

# Bijlage II

**Notitie locatiekeuze 2e sporthal**

# Notitie locatieonderzoek tweede sporthal Leusden

## 1. Inleiding

In Leusden zijn vele verenigingen actief die gebruik maken van de aanwezige binnensport-accommodaties, zowel voor binnensport (o.a. badminton, korfbal, handbal, volleybal en basketbal) als buitensport (hockey, honk- en softbalvereniging). Voor deze en alle andere zaalsporten, alsook ten behoeve van het bewegingsonderwijs, beschikt de gemeente over verschillende binnensport-accommodaties. Uit een behoefteonderzoek (2009) is gebleken dat voor de toekomstige bezetting wordt verwacht dat de druk op het zaalgebruik zal toenemen en leiden tot een capaciteitsgebrek. Daarnaast kennen enkele van de bestaande binnensportaccommodaties meerdere sporttechnische beperkingen.

Dit heeft geleid tot een opdracht van de raad aan het college (24 september 2009) om onderzoek te doen naar mogelijke realisatie van een tweede sporthal, binnen de volgende kaders (op hoofdlijnen):

1. Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden.
2. Kostenbesparing realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een combinatie te zoeken met een bestaande sport- en/of recreatieaccommodatie in Leusden.
3. Zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden, binnen de wijk Groenhouten/Hamershof.
4. De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van de Meent onderbrengen in een accommodatie op loopafstand van maximaal 1 km van de scholen.

Ten aanzien van punt 4 kan worden aangegeven dat een zeer belangrijk uitgangspunt is dat ook onderwijsgym van de bestaande scholen de Hobbit en Het Kompas en de nieuwe sporthal gefaciliteerd wordt. De huidige sportzaal de Meent is te oud en voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Door de combinatie met het onderwijsgym wordt het multifunctionele karakter van de nieuwe sporthal versterkt.

In de navolgende paragrafen is een samenvatting van het proces en afweging van de locatiestudie van de nieuwe 2<sup>e</sup> sporthal weergegeven.

## 2. Afweging locatie op 8 potentiële locaties

### Onderzoeksrapport 2011

Op basis van de opdracht in 2011 een onderzoeksrapport opgesteld naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor 2<sup>e</sup> sporthal in Leusden, zie bijlage 1. In de rapportage is een achttal potentiële locaties bestudeerd, zowel binnen de bebouwde kom (en provinciale rode contour) als daarbuiten (Burgemeester Buining Sportpark). In dit onderzoeksrapport is geconcludeerd dat uiteindelijk twee locaties als mogelijke plek voor de nieuwe 2<sup>e</sup> sporthal naar voren komen die voldoen aan de gestelde kaders. Beide zijn gelegen op het Burgemeester Buining Sportpark: het 8e voetbalveld van Roda'46 en de vijver in het Jan Banninkpark. Dit betreffen dus beide een locatie buiten de bebouwde kom van Leusden op een bestaand sportpark. De overige onderzochte locaties, waaronder die gelegen zijn binnen de bestaande bebouwde kom (voormalige AZC aan Larikslaan, Theo Meijer en Klepelhoek) vallen af, omdat deze niet kunnen voldoen aan de gestelde kader als benoemd onder punt 3 en 4 van het kader.

Op het onderzoek kan het volgende worden nog worden aangevuld: in de afweging om te komen tot een definitieve locatiekeuze voor de sporthal wegen twee aspecten zwaar mee:

1. parkeren en verkeerssituatie
2. afstand van nieuwe sporthal tot basisscholen

Ad 1) parkeren en verkeerssituatie

Het aspect parkeren is bij realisatie van een nieuwe sporthal een belangrijk aspect. Dit omdat deze functie vaak en op specifieke momenten vaak een behoorlijke parkeerdruk met zich meeneemt. Bij het komen tot een locatiekeuze is het daarom van belang dat in de direct omgeving van de sporthal voldoende ruimte aanwezig is om deze parkeervoorzieningen te realiseren, danwel dat gebruik

gemaakt kan worden van bestaande voorzieningen zonder dat dit resulteert in nieuwe parkeerproblemen door dit extra gebruik. Op basis van nader onderzoek is gebleken dat in totaal vijf van de onderzochte locaties voor een sporthal ruimte bieden op de locatie zelf danwel gebruik kunnen maken van bestaande parkeerfaciliteiten en waarbij geen onevenredige onwenselijke verkeerssituaties zich voordoen (zoals zich bijvoorbeeld zou voordoen bij realisatie van een nieuwe sporthal op de huidige locatie van De Meent. De overige locaties (binnen de bebouwde kom) vallen daarmee af als locatie voor een nieuwe sporthal. De vijf mogelijke locaties betreffen:

- Het voormalige AZC-terrein;
- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld;
- Jan Bannink park;
- Klepelhoek: op grasveld van de firma Pon;
- De locatie van Theo Meijer Sport (deze locatie biedt op zich onvoldoende ruimte, maar in het kader van de ontwikkeling van de Plantage zijn er wellicht opties om aangrenzende percelen te gebruiken).

Ad 2) afstand van nieuwe sporthal tot basisscholen

Een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe sporthal binnen een bepaalde afstand moet komen te staan van de basisscholen in Groenhouten (basisscholen Hobbit en Kompas). Deze afstand is gebaseerd op de eisen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leusden en de KVLO.

De gemeente Leusden heeft op basis van de Modelverordening Huisvesting Onderwijs van de VNG haar Verordening voorzieningen Huisvesting Onderwijs vastgesteld. In de gemeentelijke verordening is opgenomen dat de lokalen voor het bewegingsonderwijs binnen maximaal 1000 m (gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg) van het basisonderwijs of speciaal basisonderwijs moeten zijn gelegen.

De vakvereniging KVLO zegt het volgende over de aan te houden maatvoering:

*De gymzaal/sportzaal dient zo dicht mogelijk bij de school (en in de wijk) gebouwd te worden. Dit voorkomt verlies aan onderwijstijd, maakt regelmatig contact tussen docent en collega's van school mogelijk en is veiliger. In geval van ongevallen kan een collega (BHV, bedrijfshulpverlening) snel ter plekke zijn. Ook voor de naschoolse sportactiviteiten (verlengde schooldag, brede school) is situering bij de school belangrijk. De zaal dient goed en (sociaal) veilig bereikbaar te zijn, toegankelijk en bruikbaar, ook voor minder valide gebruikers. Ze dient bereikbaar te zijn voor ambulances.*

De KVLO is van mening dat de afstanden gehanteerd door de VNG te ruim zijn, weinig zeggen over de werkelijke loopafstand en onvoldoende gedifferentieerd zijn naar type leerling. De KVLO adviseert gemeenten de volgende maximale afstandscriteria voor verwijzing te hanteren, uitgedrukt in afstand over de weg vanaf school:

- (S)BO: 750 meter
- (V)SO: gymzalen dienen in pandig bereikbaar te zijn, maximaal 300 meter

In voorliggend geval van realisatie van een nieuwe sporthal is dus voor de gemeente Leusden een maximale afstand van 1000 m van belang. Indien rondom de twee scholen Hobbit en Kompas de betreffende maximale afstand van 1000 m wordt aangehouden, dan kan worden geconcludeerd dat binnen de bebouwde kom geen van de onder ad 1) genoemde locaties liggen. Enkel twee locaties voldoen aan bovengestelde eisen (parkeren en afstand tot basisschool), te weten:

- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld
- Jan Bannink park.



locatie 8<sup>e</sup> voetbalveld



locatie vijfver Jan Banninkpark

Tot slot kan nog worden aangegeven dat een sporthal in de directe omgeving van woningen vaak veel problemen geeft, onder andere ten aanzien van parkeren, verkeershinder door drukte op gezette tijden en geluidsoverlast. De gemeente heeft daar (negatieve) ervaring mee met bestaande kleinere sportzalen en gymlokalen.

Het bepalen of een locatie geschikt is vraagt echter om een integrale afweging die verder reikt dan de kaders van de raad. Het college concludeert dat op basis van deze integrale afweging de "vijverlocatie" ongeschikt is. Dit rekening houdend met de aspecten:

- het convenant voor de Groene Agenda; de 2 mogelijke locaties liggen binnen het plangebied voor de Groene Agenda en een sporthal bij de vijver heeft afhankelijk van de exacte plek sterke of minder sterke consequenties voor de ruimtelijke uitstraling van de groene entree van Leusden en ligt gevoeliger gelet op de inhoud van het convenant, en
- ecologie; vijver vormt foerageergebied voor vleermuizen en gelet op flora en faunawet heeft het 8e voetbalveld duidelijk de voorkeur, en
- landschappelijke inpassing en civieltechnische meerkosten.

Qua locatie is daarmee gesteld dat het 8e voetbalveld de beste optie is. Tevens kent het de beste bezettingsgraad, binnen- en buitensportvoorzieningen komen samen en de sociale veiligheid op het sportpark neemt toe door de realisatie van een sporthal.

In januari 2011 is getracht voorafgaand aan het college besluit van 7 januari 2011 alle partners van de Groene Agenda mondeling te informeren. Niet alle partijen konden aanwezig zijn. Alle partners zijn middels een schrijven (13 januari 2011) geïnformeerd over het collegebesluit. Hierop is geen reactie ontvangen. Het college (7 januari 2011) en de raad (17 februari 2011, zie bijlage 2) hebben uiteindelijk met deze locatie ingestemd.

### **3. Afweging locatie op het sportpark**

#### **Marktconsultatie 2011/2012**

De raad heeft in het hiervoor genoemde besluit het college de opdracht gegeven om een aanbesteding strategie te ontwikkelen en nadere kaders uit te werken voor een bestek ten behoeve van een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsprocedure heeft als doel aanbiedingen vanuit de markt te verkrijgen voor:

1. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op het Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld nr. 8. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.
2. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op een andere, niet gemeentelijke, locatie. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.

Het college heeft daartoe in 2011 een marktconsultatie georganiseerd. De marktconsultatie moest een bijdrage leveren aan het inzicht in de kans van slagen van het beoogde ontwikkelproces danwel de benodigde bijsturing leveren opdat deze slaagkans wordt vergroot.

Uit de marktconsultatie is duidelijk geworden dat marktpartijen de ontwikkeling en exploitatie niet volledig vanuit eigen middelen kunnen bekostigen. Financiering zonder gemeentegarantie lijkt daarmee (financieel) onhaalbaar. De preferente locatie veld 8 van Roda is losgelaten om creatieve ideeën voor alternatieve locaties vanuit de markt de ruimte te geven. De raad heeft op 29 maart 2012 besloten het college de opdracht te geven om een tweetal lokale initiatieven (sporthal verbonden aan het clubgebouw van Antilopen en LHV en de locatie Theo Meijer verder te onderzoeken. Voor wat betreft het tweede initiatief (locatie Theo Meijer) zou dit betekenen dat er dan een sporthal gebouwd zou worden zonder mogelijkheid voor gymnastieklessen voor scholen. Dit zou ook betekenen dat sportzaal De Meent zou blijven staan.

Met de komst van een nieuw college in 2014 is de realisatie van een 2e sporthal in Leusden weer actueel geworden. In het coalitie akkoord is opgenomen: "De gemeente investeert in een tweede sporthal". Het locatie onderzoek uit 2011, de resultaten van de marktconsultatie uit 2012, gebruik maken van bestaande accommodaties en het kader dat onderwijs gebruik moet kunnen maken van de sporthal zijn door het huidige college als uitgangspunt genomen.

### **Kernrandzonevisie**

De realisatie van een 2<sup>e</sup> sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark leidt bij uitvoering tot stedelijke ontwikkelingen buiten de rode contour. Om hierover een goede afweging te kunnen maken vereist de provincie het opstellen van een kernrandzonevisie. De gemeente Leusden heeft daarom voor delen van het Centraal Buitengebied een kernrandzonevisie opgesteld (2016), onder andere voor het Burgemeester Buining Sportpark. De kernrandzonevisie is opgenomen in bijlage 3.

De kernrandzonevisie legt de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied vast en vormt daarmee een afwegingskader voor zowel de korte als de lange termijn. Tevens geeft inzicht in de ideeën die in het gebied zelf leven voor de ontwikkeling op de korte en lange termijn. Het Burgemeester Buining Sportpark is een herkenbare ruimtelijke eenheid. De bebouwing op dit sportpark is geconcentreerd op de koppen, langs de Groene Zoom. Het centrale deel wordt minder intensief gebruikt en heeft landschappelijke kwaliteiten.

Het realiseren van een 2<sup>e</sup> sporthal in het noordelijke deel van het Burgemeester Buining Sportpark past binnen het concept om bebouwing op de beide koppen te concentreren. Het bebouwingscluster wordt hiermee echter wel verder richting het open landschap opgerekt. Een goede inpassing van een eventuele 2<sup>e</sup> sporthal is daarom belangrijk.

### **Modellenstudie**

Met potentiële sporthal gebruikers is in september 2014 een bijeenkomst belegd, voor het verslag zie bijlage 4. In het najaar van 2015 is op basis van het benodigde bouwoppervlak een modellenstudie gedaan, zie bijlage 5. In deze modellenstudie zijn rondom het bestaande clubgebouw van LHV en Antilopen drie mogelijke locaties in beeld gebracht:



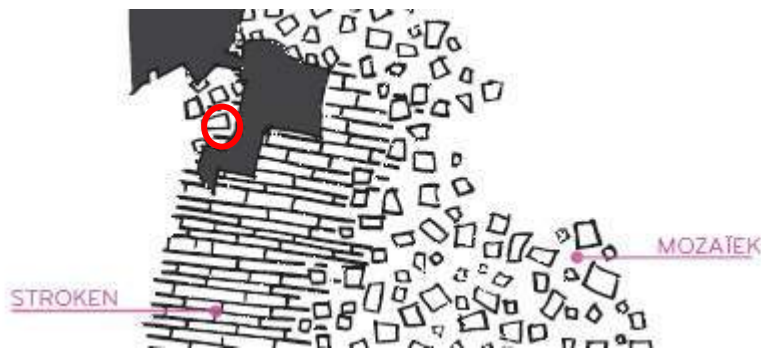
*De drie mogelijke locaties voor de sporthal in de modellenstudie*

### Kwaliteit Centraal Buitengebied

Belangrijk kader dat is meegewogen in de studie zijn de kwaliteiten van het landschap van het Centraal Buitengebied. Het Burgemeester Buining Sportpark ligt op de oostrand van dit gebied aan de rand van het beekdal van de Heiligerbergerbeek. De Heiligerbergerbeek vormt de belangrijkste watergang in het Centraal Buitengebied. De beek begint ten noorden van Woudenberg en stroomt richting Amersfoort. De beide landgoederen in het gebied zijn aan de beek gekoppeld, net als de bijbehorende landgoedbossen.

Het oostelijk deel van het Centraal Buitengebied is een open landschap tussen het Lockhorsterbos en het Burgemeester Buiningpark. Zeer kenmerkend voor het Centraal Buitengebied zijn de landschappelijke 'kamers' in het open landschap. Er is sprake van een gebied met een mengeling tussen 'stroken' en 'mozaïek' (kwaliteitsgids gelderse vallei). Kamers die worden omzoomd door houtwallen en laanbeplanting en daardoor het landschap een kleinschalig karakter geven. Hoewel dit effect in de zomermaanden het grootst is, blijft het kleinschalige karakter ook in de wintermaanden behoorlijk behouden. Ook op het sportpark is deze oorspronkelijke landschappelijke opbouw met houtwallen en hakhoutsingels nog goed herkenbaar.

De bebouwing op het sportpark is en blijft geconcentreerd op de beide koppen en is in de huidige situatie zo veel mogelijk op de Groene Zoom gericht. Dat is ook het basiswensbeeld gezien vanuit het aspect landschap voor de locatiekeuze van de nieuwe sporthal. Dat is verwoord in de kernrandzonevisie (zie vorige paragraaf).



Landschappelijk kader: 'mozaïek' en 'stroken'

### Afwegingsaspecten

Het ruimtelijk/landschappelijk kader is een zeer belangrijk en bepalend afwegingsaspect voor de uiteindelijke locatiekeuze. Het is echter niet het enige aspect wat de uiteindelijke situering van de sporthal bepaald. Ook een zoveel mogelijke clustering van bebouwing, de combinatie met de bestaande voorzieningen, het parkeren, de maatschappelijke functie en het totale financiële plaatje spelen een belangrijke rol. De afweging op deze clustering van aspecten resulteert uiteindelijk in een locatie voor de sporthal met een zo groot mogelijk draagvlak.

### Afweging tussen de drie locaties

In de modellenstudie is geconcludeerd dat een sporthal gesitueerd op het Burgemeester Buining Sportpark gekoppeld aan het bestaande clubgebouw van LHV en Antilopen de voorkeur heeft. De motivatie voor de voorkeurslocatie 2 is als volgt:

1. Met deze locatie is een goede landschappelijke inpassing te realiseren.
2. Clustering van gebouwen, waardoor de rest van het sportpark het open karakter houdt.
3. Door uitsluiting op het bestaande clubgebouw is er minder bouwoppervlakte nodig. Zo kunnen er minder kleedkamers gerealiseerd worden en hoeft er geen extra sportkantine gerealiseerd te worden.
4. Gehoor te geven aan de wens van gebruikers en omliggende verenigingen.
5. Financiële overweging, deze locatie voorkomt dat er elders geïnvesteerd moet worden in de aanleg van parkeerplaatsen en gunstig aan te sluiten op het bestaande kleedclubgebouw.
6. De genormeerde loopafstand (1 km) van scholen (in Groenhouten) in verband met gymnastiekonderwijs is mogelijk.

7. Voor scholen en verenigingen ontstaan nieuwe mogelijkheden door combinatie van binnen- en buitensport op dezelfde plek.
8. Verkeerskundig heeft deze locatie de minste knelpunten.

#### Inhoudelijke aanvulling afweging modellenstudie

Ad punten 1 en 2)

Vanuit het landschap en beekdalperspectief bezien zou een plek voor de nieuwe sporthal zo dicht mogelijk bij de Groene Zoom logisch zijn; dit is opgenomen als een van de drie modellen (locatie 1). Dit is ook het streven vanuit het provinciaal beleid als verwoord in de Verordening. In onderstaande inhoudelijke aanvulling is daarom een vergelijk gemaakt in de afweging tussen locatie 1 en 2 en waarom is gekozen voor de positionering van de sporthal achter de bestaande bebouwing:

- *Er is geen sprake van aantasting van de laanbeplanting van de Groene Zoom*  
De realisatie van de sporthal heeft geen gevolgen voor de laanbeplanting van de Groene Zoom. Het gebouw op de locaties 1 en 2 ligt daar ver buiten. Daarbij zal gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluiting en parkeerplaats. Het aanwezige groen aan de Groene Zoom blijft gehandhaafd.
- *Er is geen sprake van aantasting van de landschappelijke kamerstructuur*  
Voor de locaties 1 en 2 kan worden gesteld dat de landschappelijke kamerstructuur van het sportpark gehandhaafd blijft; immers, de nieuwe bebouwing komt ter plaatse van de bestaande korfbalvelden. De naastgelegen westelijke houtwal blijft als zodanig gehandhaafd en zal tegelijk met realisatie sporthal stevig worden versterkt/verbreed.
- *Er is geen sprake van zicht op de nieuwe sporthal vanaf openbaar toegankelijke wegen en paden in het centraal buitengebied*  
Qua maatvoering krijgt de sporthal een maximale hoogtemaat van 10 m en een oppervlakte van maximaal 2460 m<sup>2</sup>. Dit om te kunnen voldoen aan de (nationale) eisen die gelden voor de te gebruiken sportzaal. Aan de westzijde komen geen ramen in het gebouw om eventuele lichthinder aan die zijde te voorkomen. Door de toekomstige hoogtemaat van het gebouw zal een veranderd zicht op het sportpark ontstaan vanuit het westelijke gelegen landschap. Deze gronden zijn in eigendom van landgoed Lockhorst en, op meer afstand, Stichting De Boom. Deze zijn niet openbaar toegankelijk. Vanaf verder ten westen van het plangebied gelegen openbare wegen of paden is, mede door de reeds aanwezig landschappelijke kamerstructuur en bospercelen, de nieuwe sporthal niet tot nauwelijks waarneembaar.
- *Realisatie van de sporthal op locatie 1 heeft een sterkere visuele impact vanuit het centraal buitengebied en de Groene Zoom dan locatie 2.*  
Er wordt dan een gebouw naast de bestaande verenigingsgebouwen gerealiseerd, waardoor zowel vanaf de Groene Zoom als vanaf de landgoederenkant tegen een breder bouwvolume aangekeken wordt (zo breed als de 'kamer') dan in de huidige situatie. Het huidige verenigingsgebouw en de nieuwe sporthal op locatie 1 blokkeren daarmee de zichtlijnen vanaf de landgoederen en de Groene Zoom over de sportvelden en tasten het open karakter in de kamer aan. Met realisatie van de hal op locatie 1 is er geen plek aanwezig waar de diepte van deze kamer vanaf de landgoederen c.q. de Groene Zoom kan worden beleefd.

Met een realisatie van de sporthal achter het bestaande verenigingsgebouw (locatie 2) blijft het open zicht op deze kamer behouden. Daarbij wordt, gezien vanaf de Groene Zoom, een deel van de bebouwing van de sporthal weggenomen door de reeds bestaande bebouwing, welke een bestaande bouwhoogte heeft van 7 m. Gezien de bestaande functie van het gebied als sportpark, de reeds aanwezige bestaande bebouwing, sportveld parkeerplaatsen en gebruik zal deze impact echter minder groot zijn dan op locatie 1, zie ook vorige alinea. Met realisatie op locatie 2 kan het gebouw tevens compacter worden gerealiseerd tegen de bestaande kantine/kleedruimte van de vereniging Antilopen aan dan op locatie 1. Mede omdat sprake kan zijn van dubbel ruimtegebruik van deze bestaande bebouwing door gebruikers van de sporthal kan zo worden voorzien in een zo compact mogelijke bebouwing.

- *Bij realisatie van de sporthal op locatie 2 is sprake van minder aantasting van de beleving van het beekdal dan bij locatie 1*

Gezien vanaf een kaartbeeld (bovenaanzicht) is op locatie 2 sprake van een positionering van de bebouwing verder van de Groene Zoom af dan bebouwing op locatie 1.

Het sportpark wordt als eigen entiteit aan de andere zijde van de Groene Zoom beleefd en niet als een direct aangrenzende geleidelijke overgang van de dorpsbebouwing naar het beekdal. Dit wordt mede versterkt door de ruime afstand van 125 m tussen de dorpsbebouwing en het sportpark alsmede het aanwezige groen. Tevens is door de aanwezigheid van de kamerstructuur in de huidige situatie geen sprake van beleving van het beekdal. Dat wordt immers doorkruist door aanwezigheid van de houtwallen/singels die de kamers vormen. Daardoor is er vanuit gebruikers en recreanten (Groene Zoom/ Bavoortseweg) minder noodzaak om de sporthal op locatie 1 te positioneren om zo de beleving van het beekdal te borgen. In tegendeel, met locatie 1 is eerder sprake van een aantasting van de beleving van de 'kamerstructuur' door het wegnemen van het zicht op de achterliggende houtwal/singel. Vanaf de woonbebouwing aan de oostzijde van de Groene Zoom is door de reeds aanwezig groenstroken en bospercelen geen zicht op de nieuwe sporthal.

Indien sprake zou zijn van een 'kale' situatie van sec landbouwgrond zou bij locatie 2 wel sprake kunnen van een zwaardere aantasting van het beekdal dan bij locatie 1. Immers, het gebouw ligt verder van de Groene Zoom af. Echter, er is in de huidige situatie sprake van een bestaande kamer gelegen in een 'mozaïek' van kamers. Het gebouw zal deels boven de kamer uit steken. Dat is echter ook het geval op locatie 1, hetzij dat dit minder hoog zal lijken door de grotere afstand t.o.v. locatie 2.

Dit betekent in beide gevallen dat sprake zal moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing in combinatie met architectonische maatregelen (getrapte vormgeving, geen ramen aan zijde beekdal, evt sedum dak). Aan de westzijde komen geen ramen in het gebouw om eventuele lichthinder aan die zijde te voorkomen. Door de toekomstige hoogtemaat van het gebouw zal een veranderd zicht op het sportpark ontstaan vanuit het westelijke gelegen landschap. Deze gronden zijn in eigendom van landgoed Lockhorst en, op meer afstand, Stichting De Boom. Deze zijn niet openbaar toegankelijk. Vanaf verder ten westen van het plangebied gelegen openbare wegen of paden is, mede door de reeds aanwezig landschappelijke kamerstructuur en bospercelen, de nieuwe sporthal niet tot nauwelijks waarneembaar.

Met locatie 2 zijn er meer mogelijkheden aanwezig voor een goede landschappelijke inpassing omdat het gebouw tegen de bestaande houtwal aan gesitueerd kan worden, welke versterkt kan worden om het gebouw meer aan het zicht te ontnemen. Met realisatie op locatie 1 is dat minder goed mogelijk omdat het gebouw dan direct tegen de korfbalvelden aan komt te liggen. Daarnaast is ook vanuit deze zijde bij realisatie van de hal op locatie 1 sprake van een veel breder bouwvolume dan in de huidige situatie. Het huidige verenigingsgebouw en de nieuwe sporthal verstoren is die situatie daarmee het beeld van de kamers meer dan met een positionering op locatie 2.

In de bijlage 6 zijn enkele afbeeldingen te openen die de situatie verbeelden van een nieuwe sporthal op locatie 1 en 2 in zomer of winter situatie en de voorgaande motivering verbeelden.

Ad punten 2 en 3)

De verenigingen hebben aangegeven dat bij de niet gekozen modellen locatie er een ongewenste situatie ontstaat voor het bereiken van de sporthal vanuit het gebouw, gebruik kantine en gebruik kleedkamers. Daarnaast komen de buitensportvelden achteraf te liggen. Deze worden als het ware weggestopt achter de sporthal. Het mooie open karakter vanuit de oostzijde verdwijnt daardoor. Ook wordt er een hangplek gecreëerd achter de muren van de sporthal en is er geen "sociale" controle meer over wat er op de sportvelden gebeurt.



Ad punt 5)

De parkeercapaciteit zal verkleinen met 30 parkeerplaatsen. De sportvelden zullen achter de sporthalkomen te liggen, ze komen hiermee 'achteraf' te liggen. Er is weinig overmaat in de breedte i.v.m. naastgelegen parkeervoorziening en handbalvelden. Er zijn forse financiële gevolgen:

- Verplaatsen 30 parkeerplaatsen € 225.000 (normaal is € 2.500 per parkeerplaats echter de parkeerplaatsen moet dan over het water gesitueerd worden wat kostenverhogend werkt)
- Verplaatsen skatebaan € 45.000 exclusief eventueel benodigde grondaankoop
- Aanleg handbalvelden € 77.000
- Aanleg Korfbalvelden € 221.000

Bovenstaande kosten zijn een indicatie en exclusief eenmalige afschrijving van de huidige faciliteiten.

Ad punt 8)

In 2015 heeft een verkeerskundige beoordeling van de drie locaties plaatsgevonden. Het verkeerskundig advies was om de sporthal op locatie 2 te situeren. Naast het kostenaspect was ook de verkeersveiligheid een belangrijk argument. De Bavoortseweg wordt een doorgaande fietsroute. Wanneer de huidige parkeerplaats (gedeeltelijk) wordt opgeheven ten behoeve van de sporthal moeten er aan weerszijde van de Bavoortseweg parkeerplaatsen komen. Parkeervoorzieningen aan beide zijde van de weg is van invloed op de verkeersveiligheid.

Naast bovenstaande argumenten zijn door de hoofgebruikers en de omliggende burens op het Burgemeester Buining Sportpark argumenten gegeven welke het college wil nemen in de besluitvorming om tot een locatie te komen. Door de bestaande aanwezige verenigingen is gestreefd naar het zo functioneel mogelijk laten zijn van de sportieve omgeving. Hierbij komt het bestaande clubgebouw optimaal tot zijn recht bij zowel gebruik van de buitensportvelden als bij het gebruik van de sporthal. Met realisatie van de sporthal op een van de andere modellocaties zal deze functionaliteit teniet worden gedaan.

Argumenten van de burens op het Burgermeester Buining Sportpark tegen de modellocatie 1:

- Het huidige parkeer terrein blijft niet in tact waardoor bestaande grotere evenementen van de Ijsbreker zoals bouwdorp, puddingpop geen doorgang kunnen vinden. Dit heeft vergaande financiële gevolgen voor de Ijsbreker;
- Bestaande parkeeroppervlakte is nodig voor het inladen van de duiven (duivensportvereniging);
- Burens op het Burgermeester Buining Sportpark zijn bang achteraf komen te liggen, waardoor ze slecht vindbaar zijn.

### **Groene Agenda**

Met het bekend zijn van de voorkeurslocatie heeft de gemeente de landgoedeigenaren in december 2015 geconsulteerd. Dit om de landgoedeigenaren aangrenzend aan het Burgemeester Buining Sportpark en als partner van het convenant Groene Agenda, in de gelegenheid te stellen eventuele bezwaren kenbaar te maken alvorens het college een definitief standpunt inneemt over de locatie waar de sporthal moet komen. Vanaf december tot heden is de gemeente intensief in gesprek met de landgoedeigenaren over landschappelijke inpassing en het verbeteren van de groene kwaliteit (zie ook notitie kwaliteitsimpuls).

## 4. Conclusie

De afweging om te komen tot de uiteindelijke locatiekeuze van de nieuwe sporthal is er een met een breed scala aan afwegingsaspecten en een langdurig proces. Naast de bestaande beleidskaders en het landschappelijk kader vormen ook een zoveel mogelijke clustering van bebouwing, combinatie met de bestaande voorzieningen, parkeren, de maatschappelijke functie en het totale financiële plaatje een belangrijke aspect in de totale afweging. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een locatie voor de sporthal met een zo groot mogelijk draagvlak, gezien vanuit het beleid, gebruikers en omwonenden/belanghebbenden.

De uiteindelijke gewenste locatie past binnen het concept om bebouwing op de beide koppen te concentreren. Het initiatief bouwt voort op de aanwezige gebiedskwaliteiten van het gebied, karakteristieke bebouwing en functie. Met de voorgenomen realisatie wordt een jarenlange aanwezige Leusdense maatschappelijke behoefte vormgegeven op een bestaand sportpark.

De te realiseren sporthal sluit aan op het bestaande gebouw van KC Antilopen. Door de aansluiting is er minder bouwoppervlakte nodig omdat mede gebruik van bestaande faciliteiten zoals sportkantine en kleedkamers mogelijk is. Een goede landschappelijke inpassing van de tweede sporthal is noodzakelijk evenals het realiseren van een groene kwaliteitsimpuls.

Samengevat bestaat de motivatie voor locatie 2 uit:

1. Bebouwing op locatie 2 heeft minder invloed op de zichtlijnen vanaf de landgoederen en de straatzijde dan locatie 1 en 3.
2. Sportvelden komen niet achteraf te liggen (tegengaan vandalisme).
3. Door aansluiting intern op het bestaande verenigingsgebouw is een compactere bouw van de sporthal mogelijk. Naast een beperkter bouwvolume van de nieuwe hal worden extra t kosten voor interne verbouwing van bestaande voorzieningen (noodzakelijk bij situering op locatie 1) voorkomen.
4. Voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing (zie tevens notitie voor kwaliteitsimpuls).
5. De bestaande parkeer capaciteit blijft gehandhaafd. Er hoeft geen parkeerruimte langs de groene zoom gerealiseerd te worden wat ten koste zou gaan van de oostelijke groenstrook.
6. Evenementen terrein van de Ijsbreker kan blijven bestaan, waardoor jaarlijkse grote evenementen als puddingpop en jazzfestival kunnen blijven plaatsvinden. Financiële aspecten (parkeerplaatsen, financiële compensatie Ijsbreker, bouwoppervlakte, onderhoud korfbalvelden).
7. Het initiatief gaat om het toevoegen van een belangrijke maatschappelijke functie op een bestaand sportpark, die een forse financiële investering met zich meebrengt en passend is binnen de functie van dit sportpark. Met de voorgenomen realisatie wordt een jarenlange aanwezige Leusdense maatschappelijke behoefte vormgegeven.
8. Er is veel geïnvesteerd in gesprekken met belanghebbenden in het gebied (de verenigingen op het sportpark en de naastgelegen landgoederen). De voorkeur van deze belanghebbenden is locatie 2. De voorgestelde locatie 2 kan dus rekenen op een groot draagvlak van de belanghebbenden in de directe omgeving.

## Bijlage 1

Uitkomsten globale scan naar  
locaties en realisatie-  
en exploitatie mogelijkheden  
voor tweede sporthal in



Versie	Verstuurd naar	Datum	Wijzigingen
0.0	Henk Krakkers Jan Nijdeken	Juli 2010	Aanvullingen financiën, tekstuele correcties
0.1	Renger Duinsbergen Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans	5-8-2010	Aanpassing parkeernormen, verwerking uitkomsten gesprek over Jeugdthonk, verwerken informatie uit gesprek RO over ontwikkelen van de Plantage in relatie tot bouw sporthal
0.2	Erwin Jansma	11-8-2010	Tekstuele aanscherpingen, aanpassing parkeernormen op verzoek van RB, aanscherping tekst op verzoek van PGL
0.3	Erwin Jansma Henk Krakkers Jan Nijdeken Renger Duinsbergen Wouter vd Bedem Arna de Jong Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans	21-9-2010	Tekstuele aanpassingen, verwerkt advies van juridische zaken en bureau inkoop
0.4	Jan Nijdeken Erwin Jansma Henk Krakkers Renger Duinsbergen Wouter vd Bedem Arna de Jong Monique van den Bos Izaak Boonen Co Rotgans Rik Tuitert	1-11-2010	Aanscherpingen tekst nav aanvullingen RO en Grondzaken
0.5	Jan Nijdeken		

## Inhoudsopgave

1	Leeswijzer .....	3
2	Opdracht .....	4
3	Aanpak.....	5
4	Kaders.....	6
5	Uitgangspunten .....	7
	5.1 Functionele eisen .....	7
	5.2 Locaties.....	7
	5.3 Financiële vergelijking .....	7
6	Locaties.....	8
	6.1 Onderzochte locaties .....	8
	6.2 Belangrijkste verschillen .....	9
	6.3 Niet nader onderzochte locaties .....	10
	6.4 Alternatief voor 't Binnenhuys .....	10
7	(Publiek) Privaat samenwerkingsvormen.....	13
	7.1 (Publiek) Privaat samenwerkingsvormen.....	13
	7.1.1 Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen .....	13
	7.1.2 Samenwerking met SRO .....	14
	7.1.3 Samenwerking met Theo Meijer Sport .....	14
	7.1.4 Samenwerking met private exploitant.....	14
	7.1.5 Samenwerking met jongerencentrum .....	15
	7.1.6 Samenwerking met kinderopvang .....	15
	7.1.7 Combinatie met Buiten Schoolse Opvang .....	15
	7.1.8 Combinatie met een zorgverzekeraar .....	15
	7.1.9 Overige opties .....	16
8	Realisatie en exploitatie.....	17
	8.1 Vermindering kapitaalslasten .....	17
	8.1.1 Opbrengst de Meent.....	17
	8.1.2 Overige dekkingsmogelijkheden .....	17
	8.2 Exploitatieverbetering.....	18
	8.2.1 Hogere bezettingsgraad.....	18
	8.2.2 Vermindering exploitatielasten de Korf .....	18
	8.2.3 Verpachten kantine .....	18
	8.3 Behoeft clubaccommodatie binnensportverenigingen .....	18
9	Conclusies .....	19
	9.1 Sporthal locaties19	
	9.1.1 Bestemmingsplan .....	19
	9.1.2 Parkeren.....	19
	9.1.3 Vervanging de Meent voor bewegingsonderwijs .....	19
	9.2 Sporthal realisatie / exploitatie (publiek) privaat.....	19
	9.3 Sporthal financiën .....	20
	9.4 Sporthal beleid.....	20
	9.5 Sporthal short list.....	22
	9.6 't Binnenhuys alternatieve locaties .....	23
	9.6.1 Alternatief voor 't Binnenhuys .....	23
	9.7 't Binnenhuys financiën.....	23
10	Advies .....	24
	Bijlage: Functionele eisen sporthal .....	26
	Bijlage: Exploitatieraming .....	27
	Bronnen .....	28
	Losse bijlagen: Locatie-scenarios	

## 1 LEESWIJZER

Voor de lezer met weinig tijd:

- In hoofdstuk 2 staat de opdracht van het onderzoek beschreven. Aangevuld met hoofdstuk 4, kaders, en hoofdstuk 5 uitgangspunten, is daarmee de basis van het onderzoek aangegeven.
- Hoofdstuk 9 bevat de conclusies van het onderzoek.
- Op basis van die conclusies is in hoofdstuk 10 het advies aangegeven.

Voor meer informatie over het onderzoek:

- De locaties voor een sporthal zijn beschreven in hoofdstuk 6, met op pagina 11 de belangrijkste verschillen tussen de locaties.
- De alternatieve locaties voor 't Binnenhuys staan in paragraaf 6.4.
- Opties voor (publiek) private samenwerking zijn te vinden in hoofdstuk 7.
- Mogelijkheden tot verbetering exploitatie en verlaging kapitaalslasten zijn aangegeven in hoofdstuk 8.

## 2 OPDRACHT

In de raadsvergadering van 24 september 2009 heeft het college de opdracht gekregen onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een tweede sporthal in Leusden te realiseren binnen de volgende kaders:

1. Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden. De opbrengst van deze grond wordt gebruikt om de bouw van de sporthal te financieren.
2. Kostenbesparing realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een combinatie te zoeken met een bestaande sport- en/of recreatieaccommodatie in Leusden.

Naar aanleiding van de coalitiebesprekingen is dit als volgt aangescherpt:

Voor de mogelijkheden van de bouw van een tweede sporthal in Leusden wordt als randvoorwaarde gesteld:

- realisatie op basis van publiek private samenwerking  
of
  - volledig private realisatie.
3. In goed overleg met de huidige gebruikers zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden, binnen de wijk Groenhouten/Hamershof.
  4. De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van de Meent onderbrengen in een accommodatie op loopafstand (maximaal 1 km) van de scholen.

Daarnaast heeft de raad het college verzocht te onderzoeken welke binnensportverenigingen behoefte hebben aan een clubaccommodatie en vervolgens bij de bouw van nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties na te gaan in hoeverre deze behoefte gerealiseerd kan worden.

In overleg met de portefeuillehouder is het onderzoek naar de exploitatiemogelijkheden voornamelijk beperkt tot een globale indicatie. Dit omdat concrete vergaande gesprekken met mogelijke ondernemers/exploitanten niet mogelijk zijn omdat dan een eventuele aanbestedingsprocedure gefrustreerd wordt en er vooruitgelopen wordt op definitieve besluitvorming door de Raad.



### 3 AANPAK

Er is gestart met verzamelen van aanwezige informatie en inzicht krijgen in al in gang gezette acties.

Met de afdeling RO zijn verkennende gesprekken gevoerd om de kaders, uitgangspunten en potentiële locaties vast te stellen. Deze zijn besproken met de portefeuillehouder en de opdracht van het onderzoek is nader bepaald.

Er is een plan van aanpak opgesteld, dat is bijgesteld op basis van de coalitie-onderhandelingen.

Het onderzoek had als doel de opties te verkennen en niet deze concreet uit te werken. Daarom zijn de (financiële) cijfers globaal.

## 4 KADERS

Voor het onderzoek gelden de volgende kaders:

- Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden. De opbrengst van deze grond wordt gebruikt om de bouw van de sporthal te financieren.
- Kostenbesparing realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een realisatie/exploitatie op basis van publiek private samenwerking of volledig privaat.
- Conform de reactie van het college, kenmerk MO/JN/2009, op het advies van de WMO-adviesraad geformuleerd in een brief van 28 augustus 2009 betreffende het ontwerpbesluit tweede sporthal is toegezegd dat de maatschappelijke consequenties in beeld zullen worden gebracht.
  - In goed overleg met de huidige gebruikers zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden. De functie van 't Binnenhuys is beschreven in de startnotitie Woonserviceconcept 2008-2015. Het alternatief moet binnen de wijk Groenhouten / Hamershof liggen.
  - De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van de Meent onderbrengen in een accommodatie op loopafstand (maximaal 15 minuten looptijd of binnen 1 km) van de scholen.
- Vaststellen welke binnensportverenigingen behoefte hebben aan een clubaccommodatie en vervolgens bij de bouw van nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties na gaan in hoeverre deze behoefte gerealiseerd kan worden.
- Per locatie de praktische haalbaarheid aangeven met betrekking tot bestemmingsplannen, parkeergelegenheid, bereikbaarheid, beschikbare grond en, indien nodig, het vinden van een tijdelijk onderkomen voor verenigingen en onderwijs.
- Ruimte voor sport, Sport- en Beweegnota Leusden 2009 – 2012.
- Bestaande bestemmingsplannen en geplande veranderingen daarop.
- Het huidige toewijzingsbeleid<sup>1</sup> wordt niet herzien.

---

<sup>1</sup> Het huidige toewijzingsbeleid gaat uit van sporttechnische eisen.

## 5 UITGANGSPUNTEN

### 5.1 Functionele eisen

Hopman Andres Consultants B.V. (H&A) heeft voor de gemeente Leusden onderzoek gedaan naar de verenigingsbehoefte aan binnensportvoorzieningen. Het eindrapport van augustus 2009, is het uitgangspunt voor dit locatie- en exploitatieonderzoek.

- De bouw betreft een sporthal van 28 x 48 x 7 meter.
- Indicatie benodigde grondoppervlakte sporthal 2268 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde grondoppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (122 auto- en 40 fietsparkeerplaatsen).

Bij daadwerkelijke realisatie kunnen er aanvullende behoeftebepalingen en/of aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Zoals behoeften die voortkomen uit:

- Bouw volgens de van toepassing zijnde eisen, normen, voorschriften en richtlijnen voor bewegingsonderwijs en verenigingssport.
- Bouwbesluit.
- Uitgangspunten voor toegankelijkheid (NEN 1814: norm voor toegankelijkheid van gebouwen en buitenruimten; het handboek voor toegankelijkheid).
- Voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang.

### 5.2 Locaties

In een verkennend gesprek met de afdeling RO zijn uitgangspunten benoemd voor mogelijke locaties en voor exploitatievormen.

- Er wordt alleen gezocht binnen de rode contouren dan wel locaties die daar direct aan grenzen. Daarmee vervalt een optie van aansluiting bij de hockeyvelden.
- Naar aanleiding van de notitie met betrekking tot Hart van Leusden van maart 2010, is deze locatie niet onderzocht.

### 5.3 Financiën en risico's

H&A heeft in haar eindrapport op basis van een globaal programma van wensen exploitatieresultaten geraamd (in het rapport van H&A wordt bij de bedragen een onnauwkeurigheidsmarge aangehouden van 15%):

- Geraamde investeringskosten (zaken als bouwkosten, inrichtingskosten e.d.) worden jaarlijks vertaald in kapitaalslasten en verwerkt in de exploitatielasten.
- Begrootte exploitatieopbrengsten worden jaarlijks vertaald in baten en lasten.

De exploitatieresultaten zijn licht aangepast op basis van de rekensystematiek van de gemeente Leusden.

Uitgaande van een investeringslast van € 4,6 mln. bedraagt de indicatieve netto exploitatielast (uitgaven +/- reguliere opbrengsten) voor realisatie van een sporthal in eigen beheer circa € 500.000 structureel. Middels het te bereiken aanbestedingsresultaat wordt er naar gestreefd deze budgettaire last zo veel mogelijk te verlagen.

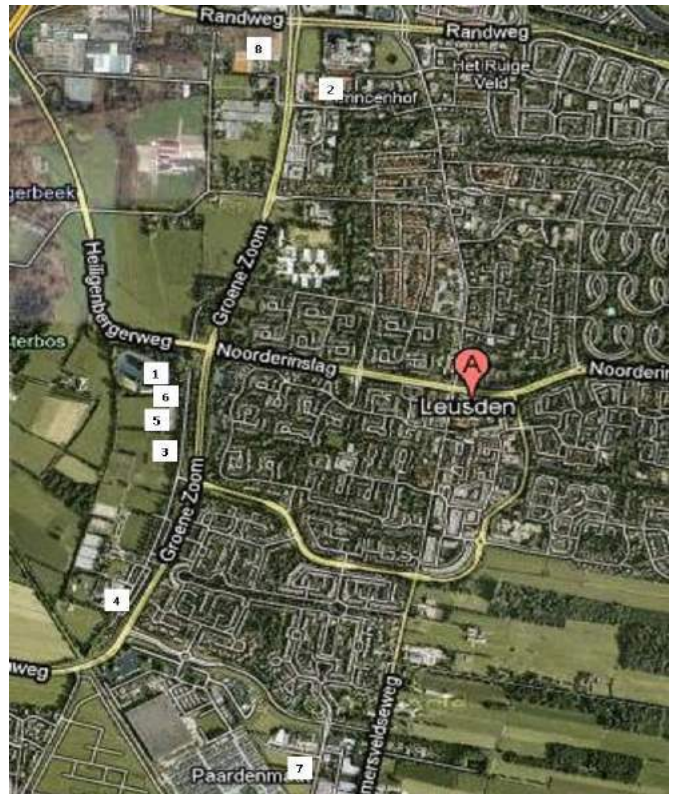
Financiële bedragen in dit document zijn inclusief BTW.

