

Verplaatsing sportpark en realisatie woningen Bedum

Quickscan locatiestudie



Samenvatting

Onderwerp: Oplegnotitie quickscan sportpark en woningbouw Bedum
 Projectnummer: 372949
 Referentienummer:
 Datum: 16-06-2020

In quickscan 'Verplaatsing sportpark en realisatie woningen Bedum' is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke verplaatsing van het sportpark in Bedum om een alternatief te kunnen bieden voor een herschikking van sportfuncties door de komst van een MFA op het huidige sportpark. Daarnaast heeft de financiële afweging plaatsgevonden om het huidige sportpark in te vullen met woningen.

Voor een alternatieve locatie van het sportpark zijn drie locaties aan de rand van Bedum verkend: locatie Folkerda, Bedrijventerrein en Ter Laan. De locaties zijn integraal afgewogen op de thema's Verkeer, Ruimtelijke kwaliteit, Beleid en Financiën. Uit deze quickscan is gebleken dat de voorkeursvariant voor het verplaatsen van het voetbalveld locatie Bedrijventerrein is. Op basis van de integrale afweging scoort deze locatie het beste op het gebied van ontsluiting (bereikbaarheid) en milieuzonering en zijn er geen negatieve beoordelingen op diverse omgevingsaspecten van toepassing. Ook zijn noodzakelijke investeringen relatief laag. Zie onderstaande tabel voor de beoordelingstabel:

Thema	Criteria	Indicator	F	BT	TL
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0/+	0/+
	Ontsluiting	Lokale bereikbaarheid	0	0/+	+
		Regionale bereikbaarheid	0/+	+	0/-
Ruimtelijke kwaliteit	Medegebruik	Benutten koppelkansen	0	0	+
	Sociale aspecten	Mate sociale veiligheid	0	0/-	0
	Natuur	Aantasting/verstoring gebieden	-	0	0
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	-	0	0
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	0	0	0/-
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0
	Inpassing	Landschappelijke inpassing sportpark	-	0	0
		Fysieke inpassing sportpark	0/+	0/+	0
	Ruimtelijk beleid	Passend binnen bestemmingsplan	0/-	0/-	0/-
		Passend binnen POV	-	0/-	0/-
Financiën	Procedure	Kansrijkheid procedures	-	0/+	0/+
	Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren	+	0/-	-
	Grondaankoop	Kosten grondaankoop (indicatie, x miljoen)	0,66	0,53	0,59
	Sloop	Aantal opstallen	+	0/+	0/+
		Type opstal	+	0	0
Financiële risico's	Financiële risico's	Extra kosten voorzien	-	-	-

Met de verplaatsing van het gehele sportpark is het wel belangrijk een alternatief te vinden voor de verwarming van het zwembad. Ook is de grondpositie een aandachtspunt. De locatie is in eigendom van een agrarische onderneming en fungeert als huiskavel. Deze grond is voor een agrariër van groot belang in het kader van de weidegang en fosfaatrechten. Het financieel risico bestaat dat de grond niet aangekocht kan worden of dat de gehele agrarische onderneming opgekocht moet worden.

Indien het sportpark verplaatst wordt, kan het huidige sportparkterrein ingevuld worden met woningbouw. Ook is met een quickscan verkend of woningbouw op de andere locaties wenselijk is. Echter, door de eventuele verplaatsing van het sportpark blijft de grond op het huidige sportpark 'over'. Hier zijn de beoogde 85 woningen voorzien. Ook scoort locatie Sportpark voor de woningbouw beter op de omgevingsaspecten, zoals in onderstaande beoordelingstabel te zien is:

Thema	Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	+	+	0/–	+
	Ontsluiting	Bereikbaarheid	0/+	0/+	0/+	0/–
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	–	0	0
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0	0
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	–	0	0
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	+	0	–	0
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0	0
	Inpassing	Landschappelijke inpassing/ afronding dorpsrand	+	–	0	0
		Functionaliteit woningbouw	+	+	+	+
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid woningbouw	0	0	0	0
		Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	0/–	0/–
		Passend binnen POV	0/+	0/–	0/–	0/–
	Procedure	Kansrijkheid procedures	+	–	0/+	0/+
Financiën	Economische waarde	Warme grond	+	+	0/+	0/–
	Eigendom	Publiek, Privaat en aantal eigenaars	+	+	0/–	–
	Sloop	Aantal opstallen	–	+	0/+	0/+
		Type opstal	–	+	0	0
	Kostenverhogende aspecten	Bovenwijkse investeringen	0	0	0/–	0

Qua financiën is het aan de gemeente Het Hogeland om de afweging te maken om het sportpark te verplaatsen en het huidige sportpark voor woningbouw aan te merken. Geadviseerd wordt om het huidige sportpark (11,5 hectare) in zijn geheel voor 165 woningen in te richten, zodat er nog een beperkt positief saldo ontstaat. Dit aantal woningen overstijgt echter de regionale opgave. Ook bestaat de optie om op 5,8 hectare de gewenste 85 woningen te realiseren, waardoor het saldo (investeringen – opbrengsten) op nul uitkomt. Het nadeel is dat het sportpark wel in zijn geheel gesloopt moet worden en dat bijna 6 hectare grond over blijft waar nog geen invulling in is voorzien.

De investering voor een nieuw sportpark inclusief MFA, sporthal en zwembad wordt geschat op een bedrag tussen de 20 en 25 miljoen euro. Het is aan de gemeente om het besluit te vormen of deze investering opweegt tegen de benodigde herschikking van velden en functies op het huidige sportpark.

Indien de gemeente Het Hogeland ervoor kiest het sportpark te verplaatsen en het huidige sportpark voor woningen in te vullen is het noodzakelijk in acht te nemen aan wat voor type woningen behoefte is. Deze verdeling van vrijstaande -, twee-onder-eenkap- en rijwoningen heeft een grote impact op het benodigde areaal.

Zodra voor de verplaatsing gekozen wordt, zullen diverse gebiedsonderzoeken uitgevoerd moeten worden. Hierbij is te denken aan een verkennend bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, ecologisch veldonderzoek en de uitvoering van een stikstofdepositieberekening (Aerius).

Rapport

Projectnummer: 372949

Referentienummer:

Datum: 16-06-2020

Verplaatsing sportpark en realisatie woningen Bedum

Quickscan locatiestudie

Status: Definitief concept

Opdrachtgever:
Gemeente Het Hogeland
Postbus 26
9980 AA UITHUIZEN

Verantwoording

Titel	Verplaatsing sportpark en realisatie woningen Bedum
Subtitel	Quickscan locatiestudie
Projectnummer	372949
Referentienummer	
Revisie	C2
Datum	16-06-2020
Auteur	Mervin Rozema
E-mailadres	mervin.rozema@sweco.nl
Gecontroleerd door	Hans Praamstra
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Tim Verver
Paraaf goedgekeurd	

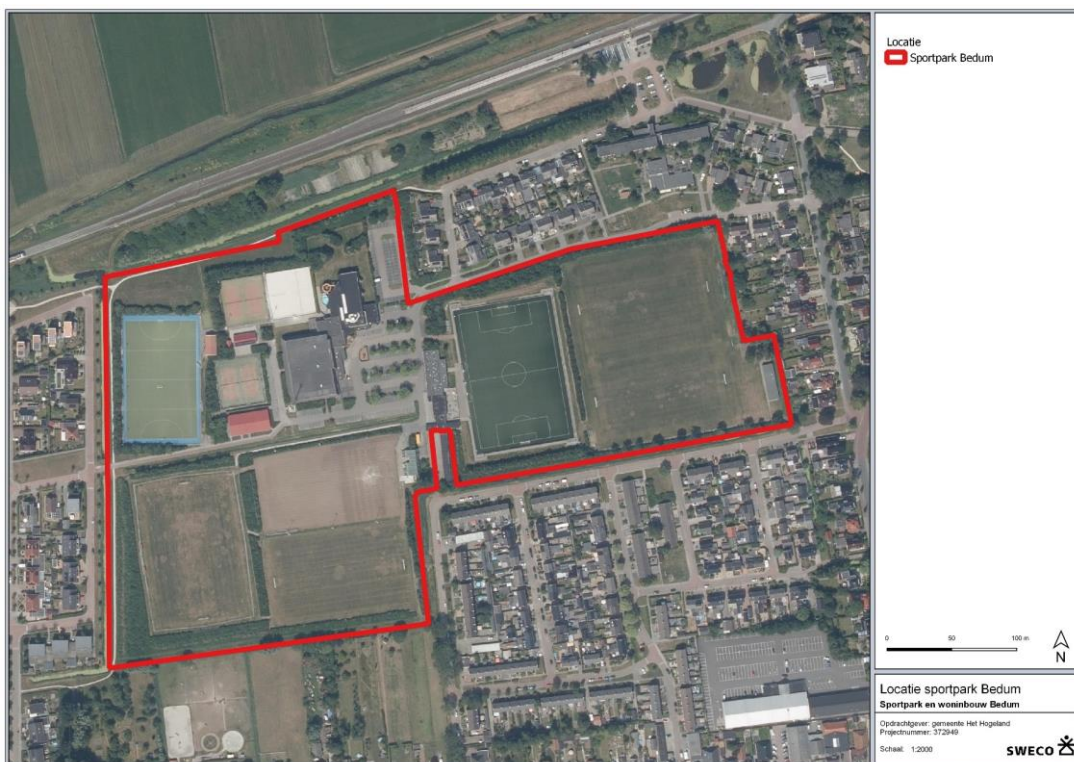
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel.....	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke verkenning.....	6
2.1	Sportpark Bedum.....	6
2.2	Nieuwbouwlocaties	8
2.3	Benodigde ruimte sportpark	11
2.4	Benodigde ruimte woningbouw	13
3	Ontwerp locaties sportpark.....	15
4	Beoordeling locaties sportpark.....	19
4.1	Verkeer.....	20
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	27
4.3	Beleid	39
4.4	Financieel	41
5	Ontwerp locaties woningbouw.....	45
6	Beoordeling locaties woningbouw	49
6.1	Verkeer.....	49
6.2	Ruimtelijke kwaliteit	51
6.3	Beleid	57
6.4	Financiën.....	60
7	Conclusie en vervolg.....	62
7.1	Voorkeursvariant sportpark	62
7.2	Globale Kostenraming	63
7.3	Voorkeursvariant woningbouw	64
7.4	Exploitatieverkenning woningbouw	65
7.5	Samenvatting en vervolg	66
 Bijlage 1	 Notitie capaciteitsbepaling sportpark Bedum.....	 67

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Het Hogeland ziet kansen voor de toekomst van het sportpark in Bedum (zie onderstaande figuur). De huidige kleedaccommodatie en de kantine van voetbalvereniging SV Bedum zijn gedateerd (gebouwd in 1976) en is voor een vereniging van bijna duizend leden te klein. Daarnaast is in Bedum het initiatief ontstaan om een multifunctionele accommodatie (MFA) te ontwikkelen op het sportpark waarin mogelijk maatschappelijke functies en het dorpshuis ondergebracht kunnen worden. Het MFA kan vervolgens ook fungeren als het nieuwe onderkomen voor SV Bedum. Het MFA wordt beoogd op het trainingsveld ten zuiden van de sporthal, centraal op het sportpark (zie onderstaande figuur)



Op basis van deze ontwikkeling is in het college van Het Hogeland de vraag gesteld of het gehele sportpark wel op de juiste locatie in de kern Bedum gelegen is en of nieuwbouw op een andere locatie in Bedum een betere oplossing is dan herstructurering op de huidige locatie. Indien het haalbaar is om het sportpark te verplaatsen, kunnen de vrijkomende gronden van het huidige sportpark eventueel benut worden voor woningbouw.

In het kader van bovenstaande ontwikkelingen heeft Sweco door middel van een locatiestudie onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van verplaatsing van het sportpark en zijn de aangedragen locaties beoordeeld op diverse omgevingsaspecten, waaronder verkeer, sociale veiligheid, milieu, natuur en archeologie. Binnen de nieuwbouwlocaties voor het sportpark wordt ook een MFA gerealiseerd (zonder dorpshuis) en wordt daarmee voorzien in één centraal gebouw waarin de diverse sportverenigingen van een gemeenschappelijke kantine en kleedaccommodatie gebruik kunnen maken.

Daarnaast is in de woningmarktanalyse van de regio Groningen-Assen als prognose opgenomen dat tussen 2022 en 2030 in Bedum 85 woningen gerealiseerd moeten worden. Daarom is, mede door een eventuele verplaatsing van het sportpark, onderzocht of woningbouw haalbaar is op de vrijkomende gronden van het sportpark. Ook wordt is bekeken of één van de beoogde locaties voor het nieuwe sportpark ingevuld kunnen worden met woningbouw.

Deze locatiestudie is een studie naar de mogelijkheden en belemmeringen voor de verdere ruimtelijke en demografische ontwikkeling van Bedum. Aangezien de kern Bedum qua omvang en inwoners groeit is het noodzakelijk om na te denken over de toekomstige ontwikkeling van sport en maatschappelijke voorzieningen en woningbouw.

1.2 Doel

Bij het verkennen en ontwerpen van (nieuwe) plannen is het belangrijk om in een vroeg stadium rekening te houden met allerlei relevante omgevingsaspecten. Juist in deze fase worden keuzes gemaakt waarbij een bepaald niveau van gebiedskennis niet mag ontbreken. Het uitvoeren van een quickscan is daarom een essentieel onderdeel in het gehele planproces. Het doel van deze verkenning is drieledig:

- Het verkrijgen van inzicht in de situatie ter plaatse van de nieuwbouwlocaties;
- Toetsingskader voor de vergelijking van de alternatieven en het selecteren van de voorkeursvarianten;
- Een inschatting van de haalbaarheid van de voorkeursvarianten en een indicatie van eventueel benodigd vervolgonderzoek.

Het doel van deze quickscan is om verschillende locatiealternatieven en ontwikkelingsscenario's onderling te vergelijken. Hierin komen de huidige locatie en de drie nieuwbouwlocaties aan bod en worden deze getoetst op relevante beoordelingscriteria om hier het sportpark naar toe te verplaatsen of om hier woningbouw te realiseren.

Omdat de uiteindelijk keuze voor een voorkeurslocatie ook een politieke keuze is, wordt in deze quickscan geen waardeoordeel toegekend aan de afzonderlijke aspecten en derhalve geen keuze gemaakt voor een voorkeurslocatie voor beide functies. Centraal staat het inzichtelijk maken van de effecten, de verschillen tussen de locaties en de consequenties van mogelijk te maken keuzes. Op basis van deze studie kan het College van B&W en de gemeenteraad een standpunt innemen met betrekking tot de meest geschikte locatie voor het sportpark en de woningbouw.

1.3 Leeswijzer

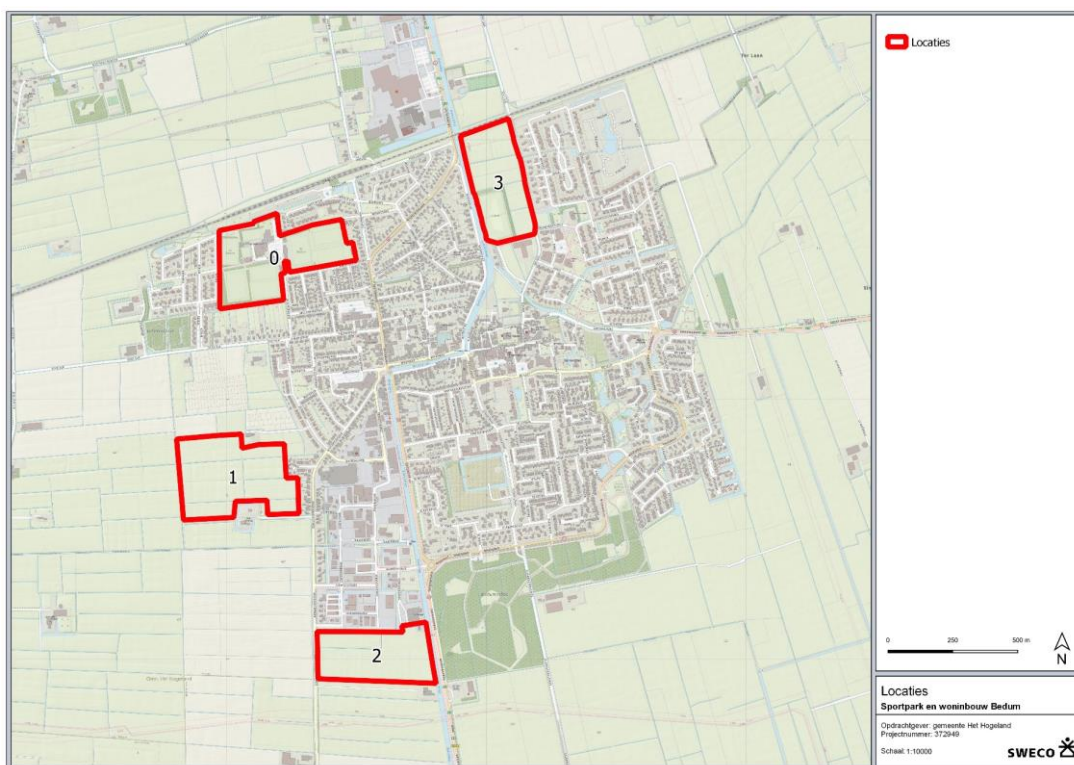
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten en de onderzoeklocaties met het programma van eisen. In hoofdstuk 3 staan de ontwerpen van het sportpark centraal. In hoofdstuk 4 vindt de beoordeling van de nieuwbouwlocaties voor het sportpark plaats. In hoofdstuk 5 worden de ontwerpen van de woningbouw per locaties toegelicht en worden de locaties voor woningbouw in hoofdstuk 6 beoordeeld. Afgesloten wordt met het benoemen van de voorkeursvariant voor het sportpark en de woningbouw in hoofdstuk 7, wordt een indicatie van de financiële gevolgen van dit plan weergegeven en wordt ingegaan op het vervolg.

2 Ruimtelijke verkenning

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de functies en voorzieningen op het huidige sportpark en de ruimte die benodigd is bij verplaatsing naar één van de drie nieuwbouwlocaties. Vervolgens worden de drie nieuwbouwlocaties toegelicht. Daarna wordt geïnventariseerd hoeveel ruimte benodigd is om 85 woningen te realiseren op de mogelijk vrijkomende gronden van het sportpark of op één van de drie nieuwbouwlocaties.

2.1 Sportpark Bedum

Het sportpark van Bedum is gelegen in het noordwesten van het dorp (zie onderstaande figuur) aan de Sportlaan. Het sportpark wordt begrensd door de spoorlijn Groningen – Delfzijl aan de noordzijde en de bebouwing aan de Stationsweg, Karel Doormanstraat en de Ransuil aan respectievelijk de oost-, zuid- en westzijde. De nieuwbouwlocaties (1, 2 en 3 in onderstaande figuur) liggen aan de respectievelijk west-, zuid- en noordoostkant van Bedum. In de volgende paragraaf worden de nieuwbouwlocaties nader uitgewerkt.



Op het sportpark van Bedum zijn diverse sportvoorzieningen gelegen. In onderstaande tabel zijn (met afkortingen) de diverse verenigingen opgenomen.

Voetbalvereniging SV Bedum	
	6 voetbalvelden
	1 voetbalkantine inclusief kleedaccommodatie
	Diverse materiaalhokken
Hockeyclub HC Bedum	
	1 hockeyveld
	1 kantine inclusief kleedaccommodatie

Tennisvereniging LTC Bedum	
	4 tennisbanen
	1 kantine inclusief kleedaccommodatie
Sporthal (SH)	
	Sporthal type C1 (te verdelen in drie zaaldelen) gebruikt door diverse verenigingen, o.a. volleybal, voetbal, hockey, basketbal, turnen en gymnastiek, majorretes, badminton
	Sportkantine
	4 beachvolleyvelden (BV)
Zwembad De Beemden (ZB)	
	Wedstrijdbad (25 meter), glijbaan, peuterbad
Christelijke Muziekvereniging Wilhelmina	
	Wilhelminahuis (WH)

De afkortingen in bovenstaande tabel komen overeen met de afkortingen van de ligging van de verenigingen op het sportpark.



Het gehele sportpark is circa 11,5 hectare groot en volledig in eigendom van de gemeente Het Hogeland.

In de gemeenteraad van 12 april 2018 is een presentatie gegeven over de MFA in Bedum. Vanwege de noodzakelijke nieuwbouw voor SV Bedum is het idee ontstaan om niet alleen nieuwbouw te realiseren voor SV Bedum maar om een voorziening voor de gehele gemeenschap van het dorp op te richten. Het MFA moet het nieuwe onderkomen van SV Bedum en een ontmoetingsplek voor alle Bedumers worden. In de MFA zal gedurende de dag actief gebruik gemaakt worden van het onderkomen door meerdere partijen en doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan dagelijkse activiteiten (sport en niet-sport

gerelateerd) voor diverse leeftijdsgroepen, mensen met een beperking of met een afstand tot de arbeidsmarkt. Eventueel kan een kinderopvang en sportschool of fysiotherapie ondergebracht worden of worden er vergaderruimtes gerealiseerd. In onderstaande figuur staat de beoogde MFA weergegeven zoals gepresenteerd in april 2018.



