheel voor woningen in te richten, zodat er nog een gedeeltelijke bijdrage (circa € 0,2 miljoen) ontstaat voor de kosten van scenario 2 (circa € 3,6 miljoen).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

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

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

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



In Havelte hebben de huidige verenigingen de handen ineengeslagen om een oplossing te zoeken voor de problematiek rondom de sterk verouderde accommodaties. In 2020 heeft Sweco hier reeds een haalbaarheidsonderzoek voor uitgevoerd.

1.2 Haalbaarheidsstudie 2020

In Havelte hebben in 2019 een aantal verenigingen de handen ineengeslagen om een oplossing te zoeken voor de problematiek rondom de sterk verouderde accommodaties. In 2020 heeft Sweco een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarin vier scenario's zijn uitgewerkt. De conclusies van dit onderzoek zijn:

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

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

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

1.3 Doel

Voorliggend locatieonderzoek is het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek uit 2020, waarin de twee scenario's nader worden verkend. In dit onderzoeksproces worden de accommodaties bouwkundig geïnspecteerd. Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden met de rugbyclub The Big Stones en de rijvereniging en ponyclub Huneruiters. Ook vindt een planeconomische verkenning plaats naar de mogelijkheden om, als uitbreiding van scenario 2 (*scenario 2+*), de gronden van de ijsbaan en Survivalrun aan te wenden voor woningbouw. De verwachting van de gemeente Westerveld is dat de verkoop van grond voor woningbouw voor een gedeelte kan bijdragen aan de investering in het verplaatsen, clusteren en nieuwbouw van de gewenste sportvoorzieningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de scenario's beschreven zoals ze in deze rapportage worden onderzocht. Hoofdstuk 3 vat de bouwkundige inspecties samen en in hoofdstuk 4 wordt de planeconomische verkenning beschreven. In hoofdstuk 5 staat de beoordeling van de scenario's op de omgevingsaspecten weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de conclusies van dit onderzoek gegeven.

2 Beschrijving scenario's

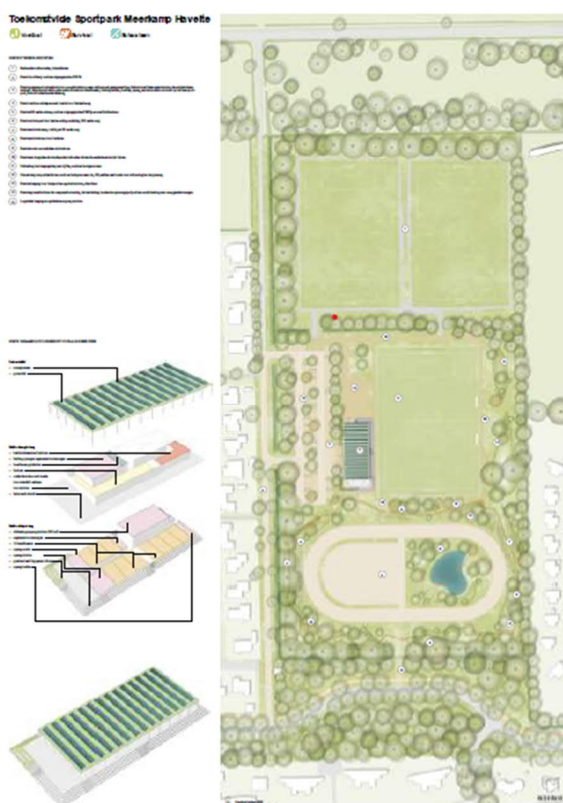
In dit vervolgonderzoek worden de scenario's 1 en 2 zoals beschreven in het eerste haalbaarheidsonderzoek nader uitgewerkt. Hieronder worden de twee scenario's nog even kort beschreven zodat voor de lezer duidelijk is welke ingrepen binnen elk scenario bedoeld worden.

2.1 Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties

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

2.2 Scenario 2: clusteren

Het uitgangspunt van scenario 2 is de verplaatsing van de ijsbaan, de survival en de postduivenvereniging naar sportpark Meerkamp, waar de voetbalvereniging reeds gevestigd is. De zuidelijke gronden van het sportpark worden ingericht als ijsbaan en ruimte voor de survival, zoals beoogd in onderstaande figuur¹.



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

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

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

De Huneruiters zal door de aanleg van de ijsbaan moeten verplaatsen. Hierover is contact geweest met de vereniging. De vereniging heeft zelf een potentieel alternatieve locatie genoemd, namelijk nabij het Holtingerveld aan de Startbaan. Dit betreft de locatie ten oosten van de parkeerplaats van Vlinderparadijs Papiliorama. Een ander alternatief is een locatie ten westen van het sportpark Meerkamp.

2.3 Scenario 2+: clusteren en woningbouw

Scenario 2+ is het scenario waarbij, naast de clustering van scenario 2, woningbouw wordt gepleegd op de vrijkomende locatie aan de Havelter Schapendrift. Er wordt onderzocht of de kosten van de clustering gedeeltelijk gecompenseerd kunnen worden door de verkoop van nieuwe woningen.

Aangezien Havelte een dorp is dat omringd is door vele landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden buiten de bebouwde kom, is het bouwen van woningen binnen de bebouwde kom een voor de hand liggende optie. Zeker nu mogelijk een terrein van circa 2 hectare vrij kan komen door de ijsbaan, postduivenvereniging en de Survivalrun te verplaatsen naar sportpark Meerkamp.

3 Bouwkundige inspectie

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

3.1 V.V. Havelte, hoofdgebouw

De bouwkundige en installatietechnische staat van het hoofdgebouw van de voetbalvereniging is beoordeeld als matig tot slecht. De binnenwandafwerkingen zijn nog uitstekend, maar onder andere de luchtbehandeling, verlichting, centrale elektrotechnische voorzieningen, de keuken en sanitair worden beoordeeld als matig tot slecht.

3.2 V.V. Havelte, 't Praothuus

De staat van 't Praothuus van de voetbalvereniging wordt gemiddeld genomen beoordeeld als matig tot slecht. De hoofddraagconstructies zijn nog in uitstekende conditie, maar onder andere de buitenwandafwerkingen, buitenwandopeningen, het schilderwerk, de warmtedistributie, verlichting en beveiliging zijn in matige tot slechte staat.

3.3 V.V. Havelte, bijgebouwen

De staat van de bijgebouwen (onder andere de berging, kaartverkoop, zeecontainer, trafo station) van de voetbalvereniging wordt gemiddeld genomen beoordeeld als matig tot slecht. De buitenwanden, fundering en waterafvoer zijn nog in uitstekende conditie, maar de centrale elektronische voorzieningen van het trafo station, de dakafwerking van de zeecontainer en de vloeren van de pompput hebben een matige tot slechte conditie.

3.4 IJsclub Havelte

De inspectie van de accommodatie van de ijsvereniging en postduivenvereniging wijst uit dat de staat gemiddeld genomen matig tot slecht is. De buitenwandopeningen en -afwerkingen zijn nog in uitstekende conditie, maar onder andere de het schilderwerk, dakafwerking, warmtedistributie en verlichting zijn in slechte staat.

3.5 Ruitervereniging de Huneruiters

De ruitervereniging de Huneruiters hebben recent in eigen beheer een clubgebouw/bergingsruimte gerealiseerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 7 x 12 m en is sober, maar doelmatig. De kwaliteit van het gebouw is prima.