## 6 LOCATIES

### 6.1 Onderzochte locaties

De volgende locaties zijn onderzocht:

1. Vijver Jan Bannink park
2. Het voormalige AZC-terrein
3. Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld nr. 8 (aangrenzend aan de parkeerplaats bij de IJsbreker)
4. Burgemeester Buining Sportpark: bij het zwembad Octopus (op de huidige plek van de kinderbaden en de verhuurde ruimte aan Academas, de berm en op de asfaltweg)
5. Burgemeester Buining Sportpark: over de handbalvelden en van daaruit deels over de parkeerplaats bij de IJsbreker
6. Burgemeester Buining Sportpark: tussen het clubgebouw van de hand- en korfbal en de IJsbreker (over de groenstrook / bestrating die ligt in het midden tussen de genoemde gebouwen)
7. Klepelhoek: op grasveld van de firma Pon
8. Op de Groene Zoom 1, locatie Theo Meijer Sport.



De locaties zijn vergeleken op de punten:

- Grond (eigendom van de gemeente of niet)
- Bestemmingsplan
- Parkeergelegenheid
- Ontsluiting / Bereikbaarheid
- Inpassing in omgeving
- Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs
- Vervanging ruimte van 't Binnenhuys
- Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid
- Draagvlak verenigingen
- Te verwachten bezettingsgraad
- Beheer- en exploitatiemogelijkheden
- Sloop- en bouwkosten
- Overig
- Exploitatie prognose.

#### Parkeren

Parkeerruimte is in Leusden beperkt beschikbaar. Extra druk op bestaande parkeervoorzieningen is niet gewenst. Om de verkeersgeleiding in de toekomst goed te kunnen uitvoeren is het van belang ruimte te houden voor uitbreiding van wegen. Dit impliceert dat een locatie alleen gewenst is als er op de locatie zelf nieuwe parkeervoorzieningen ingericht kunnen worden.

#### Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs

Er zijn drie scholen die gebruik maken van de Meent voor bewegingsonderwijs. Per locatie is aangegeven of de locatie valt binnen de gestelde normen en daardoor geschikt is voor bewegingsonderwijs voor de drie scholen.

Locaties op het Burgemeester Buining Sportpark zijn binnen 1 km afstand van de scholen en voldoen dus als alternatief. Deze locaties zijn goed en veilig bereikbaar. Een andere optie voor deze scholen is uitwijk naar de Korf.

## 6.2 Belangrijkste verschillen

Hieronder zijn de belangrijkste verschillen tussen de locaties aangegeven. Een uitgebreide beschrijving van de onderzochte locaties is te vinden in de locatiebijlagen.

### Belangrijkste locatieverschillen

Locatie	Plus	Min
1. Vijver Jan Bannink park	<ul style="list-style-type: none"> <li>• naast BB Sportpark<sup>2</sup></li> <li>• extra bezetting door bewegingsonderwijs</li> <li>• veel ruimte</li> <li>• mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aantasting omgeving</li> <li>• aantasting van flora en fauna</li> <li>• hoge kosten ivm de ondergrond (vijver)</li> </ul>
2. AZC-terrein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veel ruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen dagbezetting door bewegingsonderwijs</li> </ul>
3. Voetbalveld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• op BB Sportpark</li> <li>• extra bezetting door bewegingsonderwijs</li> <li>• veel ruimte</li> <li>• mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting</li> <li>• geen weerstand voetbalvereniging bij vervanging van een trainingsveld (zand) door een wedstrijdveld (kunstgras)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weerstand voetbalvereniging bij vervanging van een trainingsveld (zand) door een wedstrijdveld (gras)</li> </ul>
4. Bij het zwembad Octopus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• op BB Sportpark</li> <li>• extra bezetting door bewegingsonderwijs</li> <li>• mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kan niet worden voldaan aan de parkeernorm</li> <li>• veel kosten vanwege verplaatsingen</li> </ul>
5. Handbalvelden en over de parkeerplaats	<ul style="list-style-type: none"> <li>• op BB Sportpark</li> <li>• extra bezetting door bewegingsonderwijs</li> <li>• mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weerstand handbalvereniging</li> <li>• kosten voor aanleg asfaltvelden voor handbal en kosten en desinvestering door verplaatsing sportrecreatievoorzieningen</li> <li>• kan niet worden voldaan aan de parkeernorm</li> </ul>
6. Bij het clubgebouw handbal en korfbal en/of de IJsbreker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• op BB Sportpark</li> <li>• extra bezetting door bewegingsonderwijs</li> <li>• sociale controle</li> <li>• mogelijke BSO-locatie en daarmee extra bezetting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kosten door desinvesteringen aanleg bestrating en groen en door herplaatsing clubgebouw duivenvereniging</li> <li>• kan niet worden voldaan aan de parkeernorm</li> </ul>
7. Klepelhoek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veel ruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• grondaankoop</li> <li>• onveilig gevoel</li> </ul>

<sup>2</sup> Naast of op het Burgemeester Buining Sportpark past in vastgesteld beleid van versterken multifunctioneel gebruik sportpark (Sport- en beweegnota 2009-2012)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen dagbezetting door bewegingsonderwijs</li> </ul>
8. Bij sportcentrum Theo Meijer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewenste combinatie met private onderneming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen dagbezetting door bewegingsonderwijs</li> </ul>

### 6.3 Niet nader onderzochte locaties

- Op de locatie van het tennispark de Wetering  
Verplaatsing van het tennispark brengt hoge kosten met zich mee en verhoogt daarmee de exploitatielasten van een nieuwe sporthal. Dit staat nog los van de vraag naar welke locatie het tennispark dan verplaatst zou moeten worden. Deze locatie heeft geen voordelen die deze extra kosten verantwoorden.
- In combinatie met een MFC  
De MFC's zijn of te ver in de bouw gevorderd of er is onvoldoende ruimte om te bouwen en/of parkeerfaciliteiten in te richten.

### 6.4 Alternatief voor 't Binnenhuys

De afdeling MO heeft overleg gevoerd met de exploitant van 't Binnenhuys. Daarin zijn de huidige functionaliteiten benoemd en aan welke eisen een andere locatie moet voldoen, inclusief de eisen van gebruikers.

Binnen het gestelde kader, een alternatief moet binnen de wijk Groenhouten / Hamershof liggen, zijn er een aantal opties:

1. De Zaaier
2. Nieuw te bouwen gezondheidscentrum op huidige locatie Sport 2000
3. Lege panden winkelcentrum
4. Hoekhuis
5. Jeugdhonk van de Protestantse Gemeente Leusden
6. Herbouw op de huidige locatie van 't Binnenhuys



### Belangrijkste verschillen

Locatie	Plus	Min
1. De Zaaier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitant wil graag openstelling voor bredere doelgroep</li> <li>• Ruime parkeergelegenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligt aan de rand van de wijk</li> <li>• De ruimte is opgezet voor gezamenlijk gebruik van de bewoners, wordt verrekend in hun huur en zij voelen zich daardoor de enige rechtmatige gebruikers</li> <li>• Het is geen echt buurthuis maar een zaal in een flatgebouw</li> <li>• Weinig draagvlak van de Binnenhuys-gebruikers</li> </ul>
2. Nieuwbouw gezondheidscentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centraal gelegen</li> <li>• Deze locatie kan meer gebruikers trekken uit Hamershof dan het huidige Binnenhuys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig parkeergelegenheid</li> <li>• Het is de vraag of buurthuis en gezondheidscentrum samengaan</li> <li>• een hoge m<sup>2</sup>-huurprijs</li> </ul>
3. Lege panden winkelcentrum		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanwege de hoge m<sup>2</sup>-huurprijs is deze optie niet verder onderzocht</li> </ul>
4. Hoekhuis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centraal gelegen voor bewoners van Hamershof</li> <li>• Ruime parkeergelegenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is te ver weg voor bewoners van Groenhouten</li> <li>• Geen draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys</li> <li>• Dit is een cultureel centrum en geen buurthuis</li> </ul>
5. Jeugdthunk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie ligt midden tussen Groenhouten en Hamershof</li> <li>• Deze locatie kan meer gebruikers trekken uit Hamershof dan het huidige Binnenhuys</li> <li>• Ruime parkeergelegenheid</li> <li>• Heeft draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouw is gedateerd</li> </ul>
6. Herbouw huidige locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie blijft gelijk</li> <li>• Groot draagvlak huidige gebruikers 't Binnenhuys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minder opbrengst grondverkoop (raming € 70.000)</li> <li>• Kosten nieuwbouw</li> </ul>

### Jeugdhonk

Er is een verkennend overleg geweest met een vertegenwoordiger van de Protestantse Gemeente Leusden (PGL) over de mogelijkheden van gebruik van het Jeugdhonk als vervanging voor 't Binnenhuys. Binnen de PGL is een studie gaande over de toekomst waarin ook de drie accommodaties die zij in Leusden bezitten worden betrokken. De optie dat het Jeugdhonk vrij komt is niet onwaarschijnlijk. De PGL verwacht binnen een jaar uitspraak en een keuze gemaakt te hebben. Zij wil graag met de gemeente in overleg blijven.

### Exploitatielast

In de huidige combinatie de Meent / 't Binnenhuys gebruiken sportverenigingen de kantine/bar voorzieningen van 't Binnenhuys. Dit genereert opbrengsten voor de exploitant van 't Binnenhuys en leidt daarmee tot een lagere exploitatiesubsidie voor de gemeente. In alle opties voor een vervangende locatie voor 't Binnenhuys is er geen combinatie meer met een sportaccommodatie. Hierdoor vervallen de huidige opbrengsten van de sportverenigingen, in 2009 een bedrag van € 8200. Indien de exploitatielasten van een nieuwe locatie gelijk blijven of toenemen, zal de exploitant een beroep gaan doen op de gemeente en kan dit leiden tot een hogere exploitatiesubsidie.

### Financiering

't Binnenhuys maakt deel uit van de Meent. In de afschrijving van de Meent zit impliciet ook de afschrijving van 't Binnenhuys. De Meent is nagenoeg, binnen vijf jaar, afgeschreven. Echter de opknabbeurt van 't Binnenhuys is pas over 15 jaar afgeschreven en kent kapitaallasten van € 8.275,-. De daardoor ontstane reservering bevat impliciet ook een percentage voor 't Binnenhuys.

Vooralsnog zijn de vrijvallende kapitaallasten van de Meent na sloop, ingebracht in de financiering van de nieuwe sporthal. Er kan voor gekozen worden om dit deels in te zetten voor financiering van een vervangende locatie voor 't Binnenhuys.



## 7 (PUBLIJK) PRIVAAT SAMENWERKINGSVORMEN

### 7.1 (Publiek) Privaat samenwerkingsvormen

De volgende samenwerkingsvormen zijn genoemd door de betrokken bij dit onderzoek:

- Sporthal in combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen
- Sporthal in samenwerking met SRO (zorgconcept zoals destijds gepresenteerd voor exploitatie zwembad)
- Sporthal in samenwerking met of sec door een commerciële (sport)aanbieder
- Sporthal in combinatie met Buiten Schoolse Opvang
- Sporthal in samenwerking met een zorgverzekeraar
- Samenwerking met de gemeente Amersfoort om gezamenlijk een sporthal te realiseren / exploiteren.
- Sporthal in combinatie met (sport)onderwijs
- Sporthal (vloer) in combinatie met turnhal (toestellen)

In overleg zijn de eerste zes opties verder verkend.

Ten aanzien van de niet-verder verkende opties:

- Sporthal in combinatie met (sport)onderwijs  
Dit betreft het ROC. Uit het overleg met de SRO kwam naar voren dat ROC's alleen geïnteresseerd zijn als er een treinstation vlak bij de school is. Dat is niet haalbaar.
- Sporthal (vloer) in combinatie met turnhal (toestellen)  
Dit vereist dat naast een sporthal een extra accommodatie wordt gerealiseerd. De exploitatiekosten nemen daarmee navenant toe en de exploitatie van sec de sporthal wordt er niet beter van.

#### 7.1.1 Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen

Een aantal ondernemers in sportgerelateerde activiteiten (fitness en fysiotherapie) heeft, onder één noemer, aangegeven belangstelling te hebben voor bedrijfsruimtes direct gelegen bij een sporthal. Naast de huidige activiteiten die zij aanbieden zijn er mogelijkheden voor promotie van bewegen voor specifieke doelgroepen (met daarbij aparte financieringsmogelijkheden), begeleiding van individuele sporters, combinatie van overnachten (vd Valk) / sportaccommodatie (sporthal) / sportmedische (team)begeleiding, aanvulling met diëtisten, sportwinkel, begeleiden van bewegingsonderwijs door professionele/gespecialiseerde begeleiders, kinderopvang in combinatie met beweging, etc..

De locatie speelt daarbij een rol. Voorwaarde is een locatie in/bij het Burgemeester Buining Sportpark vanwege de aanzuigende werking van sportactiviteiten.

De behoefte van de ondernemers is 50 m<sup>2</sup> werkruimte, 1500-2000 m<sup>2</sup> voor sportschool en fitness/dans. Het combineren van verschillende functies heeft weliswaar de voordelen van dubbel gebruik van functies (w.o. parkeren), maar leidt wel tot een netto grotere behoefte aan parkeerplaatsen dan wanneer alleen een sporthal wordt gerealiseerd. Het grote aantal m<sup>2</sup> is niet op alle locaties beschikbaar. Locaties waar in principe voldoende m<sup>2</sup> beschikbaar zijn:

- Vijver Jan Bannink park
- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld.

De ondernemers maken geen direct gebruik van de sporthalvoorziening. Afhankelijk van de uitvoering van de bouw zijn er mogelijkheden om kleedkamers (met lockers), vergaderruimte en bar, gezamenlijk te gebruiken. Daardoor zouden de exploitatielasten verminderd kunnen worden.

Een projectontwikkelaar heeft belangstelling getoond voor deze optie.

De optie met de Leusdense ondernemers vergt een significant hogere investering dan sec gezien voor de sporthal, namelijk een extra hal ter grootte van 2000 m<sup>2</sup>, kostenraming € 2.500.000. De financiële lasten van deze extra investering kunnen worden opgebracht door de ondernemers in de vorm van jaarlijkse huur. Het zou kunnen zijn dat de betrokken projectontwikkelaar het financiële risico van de investering op zich wil nemen. Het gebruik van voorzieningen die voor de sporthal noodzakelijk zijn, denk aan kleedkamers, door de huurders zou de exploitatielasten van de sporthal verlagen. De combinatie van buiten- en binnensportaccommodaties heeft voor de ondernemers een meerwaarde door de 'natuurlijke' aantrekkingskracht op de bewegende / sportende Leusdenaar. Deze meerwaarde kan verdisconteerd worden in de huurprijs.

### 7.1.2 Samenwerking met SRO

De SRO is niet geïnteresseerd in exploitatie van de sporthal vanwege een te lage bezetting overdag.

### 7.1.3 Samenwerking met Theo Meijer Sport

In Leusden is Theo Meijer Sport, in overleg met een projectontwikkelaar, bezig met herziening / herinrichting van de eigen accommodatie. Via de afdeling RO is contact om te onderzoeken of er een gezamenlijk belang is ten aanzien van de realisatie / exploitatie van een sporthal op deze locatie.

Deze combinatie biedt vanuit bewegings- / sportstimuleringsoverwegingen kansen.

Binnen de gestelde kaders van private samenwerking is dit de meest concrete optie.

- Wellicht dat de projectontwikkelaar wil bijdragen in de investering in de bouw van de sporthal. Daardoor kan de rentelast verlaagd worden.
- De sportschoolhouder is een potentiële exploitant.

De afdeling RO heeft een verkennend gesprek gevoerd met de sportaanbieder, in het kader van de ontwikkeling van het plan de Plantage.

De sportaanbieder staat open voor een gesprek over samenwerking. Zijn eigen sportbedrijf en de herkenbaarheid vormen voor hem een cruciaal element bij een verdere ontwikkeling en mogen geen geweld worden aangedaan. Dat zou een mogelijke synergie met een sporthal in de weg kunnen staan en daarmee geen exploitatievoordelen bieden.

Op het terrein van de sportaanbieder is geen ruimte. De sporthal zal (deels) geplaatst moeten worden op een stuk te ontwikkelen bedrijventerrein de Plantage. Dit is voor de ontwikkelaar bespreekbaar.

Het is niet duidelijk of de herinrichting op het terrein van Theo Meijer Sport feitelijk tot stand gaat komen en op welke termijn.

Theo Meijer Sport is zelf van mening dat er synergetische effecten zullen zijn. Voor gebruikers ontstaat een constante beschikbaarheid over aanvullende faciliteiten en daarnaast kunnen toezicht en beheer worden geïntegreerd in het totaal van het complex wat leidt tot kostenbesparing.

Deze locatie en samenwerking bieden mogelijkheden om meer uitstraling te geven aan een grote sportaccommodatie binnen de gemeente Leusden. De combinatie van (sport)faciliteiten, tennis, judo, sporthotel, vergaderfaciliteiten, etc., biedt meer aan gebruikers en kan leiden tot nieuwe initiatieven.

### 7.1.4 Samenwerking met private exploitant

Er is een verkennend gesprek gevoerd met John Visser, exploitant van sporthal de Korf. Deze exploitant is op zich geïnteresseerd. De voorkeurslocatie is dan het voormalige AZC-terrein. Dit vanwege aanpalende activiteiten die dan ontplooid kunnen worden om tot een positieve exploitatie te komen.

Verder heeft deze exploitant een mogelijke investeerder om mee samen te werken. Deze investeerder heeft alleen belangstelling als er een koppeling wordt gemaakt met de ontwikkeling van het centrumgebied van Leusden.

#### 7.1.5 Samenwerking met jongerencentrum

Er is een verkennend gesprek gevoerd met het bestuur van de IJsbreker.

Combineren van de accommodaties (kantine en zaal voor gebruik door zowel jeugd als sporters) is geen optie.

De stichting is wel bereid een nabij gelegen kantine te exploiteren en de schoonmaak van de sporthal op zich te nemen. Mogelijk dat dit een voordeel oplevert in de exploitatielasten. Er zijn dan echter geen pachtinkomsten uit de sporthalkantine.

#### 7.1.6 Samenwerking met kinderopvang

Er is een gesprek gevoerd met een zakenbehartiger voor een combinatie van kinderdagverblijven, projectontwikkelaar en sportaccommodatie. De organisatie voor kinderdagverblijven was tijdens dat gesprek ook zelf vertegenwoordigd.

De organisatie voor kinderdagverblijven heeft belang bij één of twee locaties in Leusden om kinderdagverblijven te vestigen en wil daarin investeren. Vanwege de 'witte vlekken' bij voorkeur aan de westkant van Leusden. Men ziet meerwaarde door de kinderdagverblijven te koppelen aan een sporthal zodat buitenschoolse sportopvang mogelijk wordt. Een locatie die zij zelf als goede optie ziet, is de Plantage.

Voor het verwezenlijken van een door de gemeente te gebruiken sporthal met daaraan gekoppeld reguliere en buitenschoolse opvang, willen de genoemde partijen met de gemeente samenwerken. Het direct naast elkaar ervan liggen en de eigendomsverhoudingen van de locaties De Plantage en Theo Meijer Sport dragen sterk bij aan de slagingskans van de plannen. De grondeigenaar van de Plantage heeft deze mogelijkheid al per brief van 2 september 2010 aangegeven bij de gemeente. Bevestigd wordt nog eens dat partijen in deze nauw willen samenwerken met de gemeente om zowel de beleidsdoelen van gemeente als ondernemers optimaal tot hun recht kunnen laten komen.

De kinderdagverblijvenorganisatie heeft ook interesse in de locatie Burgemeester Buining Sportpark. Dan echter beperkt tot een kinderdagverblijf in combinatie met buitenschoolse sportopvang, waarbij gebruikt wordt gemaakt van (een deel van) daar al aanwezige of nieuw te stichten bebouwing.

#### 7.1.7 Combinatie met Buiten Schoolse Opvang

De gemeente gaat nog een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid van Buiten Schoolse Opvang (BSO) in combinatie met de sporthal.

Deze BSO kan gebruik maken van de sporthal. Daardoor zal de bezetting van de sporthal overdag toenemen. Door de aanwezigheid van BSO, en daarmee van toezicht, zal de sociale veiligheid op de locatie toenemen.

Wellicht is een BSO-aanbieder bereid te investeren in de bouw en/of exploitant te zijn.

Naar verwachting zullen de uitkomsten van het onderzoek in het eerste of tweede kwartaal van 2011 beschikbaar komen.

#### 7.1.8 Combinatie met een zorgverzekeraar

Er is met een tweetal zorgverzekeraars contact gezocht. De eerste zorgverzekeraar biedt een fitnessconcept aan, voorzover bekend als enige zorgverzekeraar in Nederland. Vanwege de aanwezigheid van voldoende fitnesscentra in Leusden en in Amersfoort-Zuid heeft deze geen interesse. De andere, een regionale zorgverzekeraar, heeft geen interesse in de ontwikkeling van een dergelijk concept.

#### 7.1.9 Samenwerking met de gemeente Amersfoort

Naast private samenwerking is ook gezocht naar de mogelijkheid om samen te werken met buurgemeente Amersfoort. Op ambtelijk niveau hebben gesprekken plaatsgevonden waaruit geconcludeerd kan worden dat er mogelijke interesse is om samen te werken. Gesprekken op

bestuurlijk niveau zijn uitgesteld en zullen zsm worden gearrangeerd, wanneer een nieuwe wethouder zitting heeft genomen. Het resultaat van deze gesprekken zal het college in een volgend raadsadvies omtrent een eventuele te realiseren sporthal meenemen.

#### 7.1.10 Overige opties

Na publicatie van een interview met de wethouder in een regionale krant zijn er een aantal reacties geweest.

- Er heeft zich een bouwonderneming gemeld die mogelijke investeerders kan inbrengen. Meer concrete informatie is nog niet beschikbaar.
- Een onroerend goed eigenaar in Leusden heeft aangegeven aan de Hamersveldseweg opties te zien. Deze opties passen echter niet in het gemeentelijk beleid en de aangeboden ruimte is niet voldoende voor realisatie van de sporthal en parkeerplaatsen.

## 8 REALISATIE EN EXPLOITATIE

### 8.1 Vermindering kapitaalslasten

#### 8.1.1 Opbrengst de Meent

##### Verkoop grond

Door sloop van de Meent kan de ondergrond hiervan (na herziening van het bestemmingsplan) worden verkocht voor woningbouw.

De voorcalculatorische variabele netto opbrengst door het invullen van de locatie van de Meent is bepaald door het Grondbedrijf op ongeveer € 75.000 (excl. BTW). Dit bedrag kan eventueel worden gebruikt voor vermindering van de kapitaalslasten. Of deze maximale opbrengst haalbaar is, is afhankelijk van de door de gemeenteraad nog te bepalen kaders voor het bouwen van woningen binnen de rode contouren. Hierover wordt voortvloeiend uit nieuwe Woonvisie (eind 2011) een uitspraak gedaan.

Deze eventuele opbrengst is in de berekening van de exploitatieraming buiten beschouwing gelaten.

##### Vrijval bestaande kapitaalslasten

De boekwaarde van de sportaccommodatie de Meent bedraagt per 1-1-2011 € 88.000. Een deel van de gepleegde investeringen is binnen nu en 5 jaar afgeschreven. Daardoor ontstaat vrijval van bestaande kapitaalslasten. Deze vrijval is verwerkt in de norm Exploitatieraming.

#### 8.1.2 Overige dekkingsmogelijkheden

De mogelijkheden voor een rijks- of provinciale bijdrage zijn onderzocht. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt. Daarnaast is het lastig bepalen welke mogelijkheden er concreet in een jaar zijn omdat er nog geen planning is voor de realisatie van de sporthal.

##### Algemene uitkering gemeentefonds

Het rijk heeft vanaf 1 januari 1997 de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting, inclusief huisvesting bewegingsonderwijs, overgedragen aan de gemeenten. De middelen daarvoor zijn toegevoegd aan de algemene uitkering van het gemeentefonds. Het is aan de gemeenteraad om jaarlijks een programma en bedrag voor huisvestingsvoorzieningen voor de scholen vast te stellen.

De middelen die de gemeente via de algemene uitkering voor onderwijshuisvesting ontvangt worden gestort in een voorziening en een bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve wordt aangewend voor dekking van kapitaallasten en voor de te betalen huur van de brede scholen in de MFC's. De voorziening wordt gebruikt voor het plegen van planmatig groot onderhoud aan de andere scholen.

Binnen zowel reserve als voorziening zijn op dit moment geen aanvullende dekkingsmiddelen aanwezig voor dekking van kapitaallasten van de nieuwe sporthal.

##### Provinciale bijdrage

De provincie Utrecht heeft in het kader van de 'Uitvoeringsnota Utrecht in beweging 2008' voor 2011 twee beperkte jaarbudgetten.

Zo is er voor '*Versterken van de sportinfrastructuur - Samenwerkingsinitiatieven sport in relatie met bedrijfsleven en onderwijs*' een provinciaal budget van € 40.000.

Voor '*Sport en ruimte - Multifunctioneel gebruik*' is het provinciale budget € 60.000.

Gebruik maken van deze budgetten lijkt gezien de termijn niet haalbaar. Welke budgetten de provincie daarna ter beschikking gaat stellen is niet duidelijk. Indien besloten wordt tot realisatie van de sporthal is het advies om contact op te nemen met de provincie over subsidiemogelijkheden.

## Invloed Olympisch Plan 2028

In dit plan (OP2028) zijn een aantal ambities gedefinieerd. Daarbij is 2016 een belangrijk jaar als tussentijds meetpunt. Twee ambities hebben een directe link naar sportaccommodaties en een derde ambitie kan aansluiten bij het beheer en gebruik van sportaccommodaties. Vooral nog zijn deze ambities door de landelijke overheid niet vertaald in het vrijmaken van financiële middelen. De provincie Utrecht is nog niet zover gevorderd met het definiëren van de eigen positie binnen het plan dat duidelijk is wat haar bijdragen zullen zijn. Kijkend naar de beschikbare plannen, van Drenthe en Overijssel, dan onderschrijven deze provincies de ambities van het OP2028 en vormen daarop beleid. De verwachting van Overijssel is dat bij de andere provincies ontwikkeling van beleid ten aanzien van sportaccommodaties verwacht kan worden, temeer omdat dit passend is in de taakafbakening voor provincies zoals die door de commissie Ladders-Elfferich in 2008 is geformuleerd.

## 8.2 Exploitatieverbetering

### 8.2.1 Hogere bezettingsgraad

#### Bezetting door bewegingsonderwijs

Bij bouw van de sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark of in het Jan Bannink park wordt voldaan aan de norm van maximaal 1 km loopafstand. Daarmee zou de sporthal gebruikt kunnen worden voor bewegingsonderwijs. Sportzaal de Meent wordt voor 920 uren per jaar voor bewegingsonderwijs gebruikt. Als voor deze uren gebruik wordt gemaakt van één zaaldeel van de nieuwe sporthal, dan bedraagt de bezetting door onderwijsgebruik ruim 300 uren (één zaaldeel telt als één derde voor de bezetting) (cijfers afkomstig uit H&A-rapport).

### 8.2.2 Vermindering exploitatielasten de Korf

Sporthal de Korf (gebouw) is financieel binnen 11 jaar afgeschreven. Volgens het H&A-rapport is, vanwege de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling, dan de sporttechnische noodzaak voor een tweede sporthal niet meer aanwezig. Sporthal de Korf zou dan als sportvoorziening afgestoten kunnen worden. Hierdoor hoeft niet langer budget te worden vrijgemaakt voor onderhoud in het kader van een sportvoorziening. Dit levert een jaarlijkse besparing op het onderhoud op van ongeveer € 10.000.

### 8.2.3 Verpachten kantine

Bij een combinatie van gebruik voor bewegingsonderwijs, Buiten Schoolse Opvang en verenigingssport, is een pachtsom voor de kantine van ongeveer € 30.000 per jaar marktconform.

## 8.3 Behoefte clubaccommodatie binnensportverenigingen

Volgens raadsopdracht zijn de specifieke binnensportverenigingen die niet over een eigen clubaccommodatie beschikken benaderd. De verenigingen Impala, AFAS Leos, Green Giants en LBC zijn benaderd.

Op de vraag welke locatie voor een nieuwe sporthal de voorkeur heeft, wordt tweemaal genoemd 'Burgemeester Buining Sportpark', eenmaal 'de Meent' en eenmaal is er geen voorkeur. Op de vraag of men een eigen clubgebouw wil, hebben twee verenigingen positief geantwoord.

De behoefte wordt grotendeels afgedekt in de functionele eisen zoals die in het H&A-rapport zijn benoemd. Met uitzondering van de kantine, die is voor de sporthal begroot op 40 m<sup>2</sup> en de maximale vraag is 100 m<sup>2</sup>, en vergaderruimte, die is voor de sporthal begroot op 40 m<sup>2</sup> en de maximale vraag is 50 m<sup>2</sup>.

Eén van deze verenigingen is bereid mee te betalen aan de bouw van de accommodatie. Beide verenigingen zijn, afhankelijk van de voorwaarden, bereid huur te betalen.

## 9 CONCLUSIES

Eerst worden de onderscheidende criteria benoemd voor de locaties voor een sporthal. Daarna worden de onderscheidende verschillen benoemd ten aanzien van mogelijke samenwerking met private partijen. Dit wordt aangevuld met financiële en beleidsoverwegingen.

Vervolgens wordt dit gecombineerd om van een long list tot een shortlist te komen. Daarbij zijn bestemmingsplan en financiën niet als criteria gebruikt omdat deze niet direct een onderscheidend vermogen hebben.

### 9.1 Sporthal locaties

#### 9.1.1 Bestemmingsplan

Voor alle locaties moet het bestaande bestemmingsplan gewijzigd worden om een sporthal te kunnen bouwen.

#### 9.1.2 Parkeren

Parkeren is een probleem binnen Leusden. Er zijn vijf locaties voor een sporthal waar op de locatie zelf de parkeerfaciliteiten ingericht kunnen worden:

- Het voormalige AZC-terrein
- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld
- Jan Bannink park
- Klepelhoek: op grasveld van de firma Pon
- De locatie van Theo Meijer Sport  
(deze locatie biedt op zich onvoldoende ruimte, maar in het kader van de ontwikkeling van de Plantage zijn er wellicht opties om aangrenzende percelen te gebruiken).

#### 9.1.3 Vervanging de Meent voor bewegingsonderwijs

Van de vijf locaties voor een sporthal waar ruimte beschikbaar is voor parkeerfaciliteiten, zijn er slechts twee geschikt voor bewegingsonderwijs (vanwege de afstand):

- Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld
- Jan Bannink park.

Deze locaties hebben daarmee het voordeel van een betere bezetting en lagere exploitatielasten.

### 9.2 Sporthal realisatie / exploitatie (publiek) privaat

Er zijn een aantal opties.

#### De combinatie Theo Meijer Sport en kinderdagverblijven

De in 7.1.3 en 7.1.6 beschreven aanbieders blijken feitelijk één totaalaanbod te zijn.

De combinatie van investeerder/projectontwikkelaar ontwikkeling van de Plantage, herontwikkeling terrein Theo Meijer Sport in combinatie met een kinderdagverblijf waar buitenschoolse sportopvang mogelijk is, heeft alles in zich wat past bij realisatie en exploitatie van een sporthal door een private partij. Naast de sporthal wordt een bovendien de capaciteit van de kinderopvang vergroot, een behoefte die ook aanwezig is in de gemeente Leusden. Indien deze optie gaat leiden tot een private sporthal is het van belang te bewaken dat het gemeentelijk toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

#### Combinatie met fitness/sportmedische voorzieningen

Deze ondernemers hebben niet in eerste instantie behoefte aan het sportvloeroppervlak van de sporthal. Zij zullen dan ook niet direct bijdragen aan de exploitatie van de sporthal.

Er zijn wellicht mogelijkheden in gezamenlijk gebruik en daarmee gezamenlijke exploitatie van overige voorzieningen zoals kleedkamers, vergaderruimte of kantine/bar.

Verder kan er door de combinatie een win/win ontstaan:

- Door het aanbieden van sportaccommodaties zorgt de gemeente voor aantrekkingskracht voor sporters en kan daarmee een deel van de exploitatielast doorbelasten aan de ondernemers.
- Doordat klanten van de ondernemers de sportaccommodaties op een presenteerblaadje aangeboden krijgen (op dezelfde locatie als waar ze toch al zijn), is er een kans dat zij deel gaan nemen aan activiteiten die gebruik maken van de sportaccommodaties.
- De combinatie van sportaccommodaties en aanwezige expertise biedt kansen.

Als een principebesluit wordt genomen om een tweede sporthal te realiseren kan een meer concrete inventarisatie gedaan worden van behoeften, de realisatiekosten daarvan en de exploitatieresultaten.

#### In combinatie met BSO

Hier gaat de gemeente nog onderzoek naar doen. Op voorhand lijkt dit een interessante optie. Van belang is te onderzoeken in hoeverre de bezetting overdag toeneemt en of de aanbieder van BSO exploitant en/of (mede)investeerder wil zijn.

#### Andere opties

De optie die wordt aangegeven door de commerciële sporthalexploitant in combinatie met een projectontwikkelaar voor het centrum van Leusden, kent vooralsnog voorwaarden waaraan de gemeente niet kan voldoen.

Het feit dat deze exploitant samen met een investeerder interesse heeft, kan mogelijk in een groter kader van de ruimtelijke ontwikkeling worden gezien: een combinatie van centrumontwikkeling en sporthalexploitatie op een andere locatie.

Dat er interesse is voor projectontwikkeling in combinatie met realisatie van een sporthal, blijkt ook door het feit dat twee andere projectontwikkelaars interesse hebben getoond.

### 9.3 Sporthal financiën

Omdat nog niet duidelijk is welke opties eventueel bij de realisatie en exploitatie concreet mogelijk zijn, worden hier algemene conclusies genoemd.

#### Exploitatielasten

Uitgaande van de normbedragen, zal het jaarlijks exploitatiesaldo circa € 500.000 bedragen. Dit is een resultante van een te verwachten gemiddelde exploitatielast van € 700.000 en een exploitatiebaat van € 200.000. Een specificatie van deze berekening is in de bijlage opgenomen.

#### Dekking

Verwacht wordt dat het nadelig exploitatiesaldo is te verlagen door samenwerking met een private partner. Aangezien de concrete gesprekken hiervoor nog moeten plaatsvinden, kan niet worden aangegeven wat de mogelijke uitkomsten zullen zijn.

Of en zo ja tot in welke mate de gemeente zal moeten bijdragen is daarbij in dit stadium nog niet aan te geven. Dit zal mede afhankelijk zijn van mogelijke initiatieven en ideeën vanuit de vrije markt die bij de nadere inrichting van de aanbestedingsstrategie kunnen worden ingebracht.

Naast het aanbestedingsresultaat zullen aspecten zoals een mogelijk verdere verhoging van de bezettingsgraad, activeringsbeleid, aanwending grondopbrengsten die niet in de normberekeningen zijn meegenomen een kostenverlagend effect op het exploitatiesaldo hebben.

### 9.4 Sporthal beleid

In het gemeentelijk sportbeleid is opgenomen dat een multifunctioneel gebruik van de sportparken zal leiden tot meer levendigheid.



Plaatsing van de nieuwe sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark past binnen het huidige sportbeleid. De verwachting is dat dit een positief spin-off effect zal hebben op het sporten en het bewegingsgedrag van Leusdenaren.

## 9.5 Sporthal short list

Locatie long list	Criterium Parkeren	Criterium Bewegings onderwijs	Criterium Privaat	Criterium Beleid	Short list
Vijver Jan Bannink park	✓	✓			Vijver Jan Bannink park
AZC-terrein	✓				
Voetbalveld	✓	✓		✓	Voetbalveld
Bij het zwembad Octopus					
Handbalvelden en over de parkeerplaats					
Bij het clubgebouw handbal en korfbal en/of de IJsbreker					
Klepelhoek	✓				
Bij sportcentrum Theo Meijer	✓		✓		Bij sportcentrum Theo Meijer

## 9.6 't Binnenhuys alternatieve locaties

### 9.6.1 Alternatief voor 't Binnenhuys

Alle locaties waar een sporthal kan worden gerealiseerd, liggen buiten het gebied dat is aangegeven als kader voor een vervanging van 't Binnenhuys. Daardoor is geen koppeling mogelijk tussen de locatie van de sporthal en een vervangende locatie voor 't Binnenhuys. Gezien het draagvlak, en daarmee gebruik, zijn er twee locaties die in aanmerking komen als vervanging voor 't Binnenhuys:

- Het Jeugdthonk van de Protestantse Gemeente Leusden
- Herbouw op de huidige locatie.

Beide locaties voldoen ten aanzien van parkeerproblematiek.

Het Jeugdthonk zal moeten worden gemoderniseerd en aangepast op het toekomstige gebruik. Afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken met de PGL kan het pand gehuurd of gekocht worden.

Herbouw op de huidige locatie betekent minder opbrengst van de grondverkoop voor woningbouw, € 70.000. Een nieuw Binnenhuys kan gebouwd worden door een projectontwikkelaar en daarna gehuurd worden door de exploitant of de gemeente.

## 9.7 't Binnenhuys financiën

Verplaatsing van 't Binnenhuys brengt kosten met zich mee.

- Doordat sportverenigingen geen gebruik meer maken van de kantine/bar is de verwachting is dat het jaarlijkse exploitatietekort door minder horeca-inkomsten zal toenemen met € 8000.
- De huurkosten kunnen toenemen. Op dit moment is de gemeente zelf eigenaar van het pand dat door Welzijn Leusden wordt gehuurd.
- Indien wordt gekozen voor koop van het Jeugdthonk is een investering nodig. De WOZ-waarde is € 137.000 (peildatum 1 januari 2009).
- De kosten voor aanpassingen die nodig zijn om het Jeugdthonk geschikt te maken, zijn ongeveer € 165.000. Afhankelijk van de mogelijke overeenkomst met de PGL kunnen deze kosten eventueel direct ten laste komen van de gemeente.

Met de bovenstaande kosten is geen rekening gehouden in de Normberekening. Ook binnen de huidige meerjarenbegroting zijn geen specifieke dekkingsmiddelen aanwezig om deze kosten te dekken.

## 10 ADVIES

### 1. Sporthal

Qua locatie is het voetbalveld op het Burgemeester Buining Sportpark de beste optie. Het kent de beste bezettingsgraad, binnen- en buitensportvoorzieningen komen samen en de sociale veiligheid op het sportpark neemt toe door de realisatie van een sporthal. Er is echter op dit moment geen private partij voor samenwerking op deze locatie.

De gemeente gaat onderzoek (laten) doen naar de mogelijkheden tot buitenschoolse opvang op het burgemeester Buiningpark. De resultaten worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011. Mogelijk heeft een BSO-aanbieder ook belangstelling voor exploitatie van een sporthal. Als een betere dagbezetting wordt gerealiseerd, is het mogelijk dat de SRO alsnog de sporthal wil exploiteren.

De locatie Jan Bannink park kent nagenoeg dezelfde voor- en nadelen. Door de ondergrond, een vijver, zullen de aanlegkosten hoger zijn.

Op de locatie Theo Meijer Sport/Plantage is ten tijde van het onderzoek wel een private partij bereid een sporthal te realiseren en te exploiteren.

Advies is

- A Als voorkeurslocatie voor de realisatie van de sporthal de volgende locaties aan te wijzen
  - Vijver Jan Bannink park
  - Burgemeester Buining Sportpark: voetbalveld nr. 8
- B Aanvullend op deze locaties wordt er ruimte gelaten voor ideeën uit de markt ten aanzien van andere locaties en hiermee in de inrichting van de aanbestedingsstrategie ten behoeve van het bestek rekening mee te houden.
- C Alvorens kaders uit te werken ten behoeve van een bestek adviseren wij u de volgende afwegingen (globale kaders) te maken:
  - o Een eventuele aanbesteding van een sporthal en aanpalende activiteiten is op een zich zelf staand project. Er mogen geen combinaties gezocht worden met andere mogelijke Leusdense ruimtelijke projecten.
  - o Bij de realisatie van een sporthal worden uitgangspunten uit het milieubeleidsplan nagestreefd
  - o In de basis wordt ten alle tijden medewerking gegeven aan een bestemmingsplan. Indien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan vindt een integrale afweging plaats aan de hand van de volgende afwegingsfactoren:
    - Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
    - Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad; (bijv. door het voorkomen van een concentratie van overlast)
    - De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan; (bijv. door het oplossen van parkeerbehoefte)
    - Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit mogen niet verminderen (bijv. letten op het behoud van multifunctionaliteit in omgeving);
    - Bij het gebruik van een bestaand gebouw wordt nagegaan of de voorziening minder overlastgevend t.o.v. het bestaande gebruik. (bijv. een kantoor wordt vervangen door een sporthal, wat mogelijk leidt tot verbetering van woon- en leefklimaat).
  - o Niet alleen de omgevingskwaliteit speelt een rol in de afweging, ook de functionele kwaliteit speelt een rol. Belangrijke afwegingsfactoren daarbij zijn:

- De geschiktheid van een bestaand gebouw voor de gewenste of een andere functie;
  - Het behoud van de kwaliteit van het gebouw bij het gebruik van een bestaand gebouw.
- Bij de afwegingscriteria "de belangen van derden niet onevenredig schaden" en "het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig schaden" wordt onder meer rekening gehouden met het volgende:
    - Aanpalende activiteiten die eventueel naast een sporthal ontwikkeld worden, mogen niet concurrerend zijn aan bestaande Leusdense activiteiten waarbij gemeenschapsgeld een rol speelt. Concrete voorbeelden hiervan zijn een extra zwembad of een bowlingcentrum moeten worden uitgesloten als mogelijke aanpalende activiteit.
  - Inschrijvingen voor het realiseren van een sporthal krijgen o.a. een hoge score indien:
    - De inschrijving in combinatie is met kinderopvang en/of buitenschoolse opvang. Hiermee tegemoet wordt gekomen aan de doelstellingen uit het coalitieakkoord.
    - Wanneer voldaan wordt aan wensen van binnensportverenigingen mbt het hebben van een eigen faciliteit. Dit draagt bij aan de doelstelling "dat alle sportverenigingen hun activiteiten zoveel mogelijk kunnen uitoefenen in een sportaccommodatie" uit de sport en beweegnota.
- D Nadere kaders op te stellen waarin de eisen opgenomen zijn waaraan een sporthalrealisatie en –exploitatie zou moeten voldoen zodat de gemeente haar belangen kan bewaken en beheersen (onder andere toewijzingsbeleid).
- E Ontwikkel een aanbestedingsstrategie.

Het vaststellen van kaders en het ontwikkelen van een aanbestedingsstrategie is een collegebevoegdheid. Het advies is, alvorens de kaders en de aanbestedingsstrategie definitief vast te stellen, de raad om een zienswijze te vragen.

## 2. Alternatief voor 't Binnenhuys

Als alternatief voor 't Binnenhuys is het Jeugdthonk de beste optie:

- Uitgaande van huur van het Jeugdthonk, zullen de exploitatielasten min of meer gelijk zijn aan die bij huur van nieuwbouw op de huidige locatie.
- De locatie van het Jeugdthonk is centraler in de wijk Groenhouten/Hamershof dan de huidige locatie.

## Bijlage: Functionele eisen sporthal

Deze informatie is afkomstig uit het eindrapport 'Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen' van Hopman Andres Consultants B.V., augustus 2009.

Totaal sporthal ruimtebeslag	(2268 m <sup>2</sup> begane grond)	2753 m <sup>2</sup>
Entree, tochtportaal, hal 100 m <sup>2</sup>		
Lift		6 m <sup>2</sup>
Toiletruimten (2x8 m <sup>2</sup> m/v, 5 m <sup>2</sup> miva)		21 m <sup>2</sup>
Beheerdersruimte		50 m <sup>2</sup>
Keuken, 1e verd.		25 m <sup>2</sup>
Verblijfsruimte, 1e verd. 120 m <sup>2</sup>		
Bar, 1e verd.		40 m <sup>2</sup>
Vergaderruimte, 1e verd.		40 m <sup>2</sup>
Magazijn/berging		15 m <sup>2</sup>
Containerruimte		5 m <sup>2</sup>
Technische ruimte		20 m <sup>2</sup>
Opslagruimte		8 m <sup>2</sup>
Installatieruimte		24 m <sup>2</sup>
Sportvloer, minimale hoogte 700 cm, netto-oppervlak 28 x 48 meter		1.344 m <sup>2</sup>
Toestellenberging		120 m <sup>2</sup>
Tribune inclusief opstelplaatsen en loopwegen, 1e verd.		260 m <sup>2</sup>
Jury-/wedstrijdleidingruimte		20 m <sup>2</sup>
4 kleed-/wasruimten á 38 m <sup>2</sup>		152 m <sup>2</sup>
2 kleed-/wasruimten miva á 44 m <sup>2</sup>		88 m <sup>2</sup>
3 docenten-/scheidsrechtersruimte á 10 m <sup>2</sup>		30 m <sup>2</sup>
E.H.B.O./massageruimte		15 m <sup>2</sup>
Interne verbindingswegen		250 m <sup>2</sup>
Totaal externe omgeving ruimtebeslag		2.500 tot 3.400 m <sup>2</sup>
Parkeerplaats 122 auto's		2.440 tot 3.355 m <sup>2</sup>
Stalling 100 fietsen		40 m <sup>2</sup>
Overige externe infrastructuur, w.o. ontsluiting, hekwerk, n.t.b.		

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een normaantal van 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, plus tribunegebruik bij wedstrijden. (normbepaling CROW, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, publicatie 182, Ede juni 2003; uitgaande van maximum vanwege ligging in matig stedelijk gebied aan de rand van de kern, zijnde 3,0, plus verhoging vanwege wedstrijdgebruik van de sporthal, 0,2 per tribunezitplaats).