2.2 Nieuwbouwlocaties

In voorliggende locatiestudie is onderzoek gedaan naar de volgende vier locaties:

0. Huidige sportpark
1. Folkerda
2. Bedrijventerrein
3. Ter Laan

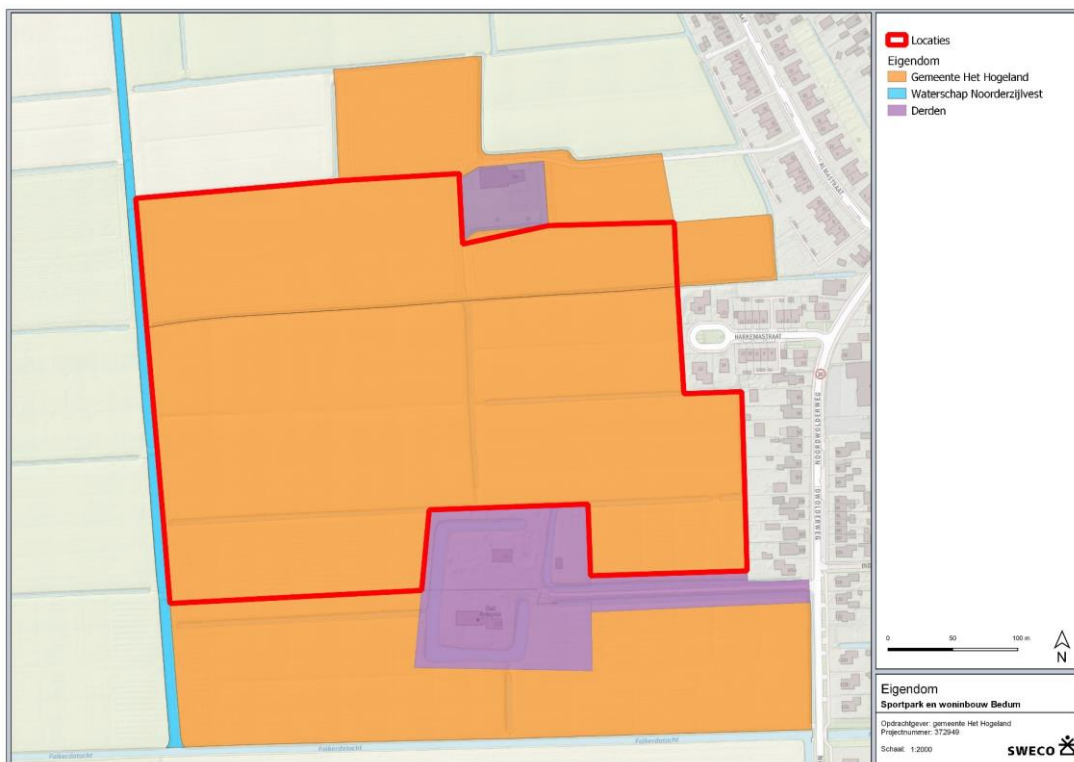
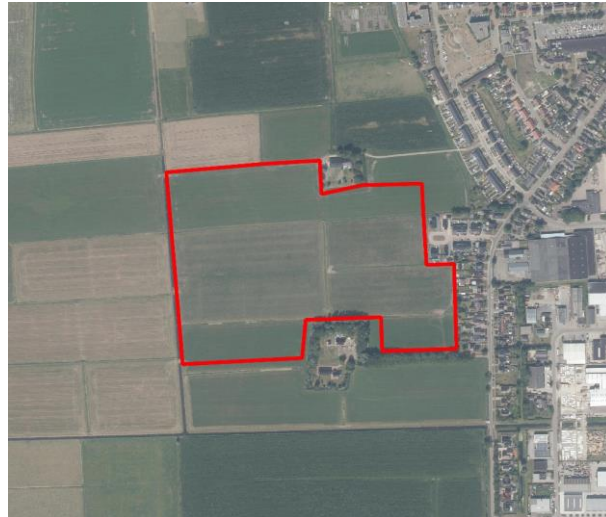
In het vervolg van deze paragraaf worden de drie nieuwbouwlocaties nader beschreven.

1) Locatie Folkerda

Locatie Folkerda bevindt zich aan de westzijde van Bedum, ten westen van de Noordwolderweg en Harkemastraat. Momenteel is de locatie in gebruik als landbouwgrond.

Direct ten noorden van de locatie staat een woning (Almastraat 24A), ten zuiden zijn twee woningen gelegen (Noordwolderweg 111 en 113). Ten oosten liggen de woningen aan de Noordwolderweg en Harkemastraat

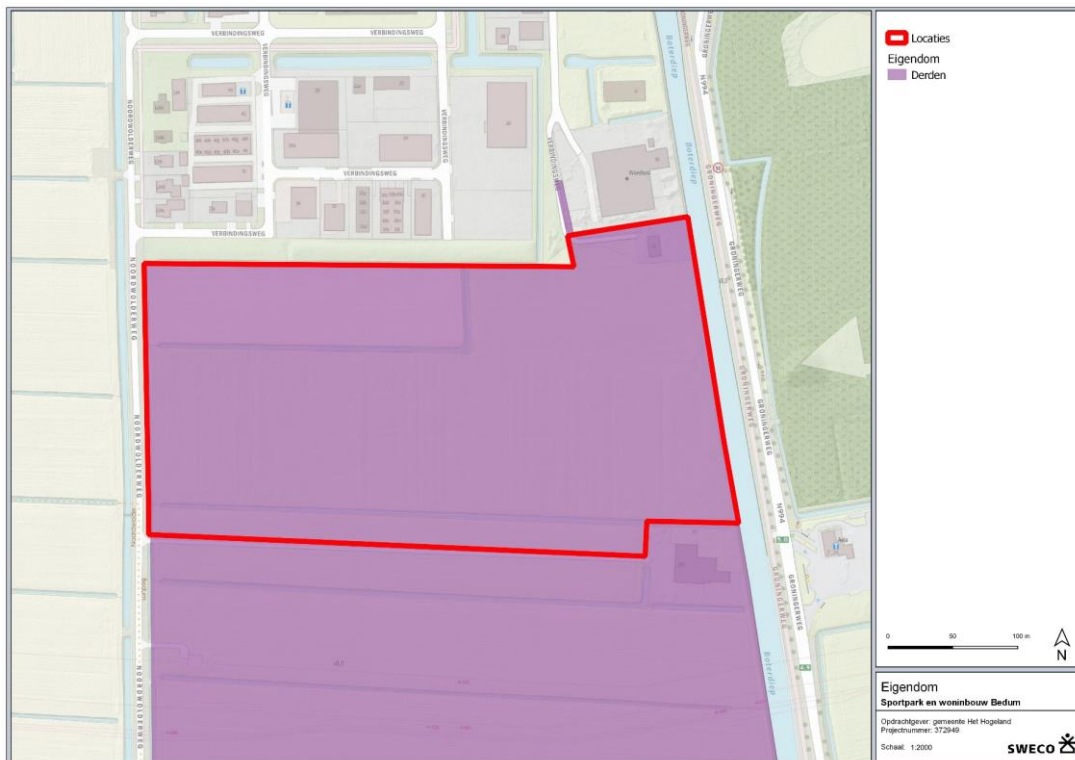
Het weergegeven vlak is circa 120.000 m² groot. De gronden zijn in eigendom van gemeente Het Hogeland.



2) Locatie Bedrijventerrein

Locatie Bedrijventerrein bevindt zich in het zuidwesten van Bedum, ten zuiden van het bedrijventerrein. De locatie is gelegen aan de Noordwolderweg, het Boterdiep en de N994 (Groningerweg) richting Zuidwolde. De locatie is in gebruik als landbouwgrond, maar was in het Structuurplan (2006) van de voormalige gemeente Bedum beoogd als toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein.

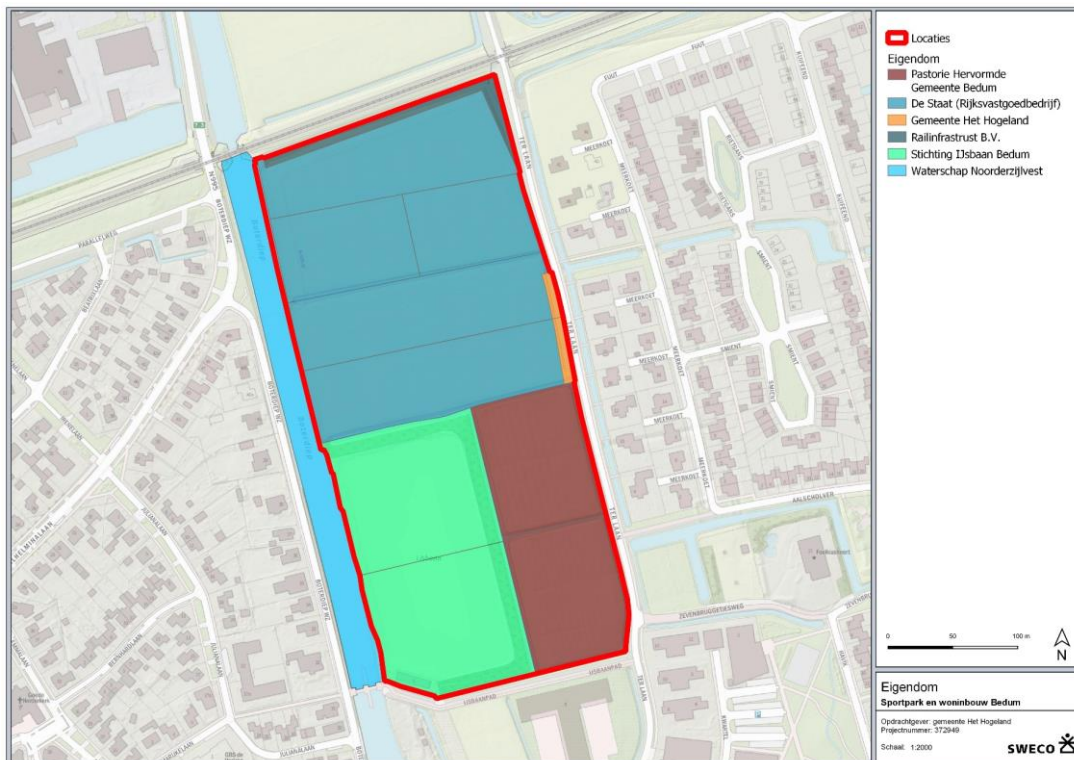
Het weergegeven vlak is circa 96.000 m² groot. De grond is in eigendom van de bewoner(s) van de boerderij aan de zuidzijde van de locatie. Aan de noordoostkant van de locatie is een kraakpand gelegen.



3) Locatie Ter Laan

Locatie Ter Laan bevindt zich aan de noordoostzijde van Bedum, ten oosten van het Boterdiep en ten westen van de woonwijk Ter Laan. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de spoorlijn. De grond wordt grotendeels gebruikt voor landbouwdoeleinden. Ook is de plaatselijke ijsbaan hier gelegen.

Op deze locatie is beperkte ruimte om het programma van eisen in te passen. De locatie is, inclusief ijsbaan, circa 88.000 m² groot. De percelen zijn in eigendom van diverse partijen. De percelen in eigendom van de Staat worden op dit moment verpacht.



2.3 Benodigde ruimte sportpark

Uitgangspunt van deze quickscan is het één-op-één overbrengen van alle functies naar een van de drie andere locaties. Tevens worden de kantines en kleedvoorzieningen van de tennis-, hockey- en voetbalvereniging ondergebracht in één MFA bij de sporthal, waar vervolgens ook de diverse binnensportverenigingen gebruik van maken, zoals de zaalvoetbal- en volleybalvereniging.

Om in te kunnen schatten wat het huidige, bruto ruimtebeslag van de individuele functies is, is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). In een GIS-programma zijn de oppervlaktes van de afzonderlijke functies op het sportpark berekend. In onderstaande tabel is de benodigde oppervlakte per functie weergegeven.

Oppervlakte Sportpark Bedum	
	<i>m²</i>
Voetbal	60.500
6 Voetbalvelden	59.280
Voetbalkantine en kleedkamers	840
Gebouwen oostelijke velden	230
Gebouw westelijke velden	150
Hockey	6.020
1 Hockeyveld	5.890
Hockeykantine en kleedkamers	130
Tennis	2.700
4 Tennisbanen	2.560
Tenniskantine en kleedkamers	140
Beachvolleybalvelden	1.240
Muziekvereniging	450
Sporthal, zwembad, kleedkamers en kantine	3.500
Infrastructuur	12.540
Voetpad	5.700
Fietspad	370
Inrit	210
Rijbaan	3.840
Parkeervakken	2.420
Totaal in gebruik	89.950
Overige ruimte	26.230
Omvang sportpark	116.180

Uit deze berekening valt te concluderen dat het ruimtebeslag van de aanwezige sportfuncties en bijbehorende onderdelen bijna 90.000 m² is. Het oppervlak van het volledige sportpark is 116.180 m². Ruim 25.000 m² wordt dus ingevuld door niet-sport gerelateerde grond, zoals de bomenrij om het sportpark, sloten en het omliggende groen rondom de velden, het zwembad en de sporthal. Daarnaast blijkt uit ervaring dat op piekmomenten op zaterdagmiddag (met name door het voetbal, bezoek van het zwembad (afzwemmen) en de sporten in de sporthal) de parkeerplaats vol staat en dat voor het parkeren van de auto uitgeweken wordt naar de omliggende woonwijken. Hierom wordt extra ruimte gereserveerd voor het parkeren op de nieuwbouwlocaties.

2.4 Benodigde ruimte woningbouw

De gemeente Het Hogeland heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 ongeveer 85 woningen te realiseren in Bedum als gevolg van de algehele woningopgave in de Regio Groningen-Assen¹. Ten behoeve van voorliggende locatieonderzoek is op basis van drie willekeurige scenario's berekend hoeveel ruimte benodigd is voor de bouw van 85 woningen om een indicatie te krijgen van het ruimtebeslag. In hoofdstuk 6 wordt nader gekeken hoeveel ruimte er beschikbaar is op basis van de omgevingsaspecten.

De drie scenario's bestaan uit een verdeling van vrijstaande -, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. Hierbij is uitgegaan van de landelijk gemiddelde kaveloppervlaktes van respectievelijk 650, 350 en 150 m². Een grotere hoeveelheid vrijstaande woningen leidt logischerwijs tot een groter ruimtebeslag van het totaal aantal woningen in deze klasse.

Scenario 1 gaat uit van een zo beperkt mogelijk ruimtebeslag. In deze scenario bestaat circa 75% van de woningen uit rijwoningen, 20% uit twee-onder-een-kapwoningen en de overige 5% zijn vrijstaande woningen. Het totale ruimtebeslag inclusief kavels, verhard oppervlak (toegangswegen en openbare ruimte), water en groen bedraagt circa 3,7 hectare.

RUIMTEGBRUIK WONINGSEGMENT 75%-20%-5%

Gegevens	Rij	2^1	Vrij	Totaal	
Aantal woningen	65	16	4	85	
Kaveloppervlak gem.	150	350	650	211	
Ruimtegebruik					
Uitgeefbaar oppervlak	9.750	5.600	2.600	17.950	48%
Verhard oppervlak	5.417	2.520	624	8.561	23%
Groen oppervlak	4.333	2.240	624	7.197	19%
Water oppervlak	2.167	840	312	3.319	9%
Totaal	21.667	11.200	4.160	37.027	100%

TOTAAL PLANGEBIED 3,7 ha.

Scenario 2 gaat uit van een gemiddeld ruimtebeslag door circa 50% van de woningen uit rijwoningen te laten bestaan. 35% van de woningen zijn twee-onder-een-kapwoningen en de overige 15% zijn vrijstaande woningen. Het totale ruimtebeslag inclusief kavels, verhard oppervlak, water en groen bedraagt circa 4,8 hectare.

RUIMTEGBRUIK WONINGSEGMENT 50%-35%-15%

Gegevens	Rij	2^1	Vrij	Totaal	
Aantal woningen	45	26	14	85	
Kaveloppervlak gem.	150	350	650	294	
Ruimtegebruik					
Uitgeefbaar oppervlak	6.750	9.100	9.100	24.950	52%
Verhard oppervlak	3.750	4.095	2.184	10.029	21%
Groen oppervlak	3.000	3.640	2.184	8.824	18%
Water oppervlak	1.500	1.365	1.092	3.957	8%
Totaal	15.000	18.200	14.560	47.760	100%

TOTAAL PLANGEBIED 4,8 ha.

Scenario 3 gaat van een ruime opzet van het plan en een gelijke verdeling van 33% voor elk type woning. Het totale ruimtebeslag inclusief kavels, verhard oppervlak, water en groen bedraagt circa 5,8 hectare.

¹ Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 (2017). Weusthuis en Partners & KAW, in opdracht van de Regio Groningen-Assen

RUIMTEGEBRUIK WONINGSEGMENT 33%-33%-33%

Gegevens	Rij	2^1	Vrij	Totaal	
Aantal woningen	29	28	28	85	
Kaveloppervlak gem.	150	350	650	381	
Ruimtegebruik					
Uitgeefbaar oppervlak	4.350	9.800	18.200	32.350	55%
Verhard oppervlak	2.417	4.410	4.368	11.195	19%
Groen oppervlak	1.933	3.920	4.368	10.221	18%
Water oppervlak	967	1.470	2.184	4.621	8%
Totaal	9.667	19.600	29.120	58.387	100%

TOTAAL PLANGEBIED 5,8 ha.

Scenario 3 neemt logischerwijs de meeste ruimte in. Omdat het nog onzeker wat de uiteindelijke woningbehoefte is zodra de voorkeurslocatie is bepaald, wordt uitgegaan van dit scenario ten behoeve van het ruimtebeslag.

3 Ontwerp locaties sportpark

Op basis van de diverse omgevingsaspecten die in het volgende hoofdstuk worden behandeld, zijn de eerste ontwerpen gemaakt van een mogelijke inrichting van de sportparken. Hierbij is de zoveel mogelijk de beschikbare ruimte, de milieuzonering en de verkeerssituatie in acht genomen. Het ontwerp kan desgewenst aangepast worden bij de nadere uitwerking.

Voor de voetbalvelden zijn de standaard afmetingen gehanteerd (76 x 112 meter), waardoor er voor elk afzonderlijk voetbalveld een uitloopstrook, dug-outs en een loop- en onderhoudspad rond de velden gerealiseerd kan worden. Voor het hoofdveld zijn ook de standaard afmetingen voor een hoofdveld aangehouden (81 x 117 meter). Hier is aan elke zijde vijf meter extra om meer toeschouwers te faciliteren en sponsorborden rondom het veld te plaatsen. Voor het hockeyveld en de tennisbanen zijn de oppervlaktes van het huidige sportpark aangehouden.

Aangezien het niet mogelijk is om alle functies in te passen binnen de drie nieuwbouwlocaties en met name winst kan worden behaald met het schrappen van één van de zes voetbalvelden, heeft een nadere verkenning plaatsgevonden naar het aantal strikt noodzakelijke voetbalvelden voor de voetbalvereniging. Deze berekening en beargumentering is opgenomen in bijlage 1. Ook heeft dezelfde analyse plaatsgevonden voor de vier tennisbanen van LTC.

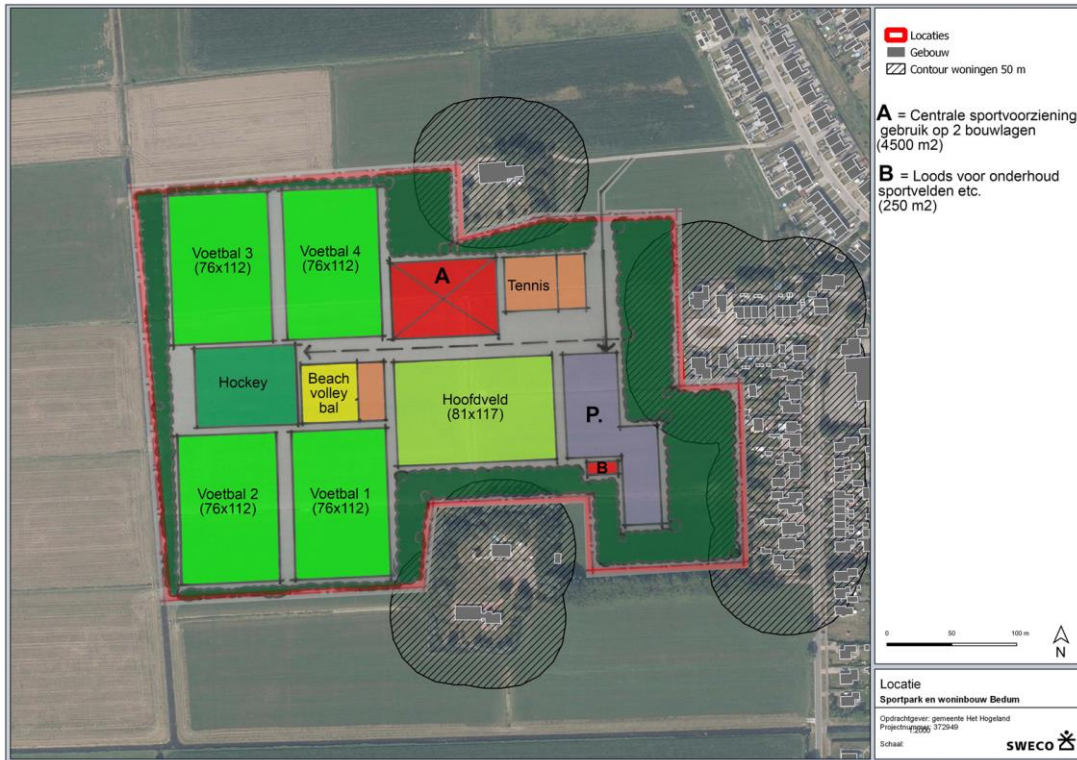
Uit deze analyse is te concluderen dat SV Bedum minimaal vijf voetbalvelden nodig heeft voor het speel- en trainingsschema van de voetbalclubs. Dit houdt dus in dat een veld kan komen te vervallen. Dit blijkt uit de plannen voor het MFA op het huidige sportpark ook het voornemen te zijn. Wel wordt aangeraden om twee van de vijf voetbalvelden uit te rusten met kunstgras. Op die manier kunnen de velden intensiever benut worden gedurende het hele jaar.