4 Planeconomische verkenning

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

4.1 Scenario 1: nieuwbouw sportaccommodaties

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

Puntsgewijs gelden de volgende uitgangspunten voor de kostenraming:

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

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

Kostenraming scenario 1

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

4.2 Scenario 2: clusteren

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

Puntsgewijs gelden de volgende uitgangspunten:

- alle bedragen zijn exclusief btw;
- alle opstallen worden gesloopt;
- alle verenigingen komen in één verzamelgebouw op sportpark Meerkamp;
- de aanneme is dat er geen huuropbrengsten zijn;
- de ijsbaanlocatie komt vrij voor woningbouw;
- de parkeerplaats naast de ijsbaan en het zwembad blijft bestaan en wordt niet aangepakt;
- de pannakooi blijft behouden;
- aanneme: de gronden hebben een boekwaarde van € 6,00/m²;
- bij verplaatsing van de Huneruiters wordt alleen de benodigde grond tegen agrarische waarde gekocht. Er zit een grote onzekerheid in deze kostenpost;
- de woningbouwtypes zijn verdeeld over rijwoningen, 2[^]1-kap en vrijstaand, met een verdeling van 33%, 33%, 33%.

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

Kostenraming scenario 2

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

4.3 Scenario 2+: clusteren en woningbouw

Na het clusteren van de verenigingen blijft de ijsbaanlocatie over. Dit geeft kansen om ook te voorzien in een ander vraagstuk, de woningbouwopgave. In deze verkenning is uitgegaan van traditionele verkaveling van rijwoningen, 2¹-kappers en vrijstaande (33%-33%-34%). De aanname is dat de gemeente hier actief grondbeleid voert. Dit betekent dat zij de investeringen doet in de openbare ruimte, vervolgens verkavelt en de bouwrijpe kavels verkoopt. Er zijn ook andere mogelijkheden denkbaar, bijvoorbeeld door het hele plangebied aan een ontwikkelaar te verkopen en alle investeringen daarmee ook te verleggen. Daarnaast kan afgeweken worden van het type woningen. Een woongebouw met appartementen is op deze locatie bijvoorbeeld ook goed denkbaar. In een vervolgfase is het belangrijk om te onderzoeken wat hier wenselijk is.

Uitgaande van de gelijke verdeling van de drie segmenten kunnen op de locatie van de ijsbaan (circa 20.060 m²) naar schatting 42 woningen gerealiseerd worden, 14 woningen per segment. Er is ook rekening gehouden met een percentage verharding (toegangswegen, voetpaden), groen en water. In onderstaande tabel staat het beoogde ruimtegebruik weergegeven.

RUIMTEGEBRUIK WOONSEGMENT 33%-33%-34%

Omschrijving	Rijwoning	2 ¹ -kap	Vrijstaand	Totaal
Verhouding	33%	33%	34%	100%
Aantal woningen	14	14	14	42
Kaveloppervlak, gemiddeld	150 m ²	350 m ²	500 m ²	333 m ²
Ruimtegebruik				
Uitgeefbaar	2.100 m ²	4.900 m ²	7.000 m ²	14.000 m ² 70%
Verhard				2.006 m ² 10%
Groen				2.048 m ² 10%
Water				2.006 m ² 10%
Totaal Plangebied				20.060 m² 100%

Een groot deel van het plangebied ligt aan bestaande wegen (Bospad, Koningskamp, Tipakker, Havelter Schapendrift). Hier is het mogelijk om kavels te creëren waar geen tot weinig extra verharding voor nodig is. Daarom is de verwachting dat er meer grond voor woningen uitgegeven kan worden dan gemiddeld. Het aandeel uitgeefbaar oppervlakte is hierdoor groter. Er kan 70% gehaald worden waar normatief met 55% tot 60% gerekend wordt. Hetzelfde geldt voor de verharding; er is gerekend met 10% verhard oppervlak, terwijl rond de 20% gebruikelijk is.

De kosten en opbrengsten zijn op de volgende manier onderbouwd:

- Verwervingen; de grond is al in bezit bij de gemeente. Er is een aanname gedaan van de boekwaarde.
- Bouw- en woonrijpmaken: ervaringsgetal van Sweco, er is rekening gehouden met een lager verhardingspercentage.
- Plankosten en onvoorzien zijn het normale percentage in deze fase van een ontwikkeling.
- Opbrengsten zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2021. Hierbij zijn de prijzen boven in de bandbreedte aangenomen.

De aanvullende kosten van de woningbouw in scenario 2+, waaronder sloop van de huidige opstallen en bouw- en woonrijpmaken worden geschat op circa € 2,1 miljoen. Daar tegenover staan de opbrengsten van circa € 2,3 miljoen. Ten aanzien van scenario 2 (zonder woningbouw) kan er dus circa € 0,2 miljoen geïnvesteerd worden in de clustering als winst op de woningbouwontwikkeling.

EXPLOITATIERAMING WONINGBOUW IJSBAAN

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid	prijs totaal
KOSTEN			
Sloopkosten opstallen ijsbaan	1	€ 22.000,00	€ 22.000
Grondaankoop/boekwaarde	20.060 m2	€ 6,00	€ 120.360
Kengetal Brm & Wrm	20.060 m2	€ 65,00	€ 1.303.900
Plankosten	35%	€ 1.424.260	€ 498.491
Onvoorzien	10%	€ 1.922.751	€ 192.275
Totaal			€ 2.137.026
OPBRENGSTEN			
Rijwoningen	2.100 m2	€ 155,00	€ 325.500
2^1-kapwoningen	4.900 m2	€ 165,00	€ 808.500
vrijstaande woningen	7.000 m2	€ 175,00	€ 1.225.000
Totaal			€ 2.359.000
Saldo			€ 221.974

4.3.1 Onderhoudskosten scenario 1 en 2

Bij de keuze voor scenario 1 en 2 is een globaal inzicht in de toekomstige onderhoudskosten van de gebouwen en velden noodzakelijk. In bijlage 1 zijn de onderhoudskosten weergegeven voor de komende 10 jaar, waarbij niet wordt uitgegaan van nieuwbouw maar van het wegwerken van achterstallig onderhoud. We kunnen dit als de huidige onderhoudskosten beschouwen. Voor de velden is op basis van kengetallen een schatting gemaakt van de huidige onderhoudskosten. De onderhoudskosten voor de survivalbaan zijn bij Sweco niet bekend maar voor de huidige en toekomstige situatie gelijk gesteld. Na verplaatsing zullen de kosten de eerste jaren iets afnemen, maar dit effect ebt na enige tijd weg.

In scenario 1 en 2 is sprake van nieuwbouw van de gebouwen. Op basis van het bruto vloeroppervlak en een gemiddeld investeringsniveau zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten bepaald.

Dit is een theoretisch bepaald bedrag. Het werkelijke bedrag zal pas bekend zijn na realisatie van het nieuwe gebouw en hangt ook af van de gekozen materialen.

Bij de nieuwe gebouwen is een reservering opgenomen voor planmatig onderhoud, contract onderhoud en het voldoen aan wet- en regelgeving. In deze bedragen zijn geen kosten bepaald voor vandalisme, correctief onderhoud of het wegwerken van opleveringspunten.

De onderhoudskosten voor de velden zullen na de herinrichting niet veranderen, maar bij scenario 2 is er sprake van een voetbalveld minder en een kleinere ijsbaan. Hierdoor zullen de onderhoudskosten structureel veranderen.