De benodigde ruimte per parkeerplaats is afhankelijk van de plaatsing van de parkeerplaatsen op de locatie.

Bijlage: Exploitatieraming

De onderstaande tabel met indicatiebedragen wordt gebruikt als referentiekader voor de exploitatieprognose per locatie.

De informatie is deels afkomstig uit het eindrapport 'Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen' van Hopman Andres Consultants B.V., augustus 2009, en deels ontstaan op basis van de rekensystematiek van de gemeente Leusden (kosten voor bouwrijp maken en civieltechnische kosten voor herinrichting, zoals parkeren, zijn niet opgenomen).

Voor de eerste 10 jaar is een raming gemaakt (op basis van de H&A-cijfers), de afschrijvingstermijn is gebaseerd op een afschrijvingspercentage van 4,8 % conform het rapport van H&A.

Exploitatielasten zijn jaarlijks en bestaan uit kapitaalslasten en onderhoud.

Exploitatieopbrengsten zijn jaarlijks en bestaan uit opbrengsten en besparingen op uitgaven voor de Meent.

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Kapitaalslasten	478	472	466	460	455	449	443	438	432	427	
Onderhoud	92	95	98	102	105	109	113	117	121	125	
Overig (personeel, energie, etc.)	127	130	134	137	140	144	148	151	155	159	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
Verhuur sport en evenementen	66	68	71	73	76	79	82	86	89	93	
Onderwijs	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
Horeca	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
Vrijval bestaande kapitaalslast de Meent	22	22	20	20	19	19	18	17	17	16	
Vrijval onderhoudslasten de Meent	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	
Vrijval groot onderhoud de Meent	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
<b>NORM Raming totale lasten</b>	<b>506</b>	<b>504</b>	<b>502</b>	<b>500</b>	<b>498</b>	<b>496</b>	<b>494</b>	<b>493</b>	<b>491</b>	<b>490</b>	

## Bronnen

- Gemeente Leusden, Afdelingen MO, RO, RB, FCP, AJZ, Inkoop Bureau Midden Nederland
- Ruimte voor sport, Sport- en Beweegnota Leusden 2009 – 2012
- Conceptnota sportaccommodatiebeleid Gemeente Leusden 2010 – 2020
- Eindrapportage Onderzoek verenigingsbehoefte Binnensportvoorzieningen Gemeente Leusden, Hopman Andres Consultants, 4 augustus 2009
- Notitie gehandicaptenbeleid (2008-2011)
- Drents Olympisch Plan 2028
- Positionering Overijssel binnen het Olympisch Plan 2028
- Olympisch Plan 2028. Heel Nederland naar Olympisch niveau. Plan van aanpak op hoofdlijnen
- Onderzoek naar de organisatie van de sport ter realisatie van de ambities OP2028. In opdracht van NOC\*NSF. Universiteit Utrecht
- Van 60 naar 75. Bouwstenen voor een beleid gericht op een hogere sportdeelname, augustus 2008, WJH Mulier Instituut
- Subsidieoverzicht Rijk (SOR) 2010
- Provinciale uitvoeringsnota "UTRECHT IN BEWEGING" 2008-2011
- Sport groeit! Sportagenda 2012 NOC/NSF
- Uitwerking van de bouwsteen 'Maatschappelijke betekenis' in het kader van het Olympisch Plan 2028. In opdracht van NOC\*NSF. Utrechtse School voor Bestuurs- en Organisationswetenschap (USBO)
- Iedereen is welkom. Sportgebouwen richtlijn voor nieuwbouw- en verbouwingsplannen, Cliëntenbelang Utrecht
- Ruimte, Regie en Rekenschap. Rapport van de Gemengde commissie decentralisatievoorstellen provincies, 2008
- Rapportage sport 200, Sociaal en Cultureel Planbureau / W.J.H. Mulier Instituut
- Voor- en Nadelen Multi-Leisure Accommodaties t.o.v. Monosport Accommodaties, Bouwsteen Evenementen en Accommodaties, NOC/NSF
- Monitor/evaluatie sportbeleid ministerie van VWS. Tussenrapportage 2008 in opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

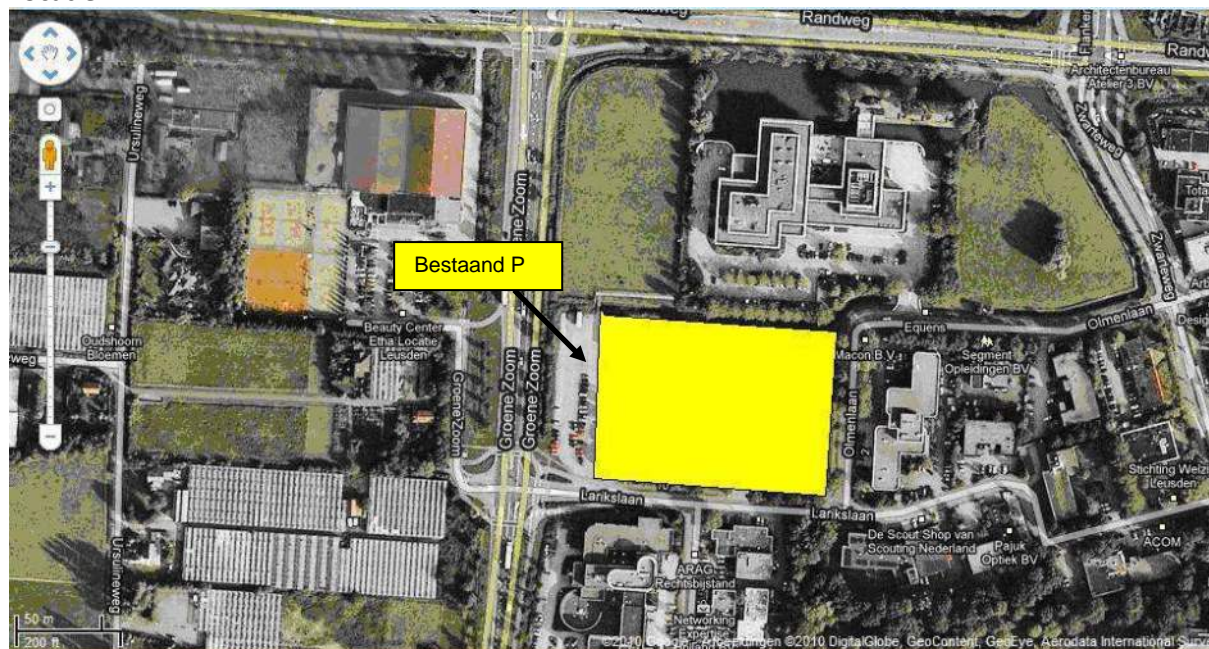


## SCENARIO: LOCATIE AZC (PRINCENHOF)

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



### Grond

Is van de gemeente.

### Bestemmingsplan

Dit is een bedrijventerrein. Wijziging van het bestemmingsplan is alleen te rechtvaardigen als de sporthal, direct of indirect, een significante bijdrage levert aan het genereren van werkgelegenheid.

### **Parkeergelegenheid**

De bestaande parkeerplaats blijft intact (deze wordt in de avonden en weekenden gebruikt voor lang parkeren van vrachtauto's). Er is voldoende ruimte aanwezig om meer parkeergelegenheid te realiseren. De nieuwe parkeerruimte zou overdag voor bedrijven en 's avonds en in weekenden voor sportverenigingen bruikbaar zijn.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Deze locatie is ontsloten.  
De bereikbaarheid is goed.

### **Inpassing in de omgeving**

Qua beeld en inpassing in de omgeving zijn er geen bezwaren tegen deze locatie. Bestaande bomen zouden wel zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km.  
De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en biedt dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met ruim 900 uren onderwijsbenutting voor één derde deel van de sporthal).
- Deze locatie is momenteel ook in beeld als mogelijke locatie voor verplaatsing van het ROC om hiermee de huidige ROC-locatie vrij te maken voor woningbouw (onder uitvoering afdeling RO).

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

- Er is globaal gekeken naar de mogelijkheid een combinatie te ontwikkelen van ROC, CIOS en sporthal. Uit een gesprek met een mogelijke exploitant, SRO, is gebleken dat binnenhalen van een ROC gekoppeld is aan goede treinvoorzieningen in de vorm van een treinstation in de directe nabijheid. Daarmee is de haalbaarheid van deze optie onwaarschijnlijk.
- Er zijn wellicht mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

### Sloop- en bouwkosten

Alles op deze locatie is/wordt gesloopt en levert daarmee geen extra kosten op.

### Overig

Geen.

### Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
		<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
		<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten		697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten		191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten		506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Vermindering opbrengst bewegingsonderwijs		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Aanleg parkeerplaatsen		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Hogere bezetting sportverenigingen		-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27

## SCENARIO: COMBINATIE MET CLUBGEBOUW HAND- EN KORFBAL EN/OF IJSBREKER

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

Door koppeling(en) met het clubgebouw van de hand- en korfbalverenigingen en/of de Ijsbreker, zouden functionele eisen bijgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld verblijfruimte, vergaderruimte, kleedkamers, bar.

### Locatie



(er is geen satellietfoto beschikbaar met de actuele informatie)

### Grond

Is in eigendom van de gemeente.

### **Bestemmingsplan**

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.

### **Parkeergelegenheid**

De bestaande parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik.

Er is voldoende mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

### **Inpassing in de omgeving**

De sporthal zal goed zichtbaar worden vanuit het Jan Banninkpark. Het dempen van een gedeelte van de vijver ten gunste van parkeren tast het park behoorlijk aan.

Deze locatie is niet wenselijk vanuit de inpassing in de omgeving en het op te offeren groen.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- De sporthal zou moeten komen op de open ruimte tussen parkeerplaats, clubgebouw korf- en handbal, clubgebouw jeu-de-boule en Ijsbreker. Dit heeft negatieve consequenties voor de huidige ruime bereikbaarheid en het aan- en uitzicht van de clubgebouwen. De ontsluiting voor de jeu-de-boule-vereniging zal verlegd moeten worden en kan via de ontsluiting van het hand- en korfbalclubgebouw.
- De sporthal past alleen als het huidige clubgebouw van de duivenvereniging wordt gesloopt. Herbouw op nagenoeg dezelfde locatie is wellicht mogelijk door integratie in de sporthal.
- Deze locatie biedt de mogelijkheid zowel het clubgebouw hand- en korfbal als de Ijsbreker te koppelen aan de sporthal. Dat kan een positief effect hebben op de sociale veiligheid.

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

Het bestuur van de Ijsbreker ziet combineren van accommodaties (kantine en zaal voor gebruik zowel door jeugd als sporters) niet als een optie.

Men is wel bereid een nabij gelegen kantine te exploiteren en de schoonmaak van de sporthal op zich te nemen. Dit kan mogelijk een voordeel opleveren in de exploitatielasten. Er zijn dan echter geen pachtinkomsten uit de sporthal-kantine.

### **Sloop- en bouwkosten**

Er zijn sloop- en herbouwkosten voor het duivenverenigingsgebouw.

De bouwkosten kunnen lager uitvallen doordat minder m<sup>2</sup> gebouwd behoeven te worden. De mate van kostenverlaging hangt af van de keuze welke voorzieningen eventueel gedeeld gaan worden.

### **Overig**

Deze locatie vergt enig 'puzzel'werk om de sporthal goed in te passen.

## Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Sloop gebouw duivenvereniging	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Herbouw gebouw duivenvereniging	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	

Eventuele meer of minder kosten en/of opbrengsten door koppelen en delen van voorzieningen, zijn niet meegenomen in de berekening.

## SCENARIO: HANDBALVELDEN

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



(er is geen satellietfoto beschikbaar met de actuele informatie)

### Grond

Is van de gemeente.

### Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.



### **Parkeergelegenheid**

De bestaande parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik. Bovendien zal een deel van de bestaande parkeerruimte in beslag worden genomen voor de bouw.

Er is een mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

### **Inpassing in de omgeving**

De sporthal zal zichtbaar worden vanuit het Jan Banninkpark. Het dempen van een gedeelte van de vijver ten gunste van parkeren tast het park behoorlijk aan.

Vanuit de inpassing in de omgeving en het op te offeren groen is deze locatie niet wenselijk.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- De sporthal komt op de locatie van de huidige asfaltvelden voor handbal en sportrecreatie (skate, basketbal, etc.) en mogelijk op een deel van de parkeerplaatsen. Het uitzicht vanuit het recent opgeleverde clubgebouw hand- en korfbal zal hierdoor deels verdwijnen.

- In plaats van de asfaltvelden zal er vervangende buitenveldruimte nodig zijn. Dat zou kunnen door één of twee van de kunstgrasvelden van de korfbal geschikt te maken voor handbal (door aanbrengen van een andere onderlaag).
- Deze velden worden in de winter onder water gezet voor een ijsbaan. Er zal een nieuwe locatie voor de ijsbaan nodig zijn (eventueel omranden van een deel van een (nieuwe) parkeerplaats).
- Er is een nieuwe locatie nodig voor de overige sportrecreatievoorzieningen (kan eventueel op bestaande parkeerplaatsen).

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

Door een verbinding te maken met het clubgebouw van de hand- en korfbal kunnen mogelijk voordelen worden behaald doordat minder kleedkamers nodig zijn en slechts één horecavoorziening (met hogere baten en lagere beheerkosten) gedeeld kan worden.

### **Sloop- en bouwkosten**

- Er zullen kosten gemaakt worden voor aanpassing van de kunstgrasvelden.
- Er zullen kosten gemaakt moeten worden voor verplaatsing ijsbaan en de sportrecreatievoorzieningen.
- Er zijn extra kosten voor de aanleg van vervangende parkeerruimte.

### **Overig**

Deze locatie is aangedragen door een inwoner van Leusden met de suggestie dat veldhandbal niet lang levensvatbaar is.

Daarop is door de gemeente contact gezocht met de Nederlandse Handbalbond. De Nederlandse Handbalbond geeft aan:

- Veldhandbal is in deze regio populair en de verwachting is dat het door het toenemend gebruik van kunstgrasvelden zeker niet zal afnemen.
- Er is theoretisch de optie dispensatie aan te vragen om voor het veldhandbal te mogen spelen in een binnenlocatie. Belangrijke beoordelingscriteria daarbij zijn het competitieniveau en de beschikbaarheid over uitwijklocaties in omliggende gemeenten.

## Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000									
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27
Aanpassing velden voor handbal	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Verplaatsen sportrecreatievoorzieningen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm

## SCENARIO: IJSBAAN JAN BANNINK PARK

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



(optie 1 en 2 zijn slechts een voorbeeld, de sporthal kan op zich ook midden in de vijver)

**Grond**

Is eigendom van de gemeente.

**Bestemmingsplan**

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor de bouw van een sporthal.

**Parkeergelegenheid**

De bestaande parkeervoorzieningen op het Burgemeester Buining Sportpark zijn niet toereikend voor het toenemende gebruik. Er is voldoende mogelijkheid om parkeerruimte te creëren door het deels dempen van de vijver.

Parkeerruimte creëren rond de Bavoortseweg is geen optie. Deze ruimte is van belang om vrij te houden voor toenemende verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

**Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is deels aanwezig. De ontsluiting van de parkeergelegenheid in/op de vijver geeft verkeerstechnisch problemen.

- De ontsluiting komt in de ruimte tussen de Bavoortseweg, Heiligenbergerweg en Groene Zoom. Deze ruimte is van belang bij toenemende verkeersdruk voor de belangrijke verkeersaders Heiligenbergerweg en Groene Zoom.

of

- De ontsluiting komt via de bestaande parkeerplaats over de huidige plaats van het gebouw van de duivenvereniging. Afgezien van kosten voor herplaatsing van het gebouw kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties voor de bereikbaarheid van het jeu-de-boule-gebouw en het clubgebouw van hand- en korfbalverenigingen.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

**Inpassing in de omgeving**

De sporthal zal goed zichtbaar worden vanaf de Groene Zoom (dit nadeel zou gecompenseerd kunnen worden door te zorgen voor bomen tussen de sporthal en de Groene Zoom). Het dempen van een groot gedeelte van de vijver ten behoeve van de sporthal en parkeren tast het park zodanig aan dat herinrichting noodzakelijk zal zijn.

Deze locatie is niet wenselijk vanuit de inpassing in de omgeving, het op te offeren groen en de waarde voor flora en fauna.

**Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- Op deze locatie is de ijsbaan. Deze is de afgelopen jaren niet meer als zodanig in gebruik doordat door de diepte van de vijver er onvoldoende stevig ijs ontstond. Afhankelijk van hoe de sporthal wordt geplaatst in/op de vijver, kan de mogelijkheid van de ijsbaan blijven bestaan.
- Is in gebruik bij de modelbotenvereniging.

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

Op deze locatie is er de mogelijkheid de sporthal te combineren met sportgerelateerde voorzieningen. Er is belangstelling getoond door een sportschool, fitnesscentrum en een (sport)fysiotherapeut om ruimte te huren aanliggend aan een sporthal. Zij zien een mogelijke samenwerking met een projectontwikkelaar voor de bouw van de sporthal en aanvullende voorzieningen. Door een combinatie van sportgerelateerde voorzieningen aan te bieden zou de exploitatie kunnen verbeteren (extra horeca-omzet, gebruik van (delen) van de sporthal door sportschool/fitnesscentrum).

Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

### **Sloop- en bouwkosten**

Op deze locatie zijn extra kosten voor het bouwrijp maken door het deels dempen van de vijver of door de aangepaste fundering bij het deels bouwen op het eiland.

### **Overig**

De functionele eisen zullen worden bijgesteld als er ruimte wordt geboden voor sportgerelateerde voorzieningen. Op basis van de verkennende interviews zal de ruimte qua oppervlak op deze locatie voldoende zijn.

## Exploitatie prognose

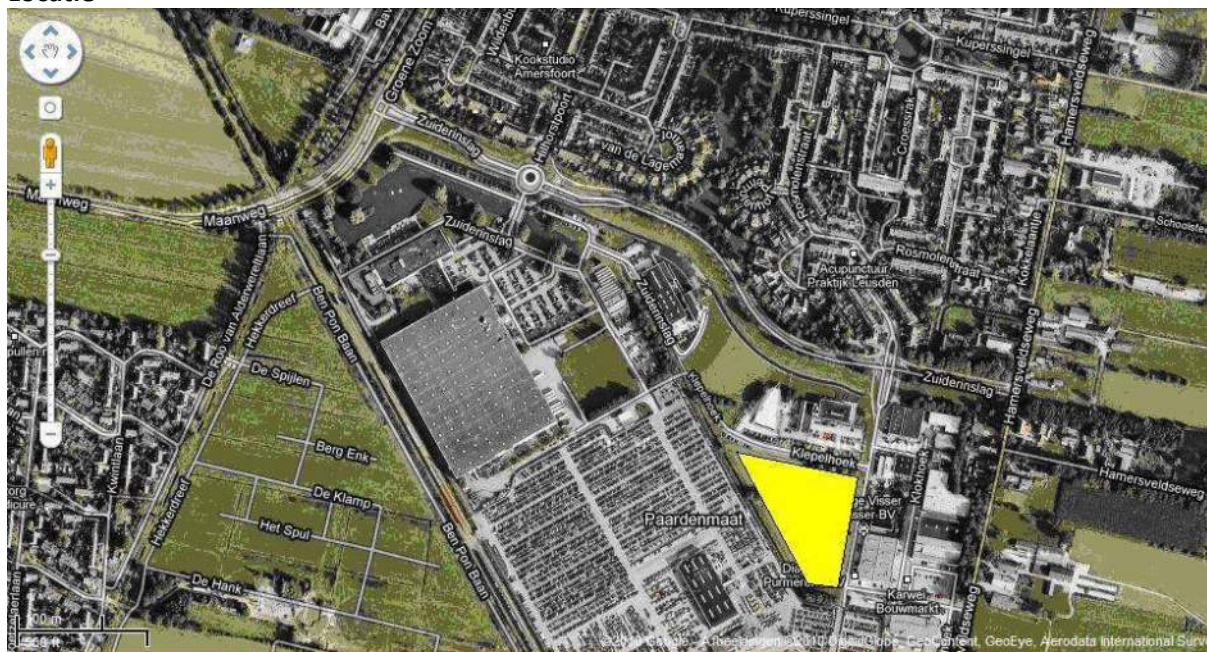
Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000									
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27
Meerkosten bouwrijp maken van de vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Aanleg parkeerplaatsen in vijver	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm

## SCENARIO: KLEPELHOEK

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



### Grond

Deze grond is in bezit van Pon. De WOZ-waarde van het aangegeven gedeelte is € 962.000 (= € 60/m<sup>2</sup>). Bij de laatste kadastrale wijziging in 2007 is het perceel in handen gekomen van PON onroerend goed Leusden BV en daarbij was een totaalbedrag van € 17,09 miljoen gemoeid. Dat zou voor het aangegeven gedeelte neerkomen op ongeveer € 5,8 miljoen (ruim € 360/m<sup>2</sup>).

Het aangegeven gedeelte is ruim 1,5 ha. De minimale benodigde hoeveelheid grond is 0,5 ha (sporthal en parkeerruimte).



### **Bestemmingsplan**

Dit is een bedrijventerrein. Wijziging van het bestemmingsplan is alleen te rechtvaardigen als de sporthal, direct of indirect, een significante bijdrage levert aan het genereren van werkgelegenheid.

### **Parkeergelegenheid**

Er is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te creëren.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is aanwezig.

Ten aanzien van de bereikbaarheid voor autoverkeer is de toegang via Groene Zoom, Zuiderinslag, geschikt. Toegang via Hamersveldseweg, Zuiderinslag, geeft voor autoverkeer waarschijnlijk problemen (de Hamersveldseweg is tussen Zuiderinslag en Burg. vd Postlaan, grotendeels 30 km zone).

### **Inpassing in de omgeving**

Er zijn geen beperkingen m.b.t. de inpassing in groen of andere aspecten in de omgeving.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km van de Hobbit, Groenhorst en Kinderland.

De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met ruim 300 uren).
- De locatie ligt enigszins achteraf. In combinatie met de omliggende bedrijven die 's avonds verlaten zijn, kan het 's avonds een onveilig gevoel geven.

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### Beheer- en exploitatiemogelijkheden

Er zijn wellicht mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

### Sloop- en bouwkosten

Eventuele grondaankoopkosten zijn niet geraamd.

### Overig

Er is niet onderzocht in hoeverre de firma Pon een bijdrage zou willen leveren. Enerzijds zijn de economische tijden niet optimaal, anderzijds is er steeds meer aandacht voor verantwoord ondernemen en gezondheid. Quote van de site van Volkswagen (één van de merken van Pon):

“...Het Nederlands Olympisch Comité en de Nederlandse Sport Federatie (NOC\*NSF) heeft als doel (top)sport in Nederland te bevorderen. Volkswagen draagt bij aan dit doel ...”

### Exploitatie prognose

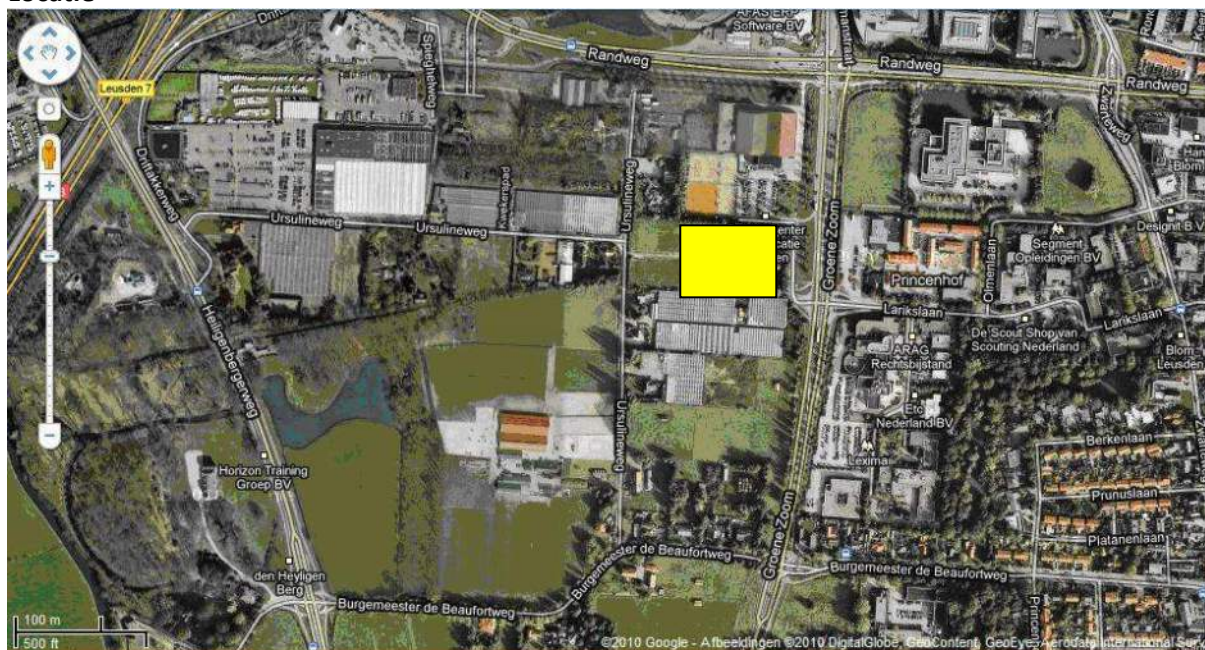
Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
		<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>									
		<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>
Raming totale exploitatielasten		697	697	698	699	700	702	704	706	708	711
Raming totale exploitatieopbrengsten		191	194	196	199	202	206	209	213	217	221
NORM Raming totale lasten		506	504	502	500	498	496	494	493	491	490
Hogere bezetting sportverenigingen		-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27
Geen bezetting door bewegingsonderwijs		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Aanleg parkeerplaatsen		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Grondaankoop		pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm

## SCENARIO: LOCATIE THEO MEIJER SPORT

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



### Grond

Is niet van de gemeente, in bezit van (de beoogde samenwerkingspartner) Theo Meijer.

### Bestemmingsplan

Het past niet binnen de bestaande bestemming. De ruimte voor sportaccommodaties is op deze locatie al ingevuld door de huidige grondeigenaar.

### **Parkeergelegenheid**

Er is ruimte om parkeergelegenheid te ontwikkelen. Of dit voldoende is hangt af van de plannen van de huidige grondeigenaar. Wellicht kan door een andere inrichting van 't Spieghel er voldoende ruimte vrijgemaakt worden om te parkeren.

Het is geen optie om parkeergelegenheid te ontwikkelen aan de overzijde van de weg, op locatie de Princenhof.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is aanwezig.

De bereikbaarheid is goed en veilig.

### **Inpassing in de omgeving**

Als de sporthal op het bestaande terrein van Theo Meijer Sport wordt geplaatst is er geen bezwaar. Bij plaatsing van de sporthal op een andere locatie is het van belang de inpassing mee te nemen in de plannen.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie valt buiten de gestelde straal van 1 km van de Hobbit, de Groenhorst en Kinderland. De Korf valt binnen de gestelde straal en kan als vervangende schoolsportvoorziening gebruikt worden.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Voor de Korf zal de bezetting overdag verbeteren (met 300 uren).
- Deze optie legt de investeringslasten geheel of gedeeltelijk bij een commerciële marktpartij. Dat heeft als voordeel dat de gemeente minder hoeft te investeren. Deze optie is alleen interessant voor de gemeente als het toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

- Het betreft hier een mogelijke samenwerking met een commerciële (sport)aanbieder en een projectontwikkelaar. De sportaanbieder staat in principe open voor samenwerking. Zijn eigen sportbedrijf en de herkenbaarheid vormen voor hem een cruciaal element bij een verdere ontwikkeling en mogen geen geweld worden aangedaan. Dat zou een mogelijke synergie met een sporthal in de weg kunnen staan en daarmee

geen exploitatievoordelen bieden. Theo Meijer Sport is zelf van mening dat er synergetische effecten zullen zijn. Voor gebruikers ontstaat een constante beschikbaarheid over aanvullende faciliteiten en daarnaast kunnen toezicht en beheer worden geïntegreerd in het totaal van het complex hetgeen leidt tot kostenbesparing.

Op het terrein van de sportaanbieder is geen ruimte. De sporthal zal geplaatst moeten worden op een stuk te ontwikkelen bedrijventerrein de Plantage. Dit is voor de ontwikkelaar bespreekbaar.

Het is niet duidelijk of de herinrichting op het terrein van Theo Meijer Sport feitelijk tot stand gaat komen en op welke termijn.

In principe is iedere samenwerkingsoptie bespreekbaar, met als doel de exploitatielasten voor de gemeente zo laag mogelijk te maken terwijl het toewijzingsbeleid gehandhaafd kan blijven.

- Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

### Sloop- en bouwkosten

Deze zijn afhankelijk van de samenwerking.

### Overig

Geen.

### Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Aanleg parkeerplaatsen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Geen bezetting door bewegingsonderwijs	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	

Deze berekening is die voor de standaard sporthal. De exploitatielasten kunnen in grote mate afwijken, afhankelijk van de samenwerkingsopties.

## SCENARIO: LOCATIE BIJ ZWEMBAD OCTOPUS

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



### Grond

Is van de gemeente.

### Bestemmingsplan

De te bebouwen grond kent verschillende bestemmingen. Het grootste deel van het gebouw komt op grond met een bestemming voor overdekte en openluchtzwembaden en een klein deel op grond met een verkeersbestemming. Er is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig voor bouw van een sporthal.

### Parkeergelegenheid

Is niet voldoende aanwezig.

Aan de exploiterende partijen op deze locatie is als eis gesteld dat zij op 'eigen grond' voor voldoende parkeerruimte moeten zorgen. Parkeerruimte creëren op deze locatie is een probleem.

#### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is grotendeels aanwezig.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

#### **Inpassing in de omgeving**

Er zijn geen beperkingen. De hal zal vanaf de Groene Zoom goed zichtbaar zijn. Dit kan gecompenseerd worden door te zorgen voor bomen tussen de sporthal en de Groene Zoom.

#### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets op de rand van de gestelde straat van 1 km en zou daarmee geschikt kunnen zijn als vervangende schoolsportvoorziening.

#### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

#### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- De toegang naar de honk- en softbalvelden via de Bavoortseweg zal enigszins wijzigen doordat de bebouwing een gedeelte van de Bavoortseweg zal innemen. Omdat de Bavoortseweg op dit punt een dubbele rijbaan heeft, kan de ontsluiting van de honk- en softbalvelden voldoende blijven.

#### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

#### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

De exploitant van het zwembad is in principe bereid ook de sporthal te exploiteren als de bezetting overdag voor de sporthal voldoende zal zijn. Op basis van de huidige te verwachten bezetting is de bezetting overdag echter te laag.

Door het mogelijk aansluiten van de bestaande horecavoorzieningen aan de sporthal kan bespaard worden op de bouwkosten.

### Sloop- en bouwkosten

Om de sporthal te kunnen realiseren:

- Zal de voorziening die Academas nu huurt, gesloopt moeten worden. Wellicht moet de voorziening herbouwd worden.
- Zullen de twee kinderbaden verplaatst moeten worden.
- Zal mogelijk een deel van Bavoortseweg bebouwd moeten worden.

### Overig

De ruimte voor plaatsing van de sporthal is beperkt en amovering van de accommodatie die Academas gebruikt is noodzakelijk.

Indien voorzieningen voor Academas herbouwd moeten worden en/of uitbreidingen aangebracht zullen worden voor andere sportgerelateerde aanbieders, dan moet eerst worden onderzocht of dat inpasbaar is op deze locatie.

### Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Verplaatsing kinderbaden	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Sloop Academas-gebouw	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Aanleg parkeerplaatsen	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
Verleggen ontsluiting honk-en softbal	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	

Hierin is niet verwerkt een mogelijke besparing op de bouwkosten door gebruik van de horecavoorzieningen van het zwembad.



## SCENARIO: EEN BESTAAND VOETBALVELD (NR. 8)

### Functioneel programma van eisen

- Indicatie benodigde oppervlakte sporthal 2300 m<sup>2</sup>.
- Indicatie benodigde oppervlakte externe omgeving 2500-3400 m<sup>2</sup> (parkeerruimte 122 auto's en 100 fietsen).

### Locatie



### Grond

Is van de gemeente.

### Bestemmingsplan

Dit heeft een bestemming voor veldsporten en is al zover bebouwd dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is voor bouw van een sporthal.

### Parkeergelegenheid

De aanwezige parkeerruimte voorziet niet in de extra benodigde hoeveelheid. Een heel voetbalveld biedt meer dan voldoende ruimte om parkeerruimte te ontwikkelen.

### **Ontsluiting / Bereikbaarheid**

Ontsluiting is aanwezig.

De bereikbaarheid is gelijk aan die van het Burgemeester Buining Sportpark.

### **Inpassing in de omgeving**

De hal zal vanaf de Groen Zoom goed zichtbaar zijn. Dit beïnvloedt uiteraard het beeld, maar dit hoeft niet nadelig te zijn zolang de beplanting langs de Bavoortseweg intact blijft.

### **Alternatief voor de Meent voor bewegingsonderwijs**

Deze locatie ligt vanuit de Hobbit, Groenhorst en Kinderland lopend en per fiets binnen de gestelde straat van 1 km en is daarmee geschikt als vervangende schoolsportvoorziening.

### **Vervanging ruimte het Binnenhuys**

Deze locatie valt buiten de gestelde kaders en is dus geen optie.

### **Maatschappelijke consequenties / Sociale veiligheid**

- Door de sporthal op te nemen in het bestaande sportpark is geen verandering te verwachten in de sociale veiligheid.
- Het opheffen van een voetbalveld kan een negatief effect hebben op de beleving van de voetbalvereniging.  
Conform de concept Sportaccommodatiebeleid Gemeente Leusden 2010-2020 is er een normbehoefte van 7 wedstrijdvelen. Van de aanwezige 8 velden is niet ieder veld geschikt als wedstrijdveld. Door het gebruik van een grasvoetbalveld als sporthallocatie, is het nodig om een bestaand zandtrainingsveld te upgraden naar een gras-wedstrijdveld.
- Op deze locatie kunnen kleedkamers voor de voetbalvereniging worden meegenomen in het ontwerp van de sporthal.

### **Te verwachten bezettingsgraad**

Conform het rapport van Hopman en Andres, uitgaande van sloop van de Meent: tenminste 70 % voor verenigingsgebruik (raming 1226 uren / maximale bezetting 1760 uren).

Door de onderwijsbenutting zal er overdag een toename op de bezetting zijn van 12,5 % (zijnde ruim 7 % op de totale bezetting).

Bij de plafondverlaging van de sportzaal in MFC Alandsbeek, van 7 meter naar 5,5 meter, kan het verenigingsgebruik toenemen naar 90% (1600 uren).

### **Beheer- en exploitatiemogelijkheden**

- Op deze locatie is er de mogelijkheid de sporthal te combineren met sportgerelateerde voorzieningen. Er is belangstelling getoond door een sportschool, fitnesscentrum en een (sport)fysiotherapeut om ruimte te huren aanliggend aan een sporthal. Zij zien een mogelijke samenwerking met een projectontwikkelaar voor de bouw van de sporthal en aanvullende voorzieningen. Door een combinatie van sportgerelateerde

voorzieningen aan te bieden zou de exploitatie kunnen verbeteren (extra horeca-omzet, gebruik van (delen) van de sporthal door sportschool/fitnesscentrum).

- Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Buiten Schoolse Opvang in combinatie met sport. Hiervoor gaat de gemeente nog een onderzoek starten. De uitkomsten daarvan worden verwacht in het eerste of tweede kwartaal van 2011.

### Sloop- en bouwkosten

De kosten voor de vervanging van zand door gras bedragen ongeveer € 80.000.

Er zijn geen sloopkosten.

### Overig

- De functionele eisen zullen worden bijgesteld als er ruimte wordt geboden voor sportgerelateerde voorzieningen. Op basis van de verkennende interviews zal de ruimte qua oppervlak op deze locatie voldoende zijn.
- Door vermindering van het aantal voetbalvelden is er minder geld nodig voor onderhoud. Het betreft een jaarlijkse besparing van € 8300.

### Exploitatie prognose

Bouwkosten sporthal	€ 4.616.000										
	<i>Exploitatieresultaat x 1000 in €</i>										
	<i>Jaar1</i>	<i>Jaar2</i>	<i>Jaar3</i>	<i>Jaar4</i>	<i>Jaar5</i>	<i>Jaar6</i>	<i>Jaar7</i>	<i>Jaar8</i>	<i>Jaar9</i>	<i>Jaar10</i>	
Raming totale exploitatielasten	697	697	698	699	700	702	704	706	708	711	
Raming totale exploitatieopbrengsten	191	194	196	199	202	206	209	213	217	221	
NORM Raming totale lasten	506	504	502	500	498	496	494	493	491	490	
Hogere bezetting sportverenigingen	-19	-20	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	
Verhoging kapitaalslast aanleg grasveld	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Verlaging exploitatielasten onderhoud velden	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	

Hierin zijn mogelijke extra baten door gebruik van de sportgerelateerde aanbieders niet verwerkt.

Mogelijk extra bouwkosten om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de sportgerelateerde aanbieders zijn niet begroot.



## Bijlage 2

**Raadsvoorstel**

**Nummer:** 154433

**Datum :** 11 januari 2011

**Hoort bij collegeadviesnr.** 154425

**Datum raadsvergadering** 17 februari 2011

**Portefeuillehouder** Jansma

**Onderwerp**

Onderzoek extra sporthal

**Verzoek**

Het college stelt u voor:

1. Kennis te nemen van het rapport: "Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor tweede sporthal in Leusden".
2. Op basis van het rapport en de gegeven argumenten het college de opdracht te geven een aanbestedingsstrategie te ontwikkelen en nadere kaders uit te werken voor een bestek ten behoeve van een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsprocedure heeft als doel aanbiedingen vanuit de markt te verkrijgen voor:
  - a. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op het Burgemeester Buiningsportpark: voetbalveld nr. 8. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.
  - en
  - b. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op een andere, niet gemeentelijke, locatie. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.
3. De te ontwikkelen aanbestedingsstrategie en de nader op te stellen kaders voor te leggen aan de raad alvorens een aanbestedingsprocedure te starten.
4. Een zienswijze te geven op de in het advies voorgelegde globale kaders.

**Kader**

In uw openbare vergadering van 24 september 2009 heeft u het college de opdracht gegeven onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een tweede sporthal in Leusden te realiseren binnen de volgende kaders:

1. Sportzaal de Meent afbreken en de vrijkomende grond beschikbaar stellen voor woningbouw overeenkomstig de huidige woonvisie van de gemeente Leusden. De opbrengst van deze grond wordt gebruikt om de bouw van de sporthal te financieren,
2. Kostenbesparing te realiseren in de bouwkosten en de toekomstige exploitatie van de sporthal door een combinatie te zoeken met een bestaande sport en/of recreatieaccommodatie in Leusden.

Naar aanleiding van de coalitiebesprekingen is dit als volgt aangescherpt:

Voor de mogelijkheden van de bouw van een tweede sporthal in Leusden wordt als randvoorwaarde gesteld:

- a. realisatie op basis van publiek private samenwerking;
  - b. of volledig private realisatie.
3. Zorgen voor een goed alternatief voor de activiteiten die nu in 't Binnenhuys plaatsvinden binnen de wijk Groenhouten/Hamershof in goed overleg met de huidige gebruikers.
  4. De gymnastieklessen van de scholen die nu gebruik maken van 'De Meent'

onderbrengen in een accommodatie op loopafstand (maximaal 15 minuten looptijd) van de scholen.

Daarnaast heeft u het college verzocht te onderzoeken welke specifieke binnensportverenigingen behoefte hebben aan een clubaccommodatie en vervolgens bij de bouw van nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties na te gaan in hoeverre deze behoefte gerealiseerd kan worden.

Het onderzoek is uitgemond in voorliggend rapport. Door middel van dit rapport heeft het college een globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor een tweede sporthal in Leusden afgerond. Het college heeft hiermee de bovenstaande opdracht van u uitgevoerd.

Het rapport heeft inzichtelijk gemaakt:

- De opbrengsten van de grond van "de Meent" ten behoeve van woningbouw zijn een marginale bijdrage in de kosten van een sporthal;
- De mogelijkheden van kostenbesparende bouwmogelijkheden/locaties. Tevens zijn met private marktpartijen samenwerkingsmogelijkheden verkend;
- Een passend alternatief voor 't Binnenhuys. Dit alternatief is in samenspraak met de gebruikers tot stand gekomen;
- Gymnastieklessen van de scholen kunnen plaatsvinden in een andere binnensportaccommodatie op maximaal 15 minuten loopafstand.
- De wensen van specifieke binnensportverenigingen voor een clubaccommodatie zijn inzichtelijk gemaakt.

### **Argumenten**

Binnen de door uw raad gestelde kaders zijn uit het onderzoek twee geschikte locaties naar voren gekomen; de vijver in het Jan Banninkpark en het 8<sup>e</sup> voetbalveld van voetbalvereniging Roda'46.

Het college adviseert u alleen het 8<sup>e</sup> voetbalveld van voetbalvereniging Roda'46. als geschikte locatie voor een te realiseren sporthal aan te merken. Daarnaast zijn er wellicht een aantal locaties in Leusden die in het onderzoek buiten beschouwing zijn gebleven die mogelijk als locatie ook geschikt zijn voor een te realiseren sporthal.

Op basis van het rapport vraagt het college u de volgende vervolgoopdracht te geven: Ontwikkel een aanbestedingsstrategie ten behoeve van de locatie het 8<sup>e</sup> voetbalveld van voetbalvereniging Roda'46 en laat daarbij de mogelijkheid over aan de markt om met een alternatief te komen en stel kaders op ten behoeve van het uit te werken bestek en leg deze voor aan de raad alvorens een aanbestedingsprocedure te starten.

Gesprekken met diverse marktpartijen hebben er toe geleid dat het aannemelijk is dat er bij een openbare aanbesteding aanbiedingen uit de markt komen. Het starten van een aanbestedingsprocedure is daarom aan te bevelen.

### **Nadere uitwerking**

#### *Locaties*

Op basis van de door uw raad gestelde kaders voldoen het 8<sup>e</sup> voetbalveld van Roda'46 en de Vijver op het Jan Bannink park volgens het rapport het best. Uw raad heeft echter geen "groene" kaders meegegeven. Bij de afwegingen in het rapport ten behoeve van welke locaties geschikt zijn, zijn "groene" kaders dan ook niet meegewogen.

Door het ontbreken van "groene" kaders adviseert het college u de adviezen uit het onderzoeksrapport slechts gedeeltelijk over te nemen.

Gedeeltelijk omdat in het advies gesproken wordt over twee mogelijke locaties waarop een sporthal met aanpalende activiteiten te realiseren is. Echter na integrale afwegingen gemaakt te hebben adviseert het college u één locatie, vijver Jan Bannink park, als geschikte locatie te laten vervallen.

Het college heeft hierbij de volgende afwegingen gemaakt.

Op basis van de kaders die door uw raad zijn vastgesteld voldoen het 8e voetbalveld van Roda'46 en de Vijver op het Jan Bannink park. In het rapport "Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor tweede sporthal in Leusden" worden ze daarmee aangemerkt als twee mogelijke locaties.

Het bepalen of een locatie geschikt is vraagt om een integrale afweging die verder reikt dan de door uw raad aangegeven kaders. Op basis van deze integrale afweging is de "Vijverlocatie" ongeschikt. Dit rekening houdend met de aspecten:

- het convenant voor de Groene Agenda (de 2 mogelijke locaties liggen binnen het plangebied voor de Groene Agenda en een sporthal bij de Vijver heeft afhankelijk van de exacte plek sterke of minder sterke consequenties voor de ruimtelijke uitstraling van de groene entree van Leusden en ligt gevoeliger gelet op de inhoud van het convenant),
- ecologie (vijver vormt foerageergebied voor vleermuizen en gelet op flora en faunawet heeft het 8e voetbalveld duidelijk de voorkeur) en
- landschappelijke inpassing en
- civieltechnische meerkosten.

Voor ecologie is er nu geen exact inzicht is in de ecologische consequenties van een sporthal bij de Vijver en de noodzaak tot het treffen van compenserende maatregelen. Dit vraagt om nader onderzoek door een specialistisch bureau. De mate van ecologische consequenties hangt mogelijk mede af van de totale oppervlakte van de sporthal met eventueel aanvullende activiteiten en de exacte plek.

Voor de schooljeugd is de vijver van het Jan Bannink park ook van waarde. De vijver wordt in het lespakket van het NME centrum de Schoolssteeg gebruikt voor de vleermuizenles. Leerlingen van de basisscholen gaan hier zomers vleermuizen scannen.

Op basis van bovenstaande integrale afweging adviseert het college u alleen het 8e voetbalveld als geschikte locatie aan te merken en de locatie vijver Jan Bannink park te laten vervallen.

Het voetbalveld is gemeentelijk eigendom waardoor aankoopkosten van grond niet nodig zijn. Op een te realiseren sporthal kan een langdurig recht van opstal gevestigd worden. Wanneer een sporthal op deze locatie wordt gerealiseerd kan het bewegingsonderwijs van de scholen, die nu gebruik maken van de Meent, in de nieuwe sporthal plaatsvinden. Daarnaast is er voldoende ruimte om aan de gestelde criteria van parkeren te voldoen.