Vanwege de kleine ruimte die de vier tennisbanen van LTC innemen, is het uitgangspunt van de ontwerpen geweest om het huidige aantal van vier banen in te passen. Bij een nadere uitwerking van het ontwerp kan desgewenst het aantal aangepast worden naar drie tennisbanen. Deze onderbouwing is ook in bijlage 1 terug te vinden.

Indien blijkt dat het haalbaar is om het sportpark te verplaatsen, wordt op de nieuwbouwlocatie een MFA gerealiseerd. Hierdoor worden de kantines en kleedvoorzieningen van de tennis-, hockey- en voetbalvereniging ondergebracht in de sporthal, waar vervolgens ook de diverse binnensportverenigingen gebruik van maken, zoals de zaalvoetbal- en volleybalvereniging. Om vanuit de kantines direct zicht te hebben op de buitenvelden, is uitgangspunt van het ontwerp geweest om het hoofdveld van SV Bedum, het hockeyveld en de tennisbanen nabij de MFA te plaatsen.

Locatie Folkerda

Voor locatie Folkerda zorgt de vorm van het perceel en de omliggende bebouwing voor enige belemmeringszones om het programma van eisen in te passen.

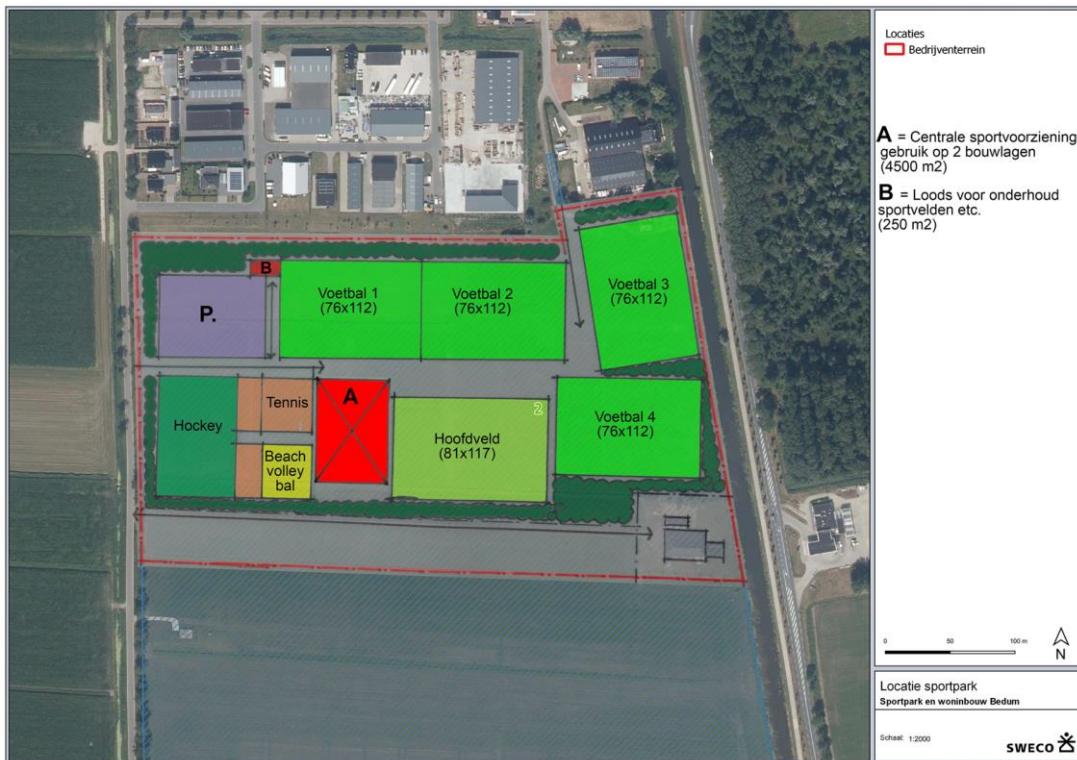


De ontsluiting voor het autoverkeer wordt voorgesteld via de Almastraat. Een aparte ontsluiting voor het fietsverkeer (bijvoorbeeld via de Harkemastraat en de Noordwolderweg) is aan te bevelen om het fietsverkeer en het autoverkeer op het terrein en bij de in- en uitrit van de parkeerplaats zoveel mogelijk te scheiden.

De MFA is centraal op het terrein gelegen, waardoor er direct zicht is op de tennisbanen, het hockeyveld, het hoofdveld en voetbalveld 1. Tussen het parkeerterrein en de MFA is voldoende ruimte om de openbare ruimte naar gelang in te vullen. Desgewenst kan het parkeerterrein in de richting van het oosten uitgebreid worden. Vanwege de omliggende bewoning is een ruime bommenrij om het perceel beoogd om geluid- en lichthinder van de sportvelden zoveel mogelijk te mitigeren.

Locatie Bedrijventerrein

Vanwege de rechthoekige vorm van locatie Bedrijventerrein zijn alle gewenste functies inpasbaar. De boerderij aan de zuidoostkant van de locatie blijft bereikbaar via het huidige pad. De velden liggen op minimaal 50 meter afstand van de woningen op het bedrijventerrein en de boerderijen aan de noord- en zuidzijde. Wel wordt geadviseerd het (kraak)pand omwille van voetbalveld 3 te verwijderen.



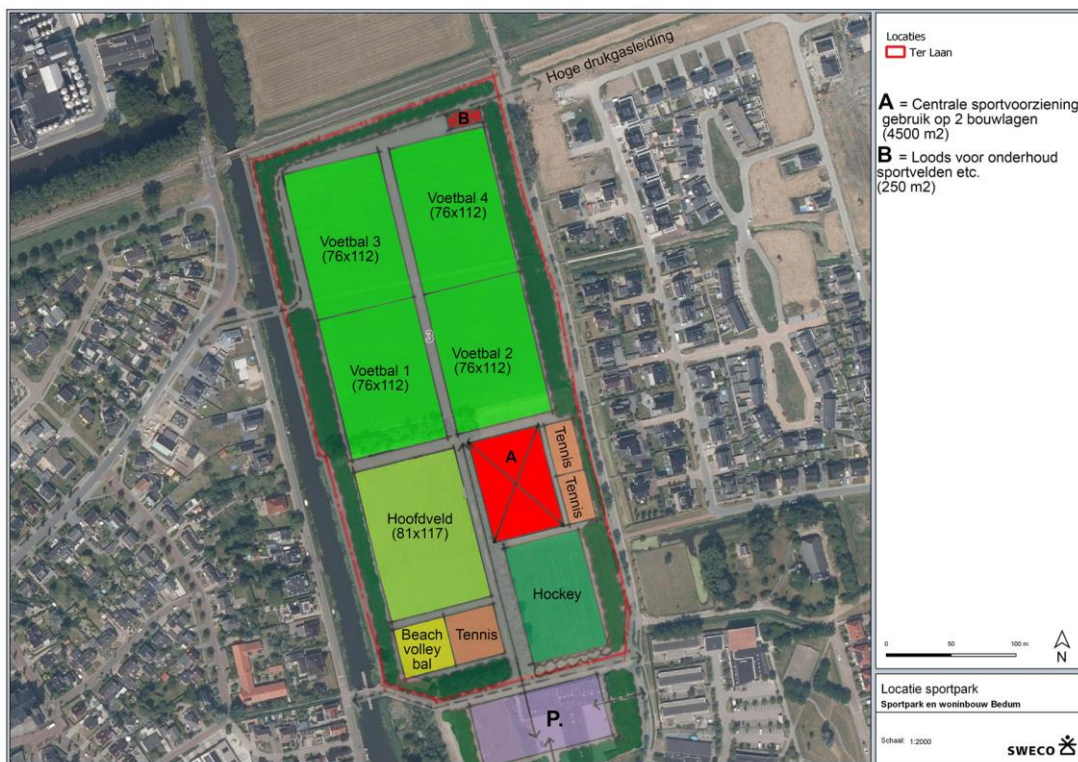
De hoofdontsluiting van het sportpark wordt voorgesteld via de Noordwolderweg. Via de Verbindingsweg (het bedrijventerrein) is een fietsverbinding aangegeven, zodat bezoekers per fiets het sportpark gemakkelijk kunnen bereiken. De MFA is ongeveer in het midden van de locatie gepositioneerd, waardoor een goede verbinding ontstaat met het hoofdveld, voetbalveld 1, de tennisbanen en het hockeyveld.

Tussen de MFA, het hoofdveld en voetbalveld 1 en 2 is genoeg ruimte om de openbare ruimte op het sportpark nader in te vullen, bijvoorbeeld met het aanleggen van wadi's om te voorzien in de watercompensatie.

Locatie Ter Laan

Locatie Ter Laan heeft, net als bovenstaande locatie, een ideale rechthoekige vorm. De velden, banen en de accommodatie liggen parallel aan elkaar. Vanwege de ligging van de hogedruk gasleiding aan de noordzijde ontstaat een zone aan het spoor die niet specifiek ingevuld kan worden. De velden liggen op minimaal 50 meter van de nabijgelegen woningen, met uitzondering van de twee tennisbanen aan de oostzijde van de MFA. Het sportpark wordt omsloten met een bomenrij om hinder te mitigeren. Vanuit de MFA is een goed zicht op het hoofdveld, voetbalveld 1 en 2, het hockeyveld en twee tennisbanen.

Daarnaast is het noodzakelijk om het huidige ijsbaanterrein te verplaatsen naar een locatie elders in Bedum om het volledige sportpark in te kunnen passen.



Het blijkt echter niet mogelijk alle functies binnen de locatie in te vullen als gevolg van de zonering aan de oost- en westzijde van het perceel. Hierdoor is het parkeerterrein niet inpasbaar. Wel is er een mogelijkheid om het parkeerterrein ten zuiden van de locatie te realiseren, aan de andere zijde van het Ijsbaanpad. Voorheen was dit een agrarisch perceel en in eigendom van de ijsbaanvereniging. Hier stond recentelijk een tijdelijk schoolgebouw en is nu braak komen te liggen.

4 Beoordeling locaties sportpark

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

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

In onderstaande tabel is samengevat welke omgevingsaspecten relevant zijn voor de realisatie van een sportpark op de nieuwbouwlocaties. Het gaat om effecten op het gebied van verkeer, ruimtelijke kwaliteit, beleid en financiën.

Thema	Criteria	Indicator
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam veilig
	Ontsluiting	Lokale bereikbaarheid
		Regionale bereikbaarheid
Ruimtelijke kwaliteit	Medegebruik	Benutten koppelkansen
	Sociale aspecten	Mate sociale veiligheid
	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
	Water	Mogelijkheden watercompensatie
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie
	Inpassing	Landschappelijke inpassing/ afronding dorpsrand
		Functionaliteit sportpark
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen bestemmingsplan
	Procedure	Kansrijkheid procedures
Financiën	Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren
	Grondaankoop	Kosten grondaankoop
	Sloop	Aantal opstallen
		Type opstal
	Financiële risico's	Extra kosten voorzien

4.1 Verkeer

In deze paragraaf worden de locaties getoetst op verkeersaspecten. Hierbij wordt ingegaan op de criteria verkeersveiligheid en bereikbaarheid (lokale en regionale bereikbaarheid).

4.1.1 Duurzaam Veilig

Veilig rijgedrag wordt in grote mate bepaald door een herkenbaar en verkeersveilig wegontwerp. De weggebruiker moet in één oogopslag kunnen bepalen op welk wegtype hij rijdt en welk gedrag nodig is om veilig te kunnen rijden. Voor de aanpak van verkeers- onveiligheid heeft Nederland al jaren de aanpak Duurzaam Veilig Verkeer. Het doel hiervan is om ongevallen te voorkomen en daar waar dat niet kan, de kans op ernstig letsel (nagenoeg) uit te sluiten. Een belangrijk uitgangspunt van Duurzaam Veilig is dat de mens de maat der dingen is. Dat houdt in dat de mogelijkheden en vooral beperkingen van de mens maatgevend zijn voor het ontwerp van verkeersvoorzieningen. Er wordt uitgegaan van de feilbare weggebruiker: een weggebruiker die fouten maakt als gevolg van zijn beperkingen. De verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig is gebaseerd op vijf principes, zoals in de onderstaande tabel is beschreven.

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

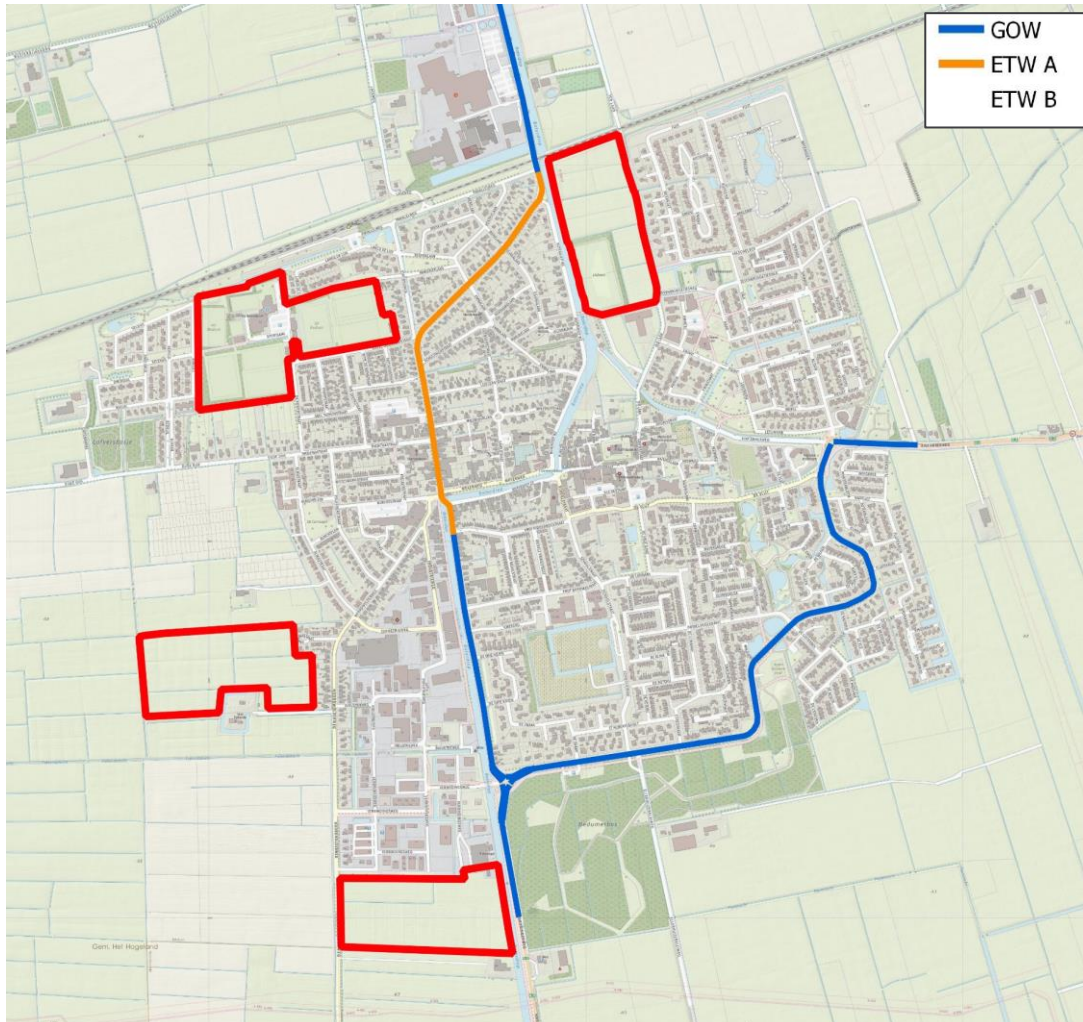
De basis van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem is de functionaliteit van wegen. Enerzijds is dat 'het afwikkelen van verkeer' (stroomwegen als de N46), anderzijds 'het toegang verschaffen tot bestemmingen' (erftoegangswegen, de meeste (woon)straten in Bedum). Om een goede overgang van 'stromen' naar 'toegang verschaffen' mogelijk te maken, is er een derde categorie ingesteld: de gebiedsontsluitingsweg (zoals het Boterdiep en de Waldadrift), die zowel letterlijk als figuurlijk de verbinding vormt tussen de twee andere wegcategorieën.

4.1.2 Ontsluiting

De wegen in Bedum zijn ingericht volgens het Duurzaam Veilig principe. Dit houdt in dat de positie op en functie van de weg eenduidig en herkenbaar is. In de bebouwde kom van Bedum zijn onder andere de Groningerweg, Boterdiep Oostzijde en de Waldadrift aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen (GOW) waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De overige wegen zijn erftoegangswegen (ETW) waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De 30 km-zone zorgt er voor dat alle kruisingen binnen de bebouwde kom hoofdzakelijk gelijkwaardig zijn (voorrang van rechts), waardoor er een grote mate van eenduidigheid is.

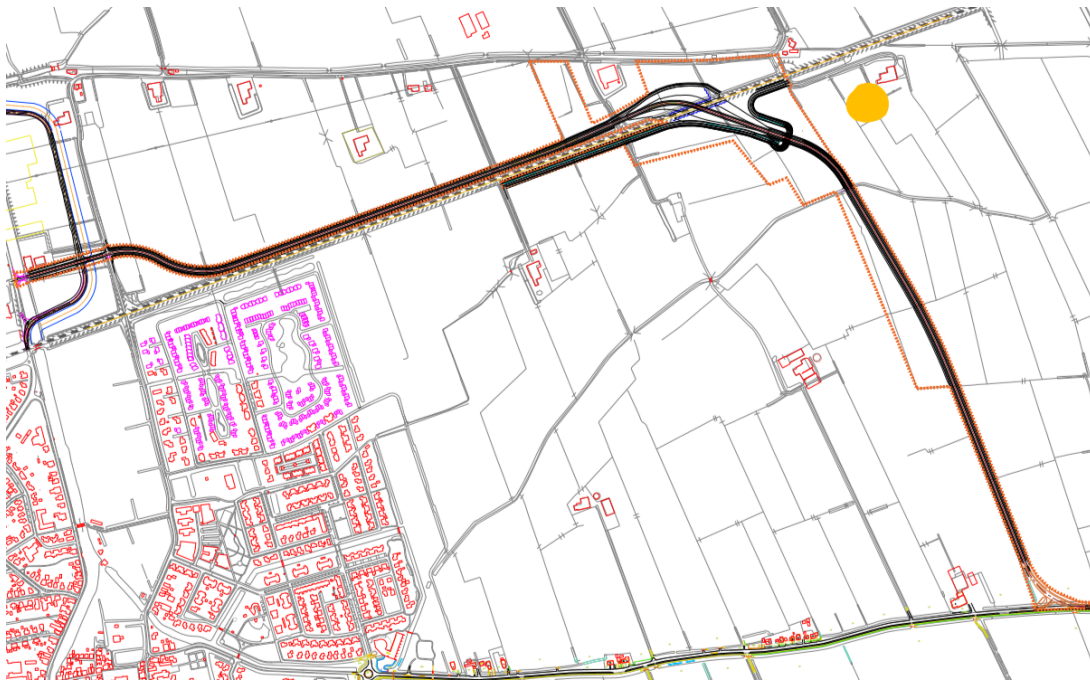
Wel is hierin een onderscheid te maken. De Stationsweg-Wilhelminalaan heeft meer een ontsluitende functie (ETW A), terwijl de overige straten in Bedum primair een woonfunctie hebben (ETW B). Deze verdeling en structuur in Bedum is in onderstaande figuur weergegeven. Aan de inrichting van deze wegen zijn deze verschillen duidelijk zichtbaar. De Stationsweg en Wilhelminalaan zijn breder, overzichtelijker en hebben parkeervakken.

Ook geldt in de meeste gevallen dat verkeer op deze weg in de voorrang is ten opzichte van de zijstraten. In de woonstraten kan men parkeren op de rijbaan en hebben de wegen een smaller en bochtiger profiel. Dit resulteert vaak ook in een lagere snelheid.



Voor een veilige en snelle ontsluiting voor het (vracht)verkeer van en naar de zuivelfabriek van FrieslandCampina en Onderdendam wordt op dit moment een ontsluitingsweg aangelegd aan de oostzijde van Bedum (zie onderstaande figuur). Eind 2019 is de aanleg van de ontsluitingsweg van start gegaan en de verwachting is dat de weg in 2021 gereed is.

Voor locatie Ter Laan biedt deze ontsluitingsweg echter geen uitkomst. Er wordt vanuit zuidelijke richting geen aansluiting op de rondweg gemaakt vanwege het ruimtebeslag en de verkeersveiligheid. De spoorovergang aan de straat Ter Laan zal voor auto's en agrarisch verkeer gesloten worden.