In de tabel zijn de gegevens samengevat, waardoor een overzicht ontstaat in de onderhoudskosten van de huidige situatie, scenario 1 en scenario 2. Er is geen rekening gehouden met veranderende onderhoudskosten als gevolg van aanpassingen van parkeerterreinen, beplantingen en paden.

Bij de exploitatie zijn ook de kosten voor energie van belang. De huidige gebouwen zijn verouderd en voldoen niet aan de huidige normen ten aanzien van energiebesparing. Onderzoek naar de energiebehoefte van de oude en nieuwe gebouwen valt buiten deze opdracht, maar het is aannemelijk dat de kosten voor energie na nieuwbouw aanzienlijk zullen afnemen.

Onderhoudskosten

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

4.4 Conclusie

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

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

Met scenario 2+ komt er ruimte voor woningbouw op een daarvoor zeer geschikte plek. De gerelateerde kosten voor woningbouw wegen op tegen de opbrengsten en er ontstaat zelfs een surplus van € 0,2 miljoen, dat voor een deel kan bijdragen aan de investering voor het clusteren van de onderzochte verenigingen.

5 Omgevingsaspecten

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

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

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

Thema	Criteria	Indicator
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam veilig
	Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
	Water	Mogelijkheden watercompensatie
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie
Beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen bestemmingsplan
		Passend binnen POV
	Procedure	Kansrijkheid procedures
Eigendom en grondaankoop	Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren
	Grondaankoop	Kosten grondaankoop
	Financiële risico's	Extra kosten voorzien

5.1 Verkeer

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

5.1.1 Verkeersveiligheid

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

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

Voor scenario 1 wijzigt de situatie niet. Beide locaties zijn veilig per fiets of lopend te bereiken, aangezien ze gelegen zijn in een 30 km-zone. Het effect is nihil (0).

Scenario 2 heeft ook geen effect op de verkeersveiligheid. Het clusteren op sportpark Meerkamp kan veilig plaatsvinden. Het effect is gering (0). De mogelijke woningbouw op het ijsbaanterrein is gelegen in een 30 km-zone met allerlei woonstraten rondom. De bouw van circa 42 woningen heeft geen grote negatieve gevolgen op de verkeersveiligheid in de omliggende straten. Ook hiervoor kan geconcludeerd worden dat het effect nihil (0) is.

5.1.2 Ontsluiting en parkeren

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

In scenario 1 veranderen de verkeersstromen en de ontsluiting van de sportvoorzieningen niet. Het effect is nihil (0).

Voor scenario 2 is het van belang te constateren dat de ontsluiting voor een woonwijk geheel anders dan de manier waarop een sportpark ontsloten wordt. Waar de grootste verkeersbewegingen richting het sportpark hoofdzakelijk in de avonden en het weekend plaatsvinden, zijn de verkeersbewegingen naar en vanuit een woonwijk veel meer continue gedurende de dag met een piek in de ochtend- en avondspits. De ontsluiting en de verkeersafwikkeling dient met name op lokaal niveau goed geregeld te zijn. Dit dient in de verdere planvorming meegenomen te worden.

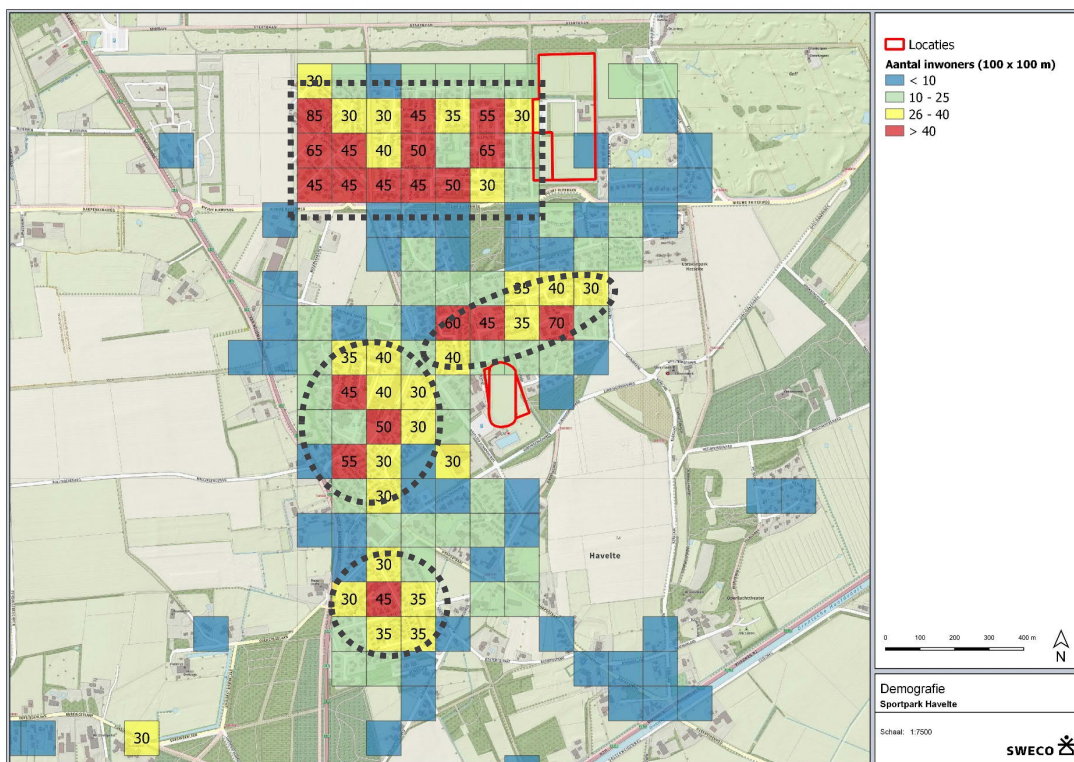
In scenario 2 leidt de clustering van de survival en de ijsbaan op het terrein van de voetbalvereniging tot een verschuiving van de dagelijkse verkeersstromen. De locatie is per fiets veilig te bereiken via het vrijliggende oost-west fietspad (twee richtingen) door Havelte langs de Nieuwe Ruitersweg. Via de overige (overwegend) woonstraten delen de fietsers de rijbaan met het autoverkeer. Vanwege de 30 km-zone is vanuit Duurzaam Veilig sprake van een veilige verkeerssituatie. Er is geen verschil (0) ten opzichte van de huidige situatie.

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

Voor het mogelijk invullen van woningbouw op de ijsbaan/survival-locatie is ook sprake van een veilige verkeerssituatie. Ondanks dat niet bekend is hoe het terrein ontsloten kan worden, zijn er mogelijkheden om het terrein te ontsluiten vanaf de noordkant (Koningskamp), oostkant (Tipakker) en de westkant (Bospad). Het effect ten opzichte van de huidige situatie is nihil (0).

5.1.3 Demografie Havelte

Tot slot is onderzocht waar de hoogste bewonersconcentraties in Havelte zijn en daarmee de verwachte herkomst van verkeer. Op basis van data van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) is vastgesteld waar de inwoners in Havelte wonen². In onderstaande figuur staan de grootste concentraties inwoners in Havelte weergegeven. De nabijheid van een grote concentratie bewoners zorgt een grotere bereikbaarheid, meer fietsverkeer en een lager aantal autobewegingen richting het sportpark.