Naast bovenstaande locaties zijn ook andere locaties in Leusden onderzocht. Zowel locaties waarvan grond in eigendom is van de gemeente als waar de grond in eigendom is van derden. De overige "gemeentelijke" locaties acht het college niet geschikt omdat zij slechts aan een beperkt aantal gestelde criteria voldoen. Het niet voldoen aan de gestelde parkeernorm en geen gebruik door het onderwijs zijn de redenen dat het college deze locaties niet heeft aangewezen als geschikte locatie.

In het onderzoek zijn een tweetal private gronden meegenomen. De Klepelhoek is eigendom van PON en is niet te koop. De locatie Theo Meijer is in combinatie met de grondeigenaar van de Plantage een reële plaats te noemen voor een sporthal. Deze locatie voldoet echter niet aan de gestelde onderwijs criteria (maximaal 15 minuten looptijd).



#### *Samenwerking met private partijen*

Er is een aantal oriënterende gesprekken gevoerd met marktpartijen. Deze gesprekken waren slechts oriënterend van aard om niet in strijd te komen met een eventueel op te starten aanbestedingsprocedure. Conclusie uit deze gesprekken is dat er vanuit de markt interesse is om samen te werken met de gemeente voor het realiseren van een extra sporthal. De getoonde interesse is voor het college reden om uw raad te vragen het college opdracht te geven een aanbestedingsstrategie te ontwikkelen en daarbij kaders op te stellen ten behoeve van het bestek.

#### *Samenwerking met gemeente Amersfoort*

Naast private samenwerking is ook gezocht naar de mogelijkheid om samen te werken met buurgemeente Amersfoort. Op ambtelijk niveau hebben gesprekken plaatsgevonden waaruit geconcludeerd kan worden dat er mogelijke interesse is om samen te werken. Gesprekken op bestuurlijk niveau zijn uitgesteld en zullen zsm worden gearrangeerd, wanneer een nieuwe wethouder zitting heeft genomen. Het resultaat van deze gesprekken zal het college in een volgend raadsadvies omtrent een eventuele te realiseren sporthal meenemen.

#### *'t Binnenhuys*

U heeft het college gevraagd een alternatief voor 't Binnenhuys te onderzoeken. Het Jeugdthunk van de Protestantse Gemeente Leusden is het beste alternatief voor 't Binnenhuys. Dit alternatief is in overleg met de exploitant van 't Binnenhuys tot stand gekomen.

#### **Globale kaders**

In het rapport "Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor tweede sporthal in Leusden" zijn in het advies enkele globale kaders opgenomen (onderstaand). Deze globale kaders dienen ter afbakening van de door het college op te stellen kaders ten behoeve van een bestek bij het eventueel opstarten van een aanbestedingsprocedure.

Over de globale kaders vraagt het college uw zienswijze om zodoende gerichter kaders ten behoeve van het bestek voor een aanbestedingsprocedure op te kunnen stellen.

1. Een eventuele aanbesteding van een sporthal is op een zich zelf staand project. Er mogen geen combinaties gezocht worden met andere mogelijke Leusdense ruimtelijke projecten.

*Hiermee wordt voorkomen dat "voor wat hoort wat" constructies in het leven worden geroepen. Een eventuele aanbesteding wordt hiermee ook zuiver gehouden.*

2. Annex aan de sporthal mogen hieraan inhoudelijk en/of financieel ondersteunende activiteiten worden gerealiseerd. Over de randvoorwaarden waarbinnen dit kan plaatsvinden wordt bij de nadere kaderstelling teruggekomen.
3. Bij de realisatie van een sporthal c.a. worden uitgangspunten uit het milieubeleidsplan nagestreefd.
4. In principe wordt medewerking gegeven aan een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Bij de besluitvorming hierover vindt een integrale afweging plaats aan de hand van de volgende afwegingsfactoren:
  - 4.1. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad;
  - 4.2. De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan, Vestiging wordt allen toegestaan als parkeerbehoefte kan worden geacommodeerd.

- 4.3. Bij het gebruik van een bestaand gebouw wordt nagegaan of de voorziening minder overlastgevend ten opzichte van het bestaande gebruik is.
5. Niet alleen de omgevingskwaliteit speelt een rol in de afweging, ook de functionele kwaliteit speelt een rol. Belangrijke afwegingsfactoren daarbij zijn:
- 5.1. De geschiktheid van een bestaand gebouw voor de gewenste functie;
  - 5.2. Het behoud van minimaal dezelfde of een verbetering van de kwaliteit van het gebouw bij het gebruik van een bestaand gebouw.
6. Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;  
*Aanpalende activiteiten die eventueel naast een sporthal ontwikkeld worden, kunnen niet concurrerend zijn aan bestaande Leusdense activiteiten waarbij gemeenschapsgeld een rol speelt. Concrete voorbeelden hiervan zijn een extra zwembad of een bowlingcentrum moeten worden uitgesloten als mogelijke aanpalende activiteit. Ook de sportzalen/gymzalen van de mfc's moeten vanuit de sport, bij een redelijke tariefstelling, minimaal een bezettingsgraad houden van 60% zoals aangegeven in het onderzoek van Hopman en Andres uit 2009. Om te kunnen borgen dat belangen van derden niet onevenredig worden geschaad worden er nadere kaders uitgewerkt.*
7. Inschrijvingen voor het realiseren van een sporthal krijgen o.a. een hoge score indien:
- 7.1. De inschrijving in combinatie is met kinderopvang en/of buitenschoolse opvang. *Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstellingen uit het coalitieakkoord.*
  - 7.2. Wanneer voldaan wordt aan wensen van binnensportverenigingen mbt het hebben van een eigen faciliteit. *Dit draagt bij aan de doelstelling uit de sport- en beweegnota "dat alle sportverenigingen hun activiteiten zoveel mogelijk kunnen uitoefenen in een sportaccommodatie".*

*Bij het opstellen van de aanbestedingsstrategie en nadere kaders zullen meerdere wegingsfactoren worden uitgewerkt.*

### Vervolg

In het rapport "Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatie mogelijkheden voor tweede sporthal in Leusden" zijn nog twee adviezen opgenomen.

1. Stel nadere kaders op waarin de eisen opgenomen zijn waaraan een sporthalrealisatie en –exploitatie zou moeten voldoen zodat de gemeente haar belangen kan bewaken en beheersen (onder andere toewijzingsbeleid).
2. Ontwikkel een aanbestedingsstrategie.  
*Voorafgaand aan een aanbestedingsprocedure dient een aanbestedingsstrategie te worden vastgesteld. De aanbestedingsstrategie is in zijn algemeenheid: „Het bepalen hoe en langs welke weg, het aanbestedingsdoel moet worden gerealiseerd”*

Het college wil graag de adviezen uit het rapport opvolgen en vraagt u daarom het college de opdracht te geven een aanbestedingsstrategie te ontwikkelen en nadere kaders uit te werken ten behoeve van het bestek met inachtneming van de voorgaande globale kaders en deze voor te leggen aan de raad alvorens met de aanbestedingsprocedure te starten.

Het vaststellen van kaders en het ontwikkelen van een aanbestedingsstrategie is een collegebevoegdheid. Om u optimaal te informeren en zo veel mogelijk te betrekken bij het proces zal het college, alvorens de kaders en de aanbestedingsstrategie definitief vast te stellen, u een zienswijze te vragen.

Het college streeft ernaar uw raad 19 mei 2011 een zienswijze te vragen over geformuleerde kaders en een uitgewerkte aanbestedingsstrategie. Vervolgens zal het college de kaders en strategie vaststellen zodat het bestek opgesteld kan worden waarna de aanbestedingsprocedure gestart wordt. De uitkomst van de aanbestedingsprocedure zal aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

### **Financiën**

Uitgaande van een investeringslast van € 4,6 mln. bedraagt de indicatieve netto exploitatielast (uitgaven +/- reguliere opbrengsten) voor realisatie van een sporthal in eigen beheer maximaal € 500.000 per jaar structureel. Wij streven er naar om middels het te bereiken aanbestedingsresultaat deze budgettaire last zo veel mogelijk te verlagen. Vanuit het coalitieakkoord heeft uw raad de randvoorwaarde meegegeven dat de sporthal alleen gerealiseerd mag worden op basis van publiek private samenwerking dan wel op basis van volledige private realisatie.

Aan de hand van het behaalde aanbestedingsresultaat zal inzicht worden verkregen in de daadwerkelijke financiële consequenties en kan uw raad afwegen of realisatie van een extra sporthal al dan niet politiek-bestuurlijk nog wenselijk is.

Of en zo ja tot in welke mate de gemeente zal moeten bijdragen is daarbij in dit stadium nog niet aan te geven. Dit zal mede afhankelijk zijn van mogelijke initiatieven en ideeën vanuit de vrije markt die bij de nadere inrichting van de aanbestedingsstrategie kunnen worden ingebracht.

Daarbij behoudt uw raad nadrukkelijk de mogelijkheid om, na het bekend worden van het aanbestedingsresultaat, af te zien van definitieve gunning.

Mocht uw raad besluiten het college de opdracht te verstrekken om een aanbestedingsstrategie te ontwikkelen en nadere kaders uit te werken, dan zal het college tevens de kosten van een aanbestedingsprocedure inzichtelijk maken en indien nodig hiervoor een dekkingsvoorstel doen.

### **Risicoparaagraaf**

Hoewel er in dit stadium nog geen sprake is van het beschikbaar stellen van een krediet en we in een oriënterende fase zitten willen wij, conform de door u vastgestelde nota risicomangement, een aantal risico's benoemen.

1. Naar alle waarschijnlijkheid zal een toekomstig exploitant c.q. private partij de indicatieve exploitatielast niet volledig vanuit eigen middelen kunnen bekostigen en zal er een beroep moeten worden gedaan op aanvullende gemeentelijke middelen. In dat geval zal aanvullende dekking moeten worden gevonden hetzij via nieuw beleid dan wel door het verhogen van de heroverwegingstaakstelling;
2. In het rapport wordt bij de normberekening uitgegaan van een nadelig exploitatiesaldo van € 500.000.

Daarnaast moet rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De financiële consequenties van het verplaatsen van het onderbrengen van de activiteiten van wijkcentrum 't Binnenhuys in het Jeugdthonk zoals beschreven in paragraaf 9.7 van het rapport;
- De uitgaven voor het bouwrijp maken en het inrichten van de uiteindelijke locatie;
- De huurdering die zal ontstaan na sloop van sportaccommodatie de Meent;
- Het feit dat er geen budgettaire dekking in de begroting aanwezig is voor de inbreng vanuit onderwijs
- In geval van realisatie van de hal op veld 8 van Roda er aanvullende maatregelen nodig zijn (trainingsveld geschikt maken als wedstrijdveld)

We zijn ons er van bewust dat het, gelet op zowel de onzekerheid m.b.t. de locatie als de aanbestedingsresultaten, te ver voert om in deze fase de financiële effectgevolgen van de bovenstaande risico's inzichtelijk te maken.

Met deze risico's zal bij de definitieve berekening van de daadwerkelijke kosten ten behoeve van het realiseren van een sporthal rekening moeten worden gehouden

### **Milieu**

Op basis van de milieu wet- en regelgeving levert een eerste indicatieve beoordeling geen direct beletsel op t.a.v. de locatiekeuze op zich (voor wat betreft de twee in het rapport aangegeven mogelijke locaties). Bodemverontreiniging wordt niet verwacht maar wanneer deze toch wordt aangetroffen dan zijn hiermee kosten gemoeid (maar dit geldt voor elke locatie). Wanneer aanvullende activiteiten geluidsoverlast veroorzaken dan moet worden nagegaan of deze activiteiten acceptabel zijn (eventueel door het treffen van voorzieningen). Er ligt een hoge druk aardgasleiding aan de westzijde van de twee mogelijke locaties. Onderzoek moet uitwijzen of mogelijk te realiseren veiligheidsvoorzieningen, ivm de bouw van een sporthal, extra kosten met zich meebrengt.

Wanneer locaties in combinatie met aanbiedingen uit de markt bekend zijn zullen de gevolgen voor het milieu op basis van de aanbiedingen onderzocht worden en inzichtelijke gemaakt worden.

Onder het kopje globale kaders is aangegeven dat bij de realisatie van een sporthal c.a. uitgangspunten uit het milieubeleidsplan worden nagestreefd.

Dit houdt in dat:

- minimaal een aangescherpte epc van 20% bij nieuwbouw van een sporthal wordt nagestreefd;
- het beleid t.a.v. duurzaam bouwen wordt toegepast zodat de sporthal bijdraagt aan de gemeentelijke milieudoelstellingen om 2% energiebesparing per jaar te realiseren;
- lichthinder wordt voorkomen dan wel te beperken en doelmatig met energie om te gaan;
- bij aanbesteding ten behoeve van nieuwbouw zal het op te stellen programma van eisen getoetst worden aan de gemeentelijke milieu-uitgangspunten;
- bij bestaande gebouwen worden technische maatregelen genomen zodat energiebesparing gerealiseerd kan worden;
- onderzocht wordt of het mogelijk is gedragsmaatregelen voor de gebruikers op te stellen en of dit in eventuele huurovereenkomsten is vast te leggen.

### **Communicatie**

Uit het rapport blijkt met welke belanghebbenden contact is geweest bij het tot stand komen van het rapport. Daarnaast heeft het college besloten direct betrokkenen te informeren over het op 11 januari 2011 genomen collegebesluit en de vervolprocedure (informatieronde, raadsvergadering, insprekmomenten etc.).

In ieder geval zijn geïnformeerd:

Leden van de "groene agenda", Binnensportverenigingen, verenigen op het Burgemeester Buiningsportpark, Jan Banninkpark, de bewoners rondom De Meent, gebruikers van't Binnenhuys, gebruikers van sportzaal de Meent, Protestantse Gemeente Leusden (jeugdthonk), IJsvvereniging, Pon, en Theo Meijer/eigenaar de Plantage, exploitant van 't Binnenhuys en de exploitant van de Korf

het college van de gemeente Leusden,

**ir. N. Versteeg MCM**  
directeur-secretaris

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
burgemeester



De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 11 januari 2011, nummer 154433;

gelet op het aangenomen amendement in de raadsvergadering op 17 februari 2011;

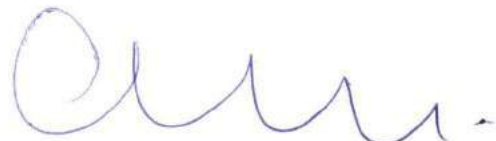
**besluit:**

1. de in het advies voorgelegde globale kaders punt 1 t/m 7 vast te stellen;
2. op basis van de onder punt 1 genoemde globale kaders het college de opdracht te geven een aanbestedingstrategie te ontwikkelen en nadere kaders uit te werken voor een bestek ten behoeve van een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsprocedure heeft als doel aanbiedingen vanuit de markt te verkrijgen voor:
  - a. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op het Burgemeester Buiningsportpark: voetbalveld nr. 8. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.
  - en
  - b. Een sporthal en mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren en exploiteren op een andere, niet gemeentelijke, locatie. De aanvullende voorzieningen moeten de gemeentelijke exploitatie bijdrage aan de sporthal minimaliseren.
3. de door het college te ontwikkelen aanbestedingstrategie en de nader op te stellen kaders voor te leggen aan de raad alvorens een aanbestedingsprocedure te starten.
4. de aanbestedingstrategie bij voorkeur te richten op het via private financiering realiseren van een tweede sporthal.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 17 februari 2011.



**mevrouw J.S.Y. Houtman-De Boer**  
griffier



**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
voorzitter

## Bijlage 3

# Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid & Burgemeester Buiningpark e.o.

bureau **Nieuwe Gracht**  
juni 2016





# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>1. Ruimtelijke opbouw</b>	<b>11</b>
1.1 Ontstaansgeschiedenis	11
1.2 Huidige situatie	11
1.3 Lopende ontwikkelingen	15
<b>2. Gebiedsvisie</b>	<b>17</b>
2.1 Inleiding	17
2.2 Raamwerk van kwaliteiten	19
2.3 Suggesties voor de toekomst	21
2.4 Gebiedsprofiel Ursulineweg-Zuid	22
2.5 Gebiedsprofiel Burgemeester Buiningpark e.o.	26
<b>3. Uitvoeringsparagraaf</b>	<b>31</b>
3.1 Spelregels voor ontwikkeling	31
3.2 Methodiek	33
<b>Bijlage - Overzicht kansen &amp; initiatieven</b>	<b>35</b>
<b>Literatuurlijst</b>	<b>37</b>
<b>Colofon</b>	<b>39</b>

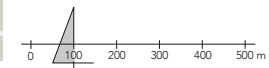


4

het landschap van het Centraal Buitengebied



namenkaart



# Inleiding

## **aanleiding**

### *Centraal Buitengebied*

De Ursulineweg-Zuid en het Burgemeester Buiningpark (en omgeving) maken deel uit van het zogenaamde Centraal Buitengebied, een fraai en samenhangend groengebied dat ligt ingeklemd tussen de verstedelijking van Leusden en Amersfoort. Het gebied ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei en valt voor het grootste deel binnen de Utrechtse landgoederenzone.

In de noordelijke en oostelijke rand van het gebied zijn de stedelijke invloeden het grootst. Vooral in deze randen is sprake van uiteenlopende belangen en functies. De belangrijkste opgave voor het Centraal Buitengebied is daarmee het zoeken naar het juiste evenwicht tussen het behoud van de kwetsbare kwaliteiten van landschap en natuur en ruimte bieden aan ontwikkelingen die het gebied vitaal moeten houden. In de noordelijke rand laat bovendien de ruimtelijke kwaliteit op een aantal plaatsen te wensen over.

### *kernrandzone*

De provincie Utrecht kent veel gebieden als het Centraal Buitengebied. Gebieden die op de overgang liggen tussen stad en landschap, waar sprake is van overlappende ruimteclaims en waar de ruimtelijke kwaliteit op onderdelen verbeterd kan worden. De provincie heeft daarom voor dit soort gebieden een speciaal beleidsinstrument ontwikkeld: de kernrandzonevisie. Het doel van dit beleidsinstrument is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de overgangsgebieden tussen stad en landschap. Deze overgangsgebieden worden kernrandzones genoemd.

De provincie nodigt gemeenten nadrukkelijk uit om voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid te ontwikkelen, waarbij de kernrandzone duidelijk wordt begrensd en toekomstige gebruiksfuncties worden afgewogen. Het kan daarbij zowel gaan om gebieden binnen als buiten de rode contour.<sup>1</sup> Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om beperkte rode ontwikkelingen buiten de rode contour te realiseren, mits sprake is van kwaliteitsverbetering van het gebied. Dat kan bijvoorbeeld door 'rode' gebiedsontwikkelingen bij te laten dragen aan 'groene' gebiedsinvesteringen.

### *Ursulineweg-Zuid & Burgemeester Buiningpark*

In overleg met de provincie Utrecht heeft de gemeente Leusden besloten om voor delen van het Centraal Buitengebied een kernrandzonevisie op te stellen. Daarvoor zijn verschillende aanleidingen:

- Binnen het Centraal Buitengebied is sprake van een tweetal concrete ruimtelijke initiatieven waarover een afweging noodzakelijk is. Het eerste initiatief betreft het vervangen van tuincentrum Amersflora aan de Ursulineweg door een aantal vrijstaande woningen. Ook het vrijliggende kavel aan de westzijde van het tuincentrum is bij deze ontwikkeling betrokken.

Het tweede initiatief betreft het ontwikkelen van een tweede gemeentelijke sporthal. Beoogde locatie is de noordzijde van het Burgemeester Buiningpark. Op dit sportpark zijn op dit moment al verschillende sportvoorzieningen aanwezig.

---

1. Met de rode contour wordt door de provincie Utrecht de begrenzing van het stedelijke gebied aangeduid. Buiten de rode contour zijn in principe geen 'rode' ontwikkelingen mogelijk. Dit is een belangrijk instrument in het handhaven van de kwaliteit van het landelijke gebied (bron: website provincie Utrecht).

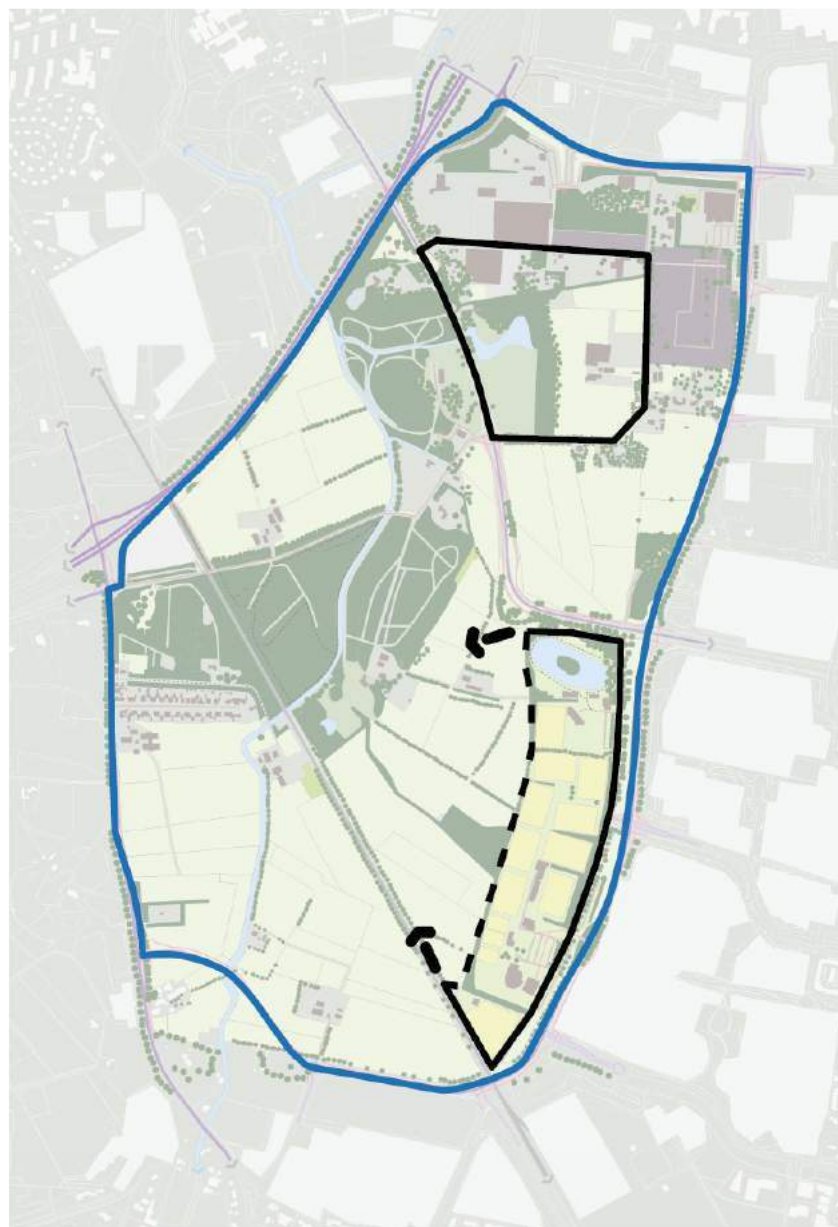
Beide initiatieven leiden bij uitvoering tot stedelijke ontwikkelingen buiten de rode contour. Om hierover een goede afweging te kunnen maken vereist de provincie het opstellen van een kernrandzonevisie.

- Een kernrandzonevisie legt de ruimtelijke kwaliteiten van een gebied vast en vormt daarmee een afwegingskader voor zowel de korte als de lange termijn. Deze kernrandzonevisie geeft daarnaast inzicht in de ideeën die in het gebied zelf leven voor de ontwikkeling op de korte en lange termijn. Bij het verkennen van die ideeën is geen vaste planperiode gehanteerd.



#### relatie met andere plannen

In het recente verleden zijn verschillende plannen en visies opgesteld voor (delen van) het Centraal Buitengebied. Deze en andere bestaande beleidsdocumenten zijn bij het opstellen van deze kernrandzonevisie meegenomen. Op provinciaal niveau gaat het om de Ruimtelijke Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening. Op gemeentelijk niveau onder andere om het bestemmingsplan buitengebied en de Groene Agenda Leusden.

6

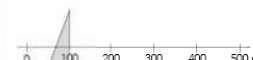


## plangrenzen

-  pangebieden: Ursulineweg-Zuid & Burgemeester Buijningpark en omgeving (met name de overgang naar de landgoederen)
-  studiegebied: Centraal Buitengebied tussen Randweg, Groene Zoom, N226 & A28



rode contour Leusden en Amersfoort





de Ursulineweg, tuincentrum Amersflora en omgeving

## invulling

### plangebieden & studiegebied

Aangezien er al veel lopend beleid beschikbaar is voor het Centraal Buitengebied is ervoor gekozen het plangebied van deze kernrandzonevisie te beperken tot de Ursulineweg-Zuid en het Burgemeester Buiningpark en omgeving. Het Centraal Buitengebied is als studiegebied meegenomen. Deze kernrandzonevisie wijkt daarmee enigszins af van eerder opgestelde kernrandzonevisies in de provincie Utrecht, waarbij geen onderscheid is gemaakt tussen studie- en plangebieden.

Het gehanteerde studiegebied heeft dezelfde afbakening als het Centraal Buitengebied en wordt daarmee begrensd door de Randweg, de Groene Zoom, de N226 en de A28.

### soort plan

Voor het gehele Centraal Buitengebied zijn de ruimtelijke kwaliteiten in beeld gebracht. We noemen dit het raamwerk. Dit raamwerk maakt het mogelijk om binnen de beide plangebieden een afgewogen ruimtelijke keuze te maken. Suggesties voor de toekomst zijn eveneens voor het gehele Centraal Buitengebied in beeld gebracht, met de kanttekening dat de meeste suggesties gericht zijn op de noordelijke en oostelijke rand van het gebied.

Alleen voor de beide plangebieden is een integrale visie opgesteld. Deze zogenaamde gebiedsprofilen schetsen een beeld van de wijze waarop de beide gebieden zich zouden kunnen ontwikkelen, niet per sé van hoe het precies moet worden. Dat is namelijk mede afhankelijk van de initiatieven die de komende jaren op het gebied af zullen komen. De kernrandzonevisie fungeert daarbij als toetsings-



het Jan Banninkpark (ijsbaangebied) en het Burgemeester Buiningpark (onder: met zicht op landgoed De Lockhorst II)

kader. Uiteraard is wel rekening gehouden met de beide lopende initiatieven die mede aanleiding zijn geweest voor het opstellen van deze kernrandzonevisie.

Deze kernrandzonevisie is daarmee nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst. Daar is immers geen aanleiding voor. Het gebied ligt er op grote lijnen goed bij en de kwaliteiten zijn hoog. De visie biedt vooral een inkijk in hoe het gebied zich op basis van deze kwaliteiten verder zou kunnen ontwikkelen, waarbij tegelijkertijd een afwegingskader wordt geboden voor huidige en toekomstige initiatieven.

#### *bewonersparticipatie*

Om de discussie over gebiedskwaliteiten en de mogelijke toekomst van het gebied in alle breedte te kunnen voeren is deze visie opgesteld in nauwe samenspraak met bewoners en belanghebbenden. De nadruk lag daarbij in eerste instantie op de Ursulineweg en omgeving, waarbij in persoonlijke gesprekken een beeld is gevormd van kwaliteiten en suggesties voor de toekomst. In een tweede stap is een workshop georganiseerd waarvoor een grotere kring van belanghebbenden uit het Centraal Buitengebied is uitgenodigd.

Daarnaast heeft met de landgoederen overleg plaatsgevonden over het realiseren van een tweede sporthal in de noordelijke rand van het Burgemeester Buiningpark. Met de verschillende sportverenigingen was in een eerder stadium al overlegd.

Van de mogelijkheid om mee te denken is in alle gevallen in ruime mate gebruik gemaakt.



de Ursulineweg: tuincentrum Eurofleure en omgeving

#### *eenduidig beeld*

Uit de verschillende gesprekken en bijeenkomsten is gebleken dat bewoners en belanghebbenden een behoorlijk eensluidend beeld hebben van de kwaliteiten van het Centraal Buitengebied. Deze staan dan ook niet of nauwelijks ter discussie. In aanvulling hierop wordt gepleit voor het versterken van de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Bewoners en belanghebbenden zijn ook eensgezind als het gaat om een toekomstbeeld voor de zuidrand van de Ursulineweg. Men ziet dit gebied graag getransformeerd tot een aantrekkelijk woonlint, met eventueel wat ruimte voor werken aan huis. Het ontwikkelen van een aantal vrijstaande woningen op het terrein van tuincentrum Amersflora lijkt daar goed op aan te sluiten. Met name de landgoederen staan kritisch tegenover de bouw van een tweede sporthal.

#### *rol provincie*

De mening van bewoners en belanghebbenden heeft bij het opstellen van deze kernrandzonevisie zwaar meegewogen. Daarnaast is aan deze kernrandzonevisie gewerkt door een ambtelijke projectgroep, waarin alle relevante disciplines vertegenwoordigd waren.

Om het instrument kernrandzonevisie verder te ontwikkelen heeft de provincie een handreiking Kernrandzonevisies opgesteld. Het is de bedoeling deze handreiking steeds aan te vullen, op basis van ervaringen bij het opstellen van kernrandzonevisies. Ook de provincie heeft daarom actief deelgenomen aan het opstellen van deze gebiedsvisie en was vertegenwoordigd in de projectgroep.



landgoed De Heiligenberg

### status

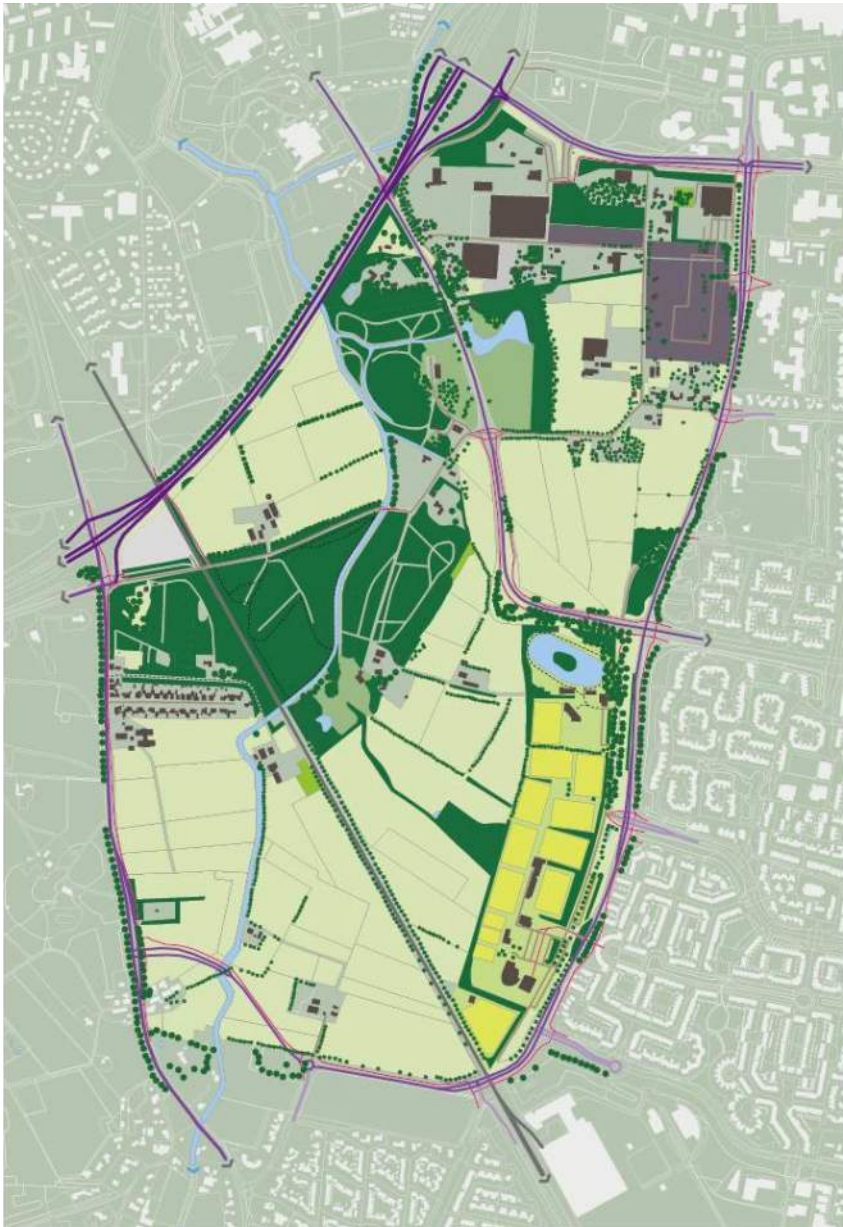
Een kernrandzonevisie is voor de gemeente Leusden geen officiële planvorm volgens de wet ruimtelijke ordening. Ook voor de provincie Utrecht heeft de kernrandzonevisie geen wettelijke en juridische status. Deze kernrandzonevisie is daarmee voor beide partijen een 'zelfbindend' document, vergelijkbaar met bijvoorbeeld een structuurvisie.

Als sprake is van ruimtelijke initiatieven, dan zal in eerste instantie een afweging worden gemaakt door het college van burgemeester en wethouders. Als sprake is van ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, dan wordt deze aan de gemeenteraad en de provincie ter goedkeuring voorgelegd.



het zuidelijke deel van de Ursulineweg

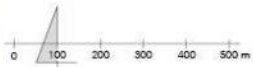




## bestaande situatie

- bos & houtwallen
- grasland & akkerland
- landgoederen  
ensemble van landhuis & landschapspark
- boomgaard
- sportcomplex
- bosschages & laanbeplanting
- kavel met bebouwing  
wonen, werken en/of detailhandel
- (toekomstige) woon-werklocatie
- A28 & hoofdwegen
- overige wegen & fietspaden
- Pon-lijntje

o.b.v. Top 10.000, bestemmingsplan & luchtfoto's



Luchtfoto Centraal Buitengebied

# 1.

## Ruimtelijke opbouw

### 1.1 Ontstaansgeschiedenis

#### *oprukkend landijs*

Tijdens de voorlaatste ijstijd - het Saalien - werden grote hoeveelheden zand, klei en keien opgestuwd door oprukkend landijs, waardoor relatief hoge stuwwallen als de Utrechtse Heuvelrug ontstonden. Toen het landijs zich terugtrok bleven diepe glaciële bekkens achter, waarvan de Gelderse Vallei er een is. Tijdens de laatste ijstijd - het Weichselien - bereikte het landijs Nederland niet, maar was de bodem wel permanent bevroren. De sterke poolwind had hierdoor vrij spel. Door verstuiving werden grote pakketten dekzand langs de randen van de stuwwallen en in de Gelderse Vallei afgezet. Het resultaat is een landschap van dekzandvlaktes en voornamelijk in oost-west richting lopende dekzandruggen, aan de voet van de hoger gelegen Heuvelrug.

#### *problematische waterhuishouding*

De waterhuishouding in de Gelderse Vallei vormde eeuwenlang een groot probleem. Door de lage ligging verzamelde het grondwater van de Heuvelrug zich in de Gelderse Vallei, waar een stelsel van grote en kleine beken al dat water moest afvoeren. Dat systeem werkte echter lang niet altijd, niet in de laatste plaats omdat de machthebbers in Utrecht (Nedersticht) en Overijssel (Oversticht) elkaar met grote regelmaat in de haren vlogen en tegenwerkten. Met name de kwelrijke randen direct tegen de Heuvelrug waren daarom vaak nat en overstromingen waren aan de orde van de dag. Onder andere door de aanleg van het Valleikanaal behoorde de grootste wateroverlast vanaf het midden van de vorige eeuw tot het verleden.

#### *buitenplaatsen*

Net als op de westelijke flank van de Heuvelrug zijn op de oostelijke rand vanaf het midden van de zeventiende eeuw vele buitenplaatsen gesticht, vaak door bestaande hofsteden een nieuw aanzien te geven. Rijke stedelingen hadden hier hun buiten. Tot omstreeks 1800 werden deze buitenplaatsen voorzien van tuinen en parkbossen in Franse en Engelse landschapsstijl.<sup>1</sup>

### 1.2 Huidige situatie

#### *grondgebruik*

Het Centraal Buitengebied ligt precies op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei en biedt daarmee op een relatief beperkt oppervlak een staalkaart van wat de beide landschappen te bieden hebben. Het huidige grondgebruik in het gebied is hierop direct terug te voeren.

Het westelijke deel van het gebied wordt gedomineerd door de landgoedbossen van de landgoederen Heiligenberg en Lockhorst (II). Deze bossen vormen de uitlopers van de uitgestrekte bosgebieden op de Heuvelrug. Het oostelijke deel van het gebied bestaat voornamelijk uit gras- en akkerland. Ook tussen de Heiligenbergerbeek en de A28 is nog een gebied met gras- en akkerland te vinden.

Het grootste deel van de gronden in het gebied is in eigendom van de landgoederen (Stichting De Boom) en de verschillende landgoedensembles zijn duidelijk herkenbaar. Dat geldt zeker voor landgoed de Heiligenberg, dat wordt doorsneden door

1. Bronnen: Bestemmingsplan Buitengebied (2009) en Gebiedskatern Gelderse Vallei (2011).



## cultuurhistorie & archeologie

-  Heiligenbergerbeek, Zwanenwater enz.
-  historische buitenplaatsen  
*Heiligenberg & Lockhorst II*
-  zichtlijnen & zichtvlakken
-  Rijksbeschermde buitenplaats  
*Heiligenberg*
-  monumenten (MIP-lijst) & markante gebouwen
-  grens Utrechtse Heuvelrug  
*landschap & archeologie*
-  archeologische rijksmonumenten  
*Heiligenberg & Lockhorst*
-  historische route  
*verdwenen na 1940*

bron: o.a. webkaart provincie Utrecht

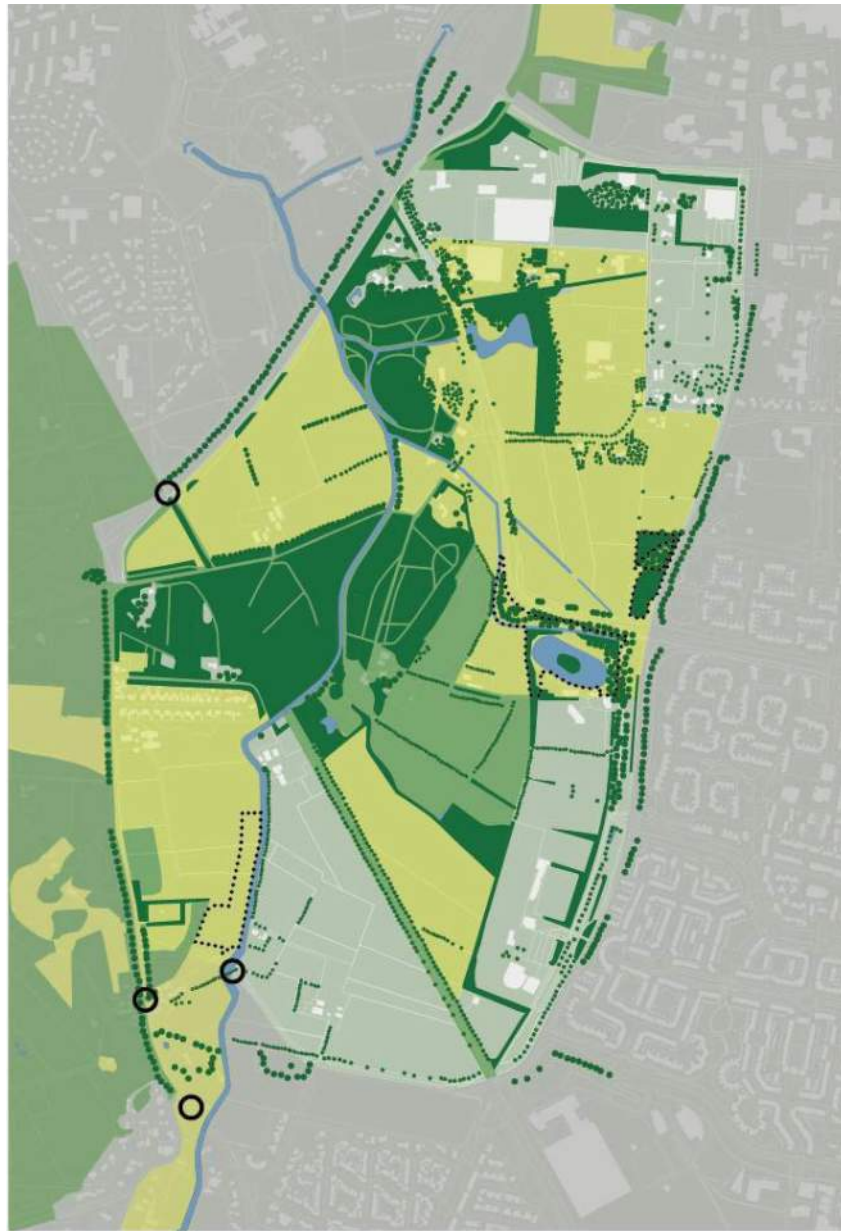
de Heiligenbergerweg. Hoewel de weg onmiskenbaar een aantasting vormt van het klassieke landgoedpark maakt deze het landgoed tegelijkertijd erg goed beleefbaar. Landgoed de Lockhorst ligt wat meer verscholen, aan de rand van het Lockhorsterbos.

De noordelijke rand van het Centraal Buitengebied is het meest stedelijk van karakter en wordt gedomineerd door tuincentrum Eurofleur en de milieustraat. Ten oosten daarvan liggen de groten-deels braakliggende terreinen van het toekomstige bedrijventerrein 't Spieghele. De begrenzing wordt gevormd door het oude tuinderslint rond de Ursulineweg. Aan de zuidzijde van de Ursulineweg zijn hiervan nog een glasperceel en tuincentrum Amersflora te vinden, de overige kavels zijn omgevormd tot woonkavels. Dit alles maakt de noordrand van het gebied tot een wat rommelig allegaartje.

In het zuidoostelijke deel van het Centraal Buitengebied ligt het Burgemeester Buiningpark. Sinds de opening in augustus 1964 is het sportpark langzaam uitgegroeid, waardoor het momenteel het gehele gebied tussen de PON-lijn en het Jan Banninkpark (ijsbaangebied) beslaat.<sup>2</sup>

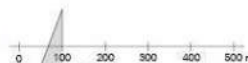
Een laatste opvallend element in het gebied wordt gevormd door het dubbele woonlint rond de Schutterhoeflaan. De ontstaansgeschiedenis is bijzonder en terug te voeren op aannemersbedrijf De Smalen uit Baarn. De familie De Smalen kreeg in 1918 opdracht tot restauratie van een aantal woningen en verhuisde hiervoor naar Leusden. Na afloop van de werkzaamheden besloot de familie in Leusden te blijven en een stuk grond te kopen langs wat nu de

2. Bron: website Roda46.



## water, natuur & groen

-  Heiligenbergerbeek, Zwanewater, Usbaan enz.
-  bosgebied  
vrijwel geheel ehs (Nationaal Natuur Netwerk)
-  ehs (NNN)  
samenhangend netwerk van belangrijke  
natuurgebieden
-  groene contour  
tot natuur om te vormen landbouwgronden  
(groene contour voor Ursulineweg-Zuid &  
Usbaangebied vervalt bij herijking PRS/PRV)
-  aanvullingen vanuit provinciaal natuurbeheerplan  
omvormen tot natuur
-  faunapassages  
ter hoogte van infrastructuur



Schutterhoeflaan heet. Men kreeg een vergunning om hier woningen te bouwen en zo ontstond in de loop der jaren deze opvallende bebouwde enclave in het buitengebied.<sup>3</sup>

### water, natuur & groen






De Heiligenbergerbeek vormt de belangrijkste watergang in het Centraal Buitengebied. De beek begint ten noorden van Woudenberg en stroomt richting Amersfoort.<sup>4</sup> De beide landgoederen in het gebied zijn aan de beek gekoppeld, net als de bijbehorende landgoedbossen. Vrijwel al het bosgebied maakt deel uit van het nationale natuurnetwerk (NNN), de nieuwe benaming van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Dat geldt ook voor een deel van het open landschap tussen het Lockhorsterbos en het Burgemeester Buiningspark. Dit Leusdense deel van het nationaal natuurnetwerk sluit aan op de grote NNN-gebieden op de Heuvelrug. Op termijn moet de verbinding langs de A28, richting de Schammer, verbeterd worden.

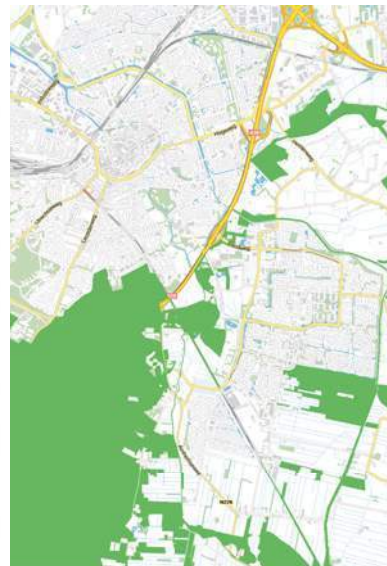
Zeer kenmerkend voor het Centraal Buitengebied zijn de landschappelijke 'kamers' in het open landschap. Kamers die worden omzoomd door houtwallen en laanbeplanting en daardoor het landschap een prettig kleinschalig karakter geven. Hoewel dit effect in de zomermaanden het grootst is, blijft het kleinschalige karakter ook in de wintermaanden behoorlijk behouden. Ook op het sportpark is deze oorspronkelijke landschappelijke opbouw met houtwallen en hakhoutsingels nog goed herkenbaar.