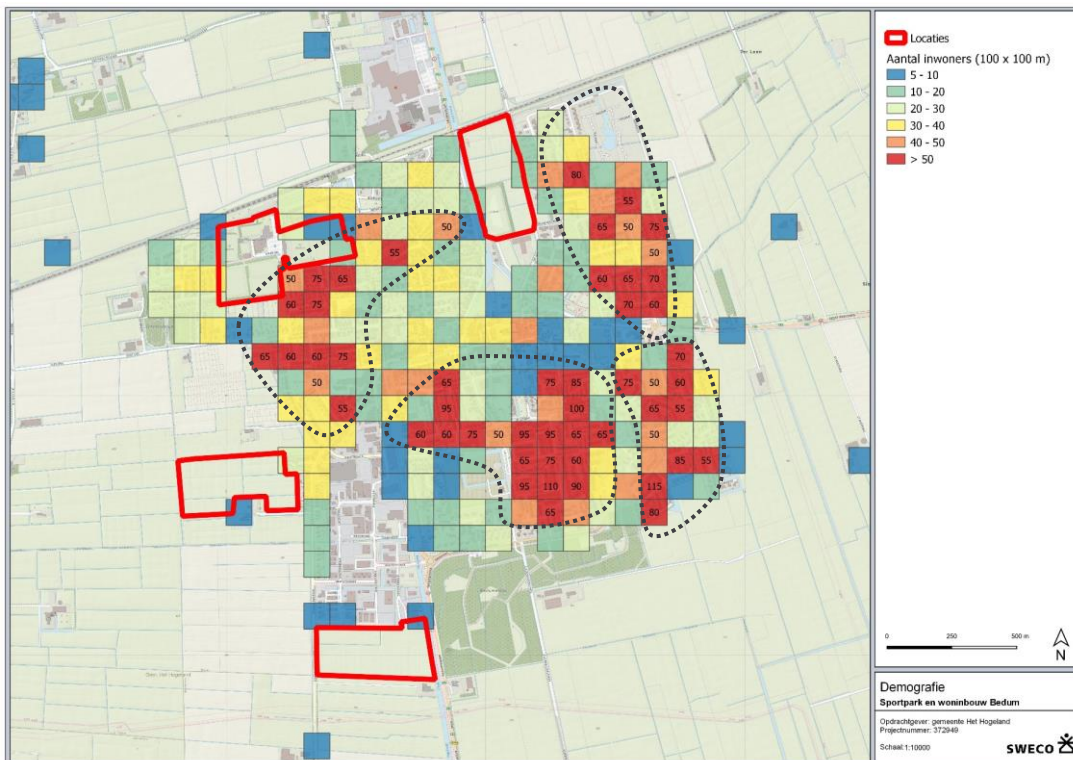


4.1.3 Demografie Bedum

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

De hoogste concentraties zijn gelegen ten zuiden van het huidige sportpark en aan zuid- en oostzijde van Bedum. Ook is alvast rekening gehouden met de toekomstige woningbouw in de wijk Ter Laan fase 4. Het aantal inwoners zal hier in de komende jaren toenemen.

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



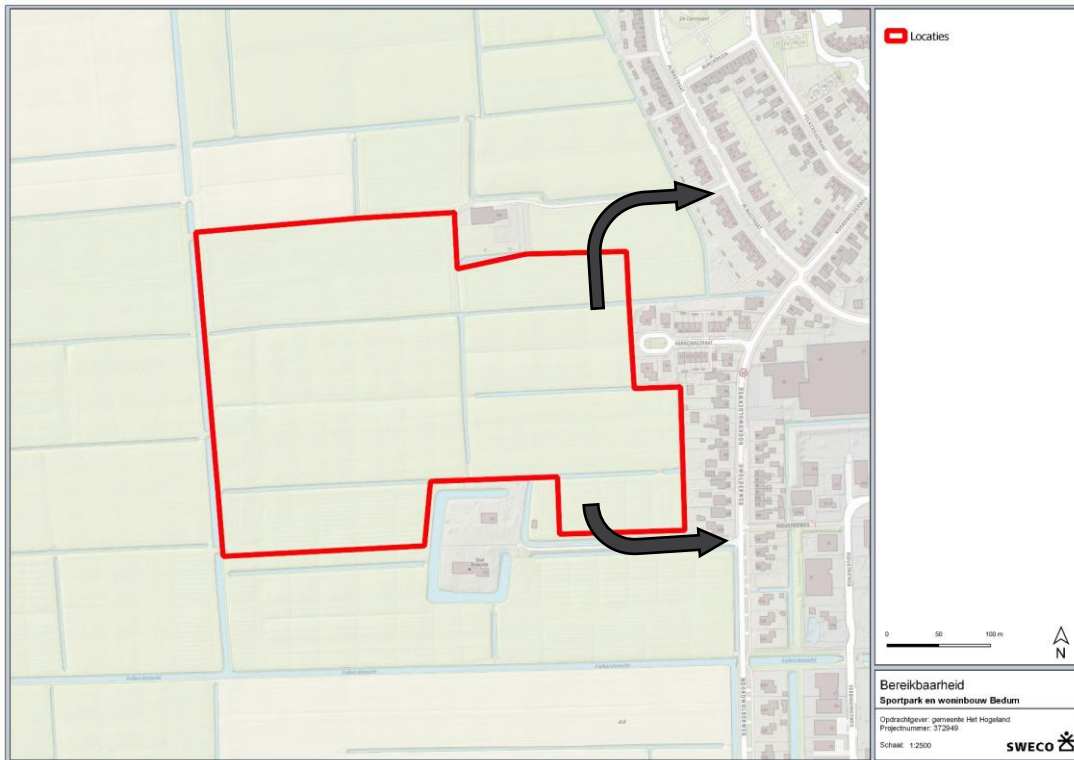
4.1.4 Beoordeling locaties

Het huidige sportpark wordt ontsloten door erftoegangswegen, namelijk de Sportlaan en Stationsweg. De huidige locatie kent op regionale schaal een matige ontsluiting, mede doordat bezoekers van de faciliteiten op het sportpark van buiten Bedum door de bebouwde kom en het centrum dienen te rijden om het sportpark te bereiken. Daarnaast moet in veel gevallen de Wilhelminalaan/Stationsweg overgestoken worden om het sportpark vanuit het oosten te bereiken, waardoor de verkeersveiligheid van de huidige locatie niet optimaal is.

Locatie Folkerda

Locatie Folkerda wordt ontsloten door de Noordwolderweg. Binnen de bebouwde kom geldt op deze weg een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er zijn enkele kleine wegversmallingen toegepast om de gestelde maximumsnelheid te borgen. Fietzers kunnen op de Noordwolderweg relatief veilig fietsen. Voor de meeste inwoners vanuit Bedum moet de Boterdiep Oostzijde of de Stationsweg overgestoken worden rondom de brug de Gele Klap, waar het op bepaalde momenten zeer druk is. Om het huidige sportpark te bereiken wordt dit ook als een knelpunt ervaren. Aangezien locatie Folkerda dichtbij de huidige locatie gelegen is en de ontsluiting hoofdzakelijk via dezelfde wegen plaatsvindt, wordt de verkeersveiligheid van deze locatie ten opzichte van de huidige locatie neutraal beoordeeld. Het verschil is nihil.

Aangezien locatie Folkerda achter de woningen van de Noordwolderweg gelegen is, wordt geadviseerd een nieuwe ontsluiting te realiseren die aansluit op de Noordwolderweg en/of de Almastraat. Ontsluiting voor autoverkeer via de Harkemastraat is een mogelijkheid, maar heeft niet de voorkeur vanwege de functie die deze straat vervult als woonstraat en de recente woningbouw. Ontsluiting van het sportpark zou volgens onderstaande figuur kunnen plaatsvinden.



Ten opzichte van de huidige locatie verandert de lokale bereikbaarheid van het sportpark niet. Vanaf een centraal punt in Bedum, de Walfriduskerk, is de afstand tot het huidige sportpark circa 1,4 kilometer, naar locatie Folkerda is dit circa 1,3 kilometer. Het sportpark is relatief dicht bij het huidige sportpark gelegen en het effect op de lokale bereikbaarheid is hierdoor neutraal. De regionale bereikbaarheid zal beperkt verbeteren ten opzichte van de huidige locatie. Via de Noordwolderweg en het bedrijventerrein worden de gebiedsontsluitingswegen (o.a. Boterdiep Oostzijde en Groningerweg) snel bereikt. Deze locatie scoort beperkt positief op regionale bereikbaarheid ten opzichte van de huidige locatie.

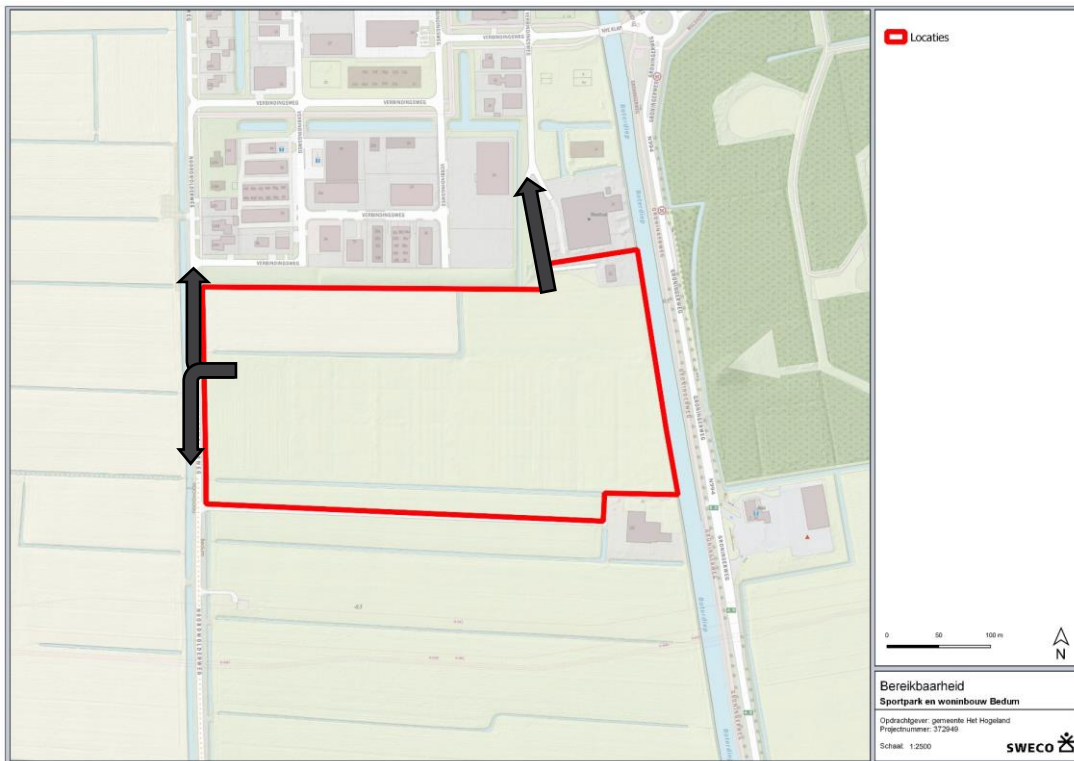
Locatie Bedrijventerrein

Locatie Bedrijventerrein wordt ontsloten via de Verbindingsweg en de Noordwolderweg. De Verbindingsweg is de weg over het bedrijventerrein (30 km/u) en biedt de kortste en snelste ontsluiting ten opzichte van het dorp. Het is voor het autoverkeer wenselijk om het sportpark te ontsluiten via de Noordwolderweg om het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein te verminderen en de route via het bedrijventerrein hoofdzakelijk voor het fietsverkeer veilig te maken.

Vanuit het dorp zijn kwalitatief goede, vrijliggende fietspaden gelegen aan het Boterdiep Oostzijde en de Waldadrift (vanaf het Arjen Robben Veld) richting het bedrijventerrein. Dit fietspad loopt door tot op het bedrijventerrein (via brug de Nije Klap), maar deze loopt niet in zuidelijke richting door tot aan locatie Bedrijventerrein. Vanwege de aanwezige fietspaden en de relatief veilige oversteken bij de rotonde bij de Nije Klap wordt de verkeersveiligheid van de locatie beperkt positief beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie.

Vanaf de Walfriduskerk is het 1,7 kilometer fietsen, circa 250 meter meer dan de huidige locatie. Mede door de rechtstreekse, veilige fietspaden langs de gebiedsontsluitingswegen

scoort qua tijd de lokale bereikbaarheid neutraal ten opzichte van het huidige sportpark. Voor bezoekers van het sportpark van buiten Bedum is locatie Bedrijventerrein goed te bereiken vanaf de N994 en de Verbindingsweg of via de Noordwolderweg. Op het aspect regionale bereikbaarheid scoort locatie Bedrijventerrein dus positief ten opzichte van het huidige sportpark.

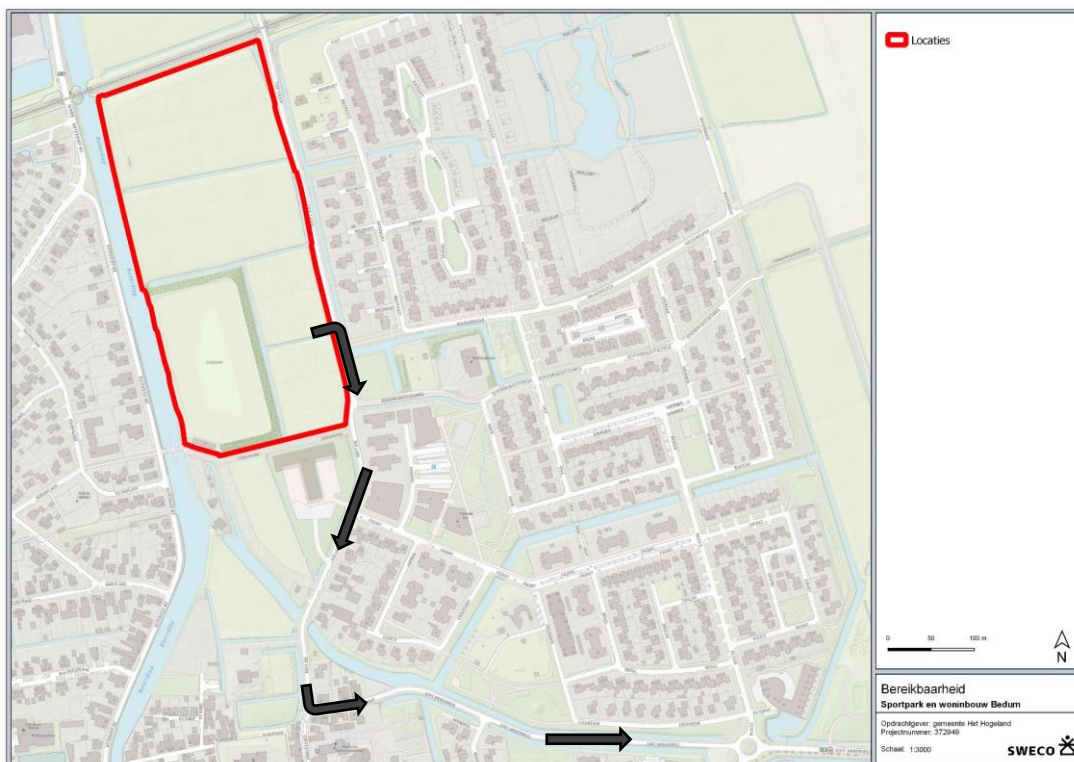


Locatie Ter Laan

Deze locatie aan de gelijknamige straat Ter Laan is gelegen naast de in ontwikkeling zijnde woonwijk van Bedum, Ter Laan fase 4. Doordat de huidige spoorwegovergang aan de straat Ter Laan voor autoverkeer wordt gesloten, is locatie Ter Laan niet via de noordzijde bereiken. Verkeer zal dus door de woonwijk moeten rijden om het sportpark te bereiken. Het effect op de verkeersveiligheid is negatief.

De locatie is relatief centraal in Bedum gelegen, met name ten opzichte van de hogere concentraties inwoners, zoals in de vorige paragraaf is behandeld. De bereikbaarheid van locatie Ter Laan is op lokaal niveau positief ten opzichte van de huidige locatie. De afstand tot de Walfriduskerk is slechts 500 meter, waardoor deze locatie positief scoort op de lokale bereikbaarheid.

Het is niet wenselijk een nieuw sportpark te ontsluiten via de woonstraten, bijvoorbeeld via de Reiger en Fazant. Deze straten zijn niet ingericht op een toename van het aantal voertuigbewegingen. De ontsluiting van en naar de hoofdwegenstructuur van Bedum kan plaatsvinden via de straten Ter Laan, Grotestraat en de Sint Annerweg. Dit zijn echter ook geen wegen die voorzien in grote aantallen verkeersbewegingen. Locatie Ter Laan scoort op het aspect regionale bereikbaarheid beperkt negatief.



4.1.5 Samenvatting verkeer

De beoordeling van de locaties op het thema Verkeer is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Geconcludeerd wordt dat op het thema Verkeer locatie Folkerda weinig positieve en negatieve impact heeft ten opzichte van de huidige locatie. De ontsluiting op regionale schaal verbetert beperkt. Locatie Bedrijventerrein is vanwege de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden (Waldadrift, Boterdiep OZ, Verbindingsweg) veilig en snel ontsloten met het centrum en de hogere bevolkingsconcentraties in Bedum. Ook is deze locatie op regionale schaal goed te bereiken via de N994. De regionale bereikbaarheid van locatie Ter Laan scoort beperkt negatief, mede doordat de aanliggende wegen niet voorzien in grote aantallen verkeersbewegingen. Op lokaal niveau is locatie Ter Laan het dichtst bij het centrum en de hoge bevolkingsconcentraties gelegen.

Criteria	Indicator	F	BT	TL
Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0/+	0/+
Ontsluiting	Lokale bereikbaarheid	0	0/+	+
	Regionale bereikbaarheid	0/+	+	0/-

Een aandachtspunt voor alle locaties is de aansluiting op de omliggende wegen. In dit stadium van het planproces is nog geen definitief uitgewerkt ontwerp van de buitenruimte en de ontsluiting opgesteld. Aangezien er op piekmomenten (trainingsavonden, zwemlessen, zaterdagmiddag) veel voertuigen per etmaal het terrein op en af rijden, is het aan te bevelen om bij de verdere uitwerking van de plannen de inrichting van de locatie aandacht te hebben voor veilige fiets- en looproutes (zo veel mogelijk gescheiden afwikkeling van

enerzijds auto's en anderzijds fietsers en voetgangers) en het voorkomen van hinder van autoverkeer voor direct omwonenden.

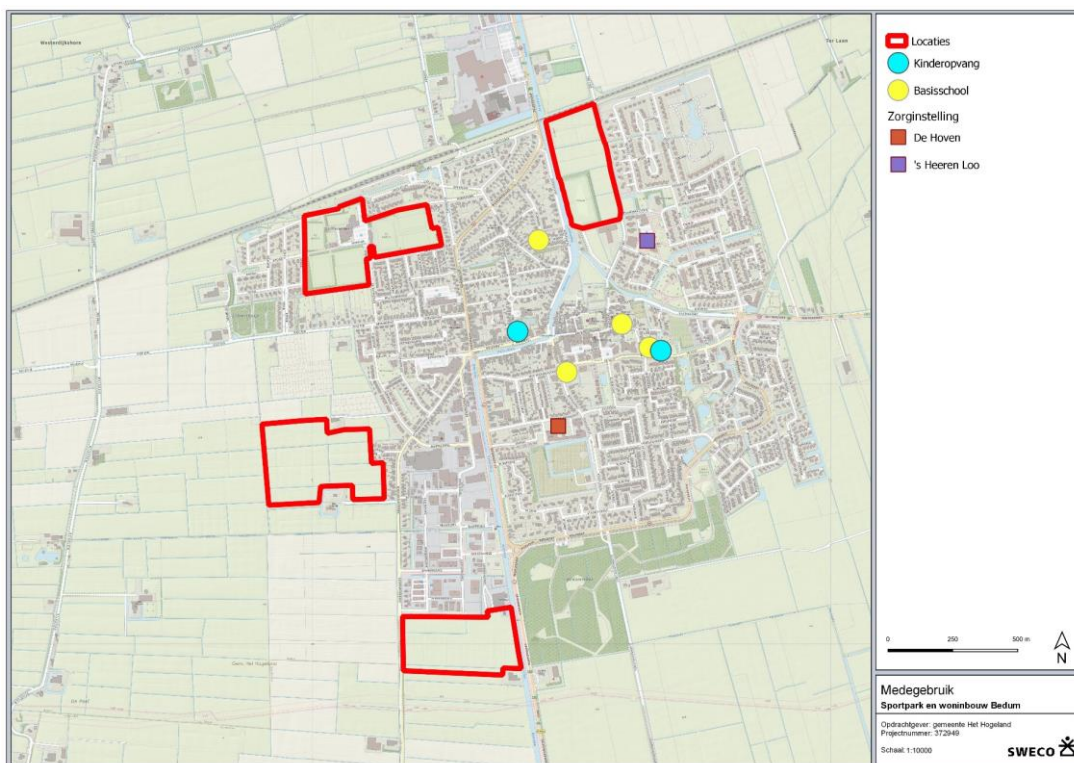
4.2 Ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf worden de locaties getoetst op onderscheidende ruimtelijke aspecten.

4.2.1 Medegebruik

Met de opgave om het sportpark te verplaatsen is het wenselijk inzichtelijk te maken welke kansen er liggen in Bedum of de nabije omgeving die gecombineerd kunnen worden met de verplaatsing van het sportpark. De basisscholen aan De Vliet en de Schoolstraat maken nu al gebruik van hun eigen sportzaal voor het bewegingsonderwijs³, maar met nieuwbouw van een grote sporthal nabij de scholen ontstaat een hogere bezetting van de sporthal gedurende de week en per dag.

De meeste functies die van belang kunnen zijn voor dit medegebruik (basisscholen, kinderopvang, eventueel zorginstellingen) zijn centraal in Bedum gelegen (zie onderstaande figuur). De functies liggen het dichtst bij locatie Ter Laan. Dit wordt positief beoordeeld. Met locaties Folkerda en Bedrijventerrein zijn weinig tot geen synergievoordelen te realiseren. Dit wordt beoordeeld als neutraal.



Het verplaatsen van het zwembad naar één van de drie nieuwbouwlocaties zorgt echter ook voor het verlies van een mogelijkheid tot medegebruik. Zwembad De Beemden wordt (gedeeltelijk) verwarmd met de restwarmte van het productieproces van de naastgelegen fabriek van FrieslandCampina. Door de verplaatsing van het zwembad naar locaties Folkerda en Bedrijventerrein wordt de afstand en dus het potentiële warmteverlies groter.