² Dit betreft landelijke data hoeveel mensen er binnen gebieden van 100 bij 100 meter wonen. Vanwege de privacy is er een ondergrens gesteld op 5 inwoners per gebied.

Er is een grote concentratie van inwoners in Havelte ten westen van het sportpark aan de 2^{de} Meerkampweg. Ook ten westen van de ijsbaan en survival is een grote concentratie aanwezig, evenals aan de noordkant van de ijsbaan en survival. Aan de zuidkant van Havelte is tevens een kleinere inwonersconcentratie gelegen.

5.1.4 Beoordeling scenario's

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

Criteria	Indicator	S1	S2	S2+
Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0	0
Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod	0	0/-	0

5.2 **Ruimtelijke kwaliteit**

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

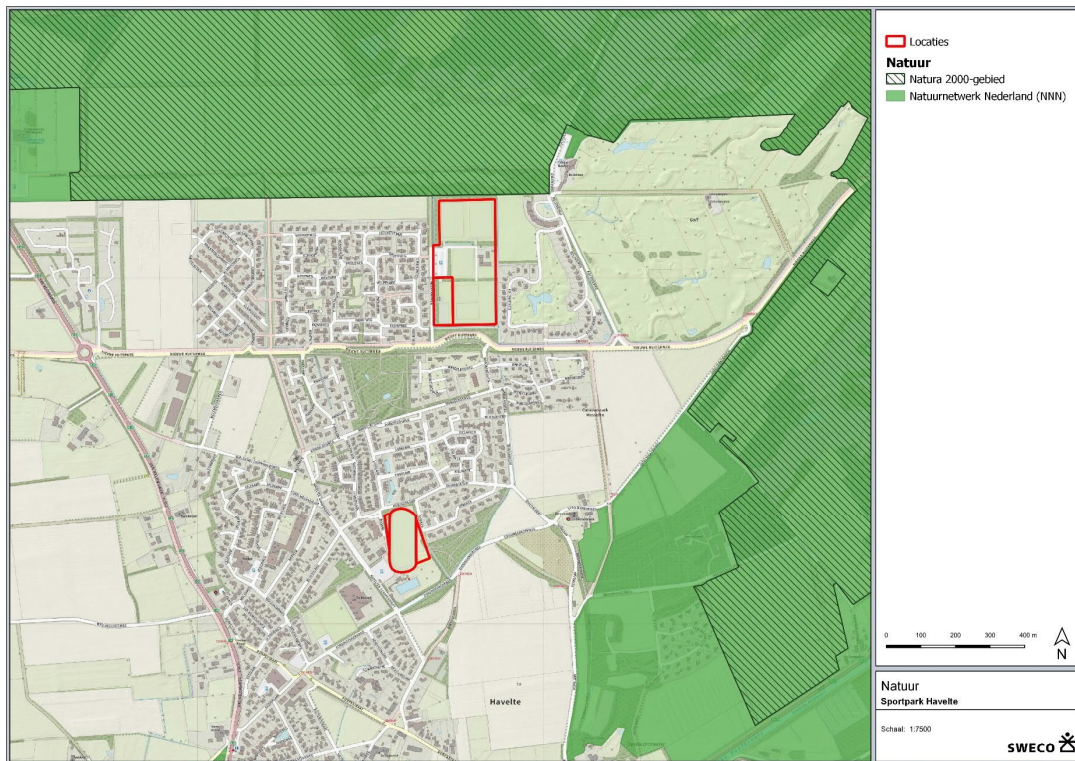
5.2.1 Natuur

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

Ten noorden van sportpark Meerkamp is het Natura 2000-gebied Holtingerveld gelegen (zie onderstaande figuur), tevens onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen scenario 1 is er enkel sprake van sloop en nieuwbouw. Voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw van de accommodaties dient een ecologische verkenning plaats te vinden in het kader van de soortenbescherming. Een stikstofberekening voor de aanlegfase en eventuele compensatie voor de bouwfase is sinds 1 juli 2021 niet langer verplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Met een dergelijke kleinschalige ingreep is een overschrijding niet waarschijnlijk. Voor de gebruiksfase is er geen verschil (0) ten opzichte van het huidige daadwerkelijke gebruik.

Voor scenario 2 betekent de clustering dat ook een ecologische verkenning uitgevoerd moet worden. Aangezien het gebruik van het terrein verandert, zullen in een AERIUS-berekening de effecten van stikstofdepositie, als gevolg van het gebruik, berekend moeten worden. Aangezien het hier enkel een verplaatsing van sportfaciliteiten betreft en het gebruik van sportpark Meerkamp niet toe- of afneemt (verdwijnen Huneruiters, toevoegen survival en ijsbaan), is het effect verwaarloosbaar (0).

Voor scenario 2+ is zeker te stellen dat een AERIUS-berekening benodigd is, aangezien de gebruiksfase van woningbouw tot een toename van de stikstofdepositie zal leiden. De berekening moet uitwijzen of de overschrijding significant is en de drempelwaarde wel of niet wordt overschreden. De bouw van woningen wordt op het aspect natuur beoordeeld als beperkt negatief (0/-).



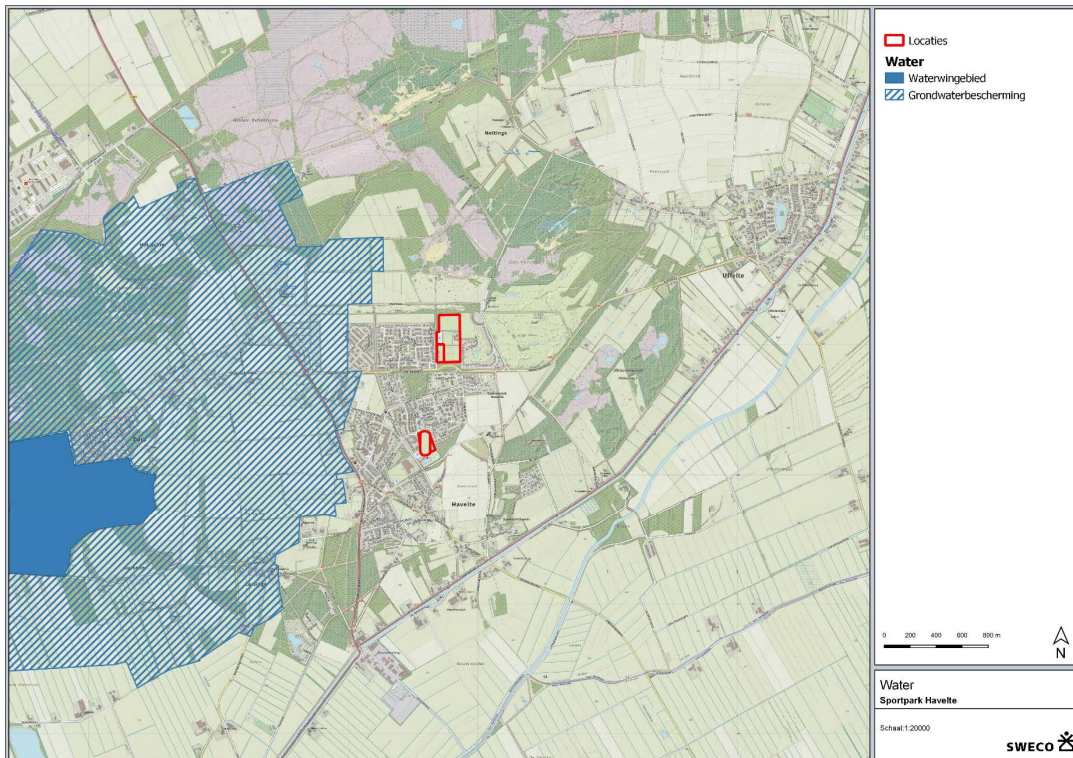
5.2.2 Water

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

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

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

De bouw van woningen aan de Havelter Schapendrift zorgt, ten opzichte van de huidige situatie, voor een toename aan verhard oppervlak. De norm is om 10% watercompensatie in of nabij het plan te realiseren op basis van de toename van het verhard oppervlak. Het is van belang om op voorhand rekening te houden met mogelijk aan te leggen of te verbreden wateroppervlakten binnen het plangebied. Gezien de beschikbare ruimte in het plan, wordt dit ook beoordeeld als geen effect (0).