3. Bron: gemeente Leusden, Bestemmingsplan Buurtschappen.
4. Vroeger heette de beek de Lunterse beek. Door het graven van het Valleikanaal is deze in tweeën gedeeld. Het gedeelte ten noorden van Woudenberg heet sindsdien Heiligenbergerbeek. Bron: o.a. wikipedia.

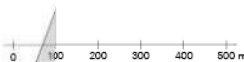


## natuurbeleid

-  Heiligenbergerbeek, Zwanenwater, IJsaan enz.
-  ehs (NNN)  
samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden
-  groene contour  
tot natuur om te vormen landbouwgronden  
(groene contour voor Ursulineweg-Zuid &  
IJsaangebied vervalt bij herijking PRS/PRV)
-  aanvullingen vanuit provinciaal natuurbeheerplan  
omvormen tot natuur
-  faunapassages  
ter hoogte van infrastructuur



*opbouw van het Nationaal NatuurNetwerk in ruimere context: het Centraal Buitengebied vormt een belangrijke verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en het gebied rond de Barneveldse Beek*



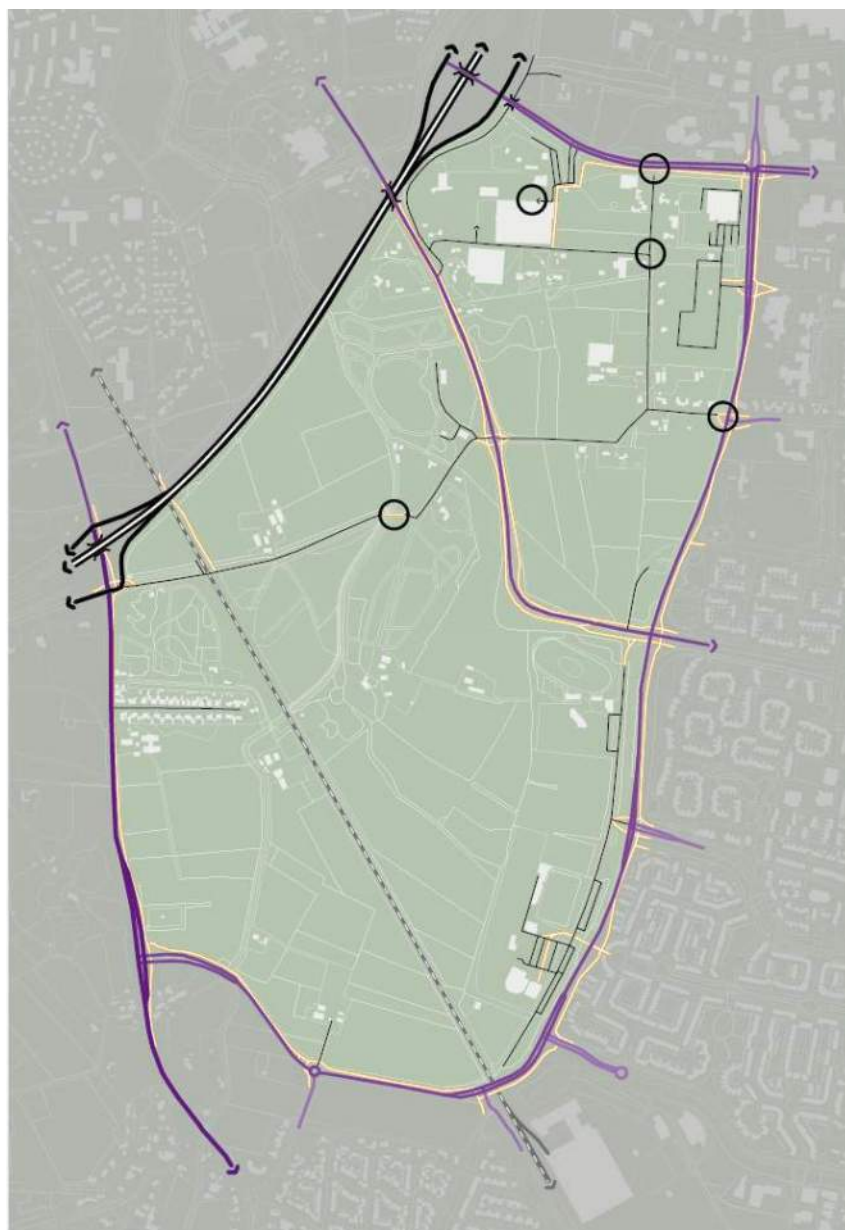
### *natuurbeleid*

Het beleid voor het nationaal natuurnetwerk is gericht op behoud en versterking. Vanuit het provinciaal natuurbeheerplan zijn daarom verschillende gebieden aangewezen voor natuurontwikkeling, als aanvulling op het NNN. Het gaat dan vooral om gebieden langs de Heiligenbergerbeek en gebieden rondom het Jan Banninkpark. Hiermee wordt de aan waterlopen gekoppelde natuur verder ontwikkeld. De overige delen van het Centraal Buitengebied zijn door de provincie Utrecht grotendeels aangewezen als 'groene contourgebied'. Als de kans zich voordoet kan hier natuur worden ontwikkeld, als aanvulling op het nationaal natuurnetwerk. Deze ontwikkeling wordt vooral aan particulieren overgelaten.<sup>5</sup> Bij ingrepen in het open landschap staat het behouden en versterken van de kamerstructuur voorop. Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de handreikingen uit de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen dienen daarbij als inspiratiekader.

### *verkeer*

Het verkeerssysteem in het Centraal Buitengebied is voor een belangrijk deel terug te voeren op het historische netwerk. Cruciaal daarin was de driesprieg Heiligenbergerweg, Burgemeester de Beaufortweg en Lockhorsterweg. De Heiligenbergerweg is een aantal jaren geleden verzaagd en verlengd en vormt nu de belangrijkste doorsnijding van het gebied. De overige belangrijke autoroutes omkaderen het gebied. Kenmerkend voor het verkeerssysteem is dat autoverkeer vanaf deze hoofdwegen alleen het gebied 'in kan prikken' en het gebied via dezelfde route weer moet verlaten. Fietsers en voetgangers kunnen het gebied wel doorkruisen.

5. Bij de aanstaande herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vervalt de aanduiding 'groene contour' voor de Ursulineweg-Zuid en het Jan Banninkpark.



## verkeer



Naast de Heiligenbergerweg vormt het rondje Ursulineweg - Burgemeester de Beaufortweg de enige uitzondering op deze opzet. Aangezien alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van dit rondje leidt dit niet tot grote problemen. Dat neemt niet weg dat er wel degelijk enkele aandachtspunten zijn op verkeersgebied:

- De bevoorrading van tuincentrum Eurofleur vindt deels plaats via de Ursulineweg. Aangezien vrachtwagens daar niet kunnen keren, rijden zij het volledige rondje via de Burgemeester de Beaufortweg (of andersom). Beide wegen zijn eigenlijk niet geschikt voor dergelijk verkeer.
- De kruising Heiligenbergerweg - Burgemeester de Beaufortweg wordt als onveilig ervaren. In 2017 zal op de kruising een verhoogd plateau worden aangebracht.
- Wandelen en fietsen door het gebied kan - met uitzondering van het bosgebied - eigenlijk alleen gekoppeld aan weginfrastructuur. Met name het open landschap is daardoor lastig beleefbaar. Het realiseren van een of meer recreatieve routes zou van grote meerwaarde zijn.

Het Centraal Buitengebied wordt doorsneden door de zogenaamde PON-spoorlijn, waarover nog enkele keren per dag een trein rijdt.

### 1.3 Lopende ontwikkelingen

In en rond het studiegebied van deze kernrandzonevisie is sprake van verschillende lopende - en veelal grootschalige - ontwikkelingen. De belangrijkste daarvan zijn:



## lopende plannen

### 't Spieghel

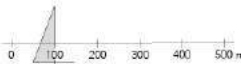
① De Plantage  
toekomstige woon-werklocatie  
woon-werk kavels langs de Ursulineweg

② De Buitenplaats  
hoogwaardig kantorenpark, omzoomd met  
woon-werk kavels



verbreden A28  
uitvoering gepland 2019 - 2024

uitbreiding woonzorglocatie Philadelphia,  
gekoppeld aan ontwikkeling nieuw  
landgoed Groot Schutterhoef



- In de noordoosthoek van het gebied wordt de bedrijvenlocatie 't Spieghel ontwikkeld. Het plan bestaat uit twee deelgebieden. Ten oosten van de Ursulineweg ligt De Plantage, een ontwikkellocatie voor wonen en werken. Langs de randen van het open buitengebied zijn kleinschalige woon-werkkavels gepland, meer richting de Groene Zoom is ruimte voor grootschaliger werkkavels en kantoor kavels rond de entree. Ten noorden van de Ursulineweg ligt De Buitenplaats. Hier wil de gemeente een grootschalig kantorenpark ontwikkelen, omzoomd met kleinschalige woon-werkkavels.

Beide ontwikkelingen zijn vertraagd als gevolg van de economische crisis van de afgelopen jaren. Bekeken wordt of aanpassing van de plannen noodzakelijk en / of mogelijk is.

- Om de congestie rond knooppunt Hoevelaken en op de A28 tussen Utrecht en Amersfoort aan te pakken wordt gewerkt aan plannen voor de verbreding van de A28 tot 2 x 4 rijbanen. De ruimte hiervoor wordt vooral in zuidoostelijke richting gezocht en heeft dus consequenties voor het Centraal Buitengebied. Uitvoering staat gepland voor de periode 2019 - 2024.<sup>6</sup>
- Aan de Arnhemseweg ligt de voormalige boerderij Groot Schutterhoef met de bijbehorende agrarische gronden. Sinds 2002 is de Stichting Philadelphia Zorg in de boerderij gevestigd. Deze stichting begeleidt mensen met een verstandelijke beperking. De woonzorglocatie van Philadelphia wordt momenteel uitgebreid. Gekoppeld hieraan worden de voormalige agrarische gronden omgevormd tot natuurgebied.<sup>7</sup>

6. Wegenwiki.nl, knooppunt Hoevelaken.

7. Website gemeente Leusden: toelichting op bestemmingsplanwijziging.

# 2.

## Gebiedsvisie

### 2.1 Inleiding

In het voorgaande is een beschrijving gegeven van de opbouw van het Centraal Buitengebied en de ontwikkelingen die aanleiding zijn voor het opstellen van deze kernrandzonevisie. Keuzes maken met betrekking tot deze én mogelijke toekomstige initiatieven kan alleen als eerst wordt vastgelegd wat de kwaliteiten zijn van het Centraal Buitengebied. Als afspraken worden gemaakt over de delen van het gebied die onaantastbaar zijn, plekken waar nog wel wat te verbeteren valt en de plekken waar sprake is van speelruimte voor nieuwe ontwikkelingen of andere invullingen. Alleen dan kan immers worden bepaald wat de impact van specifieke initiatieven zal zijn. In deze kernrandzonevisie gebeurt dit in een drietal stappen.

#### *stap 1 - vastleggen raamwerk*

De eerste stap bestaat uit het vastleggen van de belangrijkste kwaliteiten van het Centraal Buitengebied in de vorm van een gedetailleerde kaart. We noemen deze kaart het raamwerk. In dit raamwerk zijn vier karakteristieke gebiedskwaliteiten van het Centraal Buitengebied vastgelegd. Al die kwaliteiten bestaan uit verschillende onderdelen.

#### *stap 2 - suggesties voor de toekomst*

De tweede stap bestaat uit het samenvatten en selecteren van de verschillende ideeën, voorstellen en plannen die voor het gebied in beeld zijn gebracht tijdens de individuele gesprekken en de workshops. We vatten deze samen onder de noemer 'suggesties voor de toekomst'.

#### *stap 3 - vastleggen gebiedsprofilen*

De derde stap bestaat uit het vastleggen van de ruimtelijke karakteristiek van de Ursulineweg-Zuid en het Burgemeester Buiningpark en omgeving. Daarbij is een ruime contour getrokken om de locaties waarvoor een concreet initiatief op tafel ligt. De bedoeling is vast te leggen waar bij eventuele toekomstige ontwikkelingen op moet worden voortgeborduurd. We noemen dit gebiedsprofilen.

*Als in de toekomst sprake is van een initiatief voor het Centraal Buitengebied, waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is en dat buiten een van deze twee gebiedsprofilen valt, dan moet voor dat specifieke gebied een nieuw gebiedsprofiel worden opgesteld.*

In dit hoofdstuk worden het raamwerk, de suggesties voor de toekomst en de gebiedsprofilen beschreven. Deze kernrandzonevisie biedt daarmee zowel een beeld van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied, als een toetsingskader voor initiatieven die in de toekomst op het gebied af zullen komen.







# raamwerk van bestaande kwaliteiten

## waardevol landschap met natuurwaarden




-  waterrijk gebied met een herkenbare waterstructuur  
*Heiligenbergerbeek, Zwanenwater, ijsbaan enz.*
-  landgoederen  
*als samenhangende & toegankelijke ruimtelijke eenheden*
-  bosgebieden  
*vaak als onderdeel van landgoederen*
-  laanbeplanting, houtwallen & windsingels  
*langs wegen & landschappelijke kamers*
-  grasland & akkerland  
*vaak als onderdeel van landgoederen*
-  samenhangende landschappelijke kamers  
*omzoomd door houtwallen en laanbeplanting*
-  grote natuurwaarden  
*Nationaal Natuur Netwerk (voorheen EHS) / Groene Contour-gebieden (natuurwaarden verhogen)*

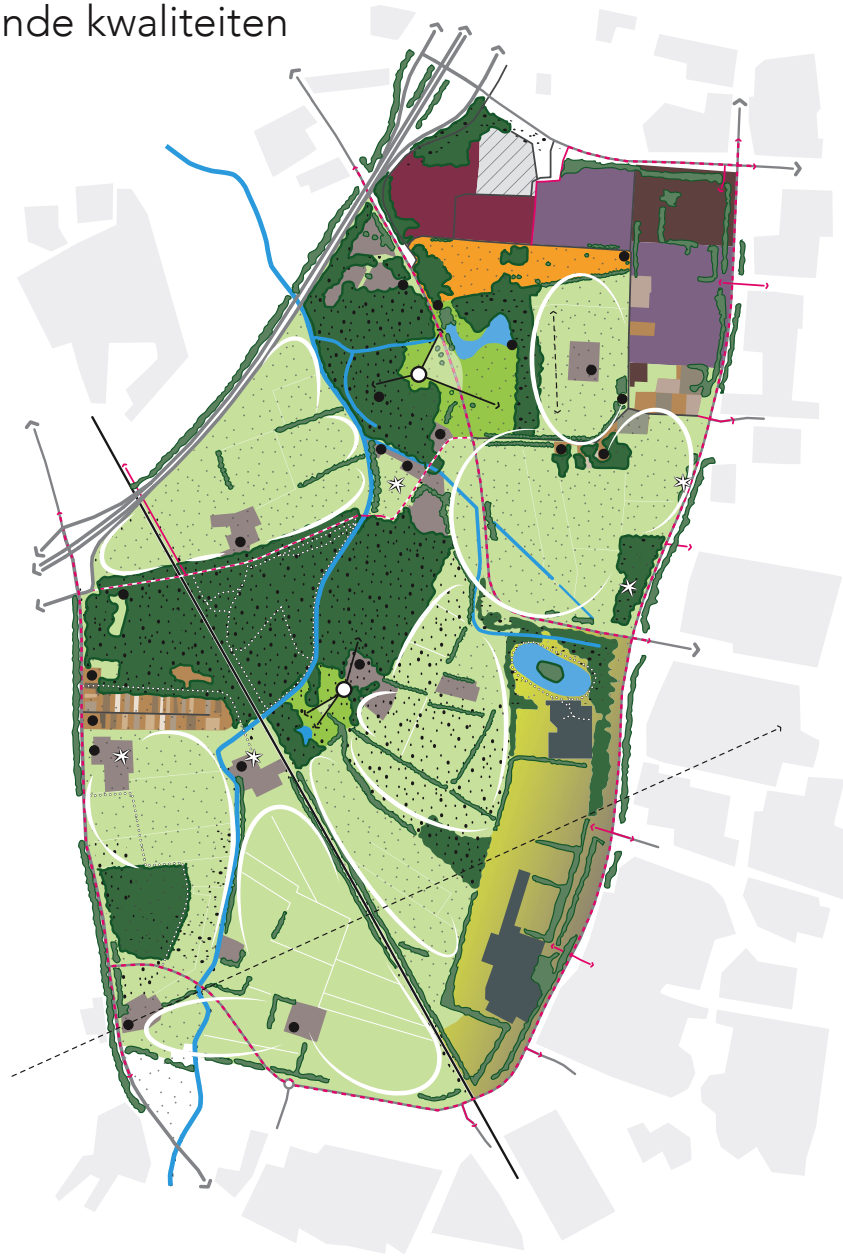
18

## herkenbare cultuurhistorische elementen



-  oude bebouwingslinten  
*kleinschalige, vrijstaande bebouwing*
-  monumentale & andere bijzondere bebouwing  
*op landgoederen & langs linten*
-  belangrijke zichtlijnen & zichtvlakken  
*m.n. op landgoederen*
-  belangrijke zichtrelaties  
*binnen landschappelijke kamers & vanaf Heuvelrug*

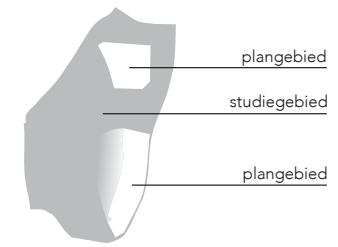
## hoogwaardige verbindingen

-  inprickers voor autoverkeer  
*zo min mogelijk doorgaande routes in het gebied*
-  doorgaande fietsroutes  
*vrijliggend / auto's te gast / gekoppeld aan autowegen*
-  wandelpaden  
*vrijliggend (auto soms te gast)*



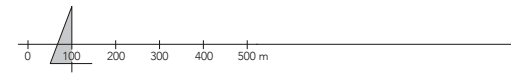
## karakteristieke bebouwing & functies

-  solitaire kavels (agrarisch, wonen of voorzieningen)  
*overwegend langs randen landschappelijke kamers*
-  woonkavels langs oude linten  
*Burg. de Beaufortweg, Ursulineweg & Schutterhoeflaan*
-  historisch tuinderslint: kleinschalig wonen & werken  
*afwisselende, vrijstaande bebouwing met tuinen (op onderdelen kwaliteitsimpuls noodzakelijk)*
-  sportpark Burgemeester Buiningpark  
*verharding en bebouwing geconcentreerd op de koppen langs de weg*
-  voorzieningen: o.a. vlindertuin, pluktuin / bloemakker, zorgboerderij, ijsheuvel & vruchtentuin



## buiten het raamwerk van bestaande kwaliteiten

-  geen uitgesproken gebiedskwaliteiten:  
kwaliteitslag gewenst
-  Euroflour
-  bestaand woon-werkgebied
-  toekomstig woon-werkgebied



## 2.2 Raamwerk van kwaliteiten

Uit de gesprekken en de workshops is gebleken dat de kwaliteiten van het Centraal Buitengebied breed worden gedeeld. Alles overziend kunnen in het gebied de volgende vier kwaliteiten worden onderscheiden:

### 1 *waardevol landschap met natuurwaarden*

Het Centraal Buitengebied vormt een belangrijke schakel tussen de Heuvelrug en de Gelderse Vallei en vooral de duidelijk herkenbare landschappelijke overgang vormt een belangrijke gebiedskwaliteit. Dit wordt nog eens versterkt doordat het gebied ligt ingeklemd tussen de verstedelijking van Leusden en Amersfoort en de A28, waardoor voor het Centraal Buitengebied een belangrijke functie is weggelegd als groene buffer en stedelijk uitloopgebied.

De waterstructuur in het gebied is duidelijk herkenbaar, waarbij de Heiligenbergerbeek, het Zwanewater en de ijsbaan de belangrijkste dragers vormen. Daarnaast kent het gebied twee fraaie landgoederen, met een sterke samenhang tussen de landgoedbossen, de parken rondom de landhuizen en de weilanden. Die weilanden zijn omzoomd door houtwallen en laanbeplanting en vormen daardoor duidelijk herkenbare landschappelijke kamers.

Vrijwel het gehele gebied maakt deel uit van het nationaal natuurnetwerk, waardoor het Centraal Buitengebied een belangrijke schakel vormt tussen de Heuvelrug en natuurgebieden aan de oostflank van Amersfoort.

### 2 *herkenbare cultuurhistorische elementen*

In het gebied zijn verschillende oude routes te vinden, waarvan de Heiligenbergerweg, de Burgemeester de Beaufortweg, de Lockhorsterweg, de Ursulineweg en de Schutterhoeflaan de belangrijkste zijn. Langs een deel van die routes is in de loop der eeuwen voor het gebied kenmerkende bebouwing ontstaan. Een deel van deze bebouwing is bovendien monumentaal of anderszins bijzonder. Dit geldt met name voor bebouwing op de landgoederen en langs de eerdergenoemde linten en routes.

De aanwezigheid van zichtlijnen, zichtvlakken en zichtrelaties is kenmerkend voor het gebied. De landgoederen Heiligenberg en Lockhorst hebben beide een klassiek landgoedpark, met geësceneerde zichtlijnen naar het landhuis. Daarnaast is er een zichtlijn vanaf de Heuvelrug op de kerktoren van Leusden. Tot slot is soms sprake van een zichtrelatie binnen een van de landschappelijke kamers, waarvan het belangrijk is dat deze open blijft bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.

### 3 *hoogwaardige verbindingen*

Het Centraal Buitengebied wordt omgeven door relatief grootschalige infrastructuur. Die infrastructuur vormt op zich geen kwaliteit, maar maakt het wel mogelijk dat autoverkeer gericht het gebied in kan prikken. En dat maakt het weer mogelijk dat het aantal doorgaande autoroutes door het gebied zo beperkt mogelijk kan blijven. Fietsers en wandelaars kunnen het gebied wel doorkruisen, via vrijliggende paden, routes waarop auto's te gast zijn - zoals op de Lockhorsterweg - en routes die gekoppeld zijn aan autowegen. In de laatste categorie vallen de fietspaden langs de Heiligenbergerweg, die bovendien een belangrijke verbinding vormen tussen Leusden en Amersfoort.

Vrijliggende wandelpaden zijn met name te vinden in de bosgebieden en het Jan Banninkpark. Een deel van deze paden loopt langs de Heiligenbergerbeek.

### 4 *karacteristieke bebouwing & functies*


Omdat het Centraal Buitengebied een gebied is op de overgang tussen stad en landschap, zijn er ook de nodige stedelijke functies te vinden. Een belangrijk deel daarvan is karakteristiek en draagt bij aan de gebiedskwaliteiten.

- Binnen de landschappelijke kamers zijn over het algemeen een of meer solitaire bebouwingskavels te vinden, meestal langs de randen. Over het algemeen gaat het om agrarische bedrijfsbebouwing, maar soms ook om woningen of specifieke voorzieningen.
- De woonkavels langs de oude linten zijn hiervoor al genoemd. De bebouwing is vrijwel zonder uitzondering vrijstaand en voorzien van een kap.
- De zuidzijde van de Ursulineweg vormt een herkenbaar historisch tuinderslint, ingevuld met kleinschalige woon- en werkkavels. Ook hier is de bebouwing vrijstaand.
- Het Burgemeester Buiningpark is een herkenbare ruimtelijke eenheid. De bebouwing op dit sportpark is geconcentreerd op de koppen, langs de Groene Zoom. Het centrale deel wordt minder intensief gebruikt en heeft landschappelijke kwaliteiten.








# suggesties voor de toekomst

o.b.v. analyse, lopende plannen, gesprekken met bewoners & belanghebbenden en workshops

## ruimtelijke kwaliteit

-  herprofilen Ursulineweg  
o.a. realiseren laanbeplanting, 30 km-zone enz.
-  rommellekken opknappen  
langs Ursulineweg
-  ontwikkelen kleinschalige randen bedrijventerreinen  
bij voorkeur met woonkavels (met ruimte voor werken)  
alternatief: brede bosrand
-  braakliggende terreinen bebouwen  
(behoefte aan duidelijkheid)  
geen hoogbouw
-  kwaliteitsslag entree gemeente
-  aanvullen lint Ursulineweg met vrijstaande woningen  
op glasopstallen Amersflora/Eurofleur en  
naastgelegen (braakliggende) terreinen

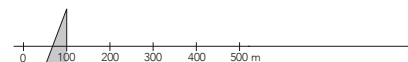
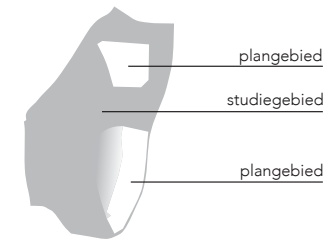
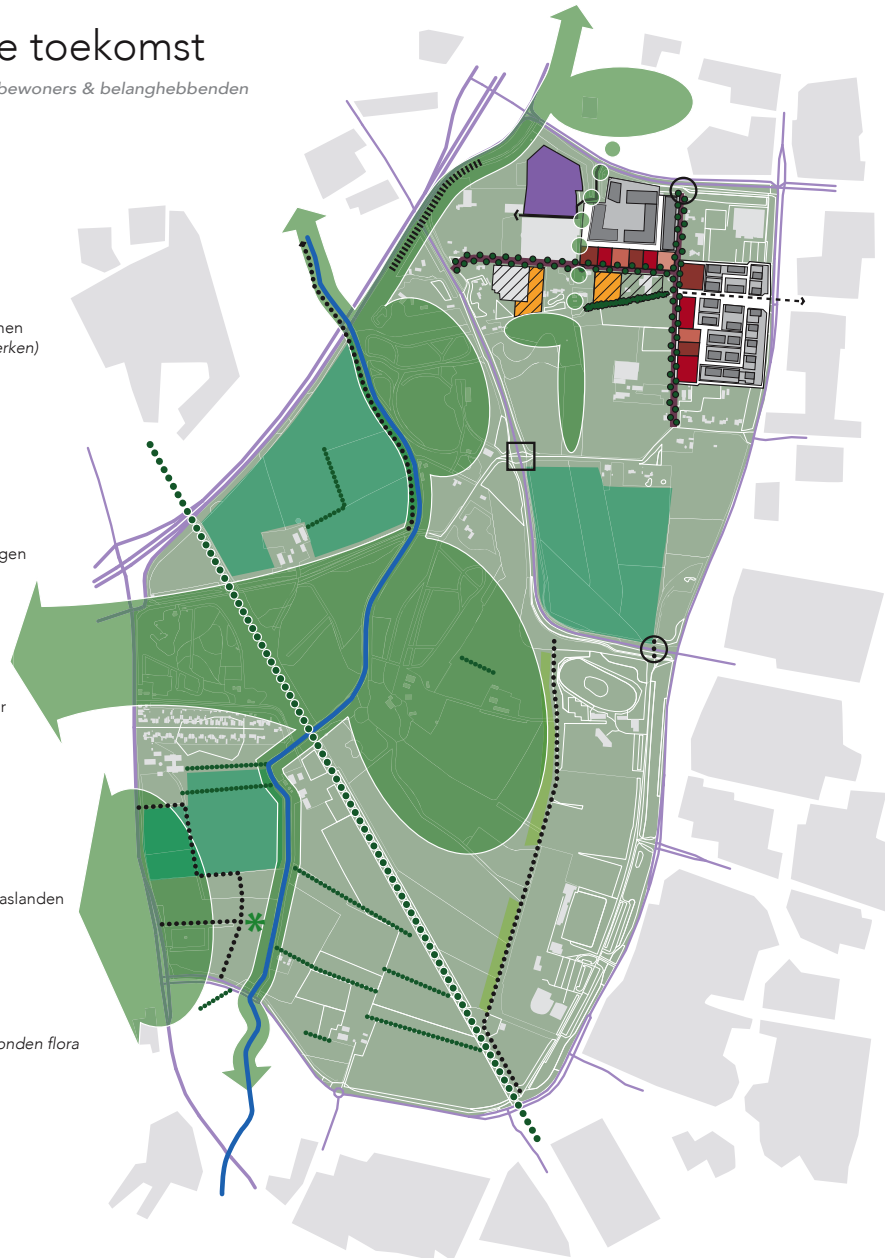
## landschap & recreatie (mogelijk deels al gerealiseerd)

-  realiseren groene & ecologische verbindingen,  
ter versterking van de ecologische hoofdstructuur  
locatie(s) nader in te vullen
-  onderzoeken mogelijkheden aanvullende  
(en zo nodig vervangende) verbinding  
via Ursulineweg en De Buitenplaats
-  versterken landschapsstructuur  
aan te planten kavelbeplanting
-  ontwikkelen bloemrijke en/of kwelafhankelijke graslanden  
o.a. door benutten kwelpotenties
-  Heiligenbergerbeek  
inrichten als ecologische verbingszone
-  poelen realiseren  
leefgebied voor amfibieën, libellen en watergebonden flora
-  ecologische verbingszone PON-lijn

## (langzaam) verkeer

-  aanvullende wandelroutes realiseren  
struipaden, locatie nader te bepalen
-  realiseren fietsverbinding over Plantage  
in het verlengde van de Ursulineweg
-  nieuwe schakels voor langzaam verkeer  
fietsverbinding met Randweg realiseren &  
oversteek Heiligenbergerweg
-  verbeteren verkeersstructuur  
teggang sluipverkeer & bevoorrading Eurofleur
-  verbeteren veiligheid kruising Burgemeester de  
Beaufortweg - Heiligenbergerweg
-  tegengaan geluidoverlast A28  
bewoners ervaren geluidoverlast

20



- Tot slot zijn in het gebied verschillende voorzieningen te vinden, zoals een vlindertuin, een pluktuin / bloemakker, een zorgboerderij, een ijshoeve en een vruchtentuin. Deze voorzieningen dragen sterk bij aan de recreatieve kwaliteiten van het gebied.

## 2.3 Suggesties voor de toekomst

De verschillende ideeën, voorstellen en plannen die voor het gebied in beeld zijn gebracht zijn weergegeven op de hiernaast afgebeelde kaart met suggesties voor de toekomst. Daarbij heeft een eerste schifting plaatsgevonden op basis van o.a. haalbaarheid, draagvlak en uitvoerbaarheid. De volledige lijst is te vinden in bijlage 1.

### - ruimtelijke kwaliteit

Opvallend is dat veel suggesties betrekking hebben op het noordoostelijke deel van het gebied, waarbij de mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren centraal staan. Voor de Ursulineweg betekent dat bijvoorbeeld het toevoegen van laanbeplanting, het opknappen van rommelige plekken, het aanvullen van het lint met kleinschalige woningen en het ontwikkelen van de braakliggende terreinen aan de overzijde van de weg. Wat betreft het laatste punt geven omwonenden aan dat ze behoefte hebben aan duidelijkheid, waarbij de voorkeur uitgaat naar kleinschalige bebouwing van de randen van de toekomstige bedrijventerreinen, met vrijstaande woningen of woon-werk kavels.

Ook het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit rond de entree van de gemeente bij de rijksweg (Randweg) wordt vaak genoemd.

### - landschap & natuur

Op het gebied van landschap en recreatie staat allereerst het realiseren van verbindingen centraal. Daarbij gaat het vooral om groene en ecologische verbindingen tussen de natuurkernen in het Centraal Buitengebied en de natuurgebieden op de Heuvelrug en rond de Schammer. Het ligt het meest voor de hand om de verbinding langs de A28 te versterken, maar wellicht horen ook aanvullende verbindingen tot de mogelijkheden. In dat verband is van verschillende kanten geopperd om een verbinding te maken via de Ursulineweg en De Buitenplaats.

Waar sprake is van barrières als gevolg van infrastructuur kunnen faunapassages worden gerealiseerd. Daarbij moet met name worden gedacht aan passages van de A28 (Heiligenbergerbeek), de N226 en de Heiligenbergerweg.

In het buitengebied kunnen de landschappelijke en ecologische kwaliteiten worden verbeterd door het ontwikkelen van bloemrijke en kwelafhankelijke graslanden en de aanleg van ecologische oevers. Ook kan de kamerstructuur van het landschap worden versterkt door extra houtwallen aan te planten. Een deel van deze voorstellen wordt momenteel al uitgevoerd. Tenslotte kunnen ook de ecologische kwaliteiten van de PON-lijn verder worden ontwikkeld.

### - (langzaam) verkeer

Suggesties voor verbeteringen op verkeersgebied richten zich zowel op autoverkeer als langzaam verkeer. Op het gebied van autoverkeer worden maatregelen voorgesteld voor het tegengaan van geluidhinder van de A28, zeker bij verdere verbreding van de rijksweg. Daarnaast

moet sluipverkeer dat via het parkeerterrein van Eurofleur rijdt worden tegengegaan en kan de verkeersveiligheid van de kruising tussen de Heiligenbergerweg en de Burgemeester de Beaufortlaan worden verbeterd. De bevoorrading van tuincentrum Eurofleur wordt bij voorkeur volledig via de Randweg afgehandeld.

Voor langzaam verkeer worden suggesties gedaan voor het toevoegen van recreatieve routes, bijvoorbeeld langs de westrand van het Burgemeester Buiningpark en het Jan Banninkpark. Door de route langs de westrand van het Burgemeester Buiningpark te combineren met een verbeterde oversteek voor voetgangers van de Heiligenbergerweg ontstaat een aantrekkelijke route langs belangrijke recreatieve voorzieningen in het gebied. Ook langs de Heiligenbergerbeek liggen mogelijkheden voor het versterken van routes.

Specifiek voor fietsers wordt gedacht aan het koppelen van de noordelijke tak van de Ursulineweg aan het fietspad langs de Randweg en het realiseren van een fietsverbinding over het toekomstige bedrijventerrein De Plantage.

*Door de oogharen kijkend schetsen deze suggesties een beeld van een gebied met toenemende landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Een gebied dat bovendien steeds beter te benutten wordt als hoogwaardig stedelijk uitloopgebied.*



## 2.4 Gebiedsprofiel Ursulineweg-Zuid

Omdat voor de Ursulineweg sprake is van een concreet initiatief is voor het gebied een gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel bevat een overzicht van de ruimtelijke kenmerken van het gebied, aangevuld met een ruimtelijke visie voor de toekomst.

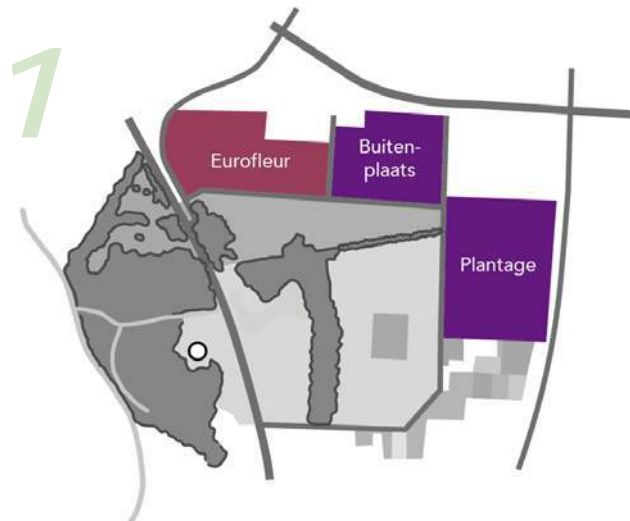
### *huidige ruimtelijke kenmerken*

Hoewel de meeste kassen inmiddels zijn verdwenen kan de Ursulineweg het beste worden omschreven als een oud tuinderslint. Het gebied heeft de volgende kenmerken:

- Een combinatie van woon- en werkkavels (o.a. glasopstallen).
- Langgerekte kavels in noord-zuid richting.
- De meest westelijk gelegen kavels zijn gericht op Heiligenbergerweg.
- Een houtwal langs de zuidrand van de kavels, in het westelijk deel overgaand in een boszone.
- Een smal wegprofiel met een grasberm aan twee zijden.
- Laanbeplanting ontbreekt veelal.
- Vrijstaande bebouwing, overwegend gericht op de weg.
- Wisselende rooilijn en kaprichtingen.
- Bouwhoogte: 1 laag met kap.
- Parkeren op eigen erf.
- Als geheel heeft het gebied een wat rommelige uitstraling.

### *ruimtelijke visie voor de toekomst*

De ruimtelijke visie voor de toekomst is onder andere gebaseerd op de individuele gesprekken met bewoners en de uitkomsten van de workshop. De visie begint met een aantal keuzes op hoofdlijnen. Daarbij is geen harde planhorizon gehanteerd.



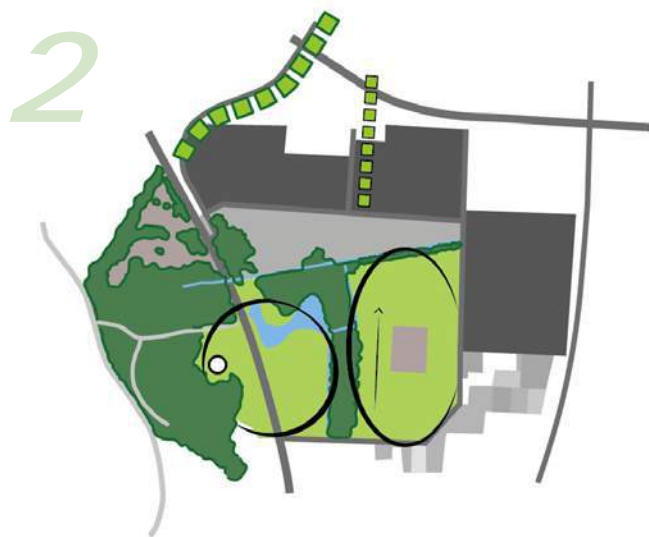
De Ursulineweg vormt de begrenzing van de stedelijke rand van Leusden. Stedelijke functies worden geconcentreerd ten noorden van de weg.



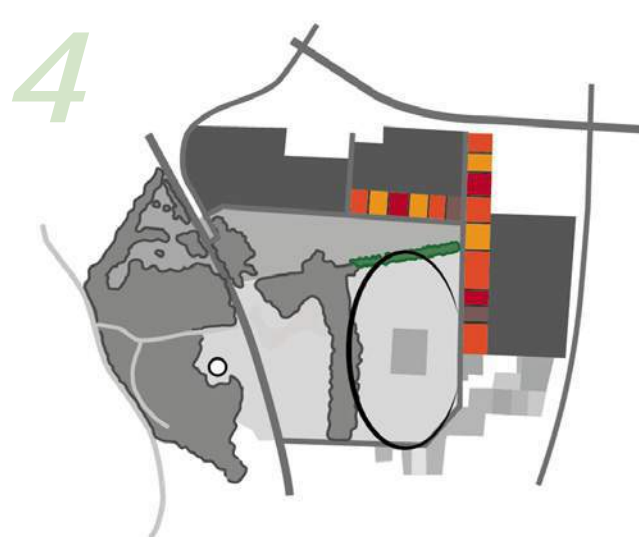
De kavels ten zuiden van de Ursulineweg vormen de overgang tussen beide 'werelden'. Hier is ruimte voor kleinschalig wonen en - eventueel - werken in een groene setting.



Als alternatief kan ook gekozen worden voor een groene invulling van een of meer kavels, zeker als daarbij een extra groene verbinding richting de Schammer ontstaat.



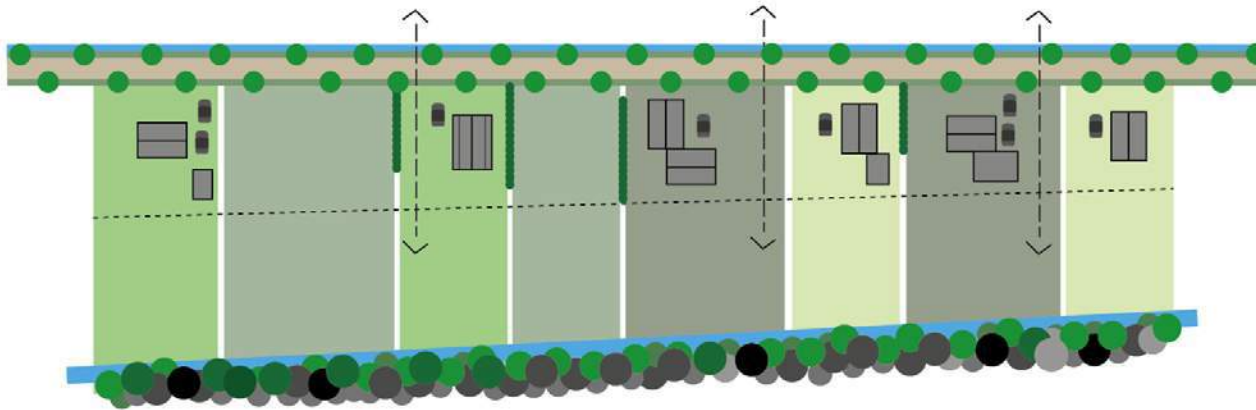
De groene kwaliteiten van het zuidelijke deel van het gebied staan niet ter discussie, worden verder uitgebouwd en verbonden met de natuurkernen ten noorden van de Randweg.



Om een goede overgang te realiseren worden de randen van de toekomstige bedrijventerreinen zorgvuldig ingericht. Een kleinschalige invulling met woon-werk kavels is uitgangspunt.

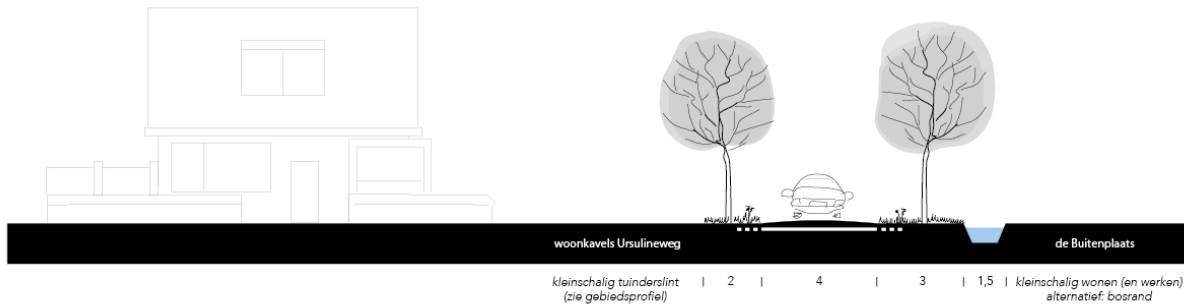


Het verkeer in het gebied wordt verder gescheiden: kleinschalig verkeer via de Ursulineweg, grootschalig verkeer en bevoorrading via de Randweg en de Groene Zoom.

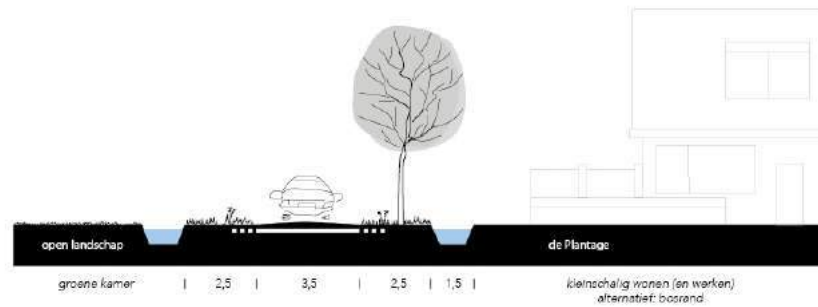


visie Ursulineweg: ruimtelijke hoofdpzpet  
(wegdeel in oost-west richting)

24



profiel Ursulineweg  
(wegdeel in oost-west richting)



profiel Ursulineweg  
(wegdeel in noord-zuid richting)

Het gebiedsprofiel voor de Ursulineweg-Zuid richt zich qua visievorming vooral op de Ursulineweg en de aangrenzende kavels. Dit vanuit de breed gedragen constatering dat de kwaliteiten van de beide landschappelijke kamers, die eveneens deel uitmaken van het plangebied, al bijzonder groot zijn. In deze delen van het plangebied gaat het dan ook vooral om behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten. Specifiek voor de Ursulineweg gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Geleidelijke omvorming tot een kleinschalig en groen woonlint (met ruimte voor werken), in aflopende dichtheden t.o.v. de toekomstige bebouwing op De Buitenplaats.
- Versterken van de houtwal aan de zuidrand van de kavels en verlengen van de aanwezige watergang / greppel.
- Bevoorrading van bedrijven via de Randweg en de Groene Zoom om zodoende de hoeveelheid vrachtverkeer te minimaliseren.

- Toevoegen van kleinschalige laanbeplanting langs de Ursulineweg: tweezijdig langs het wegdeel in oost-west richting en eenzijdig langs het wegdeel in noord-zuid richting, zodat daar het open landschap beleefbaar blijft.<sup>1</sup>
- Snelheidsremmende bestrating, bijvoorbeeld klinkers.
- Hoogwaardige, vrijstaande woningen met tuinen (kavels > 1.000 m<sup>2</sup>).
- Woningen op enige afstand van elkaar ontwikkelen: behoud van doorkijkjes tussen de woningen door.

---

1. Het gaat hier om een wensbeeld. De mogelijkheden en eventuele beperkingen (bijvoorbeeld in de vorm van kabels en leidingen) van het aanbrengen van laanbeplanting zijn in het kader van deze kernrandzonevisie niet onderzocht. Als realisatie op de voorgestelde locaties beperkingen oplevert kan bijvoorbeeld ook worden uitgeweken naar de overzijde van de sloot (plangebied De Buitenplaats).

- Landelijk karakter met afwisselende bouw, van retro tot modern.
- Woningen voor op de kavel, met oriëntatie op de straat.
- Bouwhoogte 1 laag met kap, geen vaste rooilijn en kaprichtingen.
- Erfgrenzen bij voorkeur in de vorm van hagen of houtwallen.
- Parkeren op eigen erf.