³ Rapportage Haalbaarheidsanalyse sporthal en gymzalen Bedum, Sweco (2019), SWNL0250329

De afstand tot locatie Ter Laan blijft gelijk, maar om het zwembad hier op dezelfde manier te verwarmen moet het warmtenet verplaatst worden.

4.2.2 Sociale veiligheid

Het is belangrijk dat men op elke moment van de dag en gedurende het jaar veilig bij het sportpark aankomt. Om het autogebruik te ontmoedigen moeten de sportlocaties sociaal veilig te bereiken zijn. Sociale veiligheid is een subjectief begrip en daarmee lastig objectief te beoordelen. Wel blijken de volgende factoren een belangrijke rol te spelen in het gevoel van sociale veiligheid:

1. Tijdstip van bezoek (overdag of 's avonds);
2. De kenmerken van de bezoeker zelf (geslacht, leeftijd, eerdere ervaringen, groep of alleen, etc.);
3. Omgevingsfactoren (het gebruik van de ontsluitingsroute (druk of rustig) en omliggende functies, mate van verlichting en beplanting, wel of geen (toe)zicht/sociale controle vanaf woningen of andere weggebruikers, etc.).

In de afweging van de nieuwbouwlocaties is het verwachte gevoel van sociale veiligheid op basis van omgevingsfactoren relevant. Dit betreft de ontsluitingsroute en de ligging van de locatie zelf, oftewel de ligging van de onderzoekslocaties ten opzichte van bebouwing en het verkeersnetwerk in Bedum. In onderstaande tabel zijn de relevante omgevingsfactoren per onderzoekslocatie samengevat.

	Huidig sportpark	Folkerda	Bedrijventerrein	Ter Laan
Kenmerken ontsluiting	Fietsroute via de Sportlaan en Ransuil	Fietsroute via de Noordwolderweg	Fietsroute via Boterdiep/Waldadrift en Verbindingsweg	Fietsroute via Ter Laan en IJsbaanpad
Kenmerken omgeving	In een woonwijk	Landelijk gebied aan de rand van Bedum met enkele woningen	Bedrijventerrein zonder activiteiten in de avonduren	Naast een woonwijk en het Boterdiep
Toezicht vanuit omgeving	Toezicht van woningen of weggebruikers in omgeving	Toezicht van woningen of weggebruikers in omgeving	Weinig tot geen toezicht van woningen of weggebruikers in omgeving	Toezicht van woningen of weggebruikers in omgeving

Hieruit zijn de volgende conclusies te trekken:

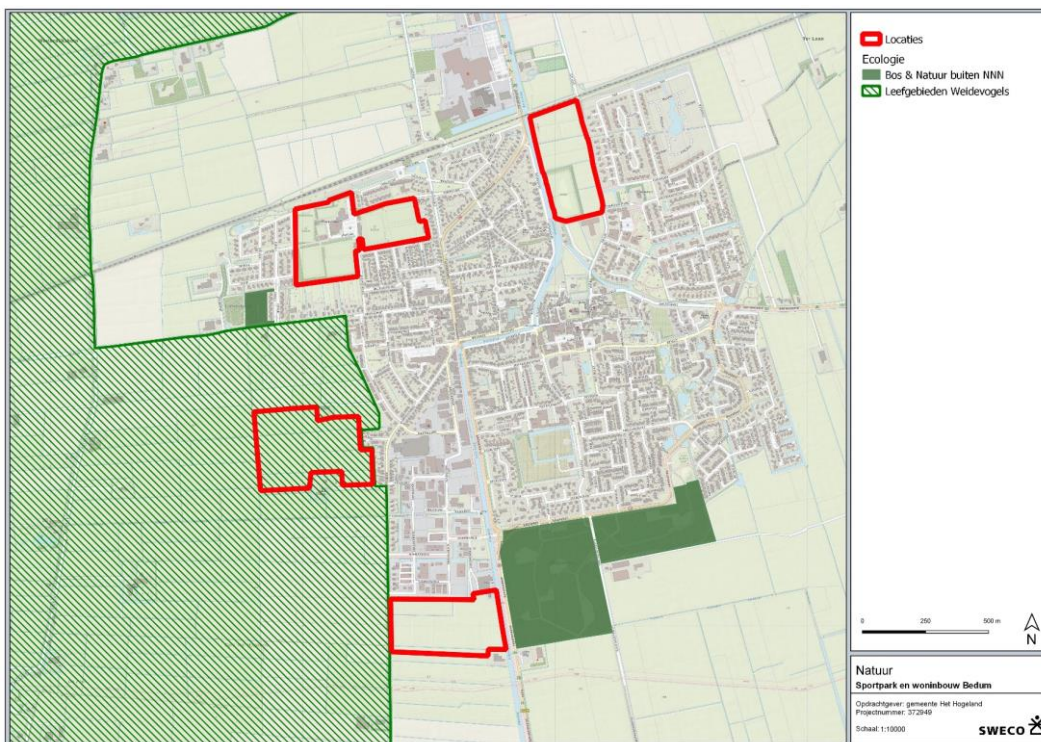
- Locatie Folkerda ligt aan de rand van Bedum met enkele woningen aan de Noordwolderweg. De locatie is op de fiets te bereiken via de Noordwolderweg vanuit of richting het centrum en is sociaal veilig vanwege de aanliggende woningen en het doorgaande verkeer. Ten opzichte van de woningen in het zuid(-oost)en van Bedum is de route via het bedrijventerrein korter. Langs deze route is sprake van een aantal aanliggende bedrijfswoningen met beperkt zicht op de route, maar het aanwezige fietspad is verlicht. Locatie Folkerda scoort neutraal op het aspect sociale veiligheid ten opzichte van de huidige locatie.
- Locatie Bedrijventerrein ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein waar hoofdzakelijk overdag activiteiten plaatsvinden. De locatie is vanuit het dorp snel te bereiken via de Verbindingsweg. Via de route over het bedrijventerrein is sprake van een aantal (bedrijfs)woningen, maar met beperkt zicht op de route. De woningen liggen veelal achter de bedrijfspanden. De straat en het fietspad zijn echter wel goed verlicht.

Op het aspect sociale veiligheid scoort deze locatie beperkt negatief ten opzichte van het huidige sportpark.

- Locatie Ter Laan ligt naast een woonwijk en het Boterdiep. De locatie is op fiets te bereiken via de straat Ter Laan of het IJsbaanpad en de Wilhelminalaan. Langs deze straten zijn woningen gelegen met direct zicht op de fietsroute. Deze locatie wordt beoordeeld als sociaal veilig. Er vindt geen verandering plaats in de beoordeling van sociale veiligheid ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.3 Natuur

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



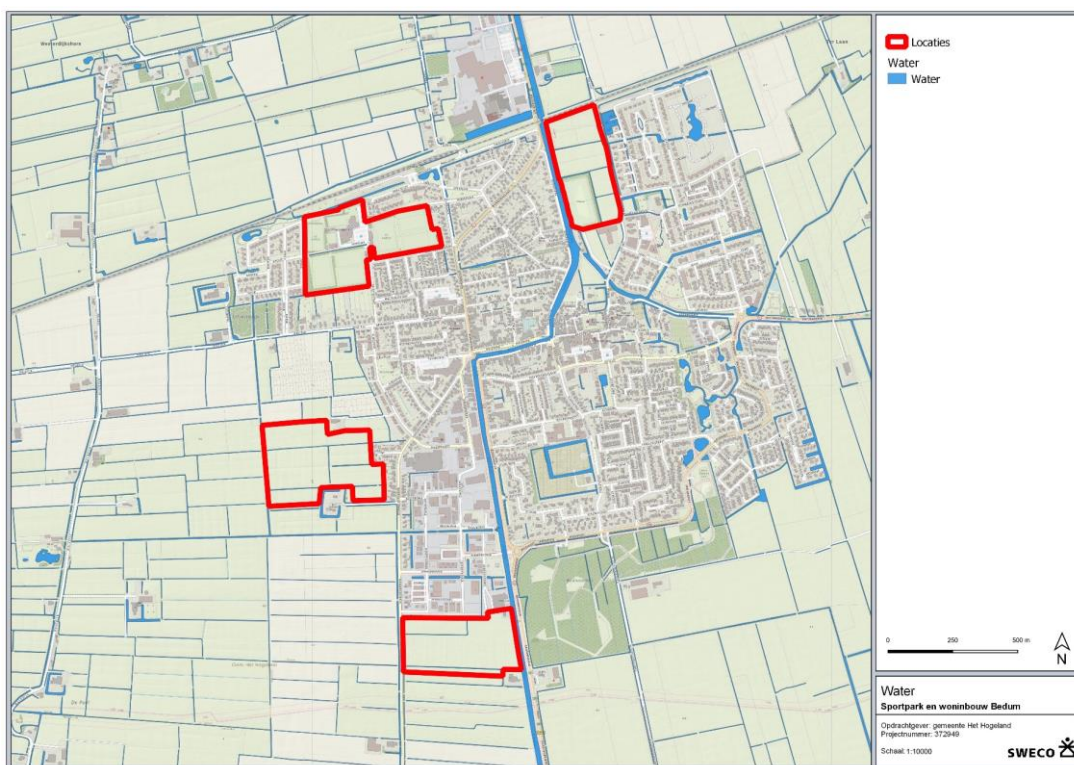
Op en rondom de nieuwbouwlocaties zijn geen natuurgebieden gelegen die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Locatie Folkerda is wel gelegen in het weidevogelgebied. Dit verlies in weidevogelgebied dient waarschijnlijk gecompenseerd te worden en scoort hierdoor negatief op dit aspect. Naast locatie Bedrijventerrein is het Bedumbos gelegen, onderdeel uitmakend van het bos en natuur buiten het NNN. Er is geen directe impact op natuur, ook omdat er sprake is van een barrière tussen de locatie en het bosgebied (Boterdiep, fietspad, provinciale weg). Rondom locatie Ter Laan zijn geen gebieden met belangrijke natuurwaarden aanwezig, waardoor het effect neutraal is.

In een ecologisch onderzoek dient de impact op natuur bij de voorkeursvariant nader onderzocht te worden, waaronder de aanwezigheid van (beschermde) soorten. Ook moet voorafgaand aan de verplaatsing van het sportpark een berekening plaatsvinden van de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase.

4.2.4 Water

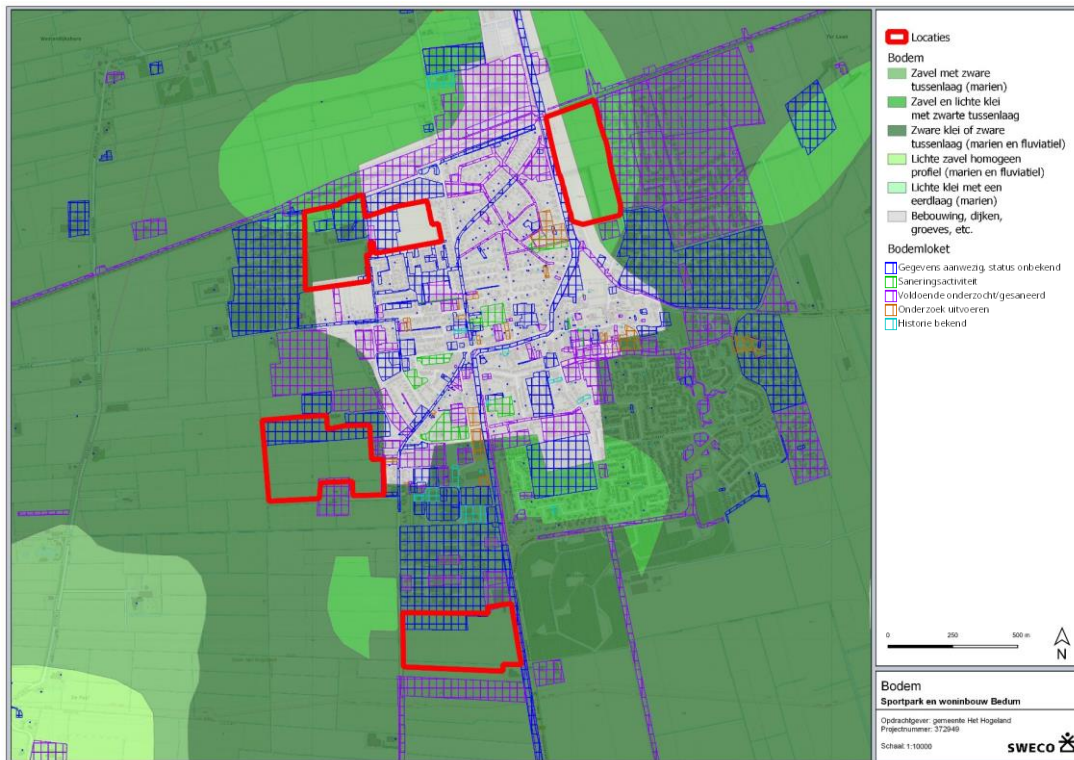
Het realiseren van een sportpark zorgt, ten opzichte van de huidige situatie van de nieuwbouwlocaties, voor een toename aan verhard oppervlak. De norm is om 10% watercompensatie in of nabij het plan te realiseren op basis van de toename van het verhard oppervlak. Het is van belang om op voorhand rekening te houden met mogelijk aan te leggen of te verbreden wateroppervlakten.

In of nabij de locaties zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden, boring vrije zones of andere belemmeringszones aanwezig. De drie nieuwbouwlocaties zijn allen gelegen op landbouwgrond. Tussen de diverse percelen van de locaties liggen sloten en greppels die gedempt moeten worden. Nabij elke locatie zijn goede mogelijkheden aanwezig om watercompensatie te realiseren. De varianten zijn daarom niet onderscheidend aan elkaar.



4.2.5 Bodem

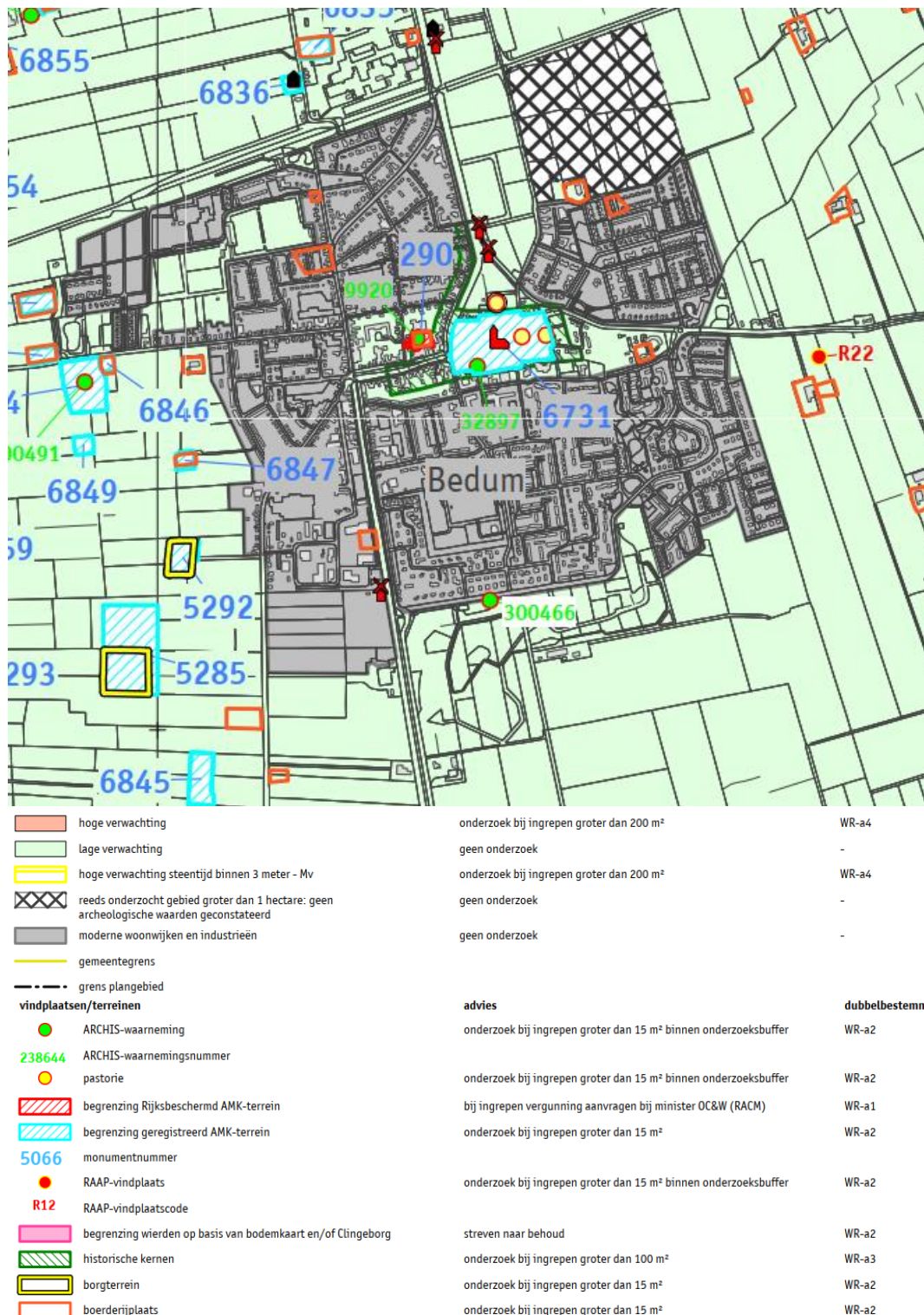
De ondergrond van Bedum bestaat hoofdzakelijk uit klei. Dit geldt ook voor de bestaande en de drie nieuwbouwlocaties. Locatie Folkerda en Bedrijventerrein zijn volledig gelegen op zware klei, waar locatie Ter Laan gedeeltelijk op zavel en lichte klei is gelegen. De bodemkwaliteit van de nieuwbouwlocaties is grotendeels onbekend. Op voorhand kan geconcludeerd worden dat er geen verontreinigingen bekend zijn. Verkennend onderzoek op de drie nieuwbouwlocaties is noodzakelijk. Op het aspect bodem zijn de locaties niet onderscheidend.



4.2.6 Archeologie

De realisatie van het sportpark leidt er toe dat graafwerkzaamheden in de bodem nodig zijn, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de drainage, de gebouwen en de velden. Het is van belang inzichtelijk te hebben of en waar archeologische waarden aanwezig zijn die behouden moeten blijven of extra onderzoek behoeven.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van voormalige gemeente Bedum is in 2008 opgesteld (zie onderstaande figuur). De adviezen zijn vertaald naar de voor dit onderzoek relevante bestemmingsplannen Bedum Kern (2008) en Buitengebied (2009). In het algemeen is voor de nieuwbouwlocaties sprake van een lage archeologische verwachting.

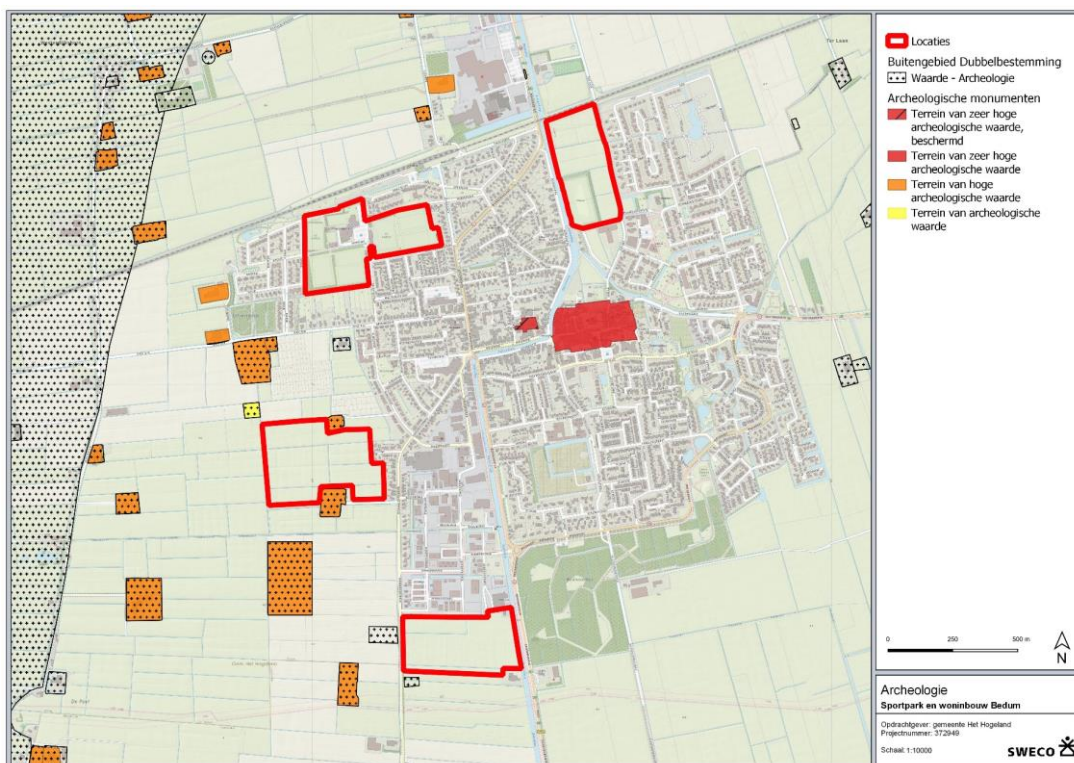


In onderstaande figuur staat de Archeologische Monumentenkaart weergegeven. Uit deze kaart en de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat ten zuiden van locatie Folkerda een borgterrein gelegen is met een hoge archeologische waarde, het perceel van de voormalige

boerderij Oud Folkerda. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft dit perceel ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, waarin is bepaald dat archeologische waarden behouden moeten blijven. Uitgangspunt is dat het beoogde sportpark niet in deze zone gelegen is.