5.2.3 Bodem

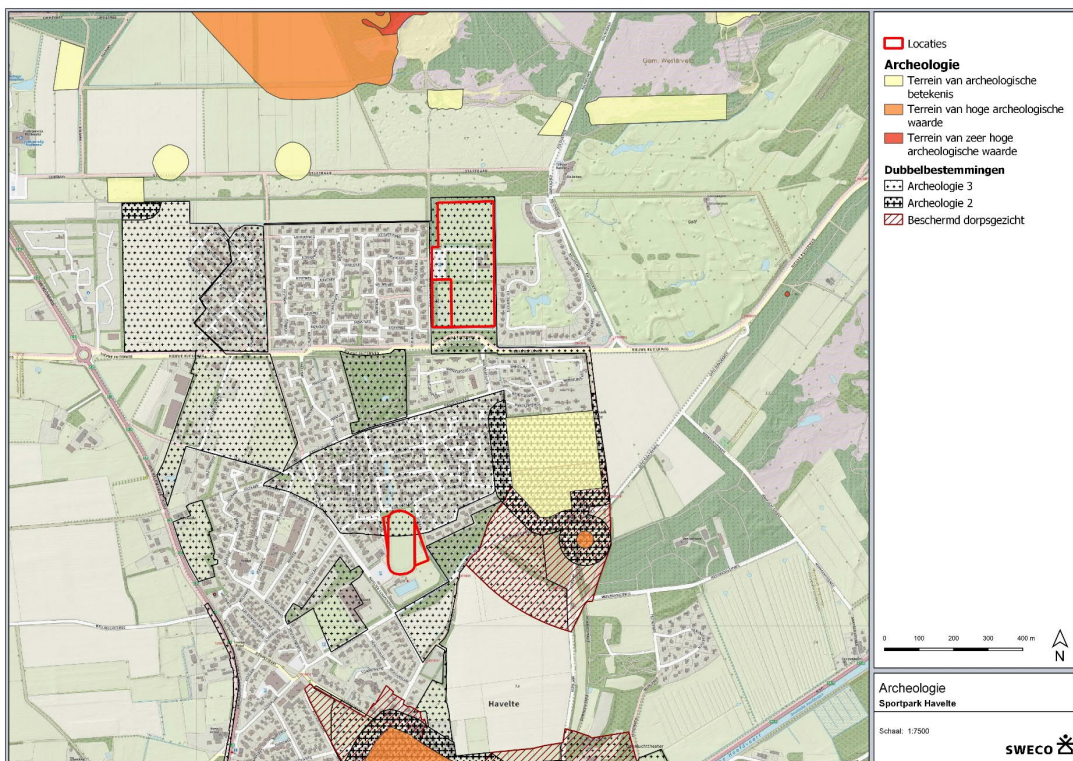
Uit de bodemkwaliteitskaart is te herleiden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoen aan de Achtergrondwaarde. Grond die voldoet aan de Achtergrondwaarde is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond. Alle scenario's hebben dus geen effect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

5.2.4 Archeologie

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

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

De bouw van woningen aan de Havelter Schapendrift leidt ertoe dat graafwerkzaamheden in de bodem nodig zijn, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de drainage, de fundering en de wegen. Het noordelijke gedeelte van het terrein is bestemd voor archeologie waarden (Waarde – Archeologie 3). Zodra de grens van 1.000 m² aan bouwwerken (woningen) overschreden wordt, dient afgeweken te worden van de bouwregels. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.3.1) wordt hierin voorzien. Er bestaat een kans dat de archeologische waarden worden aangetast. Vooralsnog wordt woningbouw binnen scenario 2 beoordeeld als ‘geen effect’ (0).



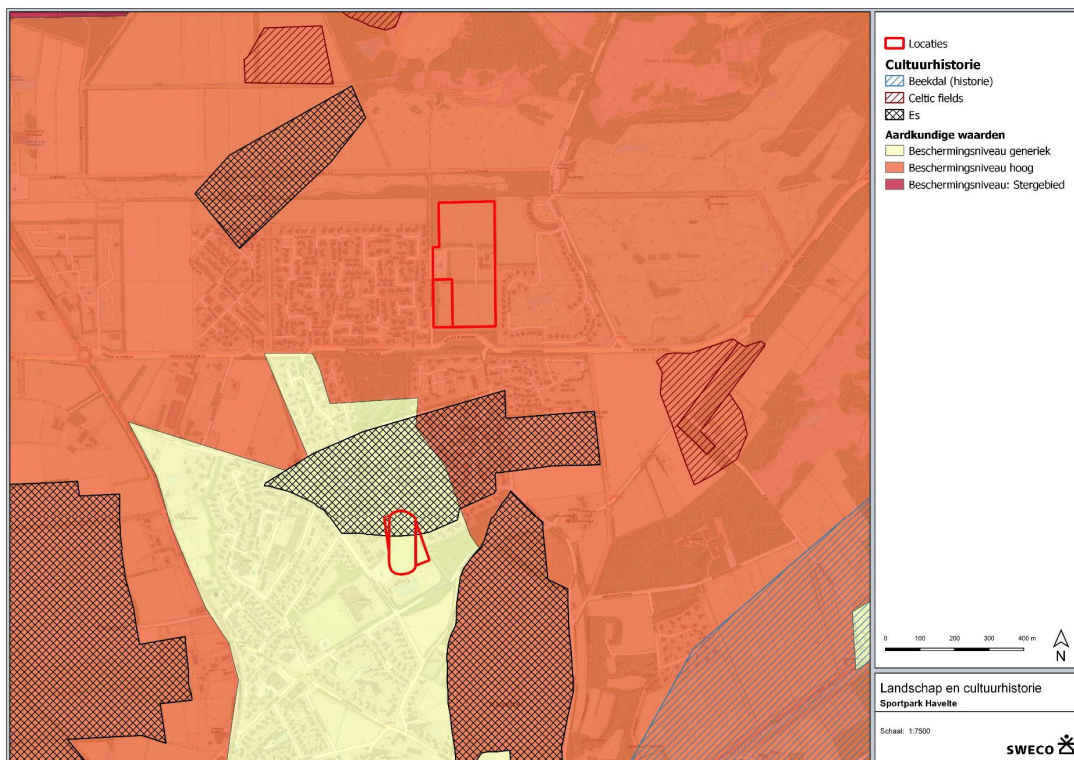
5.2.5 Landschap en cultuurhistorie

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

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

Woningbouw aan de Havelter Schapendrift is cultuurhistorisch een ander verhaal. Het perceel is namelijk gelegen op één van de essen van Havelte (zie onderstaande figuur). Voor de woningbouw zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om te onderbouwen of woningbouw binnen deze cultuurhistorische waarden mogelijk is. Voor nu wordt de woningbouw in scenario 2+ als beperkt negatief beoordeeld (0/-).