*bestaand zicht op het woon- en werklint langs de Ursulineweg (wegdeel in oost-west richting), met rechts tuincentrum Amersflora*





## 2.5 Gebiedsprofiel Burgemeester Buiningpark e.o.

Voor het Burgemeester Buiningpark is eveneens sprake van een concreet ruimtelijk initiatief. Ook voor dit gebied - en de directe omgeving - is daarom een gebiedsprofiel opgesteld, dat qua opzet vergelijkbaar is met dat voor de Ursulineweg-Zuid.

### *huidige ruimtelijke kenmerken*

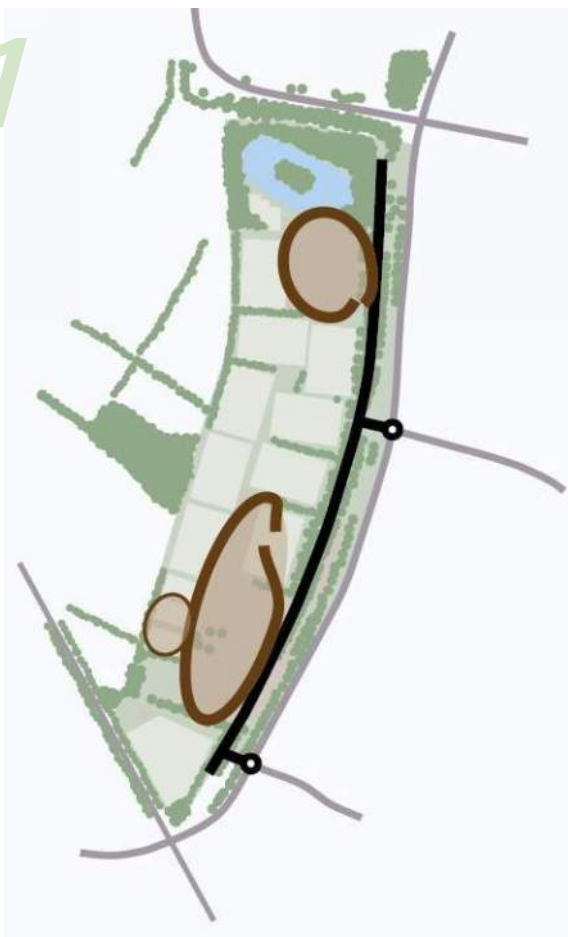
Het Burgemeester Buiningpark is een sportcomplex met aanwijsbare groene en landschappelijke kwaliteiten. Het mag daarom met recht een sportpark worden genoemd. Het gebied heeft de volgende kenmerken:

- De landschappelijke kamerstructuur loopt door op het sportpark, met name in het centrale deel. Ook tussen de sportvelden zijn houtwallen aanwezig. De breedste is te vinden langs de westzijde van het sportpark.
- Langs de Groene Zoom is sprake van zware laanbeplanting (in verschillende rijen).
- Het sportpark is op twee plekken ontsloten vanaf de Groene Zoom en is niet opgenomen in doorgaande routes. Het gebied is daardoor in zichzelf gekeerd. Er is wel enige interactie met het Jan Banninkpark.
- Bebouwing & parkeren zijn geconcentreerd op de koppen en langs de Groene Zoom.
- In het centrale deel van het sportpark zijn alleen sportvelden te vinden.
- De bebouwing is gedifferentieerd en deels verouderd en/of kwaliteitsarm.

### *ruimtelijke visie voor de toekomst*

De ruimtelijke visie voor de toekomst van het Burgemeester Buiningpark e.o. is onder andere gebaseerd op de uitkomsten van de workshops. De visie begint met een aantal keuzes op hoofdlijnen.

1



*De bebouwing op het Burgemeester Buiningpark is geconcentreerd op de beide koppen en wordt zo veel mogelijk op de Groene Zoom gericht.*

2



*Buiten de beide bebouwingsclusters wordt de landschappelijke kamerstructuur zo veel mogelijk doorgezet. Het centrale deel van het Burgemeester Buiningpark blijft het minst intensief gebruikte deel.*

3



*De houtwallenstructuur op het Burgemeester Buiningpark blijft behouden en kan in beperkte mate worden versterkt door bomen toe te voegen.*

4



28

*De houtwal langs de westelijke rand is het zwaarst en wordt waar mogelijk versterkt. Het centrale deel blijft relatief transparant.*

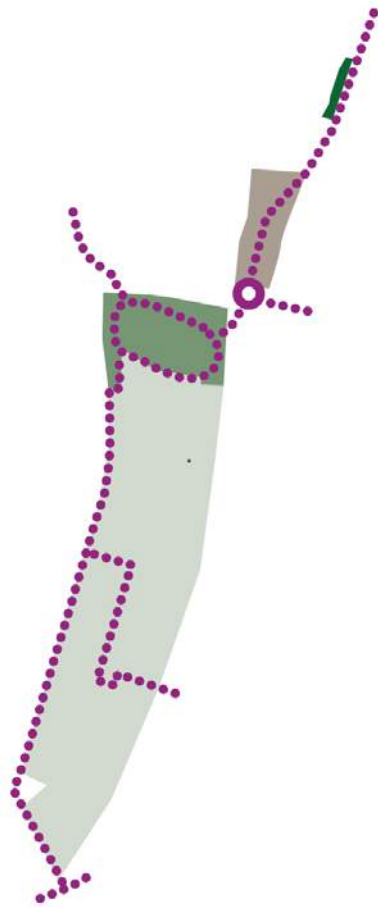
5



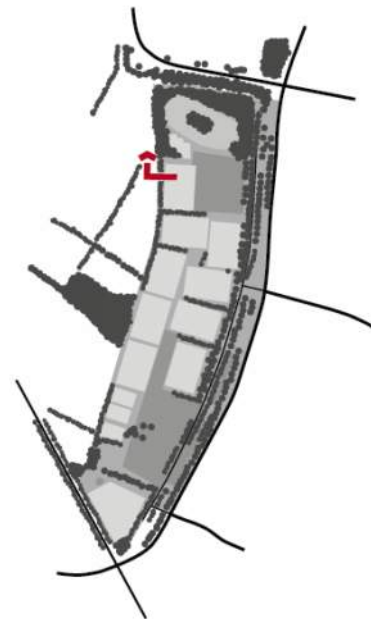
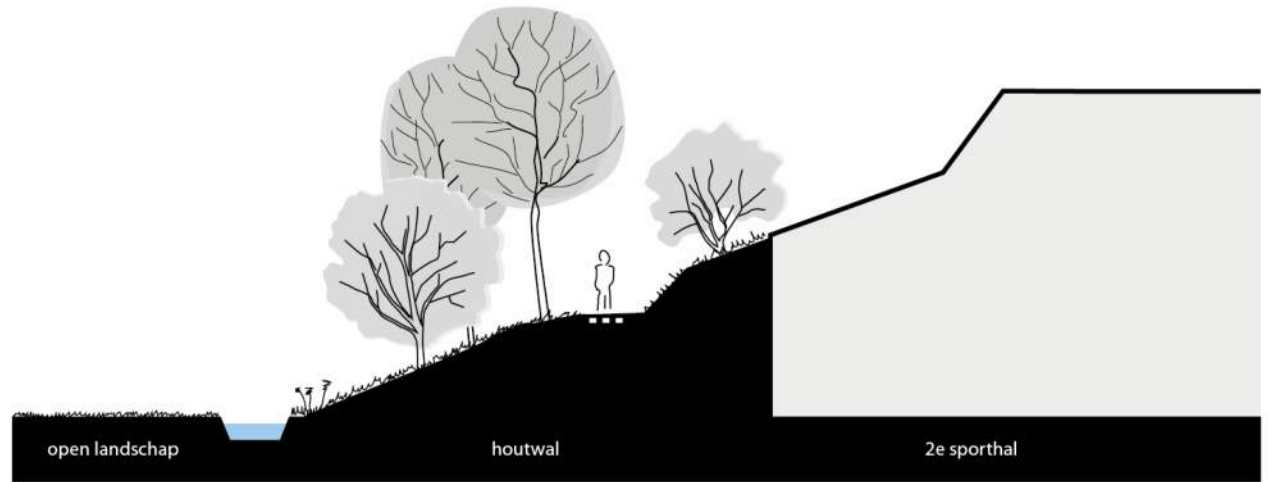
*Waar mogelijk wordt de in zichzelf gekeerde structuur van het Burgemeester Buiningpark en het Jan Banninkpark aangepast door doorgaande recreatieve routes te ontwikkelen. De meest kansrijke route loopt langs de westrand van het gebied en biedt de mogelijkheid om verschillende recreatieve functies in het Centraal Buitengebied aaneen te schakelen.*

#### *inpassingsmogelijkheden tweede sporthal*

Het realiseren van een tweede sporthal in het noordelijke deel van het Burgemeester Buiningpark past binnen het concept om bebouwing op de beide koppen te concentreren. Het bebouwingscluster wordt hiermee echter wel verder richting het open landschap opgerekt. Een goede inpassing van een eventuele tweede sporthal is daarom belangrijk. Momenteel wordt gedacht aan het aanleggen van een grondlichaam tegen de sporthal. Door op deze grondwal een houtwal te realiseren wordt de sporthal voor een zo groot mogelijk deel aan het zicht onttrokken. Ook het beperken van eventuele lichtoverlast behoort tot de aandachtspunten. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de westelijke en zuidelijke gevels lichtdicht te maken.



*nieuwe wandelroute als schakel tussen de verschillende recreatieve functies langs de Groene Zoom (van vlindertuin, via ijsbaan en sportpark, tot PON-lijn)*



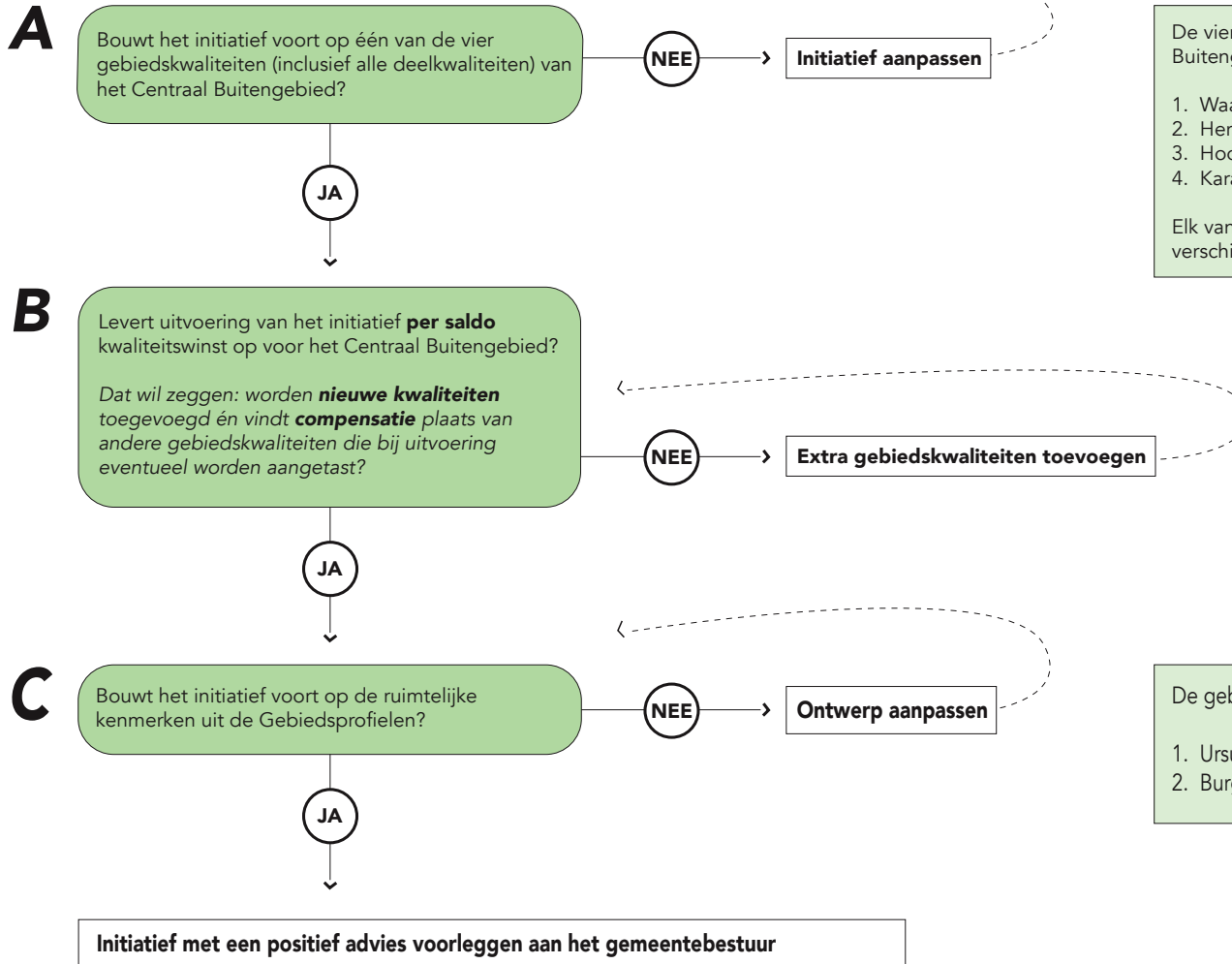
*profiel van de mogelijke inpassing van de tweede sporthal: aanleg van een grondwal met beplanting tot aan de sporthal (eventueel kan een wandelpad worden toegevoegd)*



*voorkeurslocatie tweede sporthal*

# spelregels voor kwaliteit

**RUIMTELIJK  
INITIATIEF  
(binnen een van  
de plangebieden)**



De vier gebiedskwaliteiten van het Centraal Buitengebied:

1. Waardevol landschap met natuurwaarden.
2. Herkenbare cultuurhistorische elementen.
3. Hoogwaardige verbindingen.
4. Karakteristieke bebouwing & functies.

Elk van deze gebiedskwaliteiten bestaat uit verschillende deelkwaliteiten.

De gebiedsprofielen:

1. Ursulineweg-Zuid
2. Burgemeester Buiningpark e.o.

# 3.

## Uitvoeringsparagraaf

### *inleiding*

*In de kernrandzonevisie voor de Ursulineweg-Zuid & het Burgemeester Buiningpark e.o. zijn de belangrijkste kwaliteiten van het gebied vastgelegd. Bovendien zijn verschillende kansen voor toekomstige gebiedsontwikkeling in beeld gebracht. Anders dan bij traditionele plannen is uitvoering hiervan niet in eerste instantie aan de gemeente of andere overheden. Er zijn op de kaart met suggesties voor de toekomst zeker elementen opgenomen die door overheden zullen worden uitgevoerd, maar de bedoeling van deze kernrandzonevisie is toch vooral om andere partijen uit te nodigen met initiatieven te komen. Daarbij staat voorop dat elk initiatief moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit(en) van het Centraal Buitengebied.*

*In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de spelregels die van toepassing zijn als sprake is van een ruimtelijk initiatief. Dat kan een initiatief zijn van een particulier of een marktpartij. En uiteraard zijn deze spelregels ook van toepassing als de overheid met een initiatief komt.*

### 3.1 Spelregels voor ontwikkeling

#### *omgaan met initiatieven*

Raamwerk, suggesties voor de toekomst en gebiedsprofielen vormen samen de kernrandzonevisie voor de Ursulineweg-Zuid & het Burgemeester Buiningpark en omgeving. Bij deze visie hoort een set spelregels. Spelregels die duidelijk maken hoe met een toekomstig initiatief moet worden omgegaan. Het gaat daarbij om initiatieven waarvoor naar verwachting een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Voor initiatieven die passen binnen de geldende ruimtelijke kaders worden de normale procedures gevolgd.

De spelregels zijn vertaald in het afwegingsschema dat hiernaast is afgebeeld. Binnen dat schema staat een drietal vragen centraal. De beginvraag is steeds dezelfde, namelijk: "bouwt een initiatief voort op één of meer van de bestaande kwaliteiten in het gebied?" Met deze beginvraag in het achterhoofd kunnen zich in principe drie verschillende situaties voordoen:

1. Als sprake is van een initiatief dat niet voortbouwt op één of meer van de bestaande gebiedskwaliteiten, dan kan dit initiatief niet plaatsvinden. Het Centraal Buitengebied is simpelweg geen geschikte locatie. Het staat de indiener uiteraard vrij om het initiatief aan te passen en opnieuw in te dienen.
2. Elk initiatief moet uiteindelijk leiden tot kwaliteitswinst in het Centraal Buitengebied. Als sprake is van een initiatief dat goed aansluit op één of meer van de bestaande gebiedskwaliteiten, dan wordt in beeld gebracht waar die kwaliteitswinst uit bestaat. Als deze aantoonbaar is, kan verder worden gesproken over de ruimtelijke inpassing van het initiatief. Hierbij dienen de gebiedsprofielen als referentie. Als de ruimtelijke uitwerking van het ontwerp past binnen het gebiedsprofiel dat van toepassing is op de betreffende locatie, dan wordt het initiatief met een positief advies ter goedkeuring aan het college voorgelegd. Als dit niet het geval is, dan bestaat de mogelijkheid het ontwerp aan te passen en wederom ter goedkeuring voor te leggen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Uiteraard moet in alle gevallen ook worden voldaan aan het overige vastgestelde ruimtelijke, milieu- en natuurbeleid van gemeente, provincie en andere overheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan bestemmingsplannen en milieueisen.



32



Bij een positief besluit van het college van B&W worden vervolgens ruimtelijke randvoorwaarden en/of een bestemmingsplanwijziging ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

3. De lastigste situatie ontstaat als een initiatief aansluit op één of meer gebiedskwaliteiten, terwijl tegelijkertijd één of meer andere gebiedskwaliteiten worden aangetast. Ook bij een dergelijk initiatief geldt dat alleen over uitvoering kan worden gesproken als per saldo sprake is van kwaliteitswinst in het Centraal buitengebied. Dat betekent dat naast een algemene kwaliteitsverbetering compensatie moet plaatsvinden voor de kwaliteiten die worden aangetast.

Zo'n kwaliteitsimpuls kan bijvoorbeeld plaatsvinden door bij te dragen aan het realiseren van een of meer onderdelen van de kaart 'suggesties voor de toekomst'. Het staat de initiatiefnemer uiteraard vrij om met aanvullende suggesties te komen, mits deze aansluiten op de denkrichting die in deze kernrandzonevisie is beschreven.

Ook in deze situatie vindt toetsing plaats aan de ruimtelijke uitgangspunten die in het betreffende gebiedsprofiel zijn beschreven.

#### *(ruimtelijk) samenhangende projecten*

Voor de beoogde kwaliteitswinst bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen fungeert in principe het gehele Centraal Buitengebied als zoekgebied. Het heeft echter de voorkeur dat er sprake is van een directe link tussen initiatief en kwaliteitswinst, zeker bij compensatie van verloren gegane kwaliteiten. Dat is wel zo duidelijk voor alle gebruikers van het gebied.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle suggesties voor de toekomst die tijdens het opstellen van deze visie over tafel zijn gegaan.

#### *brede maatschappelijke discussie*

Een initiatief dat aansluit op één of meer bestaande gebiedskwaliteiten en tegelijkertijd andere gebiedskwaliteiten aantast zal over het algemeen leiden tot maatschappelijke discussie. Met deze visie in de hand is het mogelijk om de (ruimtelijke) voors en tegens op een rij te zetten. De ene gebiedskwaliteit weegt daarbij niet zwaarder dan de andere. Aangezien het hier gaat om initiatieven waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, zal het uiteindelijke oordeel altijd aan de gemeenteraad zijn.

## 3.2 Methodiek

#### *combinatie van methoden*

Het uitgangspunt dat elke ruimtelijke ontwikkeling moet leiden tot kwaliteitswinst voor het Centraal Buitengebied betekent dat het mogelijk moet zijn om zo objectief mogelijk vast te stellen wanneer daar sprake van is. Bij een gevoelsbegrip als kwaliteit is dat lastig, maar daarom zeker niet onmogelijk.

De laatste jaren is ervaring opgedaan met verschillende methoden om de impact van een ontwikkeling en daarmee de omvang van de aanvullende kwaliteitsimpuls te bepalen. Denk bijvoorbeeld aan 'rood voor rood' of 'rood voor groen' projecten. In de handreiking kernrandzonevisies van de provincie Utrecht worden vier methoden onderscheiden. Deze visie zet vooralsnog in op een combinatie van de zogenaamde 'impactbepaling' en de 'bestem-

mingsplan winstberekening'. Op basis hiervan kan een geschikte aanvullende kwaliteitsimpuls, of de daarvoor benodigde financiële bijdrage worden bepaald.

#### *impactbepaling*

Bij impactbepaling wordt gekeken naar de negatieve én positieve effecten van een ontwikkeling en wordt de waarde van deze effecten bepaald. Het rendement van de ontwikkeling zelf is hierbij dus niet bepalend.

#### *bestemmingsplan winstberekening*

Bij deze methode vormt de waardestijging van de grond na een ontwikkeling de basis voor de mate waarin wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. In de meeste gevallen zal het daarbij gaan om een rode ontwikkeling. Deze methodiek wordt veel gebruikt bij klassieke grondexploitaties, waarbij bovenplanse vereveningsbijdragen worden gevraagd.<sup>2</sup>

Het achterliggende idee bij het gebruiken van een combinatie van beide methodes is dat hiermee een zo objectief mogelijke beoordeling van de impact van initiatieven plaatsvindt. Hiermee wordt bovendien voorkomen dat ontwikkelingen waarbij veel waarde wordt toegevoegd onevenredig zwaar worden 'belast'. De basis zal steeds worden gelegd door een vergoeding volgens de bestemmingsplan winstberekening. Daar bovenop komt een vergoeding die bepaald wordt volgens de impactbepaling.

2. Bron: kernrandzonesprovincieutrecht.nl.



### *redelijkheid*

Zoals hiervoor al is aangegeven is het erg belangrijk dat de omvang van een aanvullende kwaliteitsimpuls in redelijke verhouding staat tot de omvang van het betreffende initiatief. Zo niet, dan wordt hiermee waarschijnlijk een dusdanige barrière opgeworpen dat er helemaal niets meer zal gebeuren in een gebied. En daarbij is het gebied uiteindelijk niet gebaat.

Een goede manier om 'redelijkheid' in te bouwen binnen de impactbepaling is door zowel de toegevoegde als de aangetaste kwaliteiten te kwantificeren. Dat kan bijvoorbeeld door er een waarde van 1 tot en met 10 aan te hangen. Er wordt dan een tegenprestatie gevraagd in de vorm van een kwaliteitswinst in een vergelijkbare orde van grootte als de aantasting. Het raamwerk vormt de basis voor deze beoordeling. Binnen de bestemmingsplan winstberekening hangt 'redelijkheid' volledig samen met het percentage van de toegevoegde waarde dat moet worden afgedragen.

Bij structuurvisies volgens de nWro wordt in dit kader ook wel gewerkt met de zogenaamde PTP-criteria. PTP staat daarbij voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Er wordt dus gekeken in hoeverre het redelijk is om een aanvullende kwaliteitsimpuls volledig terug te voeren op één bepaalde ontwikkeling. Ook dit kan een goed hulpmiddel zijn om te komen tot een 'redelijke' vergoeding.

### *uitwerking*

Gedetailleerde uitwerking van deze methodiek vindt plaats in overleg met de provincie Utrecht. Daarbij zullen knopen worden doorgehakt over:

- De omvang van de financiële bijdrage die van initiatiefnemers wordt gevraagd, bij een project waarbij sprake is van een aanvullende kwaliteitsimpuls. Het gaat daarbij zowel om de verhouding tussen de bijdrage volgens de bestemmingsplan winstberekening en de impactbepaling als de totale omvang van de bijdrage in relatie tot de omvang van het initiatief.
- Ook beheerkosten zijn een punt van aandacht. Het is daarom mogelijk dat naast een bijdrage voor het realiseren van een kwaliteitsimpuls ook een bijdrage wordt gevraagd voor de beheerkosten. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een nieuw voetpad, waarbij de initiatiefnemer ook het onderhoud op zich neemt.
- En dan is er nog het punt van de uitvoering. Wie legt uiteindelijk concreet iets aan in het gebied, ter compensatie van een (elders) aangetaste gebiedskwaliteit? In het verlengde van het interactieve proces dat heeft geleid tot de totstandkoming van deze gebiedsvisie zal de gemeente meer nog dan voorheen een volwaardige betrokkenheid van alle belanghebbenden bij de uitwerking van initiatieven stimuleren en faciliteren. Dat kan dus ook betekenen dat de daadwerkelijke realisatie van gebiedskwaliteiten wordt overgelaten aan particulieren of andere initiatiefnemers. Daarbij zijn verschillende benaderingen denkbaar, variërend van een volledige verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, tot begeleiding door verschillende over-

heden en instanties, al naar gelang de aard van het project. Denk daarbij aan de gemeente, het waterschap of bijvoorbeeld de landgoederen.

- Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied zullen de mogelijkheden worden onderzocht van het toepassen van het instrument 'voorwaardelijke verplichting'. Dit is een instrument binnen het bestemmingsplan dat het mogelijk maakt een nieuwe functie in een gebied toe te staan, maar alleen als ook de benodigde compensatiemaatregelen worden getroffen. Als een initiatiefnemer gebruik wil maken van een bouwmogelijkheid, dan is hij verplicht om bijvoorbeeld ook een groenplan te realiseren.

De methodiek achter provinciale kernrandzonevisies is in ontwikkeling. Zie hiervoor de provinciale handreiking 'Kwaliteit in de kernrandzone'.

### *afspraken vooraf*

Voor welke uitwerking ook zal worden gekozen, één ding staat nu al vast: wat de gemeente betreft heeft het de sterke voorkeur om vooraf met initiatiefnemers afspraken te maken, op basis van vrijwilligheid. Dit past bij de manier waarop de kernrandzonevisie tot stand is gekomen, levert tijdswinst op en voorkomt rompslomp. Dergelijke anterieure overeenkomsten bieden bovendien de meeste flexibiliteit om te komen tot creatieve oplossingen. Oplossingen waarbij het gebied als geheel gebaat is.

Een anterieure overeenkomst wordt aangegaan alvorens een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan wordt gestart.

# Bijlage 1

## Overzicht suggesties voor de toekomst

### *inleiding*

Deze bijlage bevat een totaaloverzicht van alle ideeën, kansen en initiatieven die tijdens het opstellen van deze kernrandzonevisie over tafel zijn gegaan. Ze worden hier samengevat onder de noemer suggesties voor de toekomst. In tegenstelling tot de kaart 'suggesties voor de toekomst' uit hoofdstuk 2 heeft geen schifting plaatsgevonden op basis van bijvoorbeeld uitvoerbaarheid, draagvlak en kosten.

De gemeente Leusden staat open voor initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan het behouden en versterken van de kwaliteiten die zijn beschreven in deze kernrandzonevisie. De opsomming in deze bijlage is dan ook niet limitatief, maar een levend document dat voortdurend kan worden aangevuld.

### *Ursulineweg en omgeving*

- geen hoogbouw
- kleinschalige randen langs toekomstige bedrijventerreinen (bij voorkeur met woon-werkkavels)
- speelgelegenheid voor jonge kinderen
- glasvezel aanleggen
- riolering aanleggen
- duidelijkheid over ontwikkelingen in de omgeving: braakliggende terreinen bebouwen
- rommelplekken opknappen
- laanbeplanting langs de Ursulineweg
- uitstraling van de Ursulineweg verbeteren
- Ursulineweg beter inrichten: er rijden nu regelmatig mensen tegen de betonblokken in de berm aan
- woon-werkkavels realiseren
- gemeentewerf uitplaatsen
- sluiptverkeer tegengaan
- overlast van uitgaande jeugd tegengaan.

### *groen, water & natuur*

- voorzichtig met houtwallen i.v.m. dazen
- verbinding langs de beek onder de A28 herstellen
- verbreden houtwal langs westrand Burgemeester Buiningpark
- realiseren groene en ecologische verbindingen / faunapassages
- versterken landschapsstructuur
- ontwikkelen bloemrijke en/of kwelafhankelijke graslanden
- Heiligenbergerbeek inrichten als ecologische verbindingzone
- poelen realiseren voor amfibieën, libellen en watergebonden flora
- PON-lijn versterken als ecologische verbindingzone
- verbeteren van de groene en ecologische verbinding langs de A28, tussen de NNN-gebieden in het Centraal Buitengebied en de gebieden daarbuiten

### *recreatie*

- horeca op de Heiligenberg
- bosgebied Heiligenberg toegankelijk maken
- fietspad over de Plantage
- extra wandelroutes dóór het gebied realiseren
- vrij wandelen op het Burgemeester Buiningpark
- wandelroute langs de westrand van het Burgemeester Buiningpark
- ontwikkelen wandelroute langs de PON-lijn
- ontwikkelen wandelroute langs de zuidelijke bebouwingsrand van de Ursulineweg, richting landgoed Heiligenberg (herstellen historische route)

### *verkeer*

- Heiligenbergerweg omleggen over de Ursulineweg (doorsnijding landgoed De Heiligenberg ongedaan maken)
- fietsverbinding Ursulineweg richting Randweg doorprikken
- geluidoverlast A28: geluidswal realiseren bij verbreding
- groene geleding langs de A28 versterken (langs het terrein van Eurofleur)
- bevoorrading van met name Eurofleur verbeteren: geen vrachtverkeer via de Ursulineweg
- verbeteren aansluiting Burgemeester de Beaufortweg en Heiligenbergerweg (kruising is onveilig)

### *overig*

- de zendmast bij de rijksweg is lelijk: is daar geen andere oplossing voor mogelijk
- kwaliteitsslag entree gemeente: uitplaatsen milieustraat
- de rode contour loopt niet op de juist plek: zou om Eurofleur heen moeten lopen

## Literatuurlijst

- Amer adviseurs, Project binnen in het buitengebied, integrale ontwikkelingsvisie Leusden heeft het "natuurlijk" (augustus 2004).
- Amer ruimtelijke ontwikkeling, Bestemmingsplan buitengebied Leusden (mei 2009).
- Brons & Partners, Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei, hoofdrapport (inventarisatie, analyse en visie) (september 2005).
- Bureau Nieuwe Gracht / Terra Incognita, Gebiedsvisie De Bilt-west (september 2013) & Gebiedsvisie De Bilt-Zuid (januari 2016).
- Cyber, Groene rijkdom in beeld, groenbeleidsplan gemeente Leusden (februari 2005).
- DHV, Groene agenda Leusden, krachtig Leusden, prachtig groen (december 2008).
- Gemeente Leusden, Ruimte voor Sport, sport en beweegnota Leusden 2009 - 2012 (g.d.).
- INBO, Modellenstudie Sporthal Bavoort Leusden (december 2015).
- INBO, Beeldkwaliteit sporthal Bavoort Leusden (maart 2016).
- Plan RO, Erf-inrichtingsplan, 5 woningen aan de Ursulineweg te Leusden (maart 2015).
- Plan RO, Ontwikkeling 't Spieghele, zuidrand Ursulineweg, ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van behandeling principeverzoek (maart 2015).
- Projectbureau Vallei en Heuvelrug, Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei (november 2013).
- Provincie Utrecht, Centraal Buitengebied Leusden, aanleg nieuwe landschapselementen (g.d.).
- Provincie Utrecht, Digitale kaartenatlas Provincie Utrecht, [www.webkaart.provincie-utrecht.nl](http://www.webkaart.provincie-utrecht.nl)
- Provincie Utrecht, Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Koepelkatern (februari 2011).
- Provincie Utrecht, Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, gebiedskatern Gelderse Vallei (juli 2011).
- Provincie Utrecht, Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug (juli 2011).
- Provincie Utrecht, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Ontwerp (maart 2012).
- Ingeborg Thorat (adviseur ruimtelijke kwaliteit provincie Utrecht), Kernrandzones (oktober 2013).



## Colofon

### *werkgroep*

Deze kernrandzonevisie is opgesteld door bureau Nieuwe Gracht. Namens de gemeente Leusden en de provincie Utrecht zijn de werkzaamheden begeleid door de volgende ambtelijke projectgroep:

- Frans Assman (provincie Utrecht)
- Izaak Boone
- Anita Hakvoort (projectleider)
- Jan Nijdeken
- Martin Overbeek (provincie Utrecht)
- Hans Peter Reinders
- Detlef Stolker

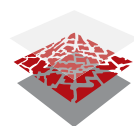
### *bureau Nieuwe Gracht*

- Wim Keijsers
- Jan Willem Tap

### *deelnemers workshops*

Tijdens het opstellen van de kernrandzonevisie zijn individuele gesprekken gevoerd met een groot aantal bewoners van de Ursulineweg. Daarnaast is een workshop georganiseerd met omwonenden en belanghebbenden. Aan deze workshop hebben de volgende bewoners en partijen deelgenomen:

- dhr. en mevr. Blankenstijn
- dhr. Bloemendal
- fam. Bos
- dhr. Boshuizen
- dhr. Brouwer
- dhr. en mevr. Esselman
- dhr. en mevr. Esveldt
- dhr. Hendriks
- dhr. en mevr. Van Heugten
- mevr. Van het Klooster
- dhr. en mevr. Lottering
- dhr. Oudshoorn
- dhr. en mevr. Oudshoorn
- dhr. en mevr. Paulusma
- dhr. Pels Rijcken
- dhr. en mevr. E. Reemst
- dhr. Sewalt
- dhr. en mevr. Van der Veldt
- dhr. Van der Wel
- dhr. Van der Wel
- mevr. A.M. van Woerkom - Kerstholt
- dhr. en mevr. Wouters
  
- Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (dhr. Tolboom)
- Gemeente Leusden (mevr. Alberts)
- Gemeente Leusden (dhr. Leertouwer)
- PlanRO (dhr. Kisteman)
- Provincie Utrecht (mevr. Berkelaar)
- 't Schoutenhuis b.v. (dhr. Scheffer)
- Waterschap Vallei en Veluwe (dhr. Jansen)
- Van Wijnen projectontwikkeling (dhr. Stumpel)



**BUREAU NIEUWE GRACHT**

www.nieuwegracht.nl · bureau@nieuwegracht.nl  
Ondix-gebouw · Rotsoord 13a · 3523 CL Utrecht · 030-2310200



## Bijlage 4



Datum: 23 september 2014  
Locatie: Gemeentehuis, 't Erf 1, in Leusden

---

Aanwezigen zie bijlage

## 1. Opening

Jan Overweg opent de bijeenkomst om 19.30 uur. Hij vindt het fijn dat de aanwezigen hun inbreng willen leveren over de bouw van een tweede sporthal. Het college wil samen met de gebruikers kijken hoe de tweede sporthal wordt geëxploiteerd. De planning is dat de tweede sporthal in maart 2017 gereed is. De gemeente doet de investering van het gebouw. De exploitatie van het gebouw ligt bij de gebruikers.

## 2. Voorstelronde

Manfred Speksnijders, voorzitter Green Giants (basketbal). De basketbalvereniging bestaat al dertig jaar en maakt gebruik van sporthal de Meent. Blijft de Meent of gaat die weg? De vereniging is behoorlijk gegroeid. Hij is benieuwd wat deze avond zal brengen.

Michel Vrijhoef, lid postduivenvereniging. Hij heeft wel ideeën hoe de tweede sporthal eruit moet komen te zien. Hij ziet deze avond als een informatieve bijeenkomst.

Jan Costa, directeur Bloemendal. Hij heeft al eerder samen met KC de Antilopen een plan ingediend voor een tweede sporthal. Hij verwacht vanavond stappen te kunnen maken om de realisatie van een tweede sporthal te kunnen versnellen. Maart 2017 vindt hij ver weg en de nood is hoog.

Marita Voogt, voorzitter Leusder Handbalvereniging. LHV vindt dat er een tweede sporthal moet komen. Zij is benieuwd hoe de andere verenigingen tegen de tweede sporthal aankijken. De wens van LHV is dat de sporthal dicht bij de huidige accommodatie van LHV komt te liggen. Op die manier kan de exploitatie van de huidige locatie profiteren van de tweede sporthal.

Karin Hogendijk, voorzitter MHCL. Hockey gaat van november tot maart elk jaar de zaal in. MHCL heeft de ambitie meer zaaluren te maken om op een hoger te kunnen hockeyen. De hockey heeft zich destijds ook aangesloten bij het plan zoals de KC Antilopen dat heeft ingediend. Zij verwacht dat zij na vanavond met duidelijke informatie terug kan naar haar bestuur over de bijdrage in de exploitatie en onderhoud van een tweede sporthal.

Edwin Korenberg, sportconsulent verenigingsondersteuner. Hij is benieuwd naar de ideeën van andere potentiële gebruikers.

Corinne Thielen, voorzitter AFAS Leos (volleybal). Zij laat zich verrassen. De vereniging is potentieel gebruiker.

Rein van Soest, KC Antilopen. Zijn wens is morgen beginnen. Hij hoopt vanavond stappen voorwaarts te zetten.

Erik Brouwer, voorzitter KC Antilopen. Hij is sinds vier jaar samen met anderen bezig plannen te ontwikkelen om een tweede sporthal te realiseren in Leusden. Deze week is bekend geworden dat de uitwijklocatie in Zeist per 1 januari 2015 niet meer beschikbaar is voor KC

Antilopen. Voor de Antilopen is 2017 te ver weg. Hij is blij dat met deze bijeenkomst vanavond.

Marjolein de Vries, penningmeester gymnastiekvereniging Impala. Zij wil graag dat meer sportverenigingen gebruik kunnen maken van een tweede sporthal. Impala heeft meer kwalitatieve sportruimte nodig, bijvoorbeeld voor trampolinespringen.

Bert Boeijink, BKL. De BKL wil graag meewerken met de werkgroep Deregulering in Leusden. Een van de punten is de snelheid in de realisatie. Hij wil op korte termijn actie ondernemen. Hij denkt dat de sporthal op een andere manier gerealiseerd moet worden. In Leusden wordt op dit moment niet veel gebouwd.

Bianca Drachman, secretaris gymnastiekvereniging Impala. Het zaaltekort kan maar op één manier worden opgelost door een tweede sporthal te bouwen.

Daan Bleuel, LHV. Hij heeft namens LHV in de werkgroep gezeten die heeft meegedacht over de tweede sporthal. Hij hoopt dat vanavond de plannen bespoedigd kunnen worden. Hij is blij verrast met de inzet van het nieuwe college.

Floris Ketel, initiatiefnemer stichting Eemfit. Het is een Leusdens initiatief om iedereen meer te laten bewegen door middel van nieuwe media. Voor hem is de avond vooral informatief en hij wil kijken of hij aansluiting kan vinden bij de plannen.

Jacques van Houtert, directeur het Kompas en de Hobbit. Beide scholen hebben meer dan 200 leerlingen. Hij pleit voor het behoud van sporthal de Meent. De scholen waarderen de Meent vanwege de ligging en de goede faciliteiten. De kinderen kunnen de hal eenvoudig bereiken.

Martijn Manuels, initiatiefnemer stichting Eemfit. Hij wil kijken hoe de ideeën van Eemfit kunnen aansluiten bij de realisatie van een nieuwe sporthal. Eemfit richt zich op sport via bewegegames. Die apparatuur vraagt bepaalde mobiliteit in een sporthal.

Hans van Berkel, projectleider gemeente Leusden. Het is denkbaar dat het project tweede sporthal onder zijn verantwoordelijkheid zal vallen.

Jan Nijdeken, medewerker gemeente Leusden. Hij begeleidt de volgende stap in het proces naar een tweede sporthal.

Albert Dragt, wethouder met de portefeuilles Sport en Financiën. Hij verwacht de uitgangspunten van een nieuwe sporthal goed voor het voetlicht te krijgen. De nieuwe sporthal moet voldoen aan de wensen en eisen van de diverse sportverenigingen.

Vincent Snels, aanwezig namens inkoopbureau Midden-Nederland. Het bureau ondersteunt de gemeente in dit proces. Hij heeft ervaring met het ontwikkelen van accommodaties vanuit exploitatievraagstukken. De investering komt in veel gevallen wel rond, maar de exploitatie is vaak het grote vraagstuk.

Theo Meijer, Theo Meijer Sport. Hij is nieuwsgierig hoe andere sportverenigingen tegen de plannen aankijken.

### 3. Waar staat de gemeente nu

Er zijn kaders vastgesteld. De gemeente is voornemens € 2 miljoen te investeren in een tweede sporthal. Lokale bouwbedrijven moeten kansen krijgen bij de realisatie van de tweede sporthal. De kapitaallasten voor de realisatie van de tweede sporthal zijn voor de gemeente. Exploitatiekosten, groot en klein onderhoud komen ten laste van de gebruikers.

De sporthal moet zo gesitueerd zijn dat de scholen uit Groenhouten er gebruik van kunnen maken. De Meent is een groot vraagstuk. Kleinere gymlocaties kunnen wellicht worden afgestoten.

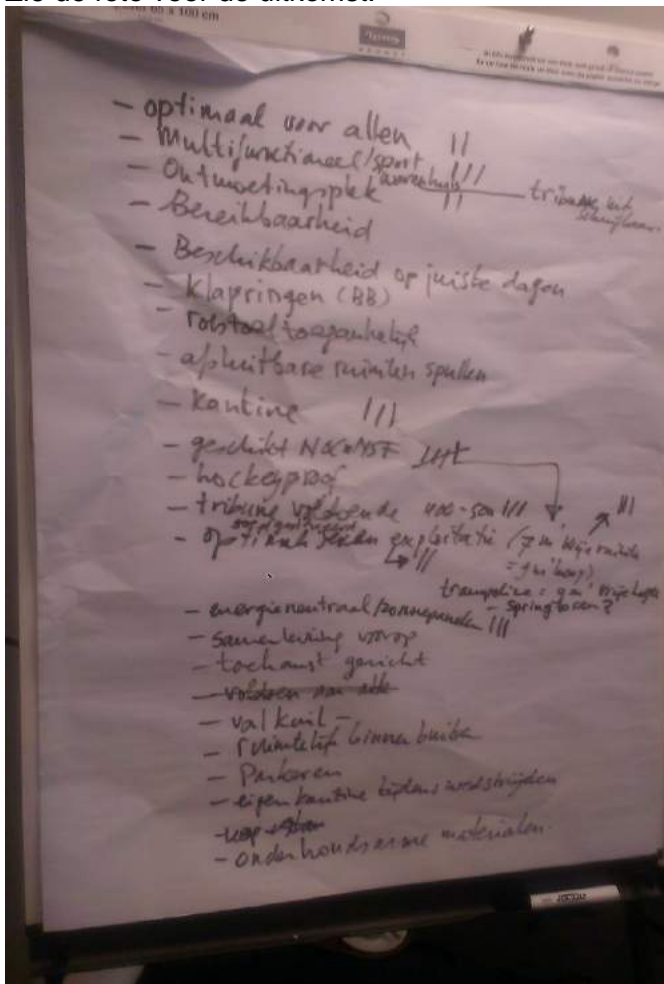
In overleg met de verenigingen wil de gemeente tot een goede locatiekeuze komen. De gebruikers zijn verantwoordelijk voor de exploitatie. Er wordt gekeken naar eventueel medekantinegebruik en kleedkamergebruik op de toekomstige locatie van de tweede sporthal.

De presentatie van deze avond is via de gemeente opvraagbaar.

### 4. Korte toelichting opzet bijeenkomst

Voorzitter vraagt de aanwezigen per onderwerp drie belangrijke punten op papier te zetten. Op deze manier moet een topvijf aan wensen naar voren komen.

Zie de foto voor de uitkomst:



De punten die het meest naar voren komen zijn:

- Optimaal gebruik en functioneel voor de sport
- Multifunctioneel karakter van de sportzaal
- Het wedstrijd karakter van de zaal met de daarbij behorende faciliteiten
- Een tribune voor wedstrijdbezoekers
- Verder worden een aantal sportspecifieke eisen genoemd zoals de hoogte van de zaal

Voor de trampolinesport is een dakhoogte van 9 meter vereist. Een multifunctioneel gebruik zegt ook iets over de sportvloer.

Het organiseren van evenementen in de zomerperiode kan een goede combinatie zijn om de exploitatie van de sporthal rond te krijgen. Dan moet de sportvloer wel beschermd worden. Niet iedere vereniging heeft een sporthal nodig om evenementen te organiseren. Dat gebeurt veelal op de eigen accommodatie. Daarnaast beschikt sporthal de Korf ook over een multifunctionele inrichting. Deze tweede hal komt naast de sporthal de Korf. Voor evenementen in combinatie met bijvoorbeeld de IJsbreker is de Korf geen goede locatie.

Bij de wensen wordt gesproken over een eigen kantine voor de diverse sportverenigingen.

Hoe kijken verenigingen naar een gedeelde kantine.

De wens van de verenigingen is dat op die momenten dat een vereniging een sportactiviteit heeft in de sporthal zichzelf de exploitatie van de 'gedeelde' verzorgen. Het is belangrijk dat de opbrengsten ten goede komen aan de vereniging maar ook dat leden en bezoekers zich thuis voelen bij de betreffende sportactiviteit.

LHV heeft nu een eigen kantine. De exploitatie daarvoor is lastig rond te krijgen. LHV staat open voor meer gebruik van de LHV-kantine. Als de tweede sporthal op het Jan Bannink Sportpark wordt gebouwd kan ervoor worden gekozen dat de LHV-accommodatie als centrale sportkantine en kleedruimte functioneert. LHV staat daar zeker voor open.