Ook ten zuiden van locatie Bedrijventerrein is in het bestemmingsplan Buitengebied een zone aangewezen met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat dit een voormalige boerderijplaats is geweest. Net als bij locatie Folkerda is hier in het ontwerp rekening gehouden.

Binnen of nabij locatie Ter Laan zijn geen archeologische monumenten gelegen. In de vigerende bestemmingsplannen en de gemeentelijke beleidsadvieskaart zijn geen archeologische waarden opgenomen voor deze locatie.



4.2.7 Landschap en cultuurhistorie

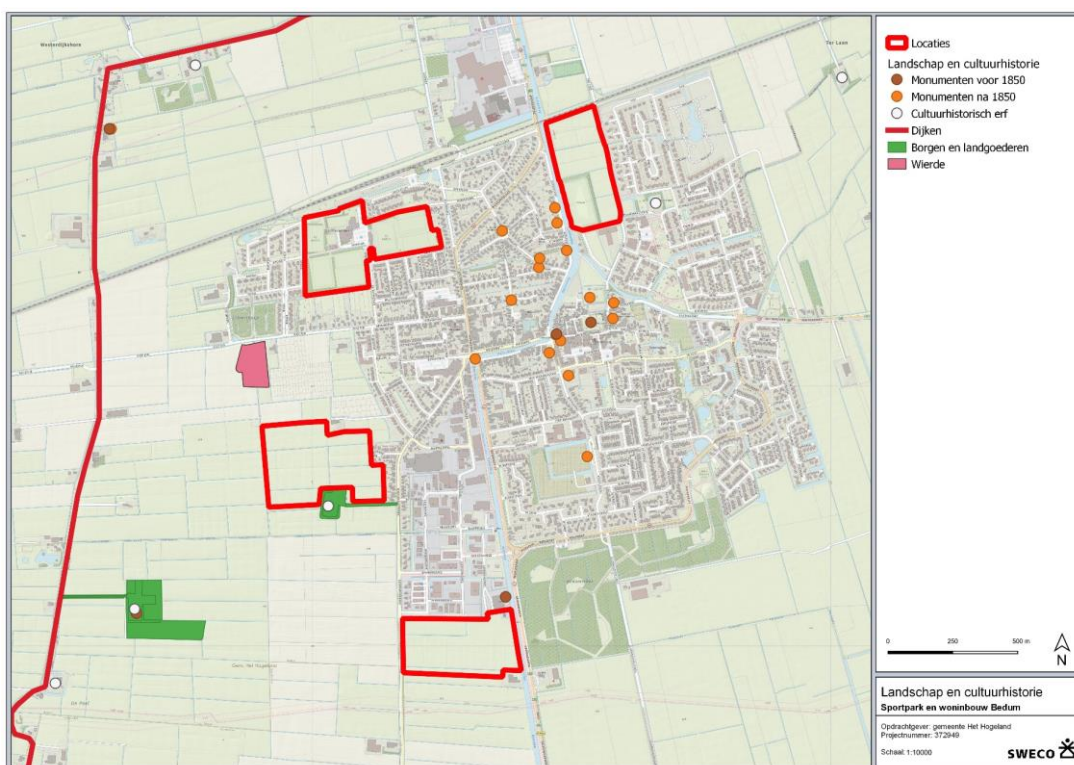
Bedum is gelegen in wierdenlandschap de Woldstreek. Het gebied ten oosten van het Boterdiep (Woldstreek-Oost) verschilt in een aantal opzichten sterk van het gebied aan de westzijde van Bedum (Woldstreek-West). In het oostelijke deel, dat evenals het westelijke deel zeer open is, is de bebouwing meer over het gebied verspreid. Voor de gehele omgeving geldt dat het bebouwingspatroon met veelal bijbehorende sloten, grachten, singels, erfbeplantingen en oprijlanen kan worden aangemerkt als een fraaie en te behouden landschapskarakteristiek.

Deze landschapskarakteristiek is met name van belang voor locatie Folkerda. De bomen langs de oprijlaan en om het perceel van de voormalige boerderij Oud Folkerda zijn vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Daarnaast zijn de gronden in het gebied in de provinciale omgevingsverordening aangemerkt als landschappelijk waardevol

(zie ook paragraaf 4.3.2). De sportparklocatie scoort op het criterium landschap en cultuurhistorie negatief.

Ten noorden van locatie Bedrijventerrein is een boerderij (Verbindingsweg 10) gelegen dat is aangemerkt als monument dat gebouwd is voor 1850. Het sportpark heeft hier geen impact op.

Locatie Ter Laan is, ten opzichte van de andere locaties, volledig gelegen in de bebouwde kom. Deze locatie is niet gelegen nabij een landschappelijk of cultuurhistorische waardevol gebied of object. De locatie is gelegen aan het historische Boterdiep, maar het sportpark heeft hier geen impact op.



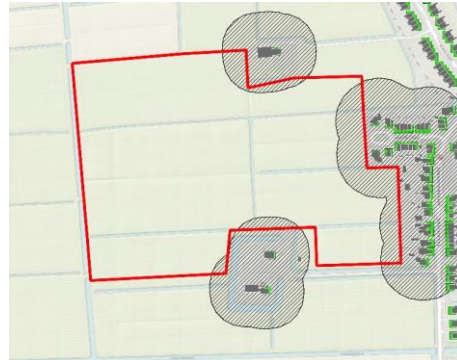
4.2.8 Milieu

Voor sportfuncties met verlichting geldt een richtafstand van 50 meter rondom het sportpark met betrekking tot het licht en geluid⁴. Het is wenselijk de sportfuncties op minimaal 50 meter van woningen te plaatsen. Indien dit niet mogelijk is, is verdiepend onderzoek noodzakelijk om te bekijken of aan de richtwaarden en grenswaarden voor de milieuwetgeving voldaan kan worden. In onderstaande analyse is als uitgangspunt voor het uiteindelijke ontwerp aangehouden dat de velden en gebouwen op minimaal 50 meter van de nabijgelegen woningen gepositioneerd moeten zijn. In de arcering om de naastgelegen woningen is deze zonering aangegeven.

⁴ Handboek Bedrijven en milieuzonering, VNG (2009)

Locatie Folkerda

De grens van locatie Folkerda is aan de oostzijde volledig gelegen in de 50 meter zone rondom de woningen aan de Noordwolderweg en Harkemastraat. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden. De milieuhinder wordt neutraal beoordeeld.



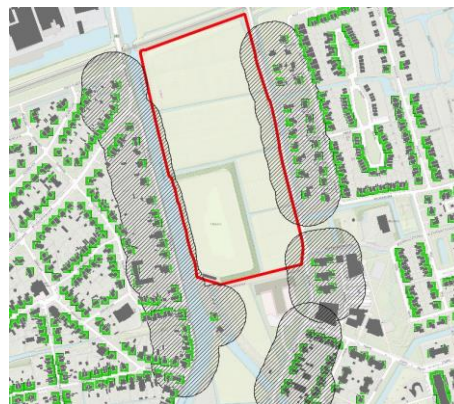
Locatie Bedrijventerrein

Nabij locatie Bedrijventerrein liggen enkele woningen binnen 50 meter van de nieuwbouwlocatie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de sportvelden zo te positioneren dat de bestaande woningen niet in de 50 meter zone gelegen zijn. Hierdoor zijn amper belemmeringen te verwachten vanuit milieuzonering. Dit wordt als neutraal beoordeeld.



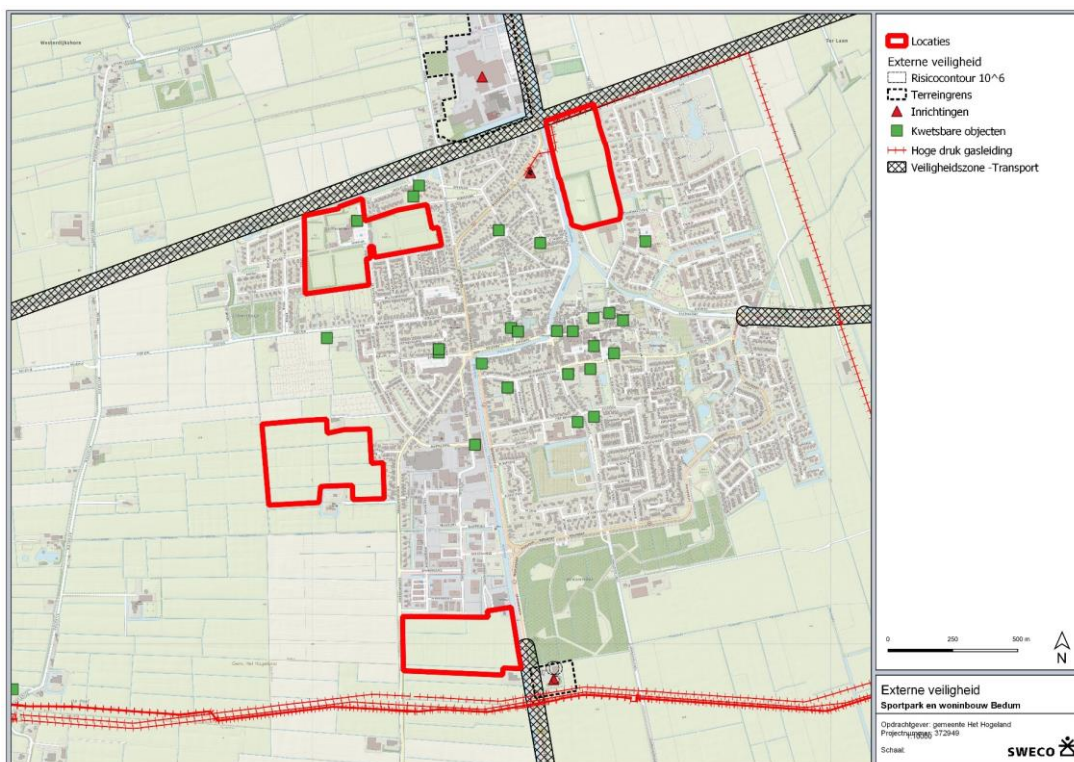
Locatie Ter Laan

Rond locatie Ter Laan zijn diverse woningen gelegen, waardoor in het ontwerp rekening gehouden moet worden met de west- en oostrand van het sportpark. Aangezien de woningen aan zowel de west-, zuid- en oostzijde van het plangebied gelegen zijn, is het lastig een positie van de sportvelden te kiezen. Milieuhinder is niet uit te sluiten. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld.



4.2.9 Externe veiligheid

Bij de vestiging van een zwembad is externe veiligheid relevant. Het huidige zwembad De Beemden is aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Dit zal ook gelden voor het nieuwe zwembad, afhankelijk van de opslag van chemische middelen waaronder chloor. In het Bevi wordt gedefinieerd welke objecten als (beperkt) kwetsbaar moeten worden aangemerkt. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen, beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere bedrijfspwoningen van derden en sportvoorzieningen. Voor het bepalen van veiligheidsafstanden maakt het Bevi onderscheid in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)⁵.



In bovenstaande figuur is de ligging van de locaties ten opzichte van risicovolle en (beperkt) kwetsbare objecten weergegeven. Hieruit blijkt het volgende:

- Nabij locatie Folkerda zijn geen risicovolle inrichtingen, hoge druk gasleidingen of kwetsbare objecten gelegen.
- Locatie Bedrijventerrein ligt ten noorden van enkele hogedruk gasleidingen (west-oost). Ten oosten van locatie Bedrijventerrein is een tankstation gelegen (Avia) met LPG

⁵ Het PR is een maat voor de kans, dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hiervoor worden vaste minimale veiligheidsafstanden aangehouden, de zogenaamde 10^{-6} -contour. Voor kwetsbare objecten is deze afstand een grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde met verantwoordingsplicht. Het GR is een maat voor de kans, dat door een ramp bij een risicovolle activiteit een groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Deze maat is dus niet gericht op een bepaalde specifieke locatie of op een individuele persoon, maar geeft de mate van maatschappelijke ontwrichting aan. Elke risicovolle activiteit heeft een bepaald invloedsgebied, waarbij het GR onder de oriënterende waarde moet blijven. Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden, geldt een verantwoordingsplicht. Voor locaties die geheel buiten de invloedsgebieden van risicovolle activiteiten vallen, is het GR per definitie onder de oriënterende waarde en is geen berekening of verantwoording nodig.

vulpunt. De N994 is onderdeel van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze zone van 30 meter vanaf de provinciale weg raakt locatie Bedrijventerrein niet.

- Binnen locatie Ter Laan is aan de noordzijde (parallel aan het spoor) een hoge druk gasleiding gelegen dat verbonden is met een gasontvangstation aan de Wilhelminalaan in Bedum. Dit heeft impact op de indeling van het sportpark. Er mogen namelijk geen verblijfsfuncties in de buurt van de gasleiding gelegen zijn. Er mogen geen gebouwen op de gronden boven de leiding geplaatst worden. Ook zal de leiding toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Indien het veld boven de leiding geplaatst wordt, betekent dit dat het veld tijdelijk niet bespeeld kan worden. Het is niet wenselijk de gronden hier te benutten. De spoorlijn Groningen-Delfzijl is daarnaast onderdeel van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze zone van 30 meter vanaf de spoorlijn is gelegen in de aan te houden zone rondom de hogedruk gasleiding.

Voor alle locaties geldt dat er geen sprake is van overschrijding van het plaatsgebonden risico. Wel is mogelijk sprake van toename van het groepsrisico vanwege de ligging nabij een hoge druk gasleiding langs het spoor. Om dit aspect – en eventuele aan te houden afstanden – in beeld te brengen is nader onderzoek noodzakelijk en dient de toename van het groepsrisico berekend en verantwoord te worden.

4.2.10 Inpassing sportpark

In het ontwerp van het sportpark zijn de bovengenoemde omgevingsaspecten zoveel mogelijk als uitgangspunt gehanteerd om te bepalen waar wel en waar niet gebouwd kan worden. Per locatie is het ontwerp in dit hoofdstuk getoetst aan de omgevingsaspecten. Het is echter ook nog gewenst om te beoordelen of de locatie rondom Bedum landschappelijk ingepast kan worden en of er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn om het ontwerp binnen de locaties nog te veranderen en desgewenst de afzonderlijke functies te herschikken.

Landschappelijke inpassing

Zoals eerder al geconcludeerd blijkt dat locatie Folkerda landschappelijk gezien buiten Bedum komt te liggen. De bewoning aan de Almastraat en Noordwolderweg markeert op dit moment de komgrens, oftewel, de komgrens is 'afgerond'. Met het sportpark wordt deze afronding verstoort. Tevens worden de landschappelijke waarden voor dit gebied geschaad. Op het aspect landschappelijke inpassing scoort deze locatie negatief.

Bij locatie Bedrijventerrein komt het sportpark, vanuit Bedum kijkend, achter het huidige bedrijventerrein te liggen. Het sportpark sluit aan de noordkant echter wel goed aan op de huidige afronding van het dorp en volgt de rechte blokkenstructuur van het bedrijventerrein. Het sportpark komt daarmee aan de zuidkant op gelijke hoogte met het Bedumerbos te liggen. Aan de oostzijde vormt het Boterdiep een natuurlijke grens en aan de westzijde volgt de logische grens van de Noordwolderweg. De landschappelijke inpassing wordt hier neutraal beoordeeld, er is weinig tot geen effect op de landschappelijke structuur.

Locatie Ter Laan zorgt er voor dat het dorp wordt 'afgerond'. Ondanks dat deze zone open is gelaten als groenstructuur vanuit het noorden richting het centrum, wordt deze ruimte qua dorpsstructuur goed ingevuld. De landschappelijke inpassing wordt hier neutraal beoordeeld, er is weinig tot geen effect op de landschappelijke structuur.

Functionaliteit sportpark

In paragraaf 2.3 is reeds behandeld hoeveel ruimte er benodigd is om het gehele programma van eisen in te passen. Hieruit is gebleken dat binnen het perceel van locatie Folkerda voldoende ruimte is om het programma in te passen, maar de aanwezigheid van de woningen aan de Noordwolderweg 111 en 113 zorgt voor een onpraktisch vorm van het

gebied en mogelijk licht- en geluidshinder voor deze bewoners en de bewoners aan de Noordwolderweg en Harkemastraat. Er is voldoende ruimte om het programma desgewenst te herschikken. Dit wordt beperkt positief beoordeeld.

Voor locatie Bedrijventerrein is het wenselijk het aanwezige (kraak)pand aan de noordoostkant te verwijderen om het programma in te passen en de boerderij aan de zuidzijde van de locatie te kunnen behouden. Er is enige ruimte om het programma desgewenst te herschikken. Dit wordt beperkt positief beoordeeld.

Voor locatie Ter Laan geldt dat het, vanwege de hoge druk gasleiding, noodzakelijk is om de velden en gebouwen in een bepaalde positie te plaatsen. Gebouwen of bouwwerken zijn op gronden boven deze leiding verboden (zie ook vorige paragraaf). Ook moet de aanwezige ijsbaan verwijderd worden om alle functies in te passen. Er is daarnaast ruimte nodig ten zuiden van het Ijsbaanpad om het parkeerterrein te realiseren. De smalle vorm van de locatie en de afstanden tot het water en de straat Ter Laan geven weinig ontwerpvrijheid aan het programma van eisen. Dit wordt neutraal beoordeeld.

4.2.11 Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De beoordeling van de locaties op het thema ruimtelijke kwaliteit is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Geconcludeerd wordt dat locatie Bedrijventerrein gemiddeld genomen positiever scoort dan de locaties Folkerda en Ter Laan.

Criteria	Indicator	F	BT	TL
Medegebruik	Benutten koppelkansen	0	0	+
Sociale aspecten	Mate sociale veiligheid	0	0/-	0
Natuur	Aantasting/verstoring gebieden	-	0	0
Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0
Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0
Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	-	0	0
Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	0	0	0/-
Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0
Inpassing	Landschappelijke inpassing sportpark	-	0	0
	Fysieke inpassing sportpark	0/+	0/+	0

4.3 **Beleid**

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

4.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Locatie Folkerda

Locatie Folkerda heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn enkel bedoeld voor agrarische doeleinden en bijbehorende gebouwen. Aangezien het sportpark, de velden en de gebouwen strijdig zijn met het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Locatie Bedrijventerrein

Locatie Bedrijventerrein heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch en Wonen - 1. In deze bestemmingen zijn de gronden niet bestemd voor een sportpark en bijbehorende gebouwen. Het is hier ook noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Locatie Ter Laan

Locatie Ter Laan heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch. De noordelijke rand aan het spoor is bestemd voor Verkeer. Binnen deze gronden is een sportpark met bijbehorende gebouwen niet toegestaan. Het zuidelijke gedeelte van locatie Ter Laan is gedeeltelijk ook gelegen in bestemmingsplan Bedum Kern (2008). De ijsbaan heeft de bestemming Sport en de naastgelegen percelen de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is hier vereist.



4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Groningen

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) bevat verschillende verbodsbepalingen, waarvan ontheffing kan worden verleend. Voor de nieuwbouwlocaties zijn kaart 1 (buitengebied), kaart 3 (veiligheid en milieu), kaart 6 (natuur) en kaart 7 (landschap) uit de geactualiseerde omgevingsverordening (2019) relevant.

De drie nieuwbouwlocaties liggen in het buitengebied, zoals op kaart 1 van de POV is aangeduid. De locaties liggen echter wel aan de bebouwde komgrens. Uitgangspunt is dat het buitengebied niet is aangewezen voor bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals een sportpark. Vanwege het zorgvuldige ruimtegebruik in het buitengebied moet in het benodigde bestemmingsplan onderbouwd zijn dat voor de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. Vanwege de grootte van het sportpark is er geen gebied binnen de bebouwde kom van Bedum aanwezig waar het sportpark naar toe verplaatst kan worden. Voor een eventuele verplaatsing zal de realisatie in het buitengebied plaatsvinden.

Voor de milieuzonering is de veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen relevant in verband met de bescherming van minder redzame personen (kaart 3). Concreet betekent het dat binnen 30 meter rondom alle rijks-, provinciale en spoorwegen (m.u.v. spoorlijn Groningen - Leeuwarden) geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Voor het sportpark is dit niet van toepassing, aangezien er geen minder zelfredzame personen permanent zullen verblijven. Voor de woningbouw is dit echter wel van toepassing (zie ook paragraaf 6.2.7).

Locatie Folkerda is gelegen in het weidevogelgebied zoals in kaart 6 van de POV is aangeduid (zie ook paragraaf 4.2.3 'Natuur'). Voor het realiseren van het sportpark en de noodzaak voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, moet inzichtelijk gemaakt worden wat de mogelijke schade is aan de waarde van het leefgebied voor weidevogels. Ook moet restschade elders gecompenseerd worden als de ontwikkeling in significante mate afbreuk kan doen aan de waarden van het weidevogelgebied door verstoring en aantasting van het areaal. Voor locatie Folkerda is deze verstoring en aantasting van het areaal mogelijk aanwezig, waardoor elders een gebied aangeduid moet worden als weidevogelgebied.

Kaart 7 van de POV geeft de landschappelijke waarden weer. Hieruit blijkt dat een groot gedeelte van locatie Folkerda is aangemerkt als "landschap met herkenbare opstreckende verkaveling". De waardevolle opstreckende verkaveling bestaat uit een regelmatig patroon van (zeer) langgerekte kavels gescheiden door sloten en landbouwontsluitingswegen die het historisch recht van opstrek zichtbaar maken. Het gaat hierbij om langwerpige percelen met een maximale breedte van 250 meter. Met de inrichting van het sportpark op deze locatie wordt deze verkaveling aangetast.