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



5.2.6 Milieu

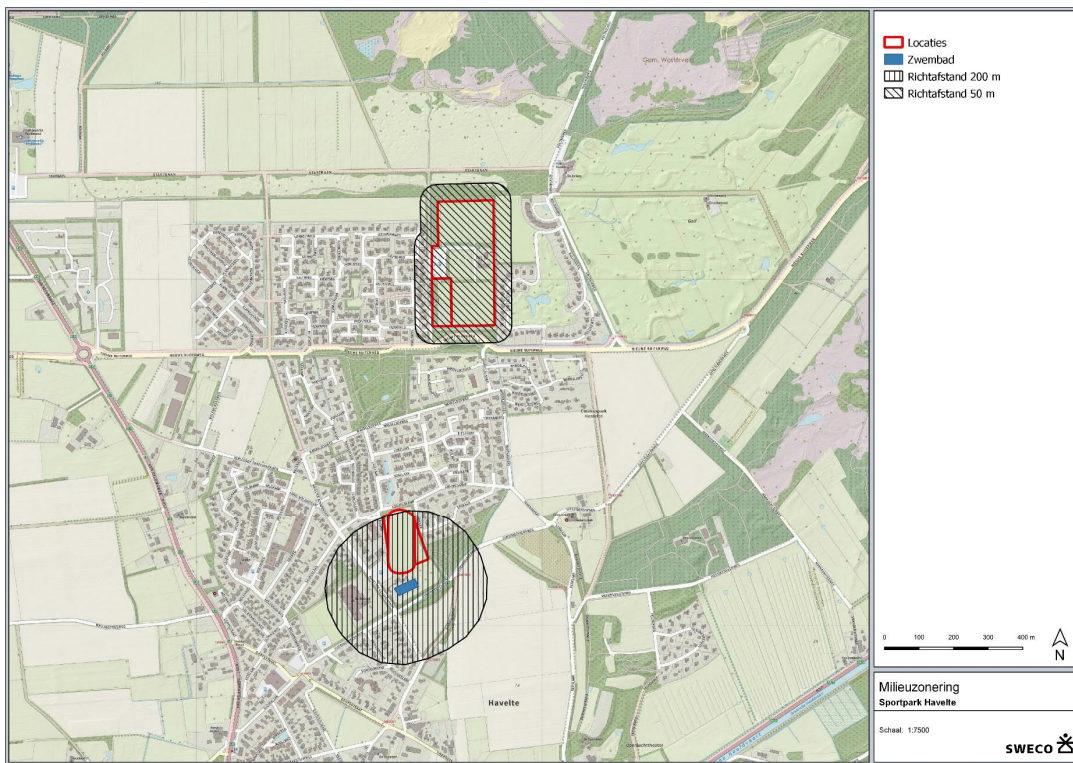
Voor sportfuncties met verlichting geldt een richtafstand van 50 meter rondom het sportpark met betrekking tot het licht en geluid³. Het is wenselijk de sportfuncties op minimaal 50 meter van woningen te plaatsen (zie onderstaande figuur). Indien dit niet mogelijk is, is verdiepend onderzoek noodzakelijk om te bekijken of aan de richtwaarden en grenswaarden voor de milieuwetgeving voldaan kan worden.

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

In scenario 2 is er door clustering sprake van een verplaatsing van sportfuncties naar de Meerkamp. Hierdoor kan de verlichting van de ijsbaan en survival aan de Havelter Schapendrift komen te vervallen, wat een beperkt positief effect heeft op deze locatie (0/+). Ter plekke van de Meerkamp zal aanvullende verlichting geplaatst moeten worden (0/-). Gemiddeld gezien is er geen effect (0).

³ Handreiking Bedrijven en milieuzonering, VNG (2009)

Voor woningbouw geldt geen richtafstand tot omliggende functies. Omliggende functies kunnen echter wel impact hebben op de beoogde woningbouw op deze locatie. De enige omliggende functie die genoemd wordt in de Handreiking is het zwembad De Kerkvlekken ten zuiden van de locatie. Voor een niet-overdekt zwembad geldt een geluidscontour van 200 meter rondom de functie, voornamelijk door stemgeluid. Deze contour is geheel over de nieuwbouwlocatie gelegen (zie onderstaande figuur). Daarentegen kan beargumenteerd worden dat de richtafstanden enkel een indicatie zijn en niet wettelijk bepaald. Woningbouw kan rechtvaardigt worden op deze locatie, aangezien men bij aankoop van de woning ervan op de hoogte had kunnen zijn dat men een woning kocht nabij een buitenzwembad. Daarnaast zijn diverse omliggende woningen ook in deze contour gelegen. Desondanks wordt dit scenario beoordeeld als mogelijk beperkt negatief (0/-). Een akoestisch onderzoek moet uitwijzen of woningbouw wettelijk gezien mogelijk is op deze locatie.

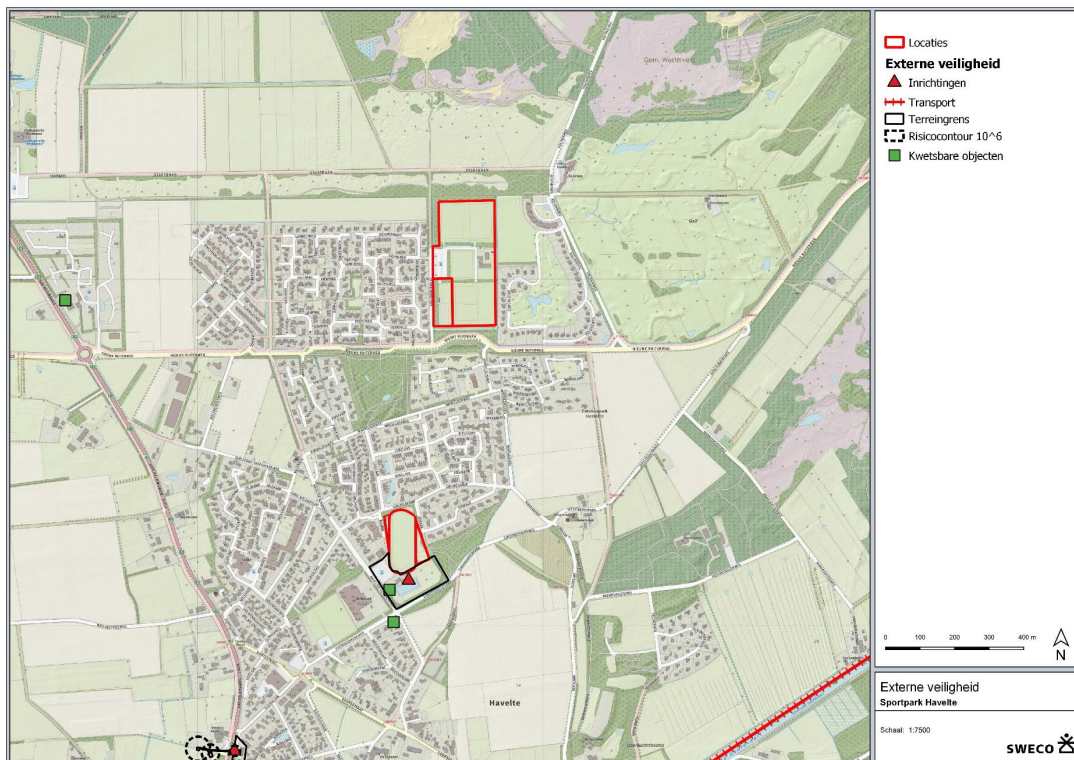


5.2.7 Externe veiligheid

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

Voor scenario 2 zijn geen risicovolle inrichtingen, kwetsbare objecten of transportroutes in de directe nabijheid aanwezig. De clustering heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid (0).