De voorzitter resumeert de wensen:

- Het moet een ontmoetingsplek zijn
- Er moet zelfwerkzaamheid bij zitten
- De kantine behoort tot de verenigingsactiviteiten

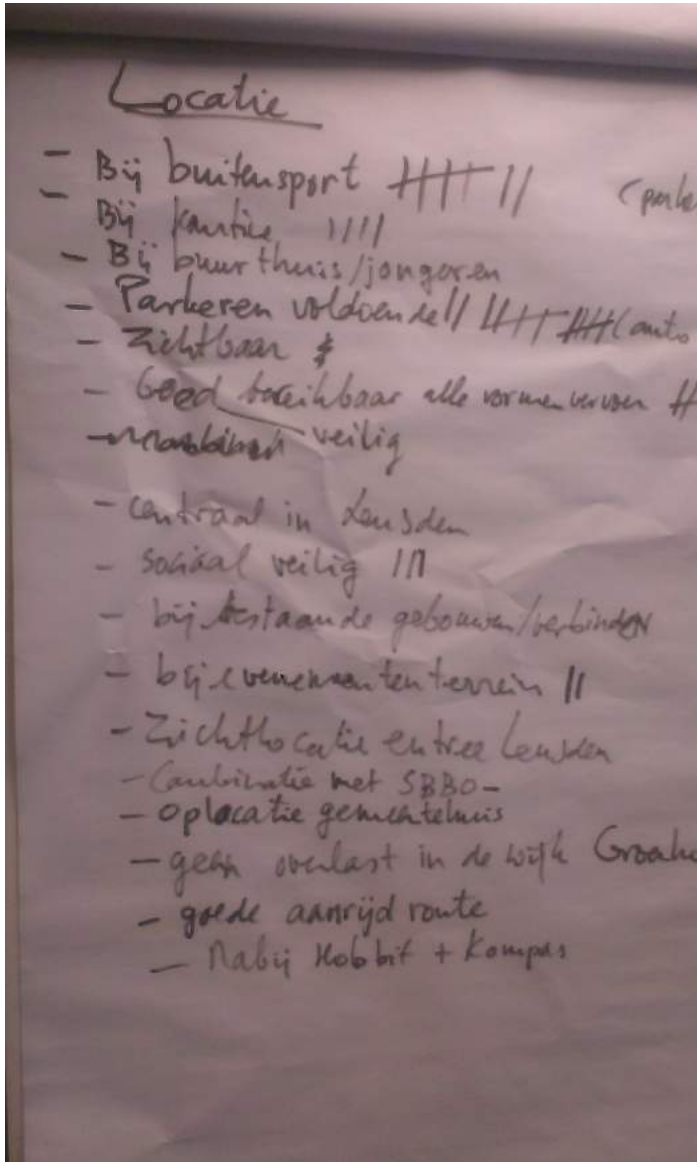
Als de diverse verenigingen de tweede sporthal als een thuishonk zien, zal dat meer saamhorigheid geven. De vraag is dan of de verenigingen de kantine zelf gaan exploiteren of dat er een commerciële partij in komt. De verenigingen moeten wel rekening houden met de druk die dit legt op een vereniging (vrijwilligers).

Hoe lang blijft de Korf nog behouden als sporthal? In hoeverre voldoet de sporthal in Antares aan de wensen van de sporters?

Dat zijn zaken die meegenomen moeten worden. Er moet goed worden gekeken naar de bestaande accommodaties en wat een nieuwe sporthal voor deze accommodaties betekent. Hebben die dan nog bestaansrecht? De Meent speelt daarbij ook een rol.

De nieuwe sporthal zal tot meer vraag leiden. Het tekort aan kwalitatieve zaalruimte is groot in Leusden. De piek in gebruik ligt vooral in het weekend en op vijf avonden per week vanaf 18.00 uur tot 23.00 uur. Er moet dan wel worden gekeken naar een goede bezetting voor overdag, bijvoorbeeld door de scholen.

## 5. Locatiekeuze



Door de sporthal bij de bestaande accommodaties aan te leggen, kan er meer verbinding worden gecreëerd tussen de diverse sportverenigingen. Als alle verenigingen zich daarvoor inzetten, kan iedereen daarvan profiteren. Op dit moment liggen er initiatieven om te kijken naar meer samenwerkingsmogelijkheden tussen LHV, de IJsbreker en het Binnenhuis in de Meent.

De locatie kan helpen bij een betere samenwerking tussen de diverse sportverenigingen. Het is dan mogelijk dat schoolsporttoernooien gezamenlijk door de verenigingen worden georganiseerd. De scholen ervaren de diverse sporttoernooien verspreid over het schooljaar als prettig.

Het is belangrijk dat de sportverenigingen gezamenlijk een doel nastreven: het realiseren van een tweede sporthal. Daarin zijn wel stappen gezet.

De voorzitter waarschuwt ervoor dat bij veel multifunctionele gebouwen die diverse gebruikers onderdak bieden, deze gebruikers allemaal een 'eigen' voordeur willen behouden. Dat leidt vaak tot een bedrijfsverzamelgebouw dat lastig te exploiteren is.

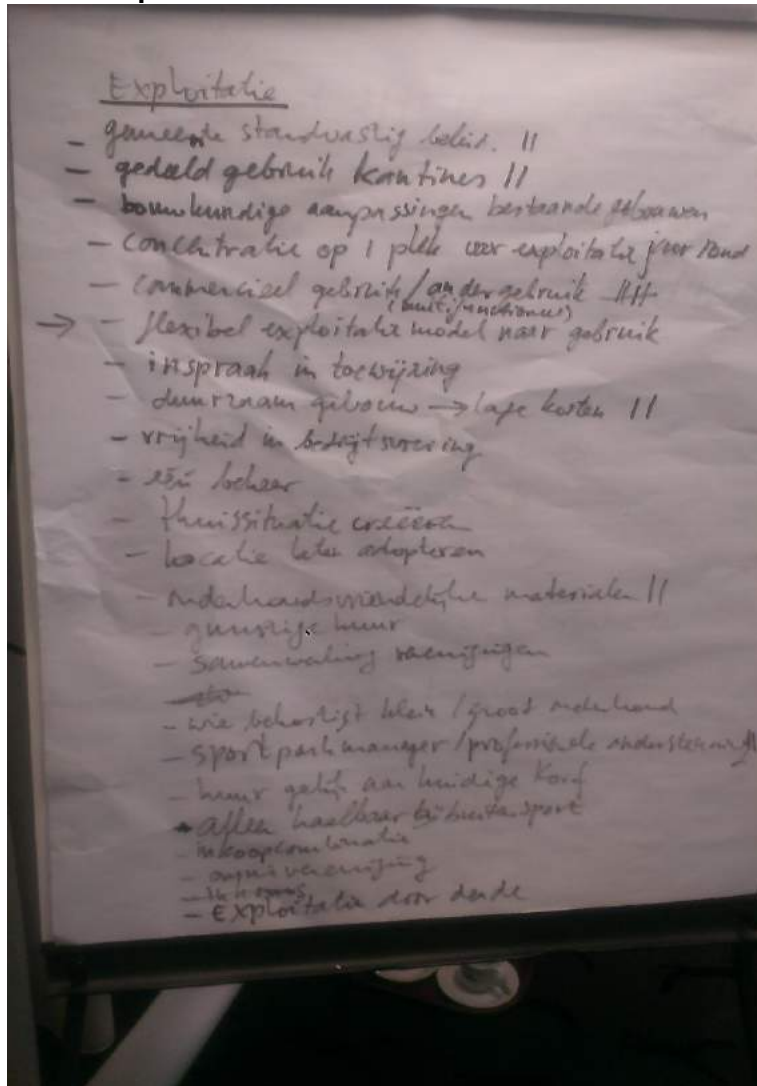
Voor hockey is het zaalgebruik maar heel beperkt. Voor hockey is het minder belangrijk als een andere partij op dat moment de kantineopbrengsten ontvangt.

Voor Impala geeft de tweede zaal extra kwalitatieve ruimte. De gymvereniging wil zeker ook in de wijken aanwezig blijven. De selectie wil Impala graag centreren.

Conclusie:

Voor een aantal verenigingen is de tweede sporthal een hulpmiddel om de sport in Leusden verder te bevorderen. Naar de toekomst kijkend, kunnen dan ook nieuwe doelgroepen worden aangesproken om gebruik te maken van de nieuwe sporthal.

## 6. Exploitatie



Op de tweede sheet staan de volgende drie punten nog vermeld:

- Exploitatie door verenigingen
- Vrije huur opbrengsten
- Intensiveren gebruik gebouw

Stichting Eemfit geeft aan dat zij geen bijdrage kan geven voor de exploitatie voor een periode van veertig jaar. De inbreng vanuit de deelnemers moet flexibel zijn.

De voorzitter resumeert:

- Hoe kan er worden geoptimaliseerd door samen te werken

- Hoe kan het gebruik worden georganiseerd om de efficiency te behouden
- Hoe zit het met de risico's
- Wat kan een vereniging als verantwoordelijkheid nemen
- Verder worden veel losse opmerkingen gemaakt. Het thema heeft wel nadere studie nodig.

Een aantal verenigingen heeft geen eigen accommodatie. Het materiaalgebruik is bepalend in de exploitatie- en onderhoudskosten. Soms kan het verstandiger zijn duurzamer te bouwen. Het is van belang niet alleen naar de dagelijkse gebruikslasten te kijken maar ook naar de periodieke onderhoudslasten.

Het is ook heel belangrijk dat verenigingen kijken hoe zij met het aantal vrijwilligers dat de vereniging ondersteunt de exploitatie van de sporthal kunnen faciliteren. Er is een grens aan de inzet van vrijwilligers.

De voorzitter heeft bij het vorige punt al aangegeven of de ambities haalbaar zijn met de inzet van vrijwilligers. Sommige verenigingen hebben al veel nagedacht over een gezamenlijke exploitatie en zijn daarover ook al met elkaar in gesprek.

De voorzitter vraagt alle verenigingen hoe zij aankijken tegen de exploitatie: Michel Vrijhoef vraagt of het mogelijk is, gezien de vraag naar uren, groter te denken dan één sporthal.

Jan Costa heeft met KC Antilopen al eerder plannen gepresenteerd. De gemeente moet duidelijk aangeven dat de sporthal er echt komt. De verenigingen kunnen dan kijken hoe zij dat gaan exploiteren. Hij wil meer concrete toezeggingen van de gemeente.

Marita Voogt heeft met LHV ervaring in het exploiteren van een sportkantine. Het is belangrijk dat er een beter beeld komt over de invulling van de plannen. Wat zijn de consequenties voor de verenigingen. Er is ook kennis vanuit een professionele organisatie nodig om de plannen verder uit te werken. Hoe moet dat juridisch worden ingevuld. Zij zou het prettig vinden als de verenigingen een keuzemogelijkheid wordt geboden.

Karin Hogendijk heeft verschillende scenario's gehoord. Zij zou graag zien dat er per scenario een uitwerking komt met een risicoanalyse met daaronder een businesscase. De verenigingen kunnen aan de hand daarvan een afweging maken.

Edwin Korenberg ziet hoe de diverse verenigingen hebben samengewerkt. Met een stukje ondersteuning moet de gemeente gebruikmaken van de samenwerking van de verenigingen.

Corinne Thielen vindt dat de zaal moet zo worden ingericht dat deze optimaal gebruikt kan worden. Een vloer voor meerdere doeleinden is daarvan een onderdeel.

Albert Dragt geeft aan dat een vloer voor meerdere doeleinden ook een kostenaspect kan zijn. Als daarop wordt bezuinigd, kan dat weer ruimte bieden voor andere wensen.

Jan Overweg vult aan dat de nieuwe sporthal niet in plaats van de sporthal de Korf wordt gebouwd. In 2022 is de Korf afgeschreven, maar dat wil niet zeggen dat de Korf verdwijnt.

Albert Dragt zegt dat boekhoudkundig afschrijven van de Korf iets anders is dan technisch afschrijven. De Korf wordt normaal beheerd en onderhouden en zal nog lang kunnen functioneren.

Rein van Soest vindt dat de verenigingen absoluut gezamenlijk een oplossing moeten vinden voor de exploitatie van de nieuwe sporthal. Hij denkt dat het met zeven verenigingen mogelijk moet zijn om de exploitatie van de sporthal te realiseren.

Hij denkt dat de gemeente wellicht een ondersteuning kan bieden in de organisatie van een sportbureau.

Erik Brouwer zegt dat de gemeente zes jaar geleden voor veel geld een gebouw voor LHV en KC Antilopen heeft neergezet. Het gebouw staat nu zes maanden per jaar leeg. Dat is zonde van de investering en hoopt dat geld terug te verdienen door de tweede sporthal bij deze accommodatie te bouwen. Door gebruik te maken van de bestaande accommodatie kan er wellicht meer geld beschikbaar komen voor de hal zelf.

Theo Meijer denkt dat de gemeente eerst moet aangeven wat er moet gebeuren. Wat gaat er met de kleine gymzalen gebeuren. Welke traffic gaat er naar de nieuwe sporthal? De nieuwe sporthal moet gebouwd worden voor de toekomst. De zaal moet echt super zijn om zich te onderscheiden van andere locaties. Daarnaast moet het een complete sportzaal zijn.

Bert Boeijink wil meer vertrouwen vanuit de gemeente zien richting de vrijwilligers. Hij heeft ervaring bij andere verenigingen als het gaat om de exploitatie via vrijwilligers. De exploitatie werkt goed en leidt tot grote tevredenheid. Het is in ieder geval goedkoper dan exploitatie via de gemeente.

Marjolein de Vries wil dat de tweede sporthal naast de overige sportlocaties komt. Impala wil ook in de wijken blijven. Impala is een 'thuisloze' vereniging met sporters die overal hun sport beoefenen. De club zou heel blij met de faciliteiten zoals een gezamenlijke kantine om daar een 'thuisgevoel' te creëren.

Daan Bleuel geeft aan dat de gemeente wil dat de verenigingen de eigen broek ophouden. Voor kleine verenigingen is dat heel lastig. Maak gebruik van de mogelijkheden die er al zijn en bouw de sporthal op het Jan Banninkpark. Daar staat al een prachtige accommodatie en daar kan de sporthal prima bij aanhaken.

Floris Ketel meent dat de sporthal niet alleen voor sporten toegankelijk moet zijn. Er moet worden gekeken naar scenario's waarbij de sporthal ook voor andere vormen van bewegen toegankelijk wordt. De activiteiten van stichting Eemfit vragen dan alleen een grote sporthal. De apparatuur die daarvoor nodig is vraagt om andere faciliteiten dan bij de reguliere sporten.

Jan Nijdeken vraagt of de aanwezige verenigingen geen bezwaar hebben als de sporthal aan de kantine van LHV en KC Antilopen wordt gekoppeld. Door handopsteking van de aanwezigen blijkt dat niemand bezwaar heeft voor locatie LHV/Antilopen. Jacques van Houtert heeft de voorkeur voor de Meent maar was niet meer aanwezig.

Karin Hogendijk geeft aan dat er wellicht meer scenario's zijn waar geen bezwaar tegen is. Het is een van de scenario's.

Albert Dragt geeft aan dat er om duidelijkheid van de gemeente is gevraagd in de keuzes die worden gemaakt. Er is nadrukkelijk aangegeven wat de voordelen zijn van een combinatie met LHV en KC Antilopen. Het college ziet dat daar ook voordelen te behalen zijn.

## **7. Vervolgstep op deze bijeenkomst**

De vervolgstap is dat naar een locatie wordt toegewerkt. Daarna moet worden gekeken hoe de exploitatie wordt opgezet. Voorwaarde van de gemeente is dat voordat de bouw van start gaat de exploitatie geregeld moet zijn.



Jan Nijdeken vraagt de aanwezigen of zij hun ideeën voor de exploitatie via de mail kenbaar willen maken. Daarna komt er een vervolgssessie om de exploitatie verder te bespreken. Dan is ook duidelijk welke inzet van de verenigingen wordt gevraagd.

Albert Dragt meent dat de bestaande scenario's over de diverse accommodaties geactualiseerd moeten worden. Daarvoor is de input van de verenigingen nodig.

Jan Overweg geeft aan dat iedereen wel wil meedenken over de exploitatie. De gemeente zet de hal neer en de verenigingen moeten goed nadenken over de exploitatievraag. Die concrete vraag stelt de gemeente aan de verenigingen. Huurtarieven voor de sporthal kunnen in relatie worden gebracht met de exploitatie van de sporthal.

Gaat de gemeente kaders opstellen over het toewijzingsbeleid en het huurbeleid. Dat is van invloed op de exploitatie.

Albert Dragt geeft aan de gemeente geen winst maakt op de sporthal, maar duidelijk ook geen verlies wil leiden op de sporthal. Het sportbedrijf dat hiervoor wordt opgericht is daar duidelijk op gericht. De concurrentiepositie van de hallen moet goed op elkaar zijn afgestemd. De gemeente is wel een risicodragende partij in het geheel. Als de sport de exploitatie niet voor elkaar krijgt, komt dit terug bij de gemeente. Het college wil dat risico zo goed mogelijk indekken. Daar moeten goede scenario's voor geschetst worden.

Jan Nijdeken geeft aan dat er wordt gestreefd naar een optimalisatie van het aantal sportzalen. De gemeente gaat aan de slag met de locatiekeuze. Er komt nog een vervolgbijsamenkomst over de exploitatie. De aanwezige bij deze vergadering vragen of dit dezelfde setting kan zijn daar de animo aanwezig is. Michel vrijhoef geeft aan de volgende vergadering al over 14 dagen mag zijn.

## **8. Sluiting**

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 21.45 uur.

## Bijlage 5

modellenstudie

sporthal bevoort leusden

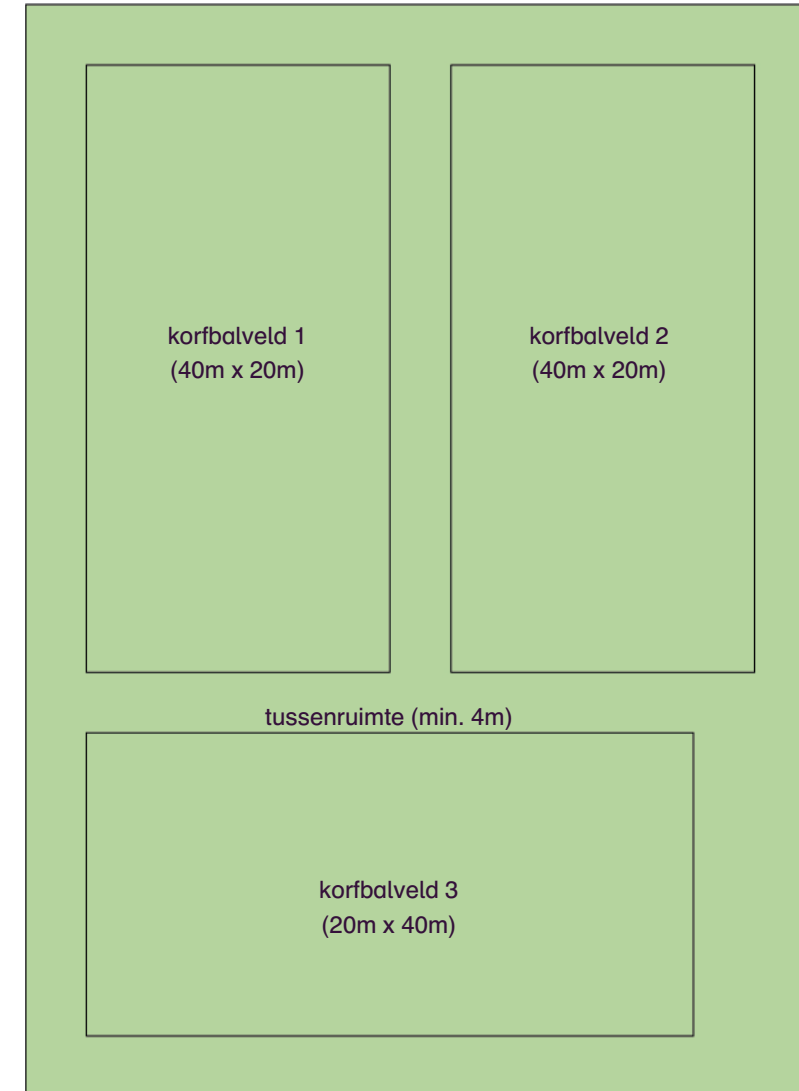
Vooronderzoek  
Mogelijke locaties



## Vooronderzoek

### Programma en herindeling / verkleining korfbalvelden

Ruimte omschrijving	totaal m2 nvo
Entree/ Centrale Hal	20
Wedstrijdruimte 28 x 44m (7m vrije hoogte)	1.232
Turnhal (9m vrije hoogte)	600 (650)
Toeschouwersruimte	150
EHBO ruimte	8
Bergingen	100
Kleedruimten	174
Overige ruimten	47
<b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>	<b>2.331 (2.381)</b>
Verkeersruimte (2% NVO)	44
Constructie	66
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>	<b>2.441 (2.491)</b>



20m x 40m met een uitloopmaat van 4m rondom de velden

# Vooronderzoek

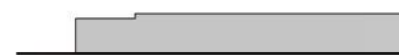
## Locatie 1



- extra wand sportplein > plein zal minder 'weglopen'
- er hoeft geen korfbalveld te verdwijnen (door verkleining van de velden betekent dat een eventueel vierde korfbalveld!)



- parkeercapaciteit zal verkleinen met 30 parkeerplaatsen de sportvelden zullen achter de sporthal komen te liggen > ze komen 'achteraf' te liggen (mogelijkheid om deze relatie in de architectuur te zoeken)
- weinig overmaat in de breedte i.v.m. naastgelegen parkeervoorziening en handbalvelden



zijdoorsnede sporthal

## Vooronderzoek

### Locatie 2



- er verdwijnt een korfbalveld, maar deze worden herverdeeld van 2 naar 3 kleinere velden dus zal dit verder geen extra problemen opleveren
- grote hal komt 'achteraf' te liggen, minder in het zicht
- de sporthal maakt onderdeel uit van de compositie van sportcomplexen
- de parkeercapaciteit blijft gelijk
- duurzaam model: het biedt ruimte voor eventuele mogelijkheden in de toekomst
- gunstig aan te sluiten met het bestaande kleedclubgebouw



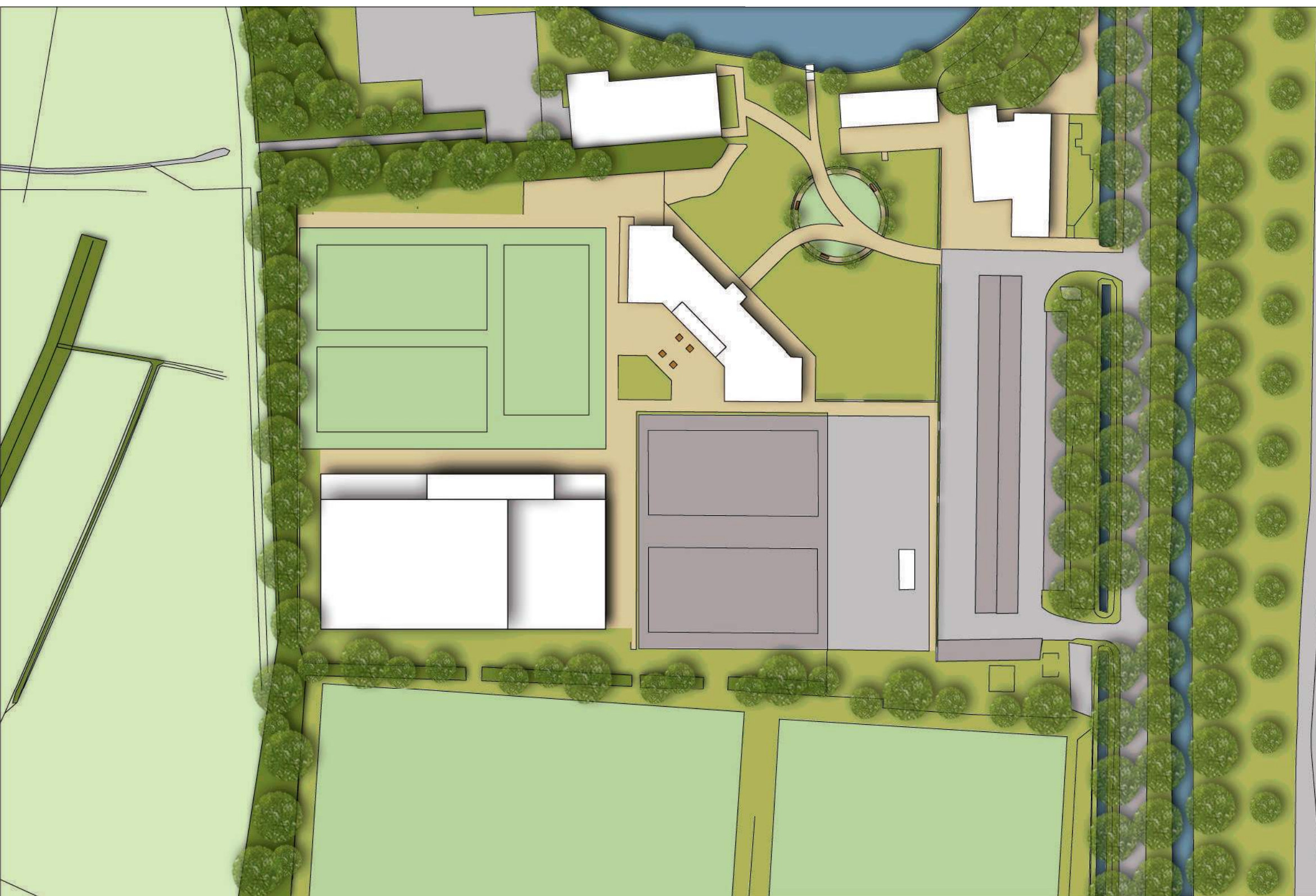
- harde gevel tegen de korfbalvelden (mogelijkheid om deze relatie in de architectuur te zoeken)



zijdoorsnede sporthal

## Vooronderzoek

### Locatie 3



zijdoorsnede sporthal



- er verdwijnt een korfbalveld, maar deze worden herverdeeld van 2 naar 3 kleinere velden dus zal dit verder geen extra problemen opleveren
- de parkeercapaciteit blijft gelijk
- grote hal komt 'achteraf' te liggen, minder in het zicht



- de sporthal maakt in dit model geen onderdeel uit van de compositie van sportcomplexen
- slechte bereikbaarheid van de sporthal
- er ontstaan rare ruimtes door deze positionering, de sportvelden komen geschakeld te liggen.



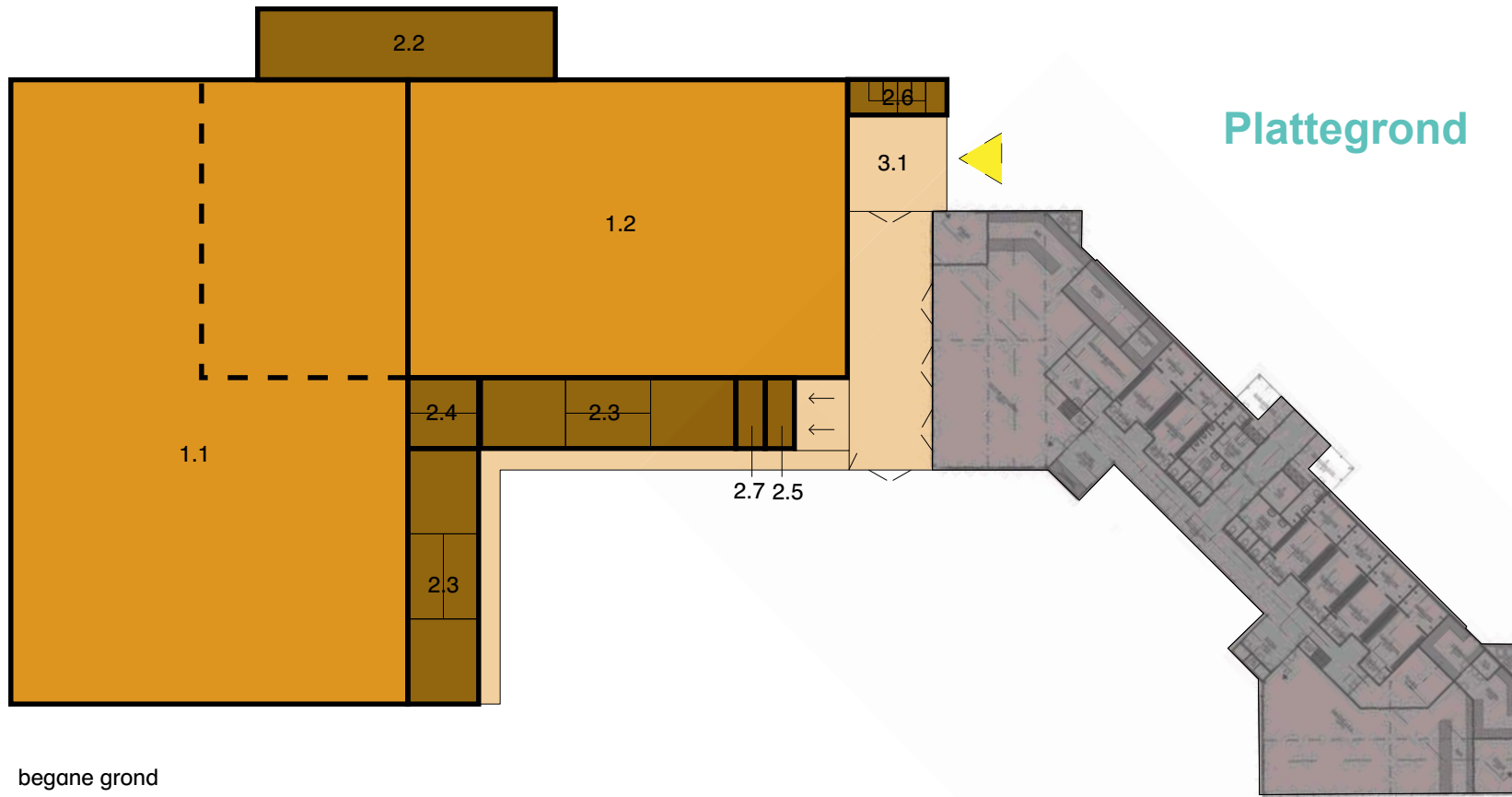
leccitio 2

varicant cu

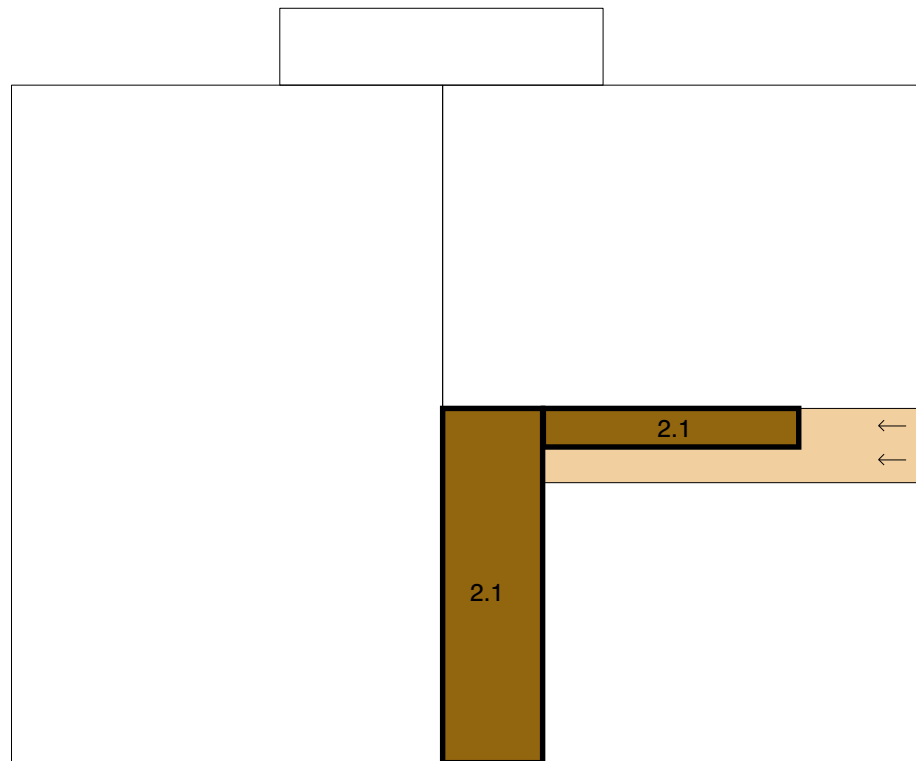
**Locatie 2**  
**Variant A**  
**Situatie**



Plattegrond



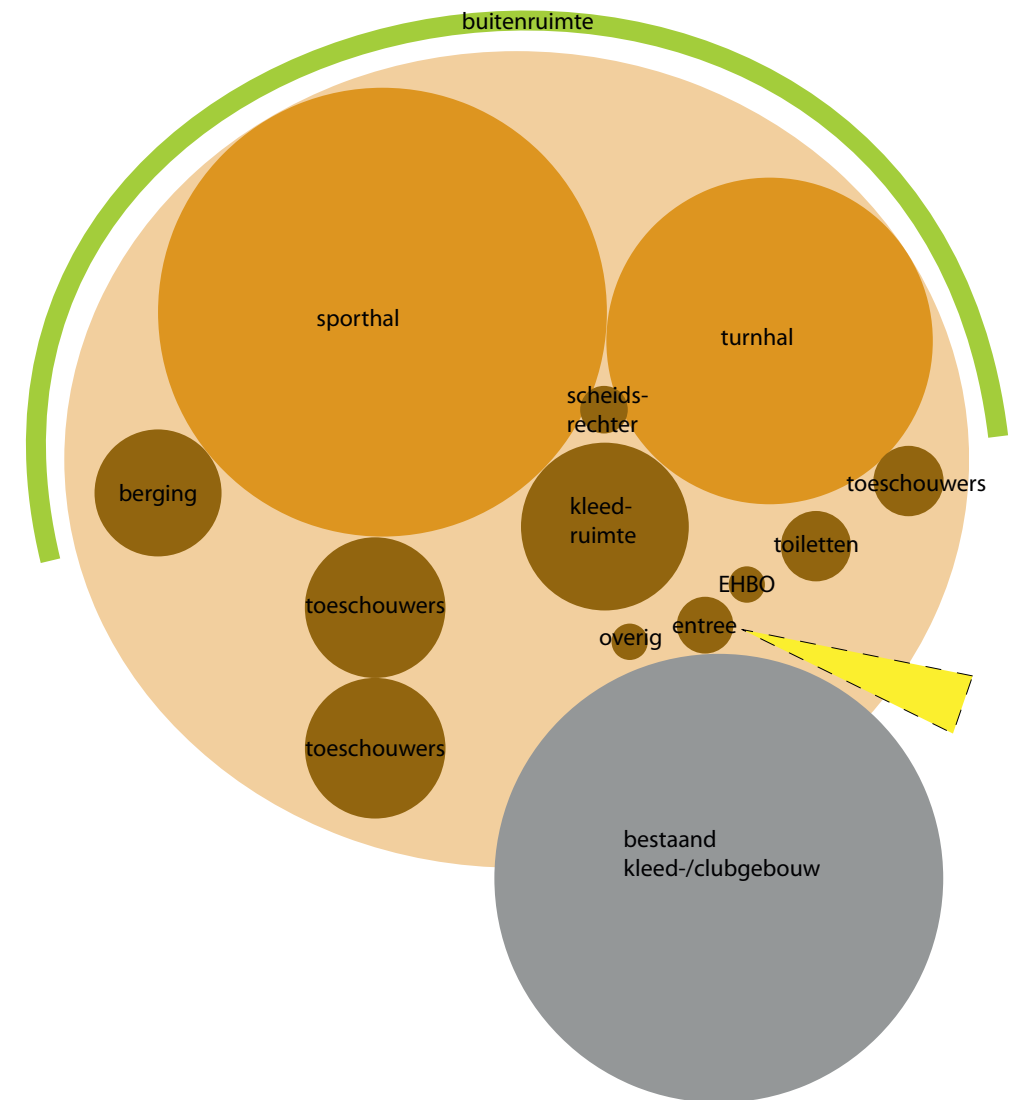
begane grond



1e verdieping

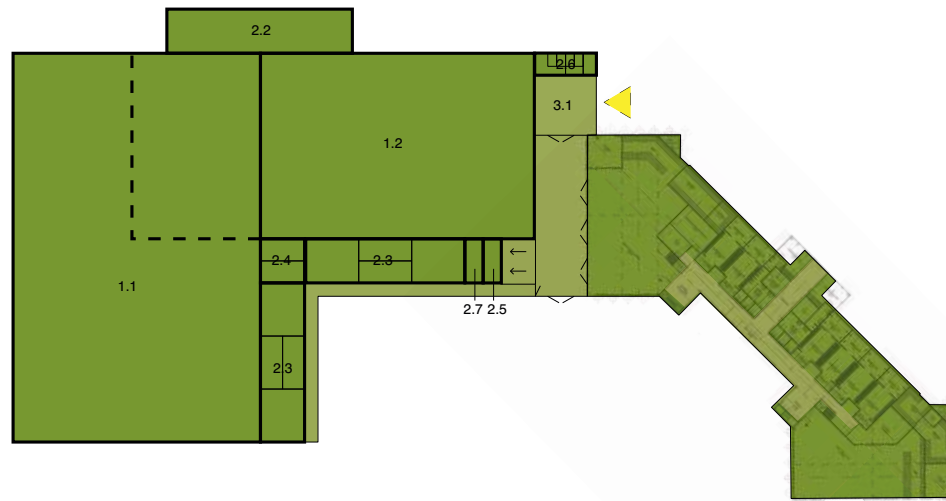
- 1.1 sporthal
- 1.2 turnhal
- 2.1 toeschouwersruimten
- 2.2 berging sporthal
- 2.3 kleedruimten
- 2.4 scheidsrechtterruimten
- 2.5 EHBO-ruimte
- 2.6 toiletten
- 2.7 overige ruimten
- 3.1 centrale hal
- 3.2 verkeersruimte

Relatieschema volgens PvE



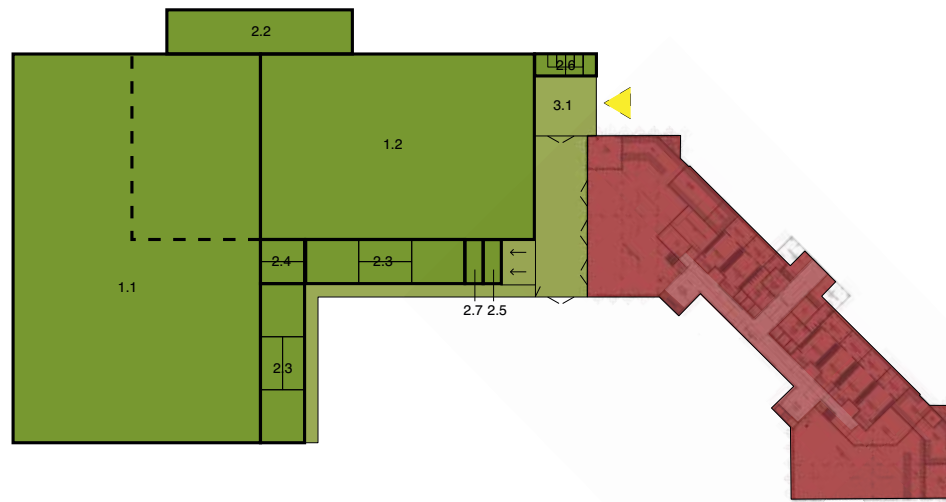
**Locatie 2**  
**Variant A**  
**Gebruik**

Kantinegebouw open  
Sporthal open



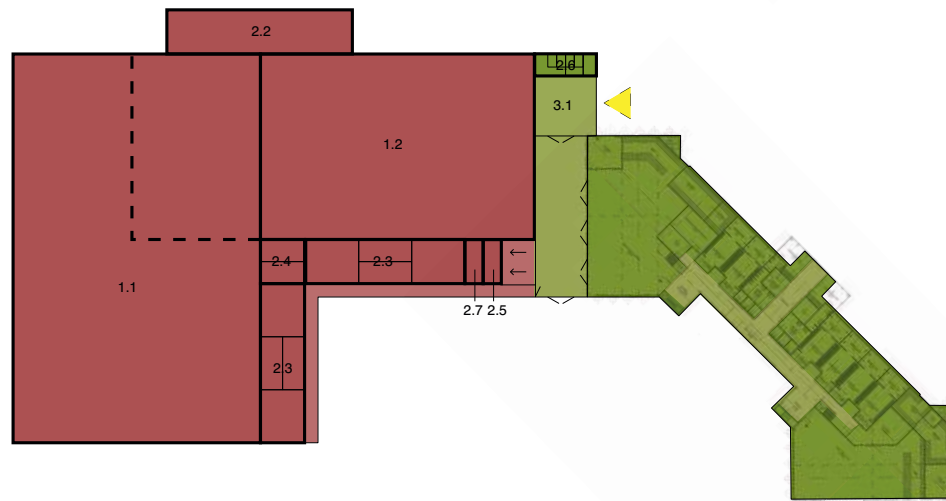
- In gebruik
- Gesloten

Kantinegebouw gesloten  
Sporthal open



- In gebruik
- Gesloten

Kantinegebouw open  
Sporthal gesloten



- In gebruik
- Gesloten

Locatie 2

Variant A

Verbeelding

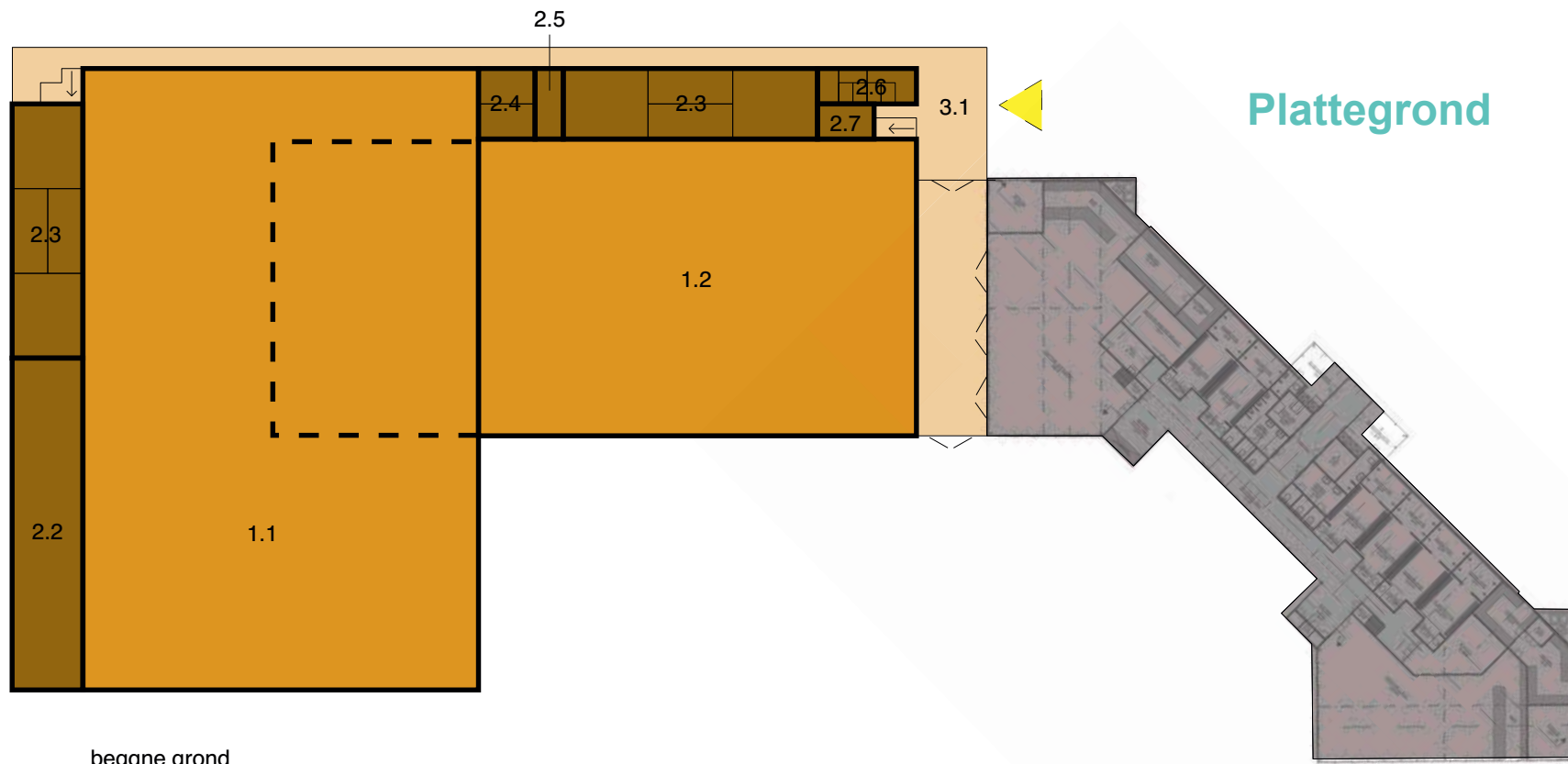


locatie 2

variant b

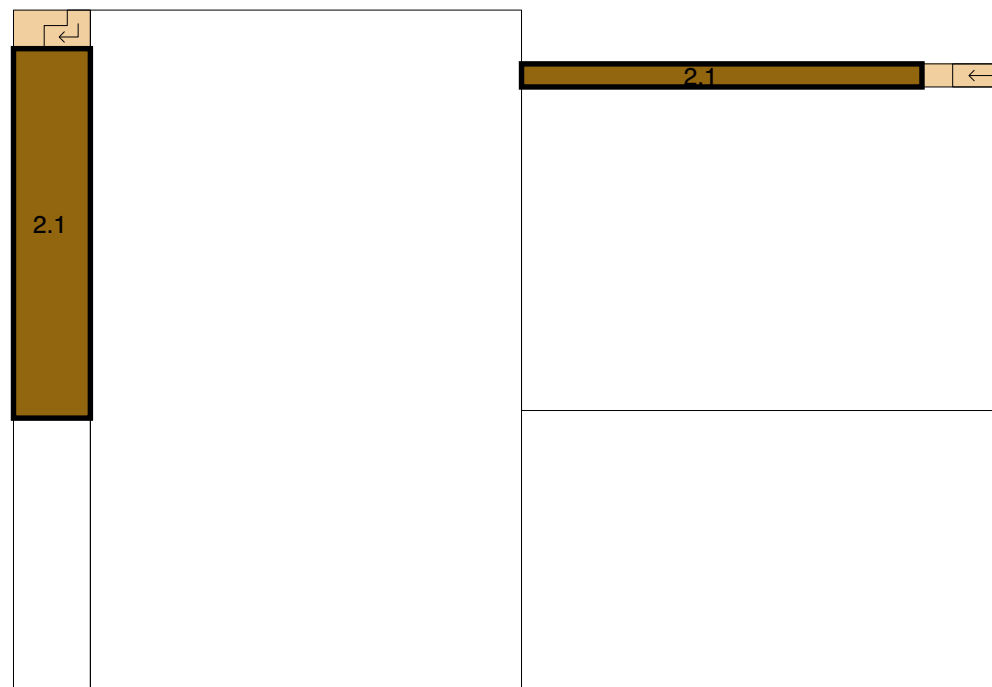
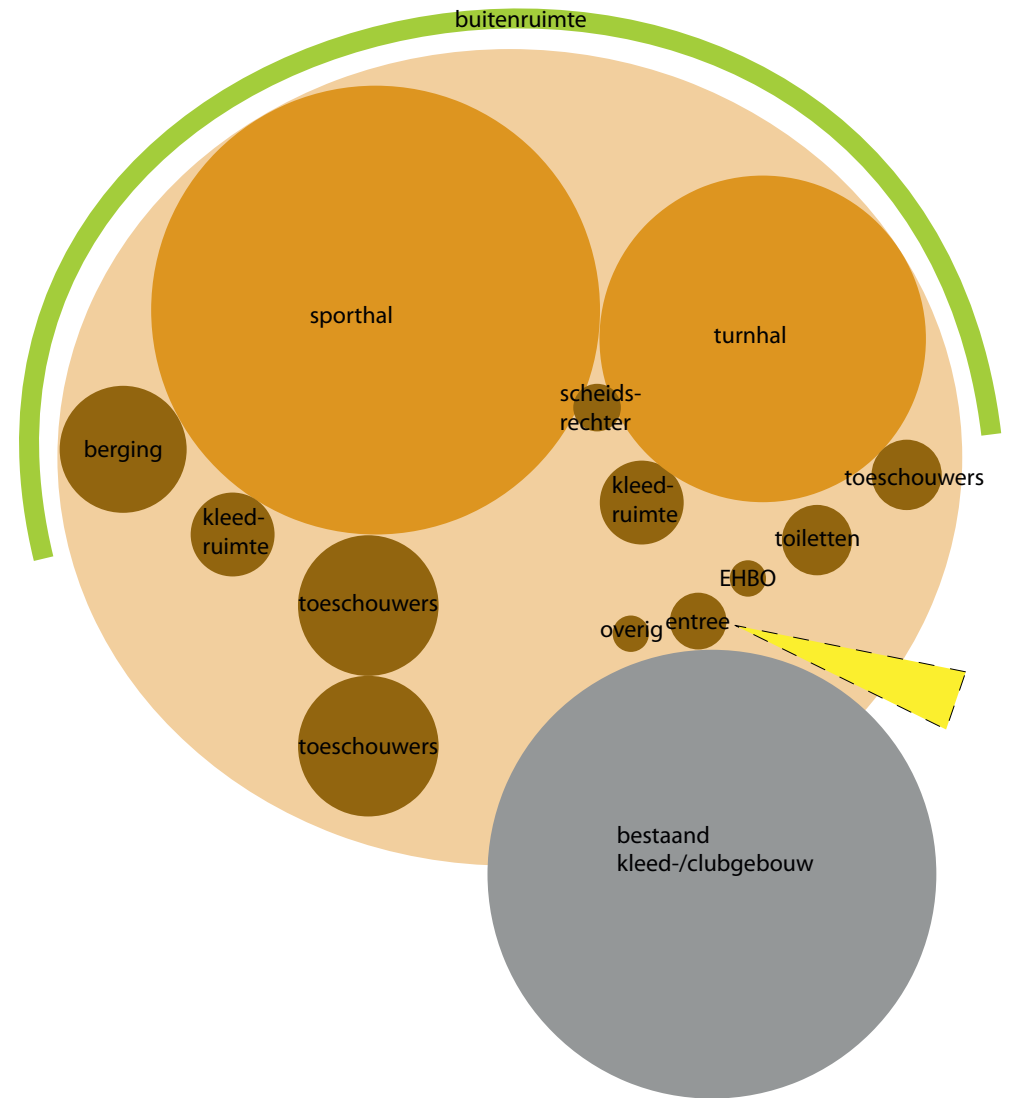
**Locatie 2**  
**Variant B**  
**Situatie**