4.3.3 Kansrijkheid planologische procedures

Aangezien de huidige bestemmingen van de locaties allen niet voorzien in de bouw van een sportpark, dient voor elke locatie het bestemmingsplan te worden herzien. Een nieuw (postzegel)bestemmingsplan is de relatief eenvoudigste manier. Rekening moet worden gehouden met proceduretijd van ruim een half jaar tot een jaar voordat een bestemmingsplan is vastgesteld. In acht moet worden gehouden dat in 2022 de Omgevingswet in werking zal treden, waardoor een omgevingsplan benodigd zal zijn in plaats van een bestemmingsplan.

Voor locaties Bedrijventerrein en Ter Laan worden de kansrijkheid van de planologische procedures als beperkt positief aangemerkt. Ondanks dat alle locaties in het buitengebied gelegen zijn, is te beargumenteren dat binnen de grenzen van de bebouwde kom van Bedum geen alternatieven aanwezig zijn.

De procedure voor locatie Folkerda wordt het minst kansrijk gezien, mede door de bouw in het weidevogelgebied en een gebied dat is aangemerkt als landschappelijk waardevol. Ook moet het verlies van het weidevogelgebied elders gecompenseerd worden.

4.3.4 Samenvatting beleid

De beoordeling van de locaties op het thema Ruimtelijk beleid is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat alle locaties niet passend zijn binnen het POV (bouwen in buitengebied) en binnen het bestemmingsplan en dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Locatie Folkerda is hierin het minst kansrijk, mede op basis van het bouwen in weidevogelgebied en landschappelijk waardevol gebied.

Criteria	Indicator	F	BT	TL
Vigerend beleid/regels	Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	0/–
	Passend binnen POV	–	0/–	0/–
Procedure	Kansrijkheid procedures	–	0/+	0/+

4.4 **Financieel**

In deze paragraaf worden de locaties getoetst op financiële aspecten. Daarnaast zijn de kosten voor de bouw- en inrichtingskosten van de MFA en de sportaccommodatie globaal ingeschat. Omdat het daarbij om verschillende uitgangspunten gaat zijn deze kosten niet meegenomen in de beoordelingsmatrix.

4.4.1 Grondeigendom

Er is een aantal scenario's met betrekking tot grondposities denkbaar die de aankoopprijs beïnvloeden. Het eerste scenario zal het voordeligst zijn en de laatste het minst voordelig:

1. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente
2. De gronden zijn in eigendom van een private partij
3. De gronden zijn in eigendom bij meerdere partijen, zowel privaat als publiekelijk.

Locatie Folkerda

De grond van locatie Folkerda is volledig in eigendom van de gemeente. Voor het inbrengen van deze grond zal dus intern verrekend moeten worden voor de ontwikkeling van het sportvelden. Hiervoor kan uitgegaan worden van de huidige boekwaardes of, indien hoger, economische waarde. Uit de Materiele Vaste Activa blijkt dat de grond een boekwaarde van € 3,08 per m² heeft. De economische waarde is daarin gesteld op € 5,50 per m². Dit betekent dat voor de ontwikkeling van deze grond €5,50 betaald zal moeten worden. Het verschil tussen de boekwaarde en de economische waarde komt echter wel ten goede van de gemeente. Per saldo is de gemeente dus alleen de boekwaarde kwijt voor deze grond.

Omschrijving	Boekwaarde	Economische waarde
Oppervlakte	120.000	120.000
Grondwaarde per m2	€ 3,08	€ 5,50
Grondwaarde totaal	€ 369.735	€ 660.000

Locatie Bedrijventerrein

Deze locatie is volledig in eigendom van de bewoner(s) van de boerderij ten zuiden van de locatie. Het risico is dat de verkoopbereidheid van de eigenaar laag is. De gronden worden namelijk nog benut voor de agrarische activiteiten. Dit kan leiden tot lang lopende onderhandelingen en zelfs tot aan onteigening. Daarnaast bestaat de kans dat overname alleen mogelijk is bij aankoop van de volledige grondpositie en vastgoed objecten van het hele boeren bedrijf. Dit vergt van de gemeente een extra investering die op korte en misschien zelfs lange termijn niet terugverdiend kan worden. Om de verkoop mogelijk te maken zal de marktconforme waarde in dit geval bepaald worden aan de hand van de functie sport. Deze zal hoger liggen dan de waarde van de huidige landbouw bestemming.

De gemiddelde grondwaarde voor grasland in het centraal weidegebied Groningen is in maart 2020 genomen € 3,65 per m². Zekerheidshalve is de prijs in deze analyse afgerond naar € 4,00 per m². De economische waarde is gelijk gesteld aan die van de locatie Folkerda. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van deze grond €5,50 betaald zal moeten worden. Het verschil tussen de huidige waarde en de economische waarde komt niet ten goede van de gemeente maar de huidige eigenaar. Er van uitgaande dat alleen het deel binnen de plangrens wordt aangekocht dan ziet dit er als volgt uit:

Omschrijving	Waarde bestemming	Economische waarde
Oppervlakte	96.000	96.000
Grondwaarde per m2	€ 3,65	€ 5,50
Grondwaarde totaal	€ 350.400	€ 528.000

Locatie Ter Laan

Dit gebied bevindt zich op een strategische locatie. Het ligt naast de ontwikkeling zijnde Ter Laan fase 4. Er is echter sprake van meerdere eigendommen en pachtcontracten, waardoor onderhandelingen over de grond langere tijd zullen duren. Dit vergt van de gemeente een extra investering die op korte en misschien zelfs lange termijn niet terugverdiend kan worden.

Net als in bij locatie Bedrijventerrein is de huidige bestemmingswaarde € 4,00 per m² voor landbouw. Een deel is echter al bestemd als sporten heeft daarmee een waarde van € 5,50 per m². De economische waarde is voor het hele gebied gelijk gesteld aan die van de locatie Folkerda. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van deze grond € 5,50 betaald zal moeten worden. Het verschil tussen de huidige waarde en de economische waarde komt niet ten goede van de gemeente maar de huidige eigenaars. Er van uitgaande dat alleen het deel binnen de plangrens wordt aangekocht dan ziet dit er als volgt uit:

Omschrijving	Waarde bestemming		Economische waarde
Pastorie		62.050	93.500
Oppervlakte		17.000	17.000
Grondwaarde per m2	€	3,65	€ 5,50
Rijksvastgoedbedrijf		161.330	243.100
Oppervlakte		44.200	44.200
Grondwaarde per m2	€	3,65	€ 5,50
Ijsbaan		233.750	233.750
Oppervlakte		42.500	42.500
Grondwaarde per m2	€	5,50	€ 5,50
Overig		17.600	17.600
Oppervlakte		3.200	3.200
Grondwaarde per m2	€	5,50	€ 5,50
Grondwaarde totaal	€	474.730	€ 587.950

4.4.2 Sloop en financiële risico's

Gesteld kan worden dat locatie Folkerda de meeste kostenverhogende risico's met zich meebrengt, vanwege het bouwen in weidevogelgebied. Benodigde compensatie kan leiden tot extra grondverwerving of het wegnemen van grond met hogere economische waarden. Indien sprake is van aantasting van landschappelijke waarden en leefbaarheid kan dit leiden tot planschade of noodzakelijke maatregelen om aantasting te voorkomen. Er zijn geen gebouwen aanwezig die gesloopt moeten worden.

Op locatie Bedrijventerrein is een (kraak)pand gelegen die door het sportpark gesloopt moet worden. Het sociaal veilig maken van de directe omgeving zorgt voor een beperkte toename van benodigde investeringen. Er zijn weinig directe belanghebbenden die planschade ondervinden door de realisatie van het sportpark. De eigenaar van de grond kan mogelijk wel een groot belang hebben bij dit agrarisch perceel. Mede doordat het perceel een huiskavel is, is de eigenaar mogelijk afhankelijk van het perceel in verband met fosfaatrechten en de weidegang.

Locatie Ter Laan kan mogelijk ook tot planschade leiden van de diverse bewoners aan de straat Ter Laan of aan de westzijde van het Boterdiep. Daarnaast moet gezocht worden naar een alternatieve locatie voor de ijsbaanvereniging. Deze verplaatsing zorgt ook voor hogere kosten, mede door het verkrijgen van gronden voor de vereniging. Het gebouw van de ijsbaanvereniging dient gesloopt te worden.

4.4.3 Samenvatting financiën

In onderstaande tabel staat de samenvatting weergegeven voor het thema Financiën ten behoeve van de realisatie van het sportpark.

Criteria	Indicator	F	BT	TL
Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren	+	0/-	-
Grondaankoop	Kosten grondaankoop (indicatie, x miljoen)	0,66	0,53	0,59
Sloop	Aantal opstallen	+	0/+	0/+
	Type opstal	+	0	0
Financiële risico's	Extra kosten voorzien	-	-	-

5 Ontwerp locaties woningbouw

In paragraaf 2.3 is reeds uitgewerkt wat het ruimtebeslag is van de 85 woningen per scenario. Ondanks dat nader bepaald moet worden wat voor type woningen gebouwd zal worden vanwege de woningbehoefte, wordt uitgegaan van het derde scenario. Hierdoor wordt uitgegaan van minimaal 5,8 hectare woningbouw.

In het vervolg van deze paragraaf zijn de vier locaties nader ingevuld met deze woningopgave. Het zijn eerste schetsen van een mogelijke invulling van de locaties, ook aansluitend op het doel van deze quickscan. Het idee is om aan te geven wat mogelijk is per locatie. Uiteraard kan, op basis van veranderende inzichten, het ontwerp te zijner tijd aangepast worden.

Locatie Sportpark

Het huidige sportpark is circa 11,5 hectare groot. De beoogde woningbouw kan hier ruimschoots gerealiseerd worden, ook rekening houdend met de diverse omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 6). De woningbouw sluit ruimtelijk gezien goed aan op de huidige woningbouw rondom het sportpark.

Een mogelijke invulling van de woningen binnen deze locatie staat in onderstaande figuur weergegeven. De vrijstaande woningen sluiten aan op de bestaande vrijstaande woningen aan de Stationsweg en Ransuil, terwijl de beoogde rijwoningen aansluiten op de bestaande rijwoningen aan de Karel Doormanstraat en de achterliggende straten. De twee-onder-een-kapwoningen sluiten daarnaast aan op deze type woning aan de Sportlaan en de Langs de Lijn. Centraal in het gebied en langs het spoor ontstaat een parkstructuur.



Locatie Folkerda

Deze locatie is circa 8,8 hectare groot, waardoor de woningbouw ruimtelijk inpasbaar is. Ondanks dat de locatie in het Structuurplan uit 2006 is aangewezen als uitbreidingsgebied voor wonen, ontstaat er geen aaneengesloten woongebied. Indien ten noorden van locatie Folkerda ook woningen worden gebouwd (zoals beoogd in het structuurplan), ontstaat een goede ruimtelijke structuur. Op zichzelf staand wordt locatie Folkerda vanwege de ruimtelijke inpassing neutraal beoordeeld.



Uitgangspunt van dit ontwerp is het realiseren van de vrijstaande woningen aan de noord-, west- en zuidzijde van locatie Folkerda. In het midden is wederom ruimte voor een parkstructuur en mogelijkheden voor watercompensatie. Aan deze parkstructuur zijn de twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen gelegen. De fietsers en voetgangers kunnen deze parkstructuur kruisen. Auto's moeten omrijden. Ontsluiting geschiedt hoofdzakelijk op dezelfde manier als het sportpark, namelijk via de Almastraat. Er wordt ook een connectie met de Harkemastraat beoogd.

Locatie Bedrijventerrein

Locatie Bedrijventerrein is circa 8,6 hectare groot, waardoor ook hier de woningbouw inpasbaar is. Zoals ook in de vorige paragraaf is vermeld, ontstaat door de invulling van woningbouw achter het bestaande bedrijventerrein geen gewenst ruimtelijk geheel. Daarom wordt de locatie op het aspect ruimtelijke inpassing beperkt negatief beoordeeld. De woningen aan de noordkant van locatie Bedrijventerrein liggen op minimaal 50 meter afstand van de bedrijven.

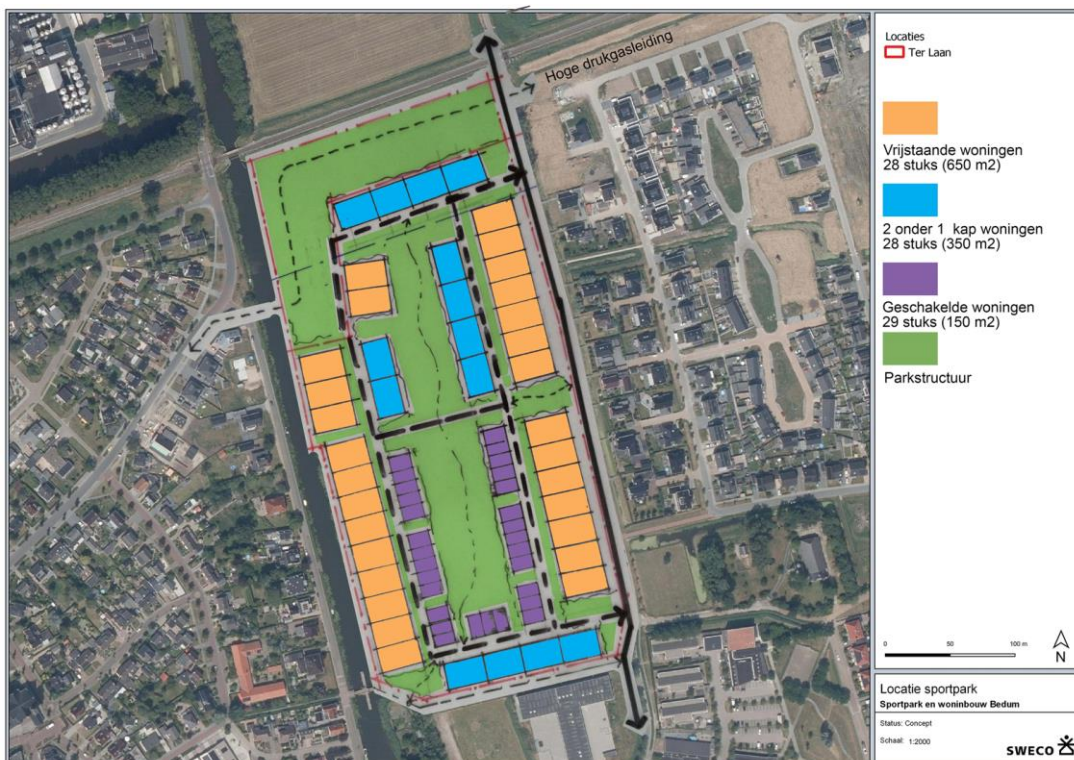


Ook deze locatie biedt veel opties om de woningbouw op een bepaalde manier vorm te geven. Er zijn ook in bovenstaande ontwerp diverse mogelijkheden om de beoogde woningbouw anders in te vullen. In het ontwerp is wederom een centrale parkstructuur opgenomen. Ontsluiting wordt hoofdzakelijk beoogd via de Noordwolderweg, maar het is ook mogelijk de locatie via de Verbindingsweg te ontsluiten.

Locatie Ter Laan

Deze locatie is circa 8,8 hectare groot, waardoor de beoogde woningbouw ook ruimtelijk inpasbaar is. Met de realisatie van Ter Laan fase 4 is deze locatie nog een open gebied naast het Boterdiep. Met de invulling van woningbouw ontstaat er een aaneengesloten woongebied. De locatie Ter Laan is in het Structuurplan echter aangemerkt als 'groene long tot in het centrum'. Locatie Ter Laan wordt op het aspect ruimtelijke inpassing beperkt positief beoordeeld.

De woningen aan de noordzijde liggen op minimaal 50 meter afstand van de hogedruk gasleiding.



Als uitgangspunt is gehanteerd dat een deel van de vrijstaande woningen aan de straat Ter Laan gelegen zijn, mede doordat hier al vrijstaande woningen staan die gebouwd zijn binnen Ter Laan fase 4. Zo ontstaat een symmetrisch geheel. De resterende vrijstaande woningen zijn aan het Boterdiep ingepast. De twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen zijn in het midden van het plan gelegen. Centraal is een parkstructuur beoogd waar ook de benodigde watercompensatie georganiseerd kan worden. Op deze manier ontstaat eenzelfde beeld als Ter Laan fase 4.

6 Beoordeling locaties woningbouw

In dit hoofdstuk worden de vier locaties beoordeeld voor de woningbouw op dezelfde wijze als voor het sportpark is gedaan in hoofdstuk 4. Voor de woningbouw is de beoordeling per locatie afzonderlijk gedaan ten opzichte van de huidige invulling van het terrein. In onderstaande tabel is samengevat welke omgevingsaspecten relevant zijn voor de woningbouw op het huidige sportpark en de nieuwbouwlocaties. Het gaat om effecten op het gebied van verkeer, ruimtelijke kwaliteit, beleid en financiën.

Thema	Criteria	Indicator
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam veilig
	Ontsluiting	Lokale bereikbaarheid
		Regionale bereikbaarheid
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
	Water	Mogelijkheden watercompensatie
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging
	Archeologie	Aantasting (verwachtings)waarden
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie
	Inpassing	Landschappelijke inpassing/ afronding dorpsrand
		Functionaliteit woningbouw
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid woningbouw
		Passend binnen bestemmingsplan
		Passend binnen POV
	Procedure	Kansrijkheid procedures
Financiën	Economische waarde	Warme grond
	Eigendom	Publiek, Privaat en aantal eigenaars
	Sloop	Aantal opstallen
		Type opstal
	Kostenverhogende aspecten	Bovenwijkse investeringen

6.1 Verkeer

De ontsluiting voor een woonwijk is geheel anders dan de manier waarop een sportpark ontsloten wordt. Waar de grootste verkeersbewegingen richting het sportpark hoofdzakelijk in de avonduren en het weekend (zaterdag) plaatsvinden, zijn de verkeersbewegingen naar en vanuit een woonwijk veel meer continue gedurende de dag met een mogelijke piek in de ochtend- en avondspits. De ontsluiting en de verkeersafwikkeling dient met name op lokaal niveau goed geregeld te zijn.

6.1.1 Beoordeling locaties

Locatie Sportpark

Het sportpark is in de loop der jaren omsloten door woningen. De ontsluiting van deze woningen geschiedt via de Stationsweg, Sportlaan, Karel Doormanstraat/De Ruyterstraat en de Thedemastraat/Oude Dijk. Het is mogelijk om de woningbouw op het sportpark op deze

wegen aan te laten sluiten. Op al deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen sluiten aan op de belangrijke erftoegangsweg Wilhelminalaan. De ontsluiting van het terrein is beperkt positief. Aangezien de woonwijk zo ontworpen kan worden dat er geen doorgaand verkeer door de wijk zal gaan, wordt de verkeersveiligheid positief beoordeeld.

Locatie Folkerda

Locatie Folkerda wordt ontsloten door de Noordwolderweg. Binnen de bebouwde kom geldt hier een maximumsnelheid van 30 km/uur. De te realiseren woonwijk ligt aan de rand van Bedum, waardoor er geen doorgaand verkeer door de wijk zal gaan. Qua verkeersveiligheid scoort deze locatie positief.

Ontsluiting van deze locatie kan op dezelfde manier plaatsvinden als de ontsluiting van het sportpark op deze locatie. Via de Noordwolderweg en het bedrijventerrein worden de gebiedsontsluitingswegen van Bedum snel bereikt. Deze locatie scoort beperkt positief op het aspect ontsluiting.

Locatie Bedrijventerrein

Locatie Bedrijventerrein wordt ontsloten via de Verbindingsweg en de Noordwolderweg. De Verbindingsweg biedt de kortste en snelste ontsluiting ten opzichte van het dorp. Op basis hiervan wordt geadviseerd deze route ook veilig te maken voor het fietsverkeer. Aangezien de locatie het verst van het centrum gelegen is, zal deze locatie meer uitnodigen tot het autogebruik. Omwille hiervan wordt de verkeersveiligheid beperkt negatief beoordeeld.

Locatie Bedrijventerrein is wel goed bereikbaar vanwege de ligging nabij de gebiedsontsluitingswegen. De ontsluiting van het terrein is positief.

Locatie Ter Laan

Deze locatie aan de straat Ter Laan is gelegen naast de in ontwikkeling zijnde woonwijk Ter Laan fase 4. Voor auto's zijn diverse belemmeringen (paaltjes, inrijverboden) opgelegd op de wegen richting en in het centrum, waardoor omgereden moet worden via de Waldadrift en De Vlijt. Voor het langzame verkeer (fietsers, voetgangers) is locatie Ter Laan rechtstreeks bereikbaar, bijvoorbeeld via het bruggetje over het Boterdiep en het IJsbaanpad. De ontsluiting van het autoverkeer vindt plaats via de straten Ter Laan, Grotestraat en de Sint Annerweg. Dit zijn relatief smalle straten voor een toename van het autoverkeer. De gebiedsontsluitingsweg (Waldadrift) ligt op relatief grote afstand. Ten opzichte van locatie Sportlaan en Folkerda scoort deze locatie op bereikbaarheid beperkt negatief.

Binnen deze nieuwbouwlocatie zal alleen bestemmingsverkeer aanwezig zijn. Aangezien er geen doorgaande weg in dit gebied is, is de verkeersveiligheid van het gebied hoog. Omdat de omliggende wijken ook woonwijken zijn waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal komen, wordt deze locatie op het aspect verkeersveiligheid positief beoordeeld.