Bij de vestiging van een woonwijk is externe veiligheid extra relevant. Het huidige zwembad is aan te merken als een risicovolle inrichting waarnaast kwetsbare objecten (waaronder woningen) worden gerealiseerd. De terreingrens duidt de zone aan tot waar mogelijke gevolgen kunnen optreden. Het plangebied aan de Havelter Schapendrift is buiten deze zone gelegen. Ook zijn er geen hogedrukgasleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid. Er is geen effect (0).



5.2.8 Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

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

Criteria	Indicator	S1	S2	S2+
Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0/–
Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0
Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0
Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	0	0/–
Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	0	0	0/–
Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0

5.3 Beleid

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

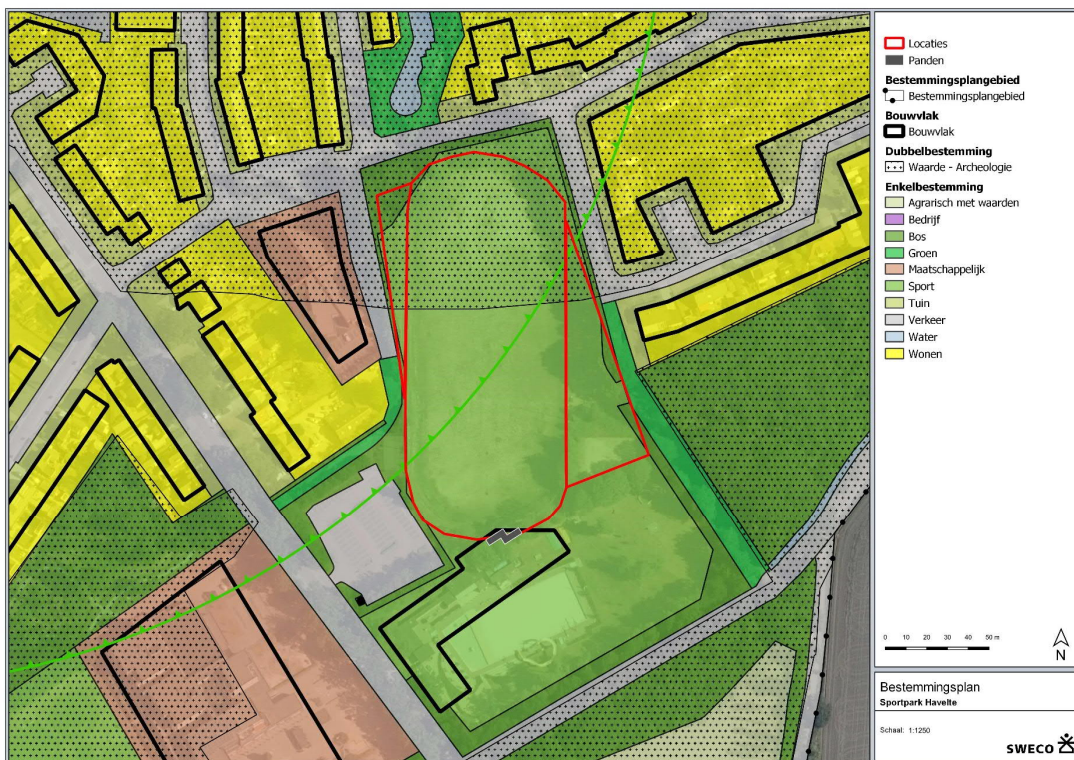
5.3.1 Vigerend bestemmingsplan

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

Locatie Survivalrun Havelte/IJsbaan

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

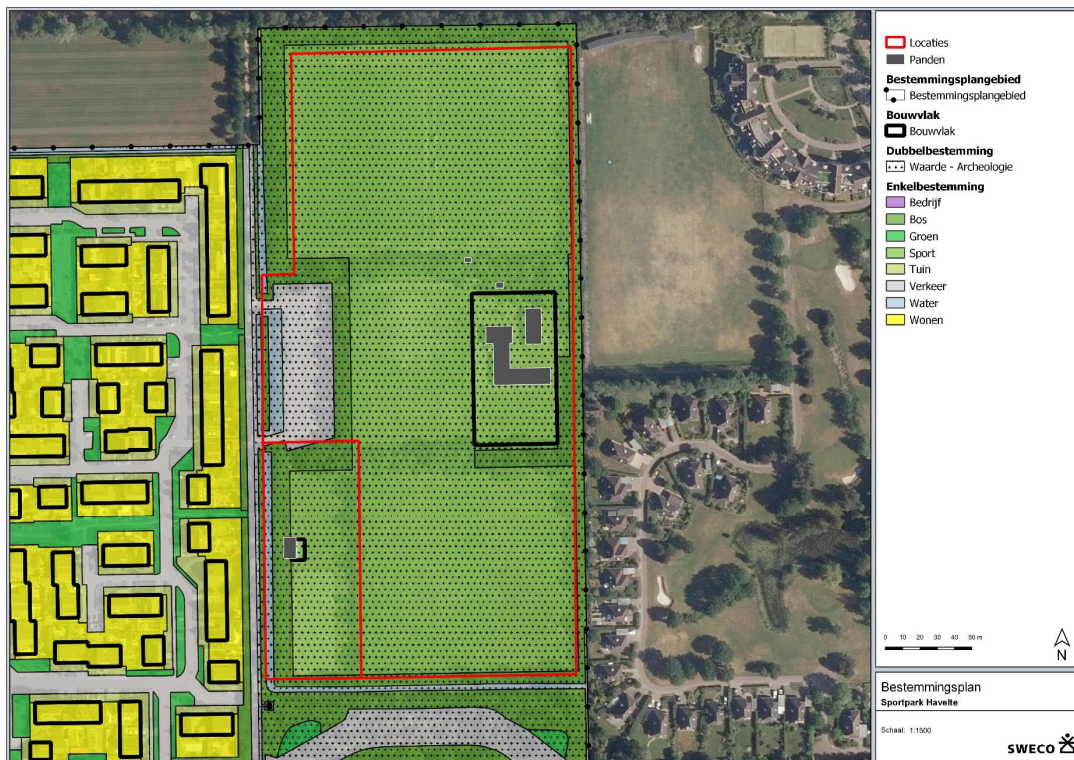
De accommodatie van de ijsclub is gelegen in een groot bouwvlak. Volgens artikel 20.2.1 mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en maximaal 6 meter hoog zijn. Gezien de huidige ligging en wensen levert dit geen problemen op. Voor de bouw van de accommodatie buiten het bouwvlak is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



Zodra het planvoornemen is om, na clustering op de Meerkamp, hier woningen te realiseren, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit wordt beoordeeld als negatief (-). De gronden die nu voor Sport zijn aangewezen moeten de bestemming Wonen krijgen. De proceduretijd bedraagt circa een half jaar tot een jaar.