**Plattegrond**

**Relatieschema volgens PvE**



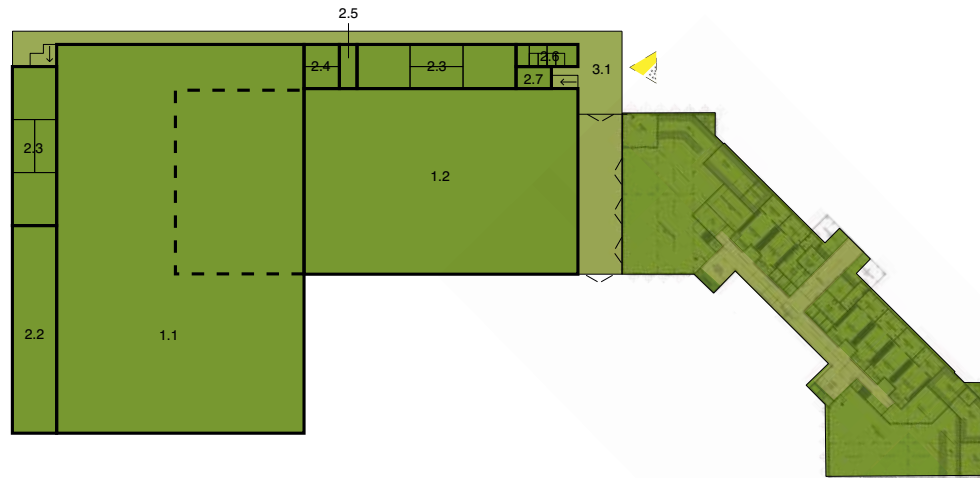
**1e verdieping**

- 1.1 sporthal
- 1.2 turnhal
- 2.1 toeschouwersruimten
- 2.2 berging sporthal
- 2.3 kleedruimten
- 2.4 scheidsrechtterruimten
- 2.5 EHBO-ruimte
- 2.6 toiletten
- 2.7 overige ruimten
- 3.1 centrale hal
- 3.2 verkeersruimte



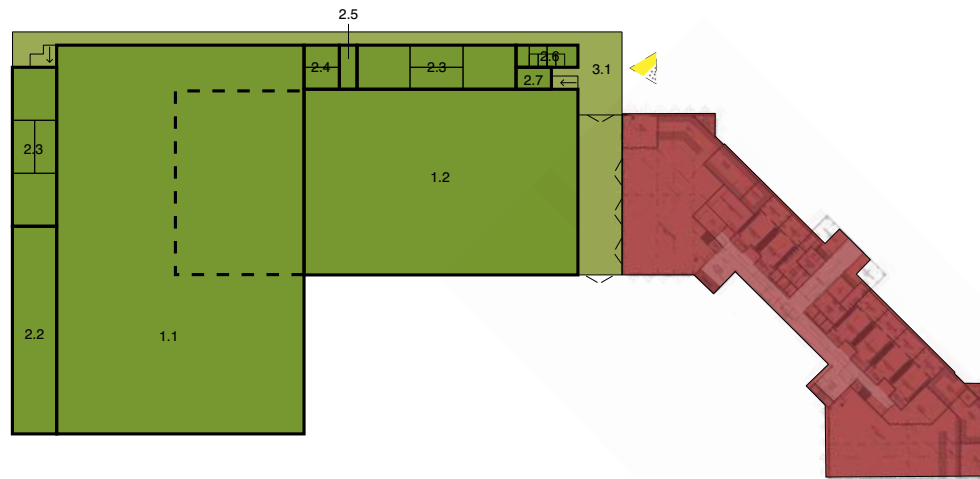
**Locatie 2**  
**Variant B**  
**Gebruik**

Kantinegebouw open  
Sporthal open



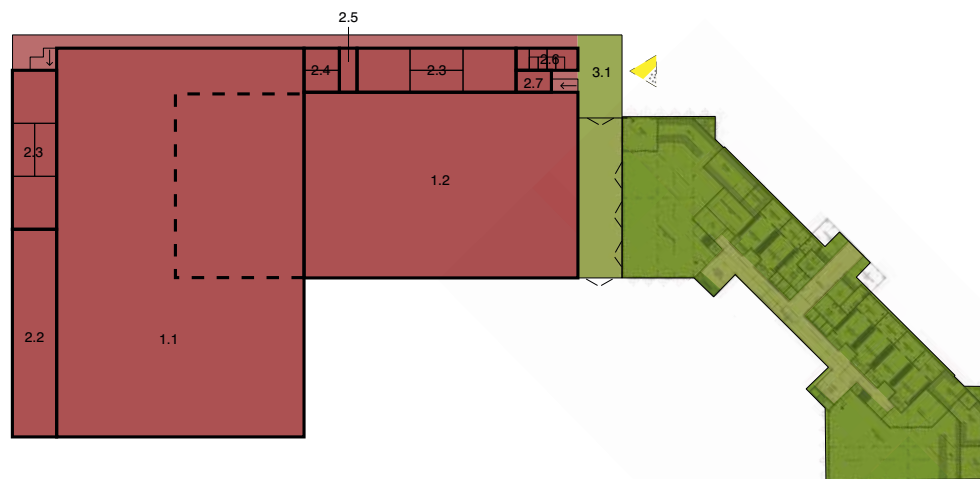
- In gebruik
- Gesloten

Kantinegebouw gesloten  
Sporthal open



- In gebruik
- Gesloten

Kantinegebouw open  
Sporthal gesloten



- In gebruik
- Gesloten

Locatie 2

Variant B

Verbeelding





**inbo**

Woudenberg  
Geeresteinselaan 57  
Postbus 57  
3930 EB Woudenberg  
T +31 (0)33 286 82 11  
F +31 (0)33 286 34 14

P10350

Arnold Meijer  
Frank Maas  
Kim Krijger

**[www.inbo.com](http://www.inbo.com)**

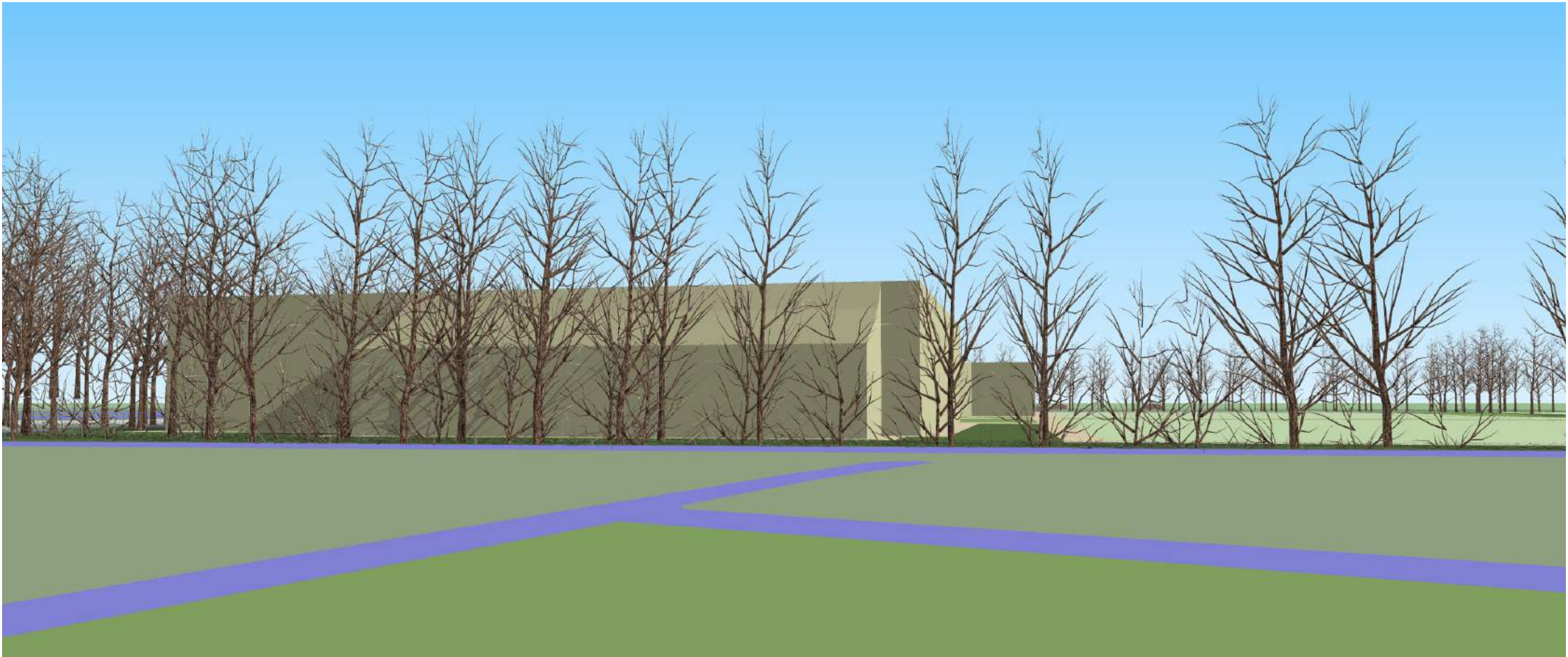
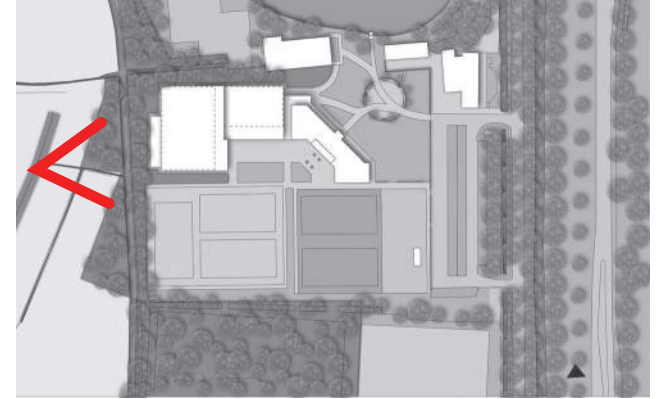
## Bijlage 6

# 3D beelden

sporthal bayvoort leusden

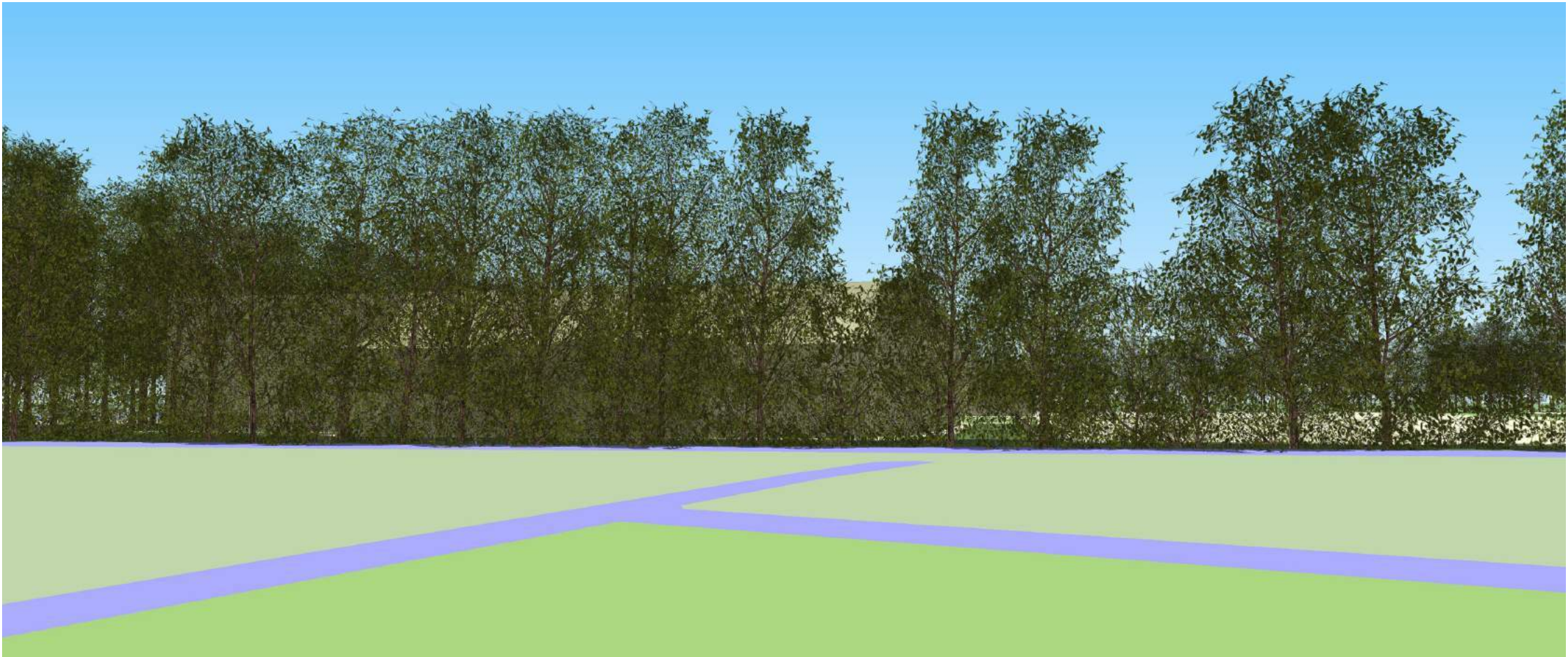
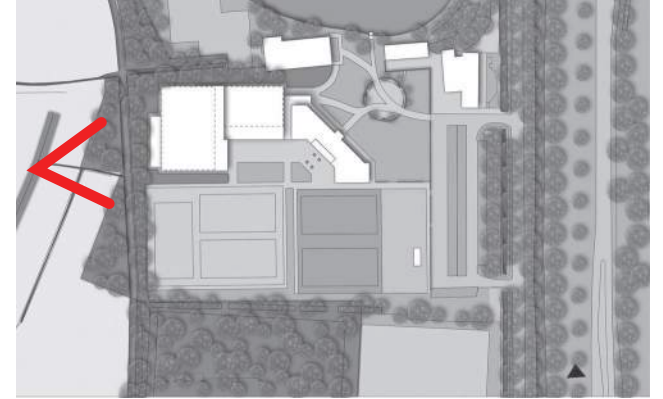
# Model 1 - vanuit landschap

standpunt 1- winter



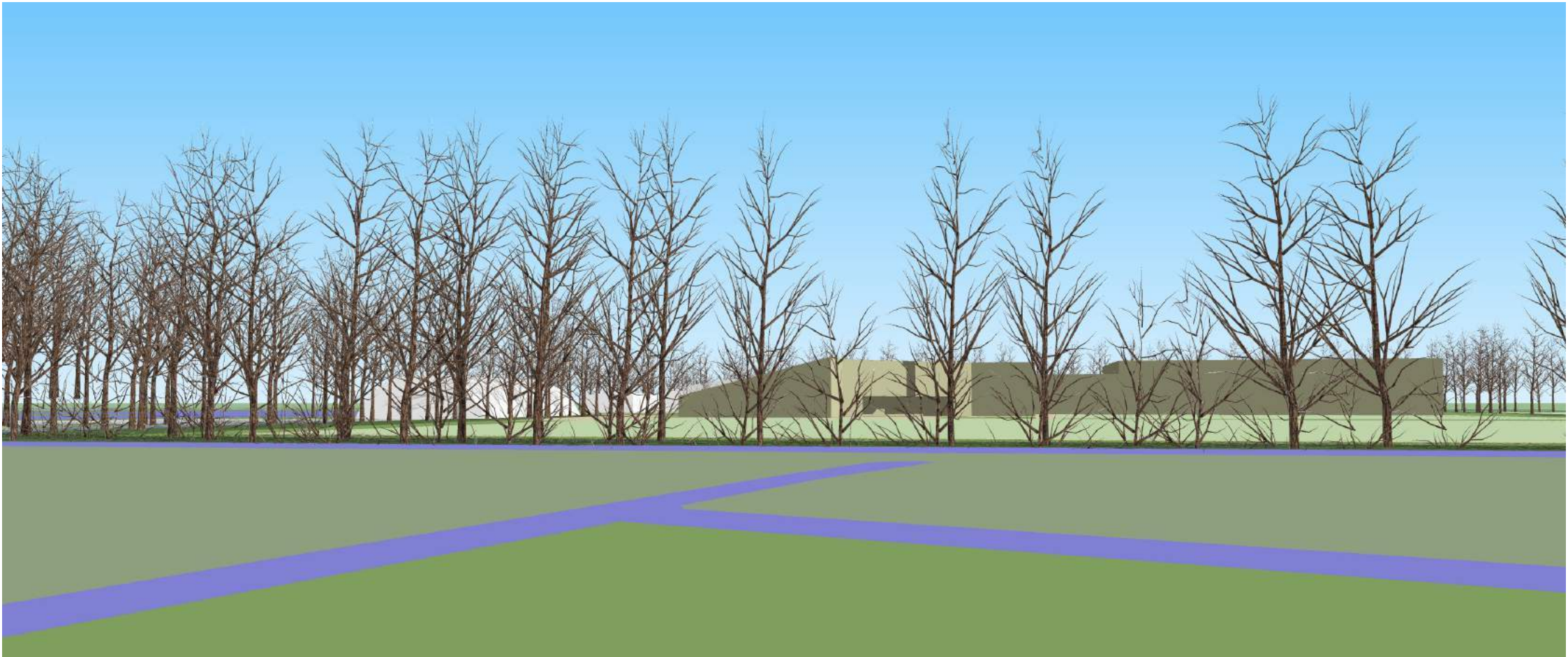
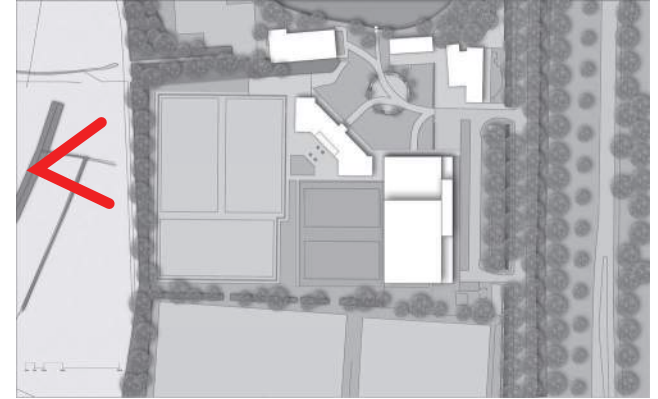
# Model 1 - vanuit landschap

standpunt 1- zomer



## Model 2 - vanuit landschap

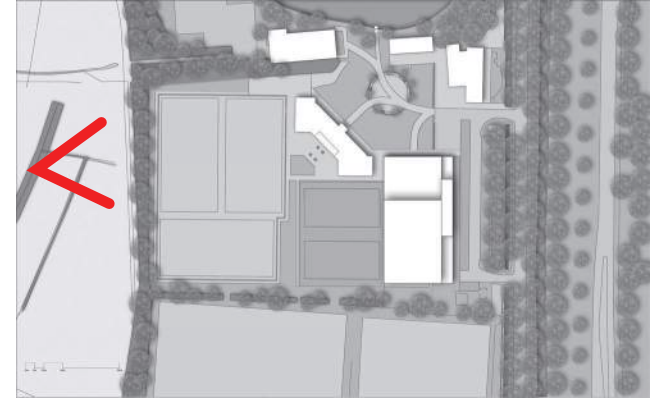
standpunt 1- winter





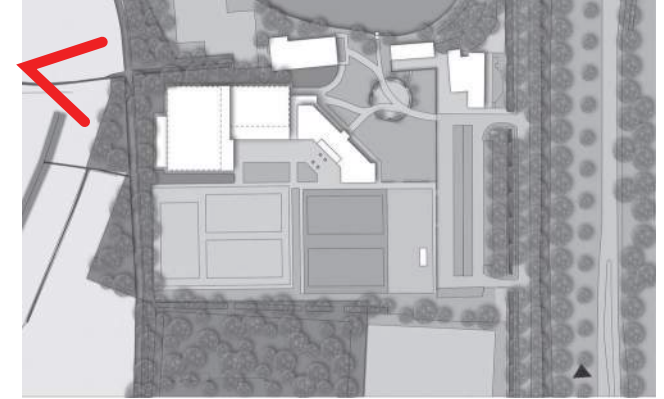
## Model 2 - vanuit landschap

standpunt 1- zomer



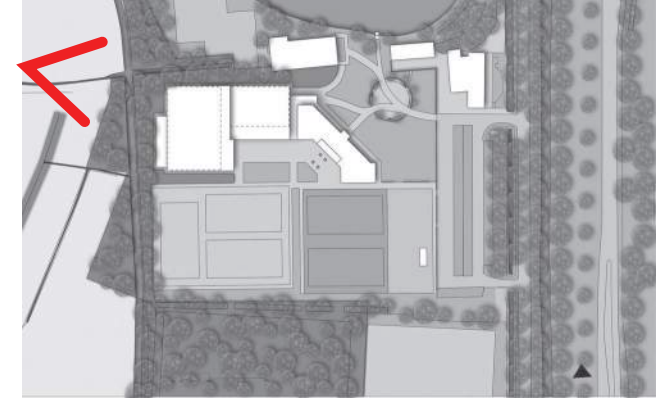
# Model 1 - vanuit landschap

standpunt 2- winter



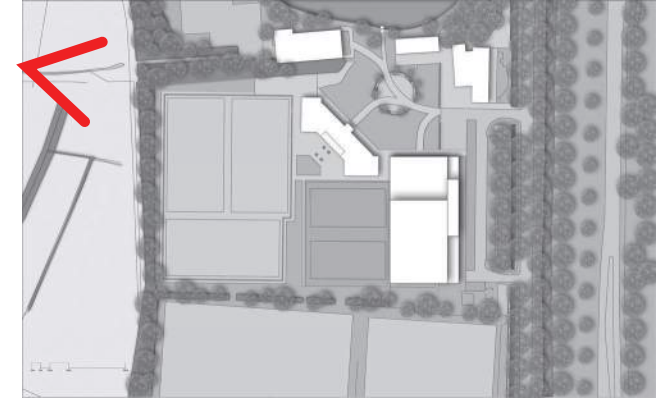
# Model 1 - vanuit landschap

standpunt 2- zomer



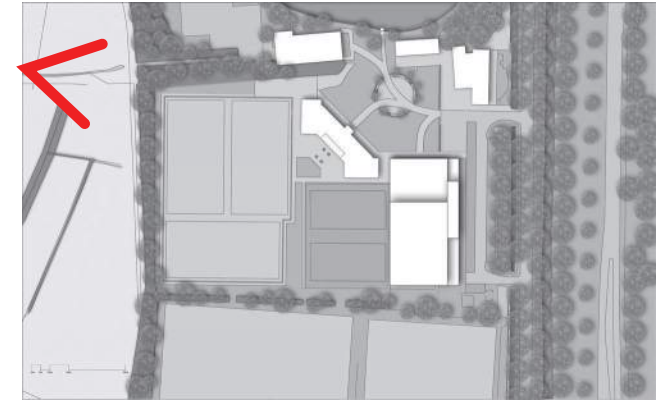
## Model 2 - vanuit landschap

standpunt 2 - winter



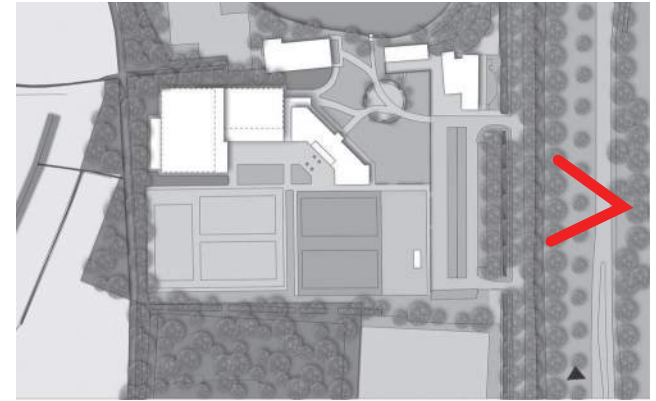
## Model 2 - vanuit landschap

standpunt 2- zomer



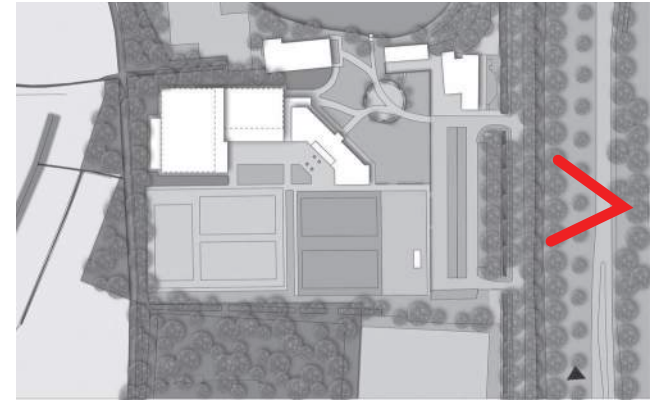
# Model 1 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 3- winter



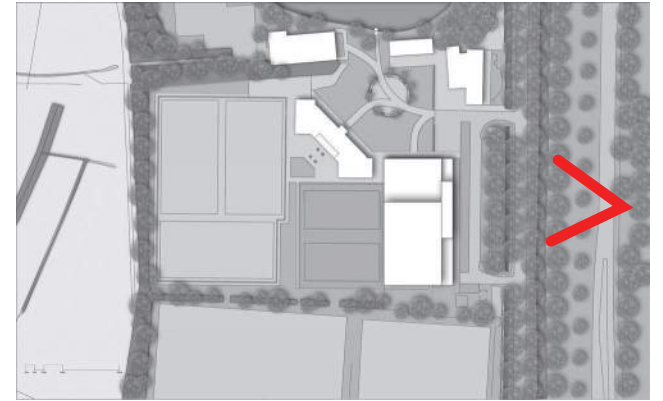
# Model 1 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 3- zomer



## Model 2 - vanaf Bavoortseweg

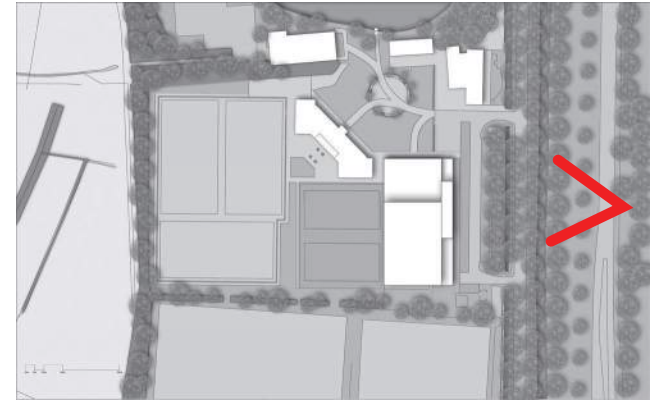
standpunt 3- winter





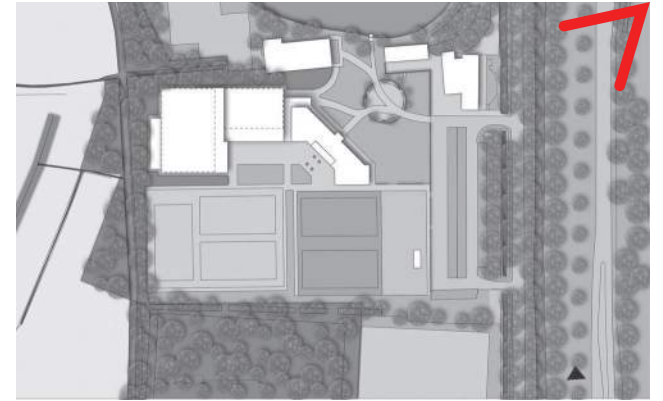
## Model 2 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 3- zomer



# Model 1 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 4- winter



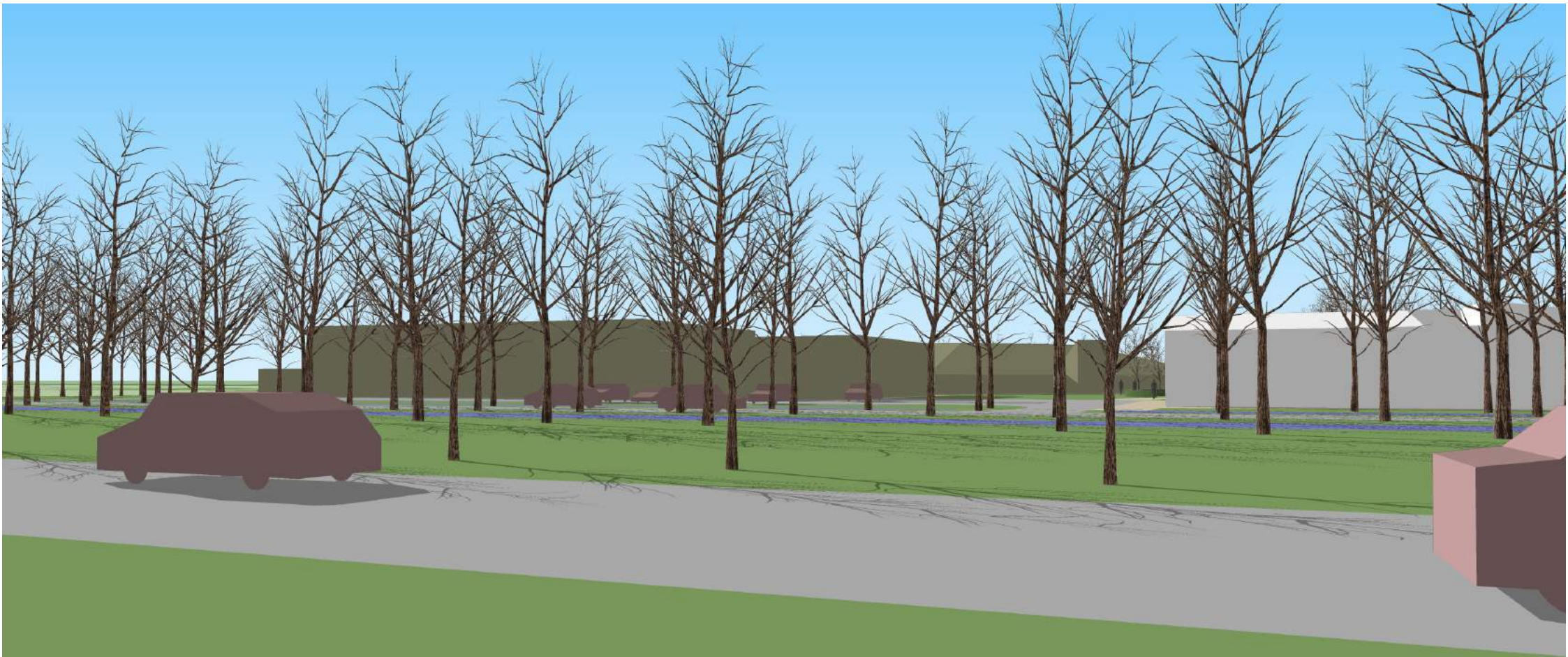
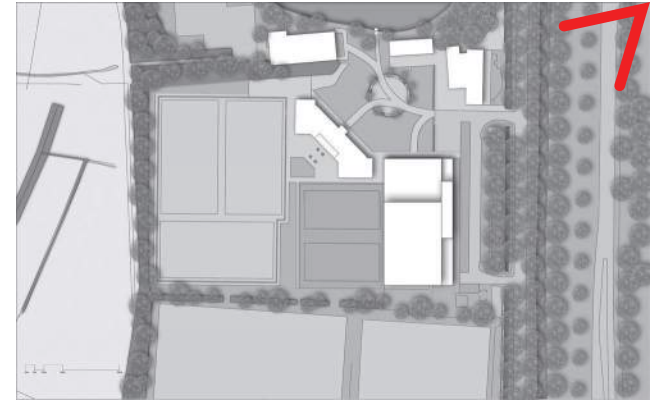
# Model 1 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 4- zomer



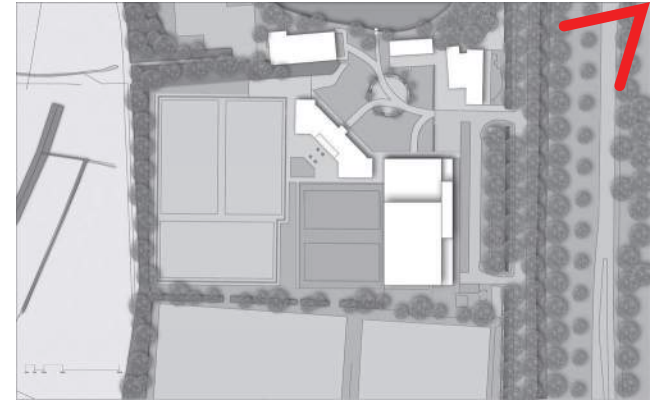
## Model 2 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 4- winter



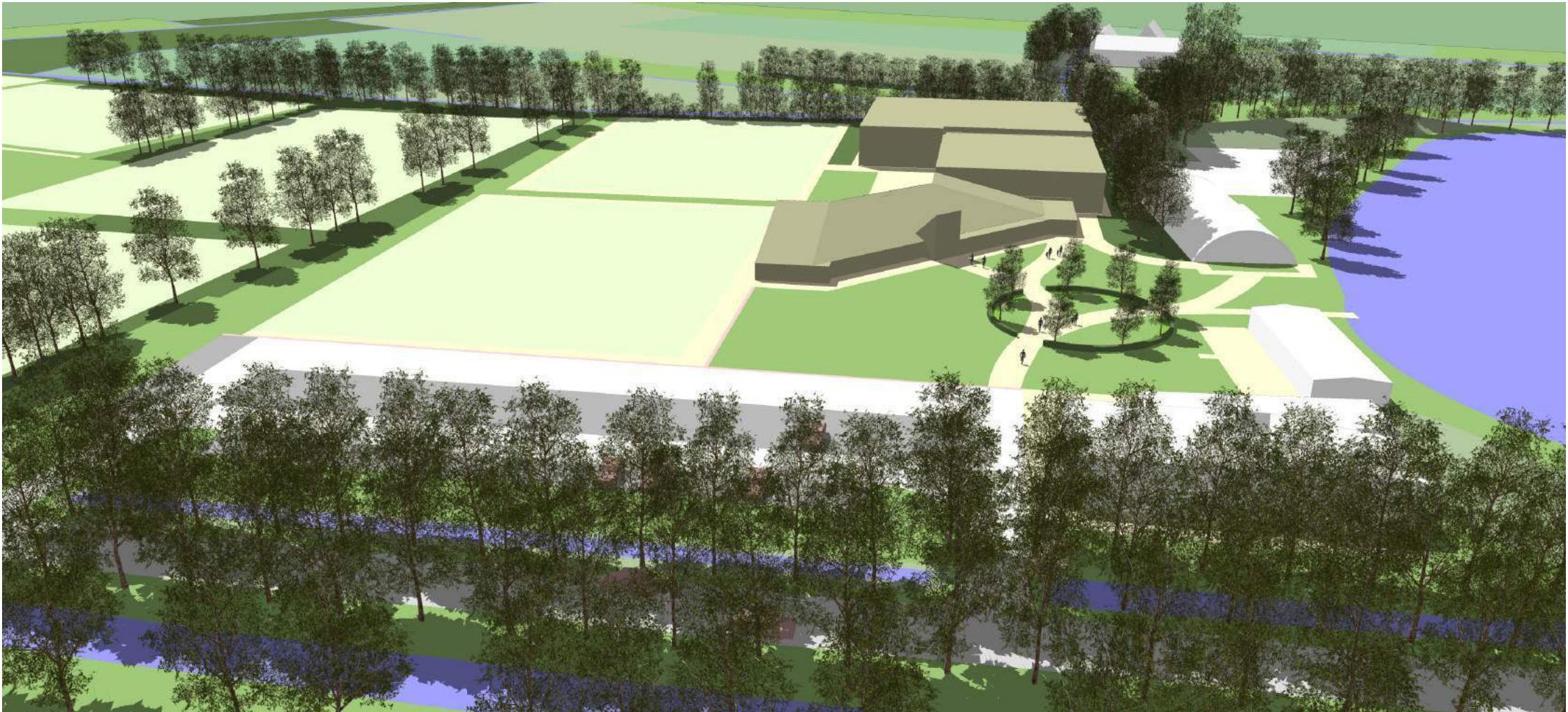
## Model 2 - vanaf Bavoortseweg

standpunt 4- zomer



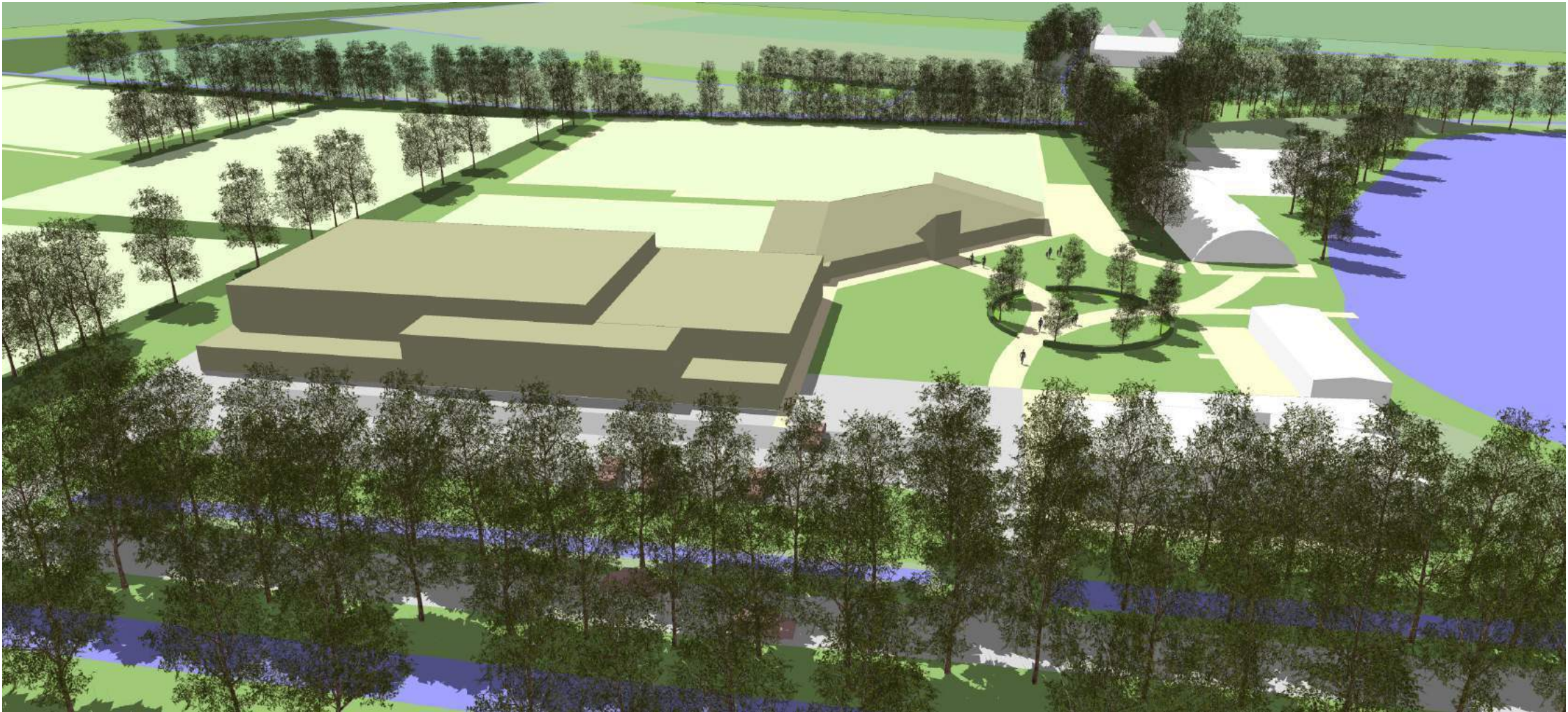
# Model 1

## vogelvlucht - zomer



## Model 2

vogelvlucht - zomer





**inbo**

Woudenberg  
Geeresteinselaan 57  
Postbus 57  
3930 EB Woudenberg  
T +31 (0)33 286 82 11  
F +31 (0)33 286 34 14

P10350

Arnold Meijer  
Frank Maas  
Kim Krijger