Bij clustering volgens scenario 2 geldt op locatie Meerkamp ook de bestemming Sport (zie onderstaande figuur). De randen van het perceel hebben de bestemming Bos en de parkeerplaats de bestemming Verkeer. Ook hier geldt dat op de voor Sport aangewezen grond uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

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



5.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Voor de locaties zijn vanuit de Provinciale Omgevingsverordening (POV) Drenthe geen extra belemmeringen opgelegd ten aanzien van de scenario's. Alle scenario's scoren positief.

5.3.3 Kansrijkheid planologische procedures

Van scenario 1 (nieuwbouw) en 2 (clustering) wordt ingeschat dat de genoemde planologische procedures eenvoudig doorlopen kunnen worden. Voor scenario 2 wordt aangeraden om de directe omwonenden en andere belangstellenden vroegtijdig te informeren en mee te laten denken in het proces. Op deze manier wordt draagvlak gecreëerd. Beide scenario's worden als 'positief' beoordeeld (+).

De bouw van woningen op het terrein van de ijsbaan en survivalclub betreft een bestemmingsplanprocedure. De kans dat dit op bezwaren vanuit de omgeving kan uitlopen is aanwezig. De kansrijkheid wordt desondanks beoordeeld als gematigd positief (0/+).

5.3.4 Samenvatting beleid

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

Criteria	Indicator	S1	S2	S2+
Vigerend beleid/ regels	Passend binnen bestemmingsplan	+	0/-	-
	Passend binnen POV	+	+	+
Procedure	Kansrijkheid procedures	+	+	0/+

5.4 **Financiën**

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

Voor scenario 1 geldt dat eigendom van gronden ongewijzigd blijft. De nieuwbouw van de accommodaties vindt op dezelfde locaties plaats. Er is geen effect ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt beoordeeld als neutraal (0). Er zijn geen kosten ten aanzien van grondaankoop (0).

In scenario 2 geldt dat de rijvereniging verplaatst moet worden naar een locatie elders in Havelte. Ondanks dat hier twee locaties voor op het oog zijn, zijn deze gronden niet in eigendom van de vereniging of de gemeente, maar van derden. Hierdoor wordt dit scenario beoordeeld als beperkt negatief (0/-). Aangezien het om een relatief klein oppervlak gaat, zijn de kosten niet heel fors, maar dit wordt wel beoordeeld als beperkt negatief (0/-).

In scenario 2+ worden woningen gebouwd op de locatie van de ijsbaan en Survivalrun. Deze grond is in eigendom van de gemeente, waardoor er geen grond aangekocht hoeft te worden. Er zijn geen kosten ten aanzien van grondaankoop (0).

Criteria	Indicator	S1	S2	S2+
Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren	0	0/-	0
Grondaankoop	Kosten grondaankoop	0	0/-	0

6 Conclusie en vervolg

6.1 Conclusie

In onderstaande tabel staat de samenvatting van de diverse thema's en criteria weergegeven zoals in hoofdstuk 5 is behandeld.

Thema	Criteria	Indicator	S1	S2	S2+
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0	0
	Ontsluiting en parkeren	Mate bereikbaarheid en parkeeraanbod	0	0/–	0
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0/–
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden	0	0	0
	Landschap & cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	0	0/–
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	0	0	0/–
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0
Beleid	Vigerend beleid/ regels	Passend binnen bestemmingsplan	+	0/–	–
		Passend binnen POV	+	+	+
	Procedure	Kansrijkheid procedures	+	+	0/+
Financiën	Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren	0	0/–	0
	Grondaankoop	Kosten grondaankoop	0	0/–	0

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

- De onderzochte huidige accommodaties zijn allen in matige tot slechte staat en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Sloop en nieuwbouw van deze accommodaties is de meest voor de hand liggende oplossing binnen **scenario 1**. De sloop- en nieuwbouwkosten worden voor beide sportlocaties geschat op circa € 2,3 miljoen.
- Clustering van de verenigingen op sportpark Meerkamp (**scenario 2**) is een reële mogelijkheid. Vanuit de omgevingsaspecten worden geen belemmeringen gezien, behalve dat een afwijkingsprocedure gestart moet worden voor de bouw van accommodaties buiten de in het vigerende bestemmingsplan Havelte aangegeven bouwvlakken. Ook moet de parkeercapaciteit worden uitgebreid.
- De verplaatsing van de Huneruiters naar één van de twee aangedragen locaties is reëel, mits de gronden aangekocht kunnen worden. De locatie Startbaan is in eigendom van Natuurmonument, de locatie 2^{de} Meerkampweg (ten noorden van de woonwijk) is in eigendom van een particulier. Grondaankoop van beide partijen is een mogelijke risico. Als gronden niet aangekocht kunnen worden, dient allereerst een alternatief gevonden te worden voor de Huneruiters, voordat tot realisatie van scenario 2 overgegaan kan worden.
- De kosten voor scenario 2 worden geschat op circa € 3,6 miljoen.
- De bouw van woningen (**scenario 2+**) is een reële mogelijkheid. Ten aanzien van de omgevingsaspecten scoort dit scenario mogelijk beperkt negatief op de aspecten natuur, landschap en cultuurhistorie en milieu. Met behulp van conditionerende onderzoeken moet aangetoond worden waarom dit scenario geen negatief effect heeft op deze aspecten. Deze onderzoeken zijn benodigd binnen een bestemmingsplanprocedure. De kansrijkheid van deze procedure is hoog. Er zijn weinig tot geen alternatieve locaties in Havelte waar inbreiding mogelijk is.

- De aanvullende kosten van de woningbouw in scenario 2+, waaronder sloop van de huidige opstallen en bouw- en woonrijpmaken worden geschat op circa € 2,1 miljoen (inclusief plankosten en onvoorziene kosten). Daar tegenover staan de opbrengsten van circa € 2,3 miljoen. Ten aanzien van scenario 2 (zonder woningbouw) kan dus circa € 0,2 miljoen geïnvesteerd worden in de clustering als winst op de woningbouwontwikkeling.

6.2 Vervolg

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

Voor scenario 2 dient een alternatieve locatie van de Huneruiters gezocht te worden en moet onderzocht worden of een beachrugby-veld ingepast kan worden op sportpark Meerkamp. Het plan dient nader uitgewerkt te worden in een ontwerp.

Qua financiën is het aan de gemeente Westerveld om de afweging te maken tussen de scenario's. De optie is om de ijsbaan-/survivallocatie in zijn geheel voor woningen in te richten, zodat er nog een positief saldo (circa € 0,2 miljoen) ontstaat om financieel bij te dragen aan de kosten van de clustering (circa € 3,6 miljoen).

Indien de gemeente Westerveld ervoor kiest woningbouw te plegen is het noodzakelijk af te wegen aan wat voor type woningen behoefte is. Deze verdeling van vrijstaande -, twee-onder-eenkap- en rijwoningen heeft gevolgen voor het benodigde areaal en de opbrengsten. Zodra voor clustering en woningbouw gekozen wordt, zullen ook diverse gebiedsonderzoeken uitgevoerd moeten worden ten aanzien van het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan een verkennend bodemonderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, akoestisch onderzoek, ecologisch veldonderzoek en de uitvoering van een stikstofdepositieberekening.

Bijlage 1 Bouwkundige inspectie

Separaat bijgevoegd