6.1.2 Samenvatting verkeer

De beoordeling van de vier locaties op het thema Verkeer voor de woningbouw is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Geconcludeerd wordt dat de locaties Sportpark en Folkerda onderling qua verkeersveiligheid en ontsluiting gelijk beoordeeld worden. Locatie Bedrijventerrein scoort beperkt negatief op de verkeersveiligheid, locatie Ter Laan scoort beperkt negatief op de bereikbaarheid.

Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	+	+	0/-	+
Ontsluiting	Bereikbaarheid	0/+	0/+	0/+	0/-

6.2 Ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf worden de locaties getoetst op onderscheidende ruimtelijke aspecten.

6.2.1 Natuur

Op en rondom de woningbouwlocaties zijn geen natuurgebieden gelegen die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000. Ten zuidoosten van locatie Sportpark is het Lofverbosje gelegen, onderdeel uitmakend van het bos en natuur buiten het NNN. Naast locatie Bedrijventerrein is het Bedumberbos gelegen, ook onderdeel van het bos en natuur buiten het NNN. De impact voor beide locaties op het aspect natuur is neutraal. Locatie Folkerda is gelegen in het weidevogelgebied. Dit verlies in weidevogelgebied dient, op basis van de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 6.3.3) gecompenseerd te worden en scoort hierdoor negatief. Rondom locatie Ter Laan zijn geen gebieden met belangrijke natuurwaarden aanwezig. De impact van deze locatie op het aspect natuur is neutraal.

In een ecologisch onderzoek dient uiteraard de impact op natuur bij de voorkeursvariant nader onderzocht te worden, waaronder de aanwezigheid van (beschermde) diersoorten. Ook moet voorafgaand een berekening plaatsvinden van de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase.

6.2.2 Water

De drie nieuwbouwlocaties zijn allen gelegen op landbouwgrond, huidige sportpark is gelegen op geroerde grond. Vanwege de toename van verhard oppervlak zal in of nabij het plangebied voldoende wateroppervlak gerealiseerd moeten worden en dat is in de ontwerpen ook inpasbaar. De varianten zijn niet onderscheidend aan elkaar.

6.2.3 Bodem

De bodem van Bedum bestaat hoofdzakelijk uit klei. Dit geldt voor alle woningbouwlocaties. De bodemkwaliteit van de locaties is grotendeels onbekend. Er kan geconcludeerd worden dat er geen verontreinigingen bekend zijn. Op het aspect bodem zijn de locaties niet onderscheidend en worden hierdoor neutraal beoordeeld.

6.2.4 Archeologie

De vier locaties zijn niet aangemerkt als archeologisch waardevol. De locaties zijn op het aspect archeologie niet onderscheidend en worden neutraal beoordeeld.

6.2.5 Landschap en cultuurhistorie

In paragraaf 4.2.7 zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom Bedum aangegeven. Deze landschapskarakteristiek is met name van belang voor locatie

Folkerda. Aangezien deze locatie gelegen is in en rondom een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied, wordt de locatie, net als bij het sportpark, negatief beoordeeld. De overige locaties zijn niet onderscheidend en worden neutraal beoordeeld.

6.2.6 Milieu

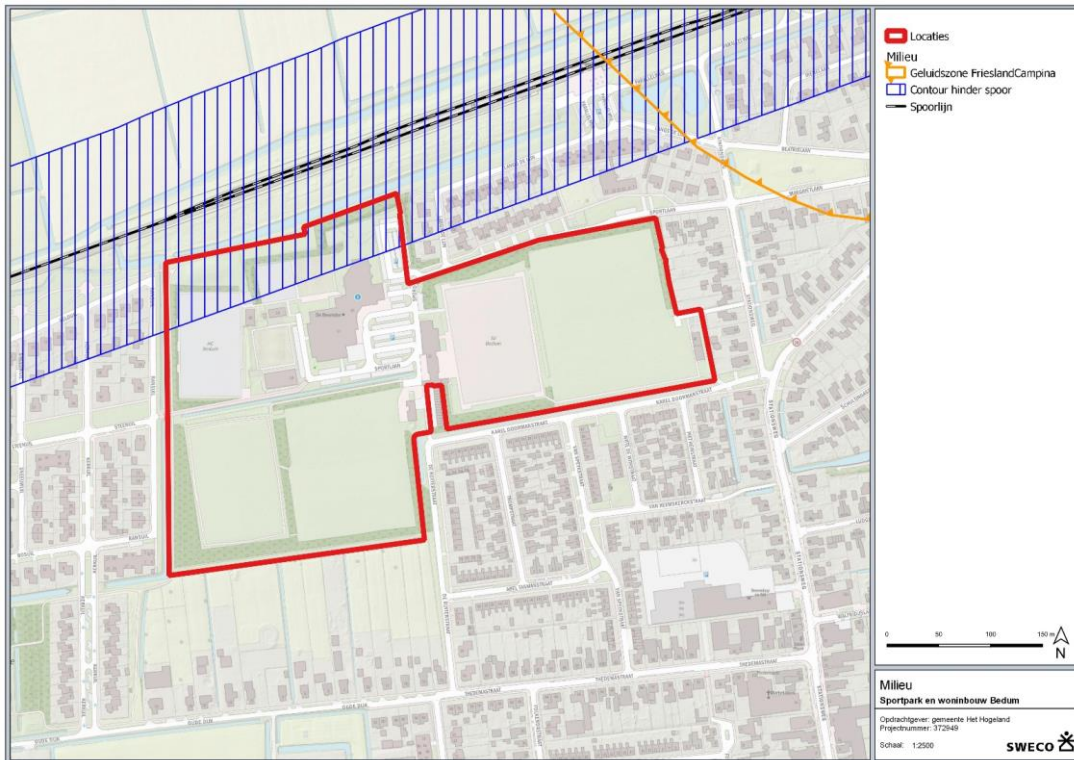
Aangezien woningen verblijfobjecten zijn en, in tegenstelling tot een sportpark, op zichzelf geen milieuhinder veroorzaken voor de omgeving, moet juist gekeken worden naar milieuaspecten die hinder (kunnen) veroorzaken voor de beoogde woningen.

Locatie Sportpark

Locatie Sportpark is, evenals locatie Ter Laan, gelegen aan de spoorlijn Groningen – Delfzijl. Omwonenden langs het spoor kunnen hinder ervaren van trillingen en geluid als gevolg van treinverkeer. In de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen⁶ wordt aangeraden om als zone minimaal 100 meter vanaf het spoor te reserveren waar geen woningen gerealiseerd moeten worden om milieuhinder te voorkomen. In de praktijk blijkt echter een afstand van circa 50 tot 70 meter aangehouden te zijn voor de woningen aan de Parallelweg en de Langs de Lijn. Ook de meest recente woningen aan de straten Ter Laan en de Fuut liggen op circa 70 meter van het spoor. In het bestemmingsplan Bedum Kern wordt een geluidszone aangehouden van 300 meter, waarin overlast door treinverkeer te verwachten is. Aangezien een groot deel van het dorp Bedum in deze zone gelegen is, achten we deze zone verwaarloosbaar voor de nieuwbouwlocaties.

Uitgaande van een zone van minimaal 100 meter vanaf het spoor, is het noordelijke gedeelte van locaties Sportpark in onderstaande figuur aangemerkt als zone waar bij voorkeur geen woningen gebouwd worden. Aangezien het oppervlakte van deze locatie het grootst is, is voldoende ruimte aanwezig om de woningen aan de zuid- en oostzijde van de locatie in te passen. Met de verdwijning van de sportvoorzieningen zal er voor omwonenden geen sprake van eventueel geluid- en lichthinder meer zijn. Deze locatie wordt vanwege het verplaatsen van het sportpark dus als positief beoordeeld op het aspect milieu.

⁶ Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (2019). Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.



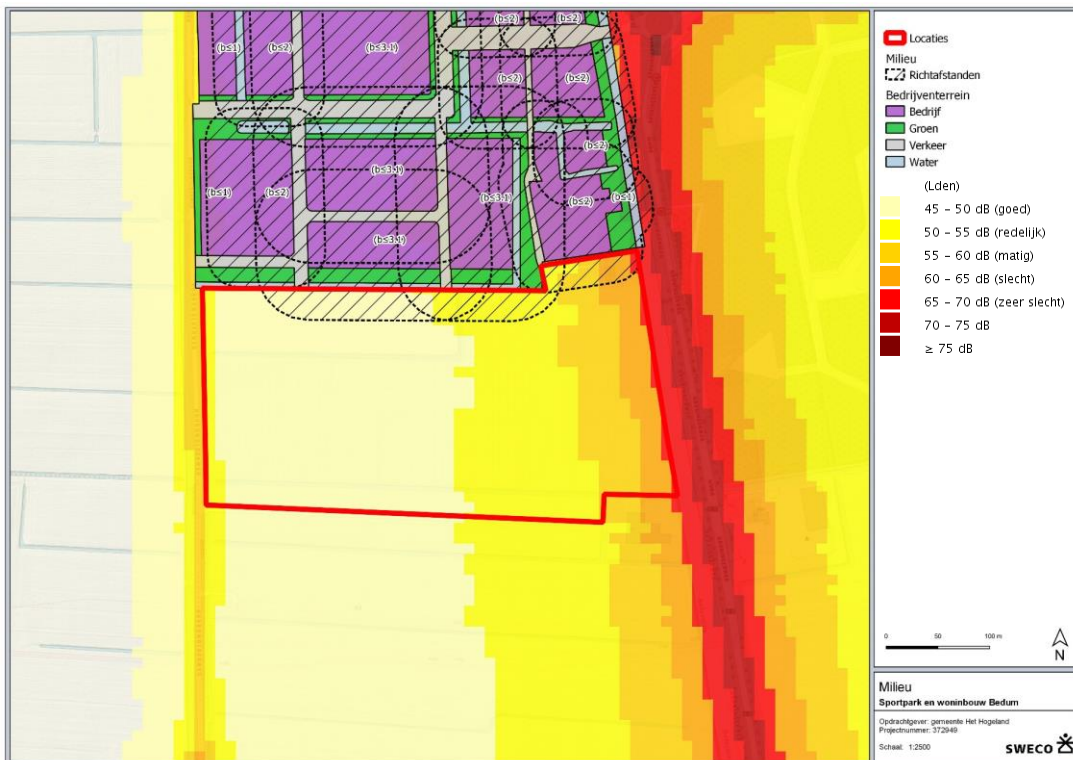
Locatie Folkerda

Nabij locatie Folkerda zijn geen bedrijven of andere functies gelegen die enige milieuhinder veroorzaken. Deze locatie wordt neutraal beoordeeld.

Locatie Bedrijventerrein

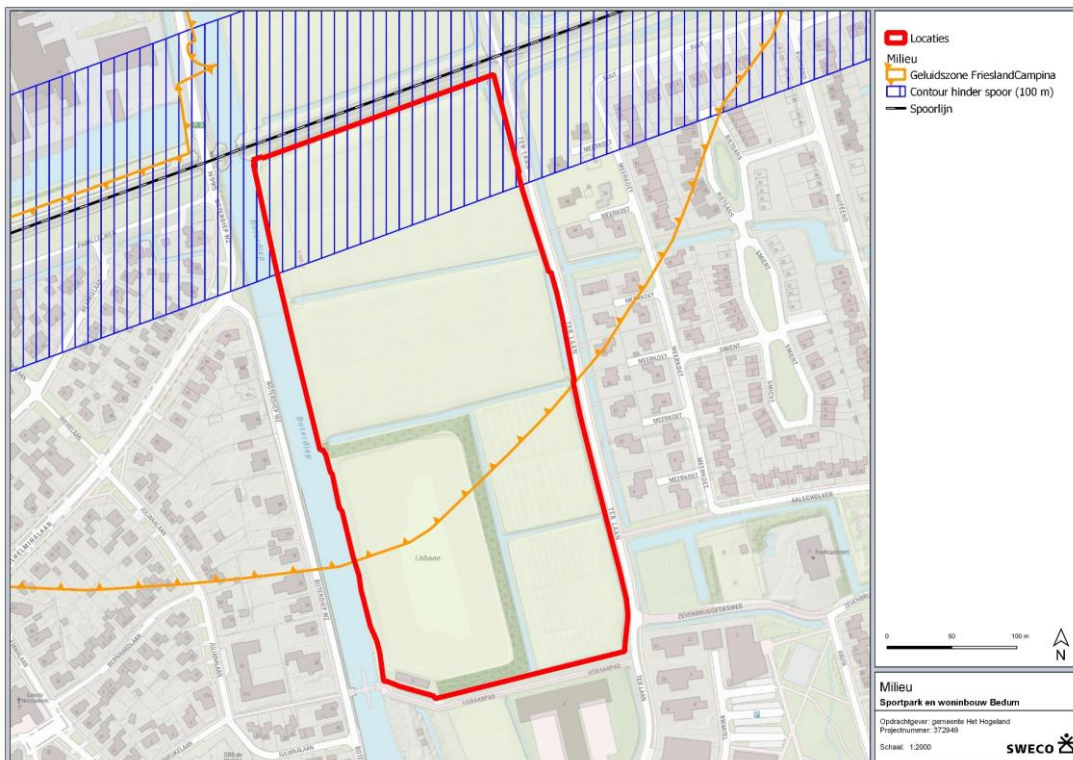
De bedrijven op het bedrijventerrein Boterdiep hebben in het bestemmingsplan 'Bedum Kern locatie Bedrijvenpark Boterdiep' een functieaanduiding gekregen op basis van een milieucategorie. Dit maakt inzichtelijk welke richtafstand voor de milieuzonering aan de orde is. Tot en met een milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter tot een milieugevoelig object, zoals een woning. Tot en met milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Uiteindelijk leiden deze richtafstanden vanaf de bedrijfsbestemmingen tot onderstaande zonering, waarbinnen geen woningen gewenst zijn. Voor locatie Bedrijventerrein betekent dit dat de bovenste zone niet benut mag worden voor de bouw van woningen. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

Daarnaast is sprake van verkeersgeluid van de provinciale weg N994, zoals te zien is in de contouren van onderstaande figuur (dag- en nachtsituatie). Een groot deel van locatie Bedrijventerrein is gelegen onder de geluidscontour van 50 dB, maar voor de zone langs het Boterdiep wordt aangeraden geen grootschalige woningbouw te laten plaatsvinden. De mogelijke geluidshinder door wegverkeer zorgt voor een negatieve beoordeling voor woningbouw op deze locatie.



Locatie Ter Laan

Voor locatie Ter Laan is, naast de spoorzone, ook de geluidszone van de fabriek van FrieslandCampina van invloed. Het grootste gedeelte van deze locatie is namelijk gelegen in de geluidszone van de zuivelfabriek, een geluidscontour van 50 dB(A). Wel is op te merken dat een groot deel van de bestaande bebouwing van Bedum ook in deze zone gelegen is. Daarom wordt locatie Ter Laan op het milieuaspect beoordeeld als neutraal.



6.2.7 Externe veiligheid

In paragraaf 3.2.9 zijn de bekende risicobronnen in kaart gebracht. Met name relevant is de hogedruk gasleiding aan de noordzijde van locatie Ter Laan. De woningen in Ter Laan fase 4 liggen op circa 50 meter van deze leiding. De diameter van de leiding is circa 6 inch. Hierbij hoort, op basis van een 40 bar leiding, een inventarisatieafstand van circa 70 meter⁷. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden en zijn de woningen op 70 meter van de bestaande leiding gepositioneerd. Op het aspect externe veiligheid zijn de vier locaties niet onderscheidend aan elkaar en worden als neutraal beoordeeld.

6.2.8 Inpassing woningbouw

In het ontwerp van de woningbouw per locatie (hoofdstuk 5) zijn de omgevingsaspecten zoveel mogelijk als uitgangspunt gehanteerd om te bepalen waar wel en waar niet gebouwd kan worden. Het is echter ook gewenst om te beoordelen of de locatie rondom Bedum landschappelijk ingepast kan worden en of er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn om het ontwerp binnen de locaties nog te veranderen.

Landschappelijke inpassing

In de loop der jaren zijn rond het huidige sportpark diverse woningen gebouwd, met name in de jaren '90 en aan het begin van de 21^{ste} eeuw. Met het verplaatsen van het huidige sportpark en de invulling door woningbouw hier, ontstaat een aaneengesloten geheel van bebouwing. Locatie Sportpark wordt op het aspect landschappelijke inpassing positief beoordeeld.

Zoals eerder al geconcludeerd blijkt dat locatie Folkerda landschappelijk gezien buiten Bedum komt te liggen. De bewoning aan de Almastraat en Noordwolderweg markeert op dit moment de komgrens, oftewel, de komgrens is nu 'afgerond'. Met de woningbouw wordt

⁷ Gasunie, eisen omgevingsdata i.h.k.v. groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4

deze afronding verstoort. Tevens worden de landschappelijke waarden voor dit gebied geschaad. Op het aspect landschappelijke inpassing scoort deze locatie negatief. De woningbouw binnen locatie Bedrijventerrein sluit, net als bij het sportpark op deze locatie, aan op de huidige afronding van het dorp en volgt de rechte blokkenstructuur van het bedrijventerrein. De woningbouw komt aan de zuidkant op gelijke hoogte met het Bedumerbos te liggen. Aan de oostzijde vormt het Boterdiep een natuurlijke grens en aan de westzijde ligt de logische grens van de Noordwolderweg. De landschappelijke inpassing wordt hier neutraal beoordeeld, er is weinig tot geen effect op de landschappelijke structuur. Locatie Ter Laan zorgt ervoor dat het dorp wordt 'afgerond'. Ondanks dat deze zone open is gelaten als groenstructuur vanuit het noorden richting het centrum, wordt deze ruimte qua dorpsstructuur ingevuld. De landschappelijke inpassing wordt hier neutraal beoordeeld, er is weinig tot geen effect op de landschappelijke structuur.

Functionaliteit woningbouw

In paragraaf 2.4 is reeds behandeld hoeveel ruimte er benodigd is om de 85 woningen in te passen. Alle locaties bieden voldoende ruimte om desgewenst het ontwerp aan te passen in een later stadium. Dit doet geen afbreuk aan de functionaliteit van de gebieden. Op basis hiervan worden alle locaties positief beoordeeld.

6.2.9 Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De beoordeling van de locaties op het thema ruimtelijke kwaliteit is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix. Geconcludeerd wordt dat locatie Sportpark gemiddeld genomen positiever scoort dan de overige locaties. Ook locatie Ter Laan wordt op de diverse aspecten neutraal tot positief beoordeeld. Locatie Bedrijventerrein is een locatie waar wel woningbouw mogelijk is, maar vanwege de ruimtelijke structuur van Bedum wordt geadviseerd de woningbouw meer bij het dorp te betrekken in plaats van de ligging achter het bedrijventerrein. Daarnaast scoort deze locatie negatief op het aspect milieu. Vanwege de mogelijk aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ligging in het weidevogelgebied wordt locatie Folkerda op het thema ruimtelijke kwaliteit niet als kansrijk ervaren.

Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	-	0	0
Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0	0
Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0	0
Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	-	0	0
Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	+	0	-	0
Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0	0
Inpassing	Landschappelijke inpassing/ afronding dorpsrand	+	-	0	0
	Functionaliteit woningbouw	+	+	+	+

6.3 Beleid

6.3.1 Vigerend beleid woningbouw

In 2015 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen. Gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek is in 2017 een Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 opgesteld.

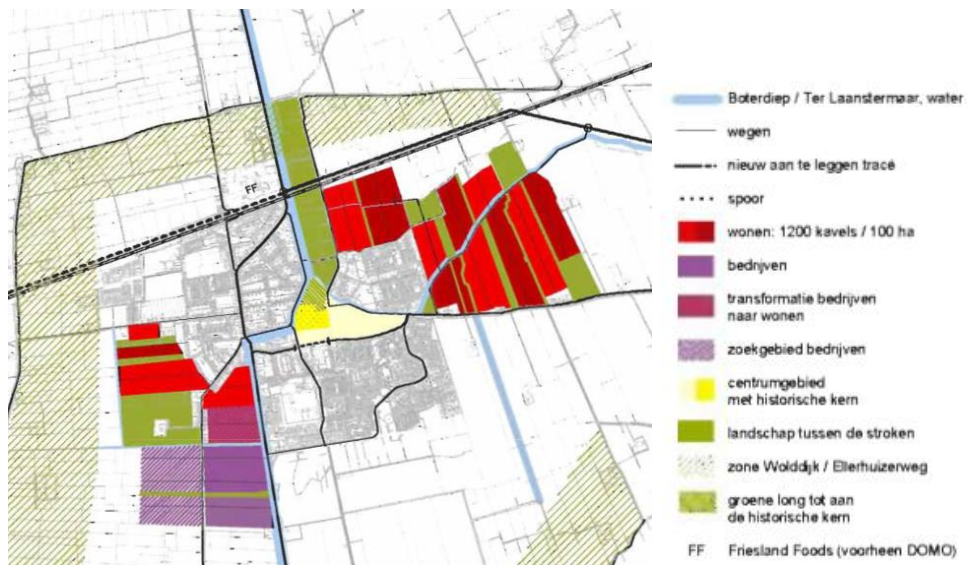
In de regio Groningen-Assen is sprake van een trend van verstedelijking, waarbij extra groei zal plaatsvinden van de woningbehoefte in Groningen, Assen en de zogenaamde volledige kernen, dorpen met een hoog voorzieningenniveau. Bedum is onder andere zo'n volledige kern. Voor de subregio Noord, waar de gemeente Het Hogeland toe behoort, wordt voor de komende 15 jaar een krimp van de bevolking verwacht. Tot 2025 neemt het aantal huishoudens nog wel beperkt toe en daarmee de vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad.

Volgens het hoge scenario moet voor de periode 2022-2030 in Bedum rekening worden gehouden met een uitbreidingsbehoefte van 85 woningen (zie onderstaande figuur). Ondanks de krimp van de bevolking in de regio zal de behoefte aan woningen blijven.

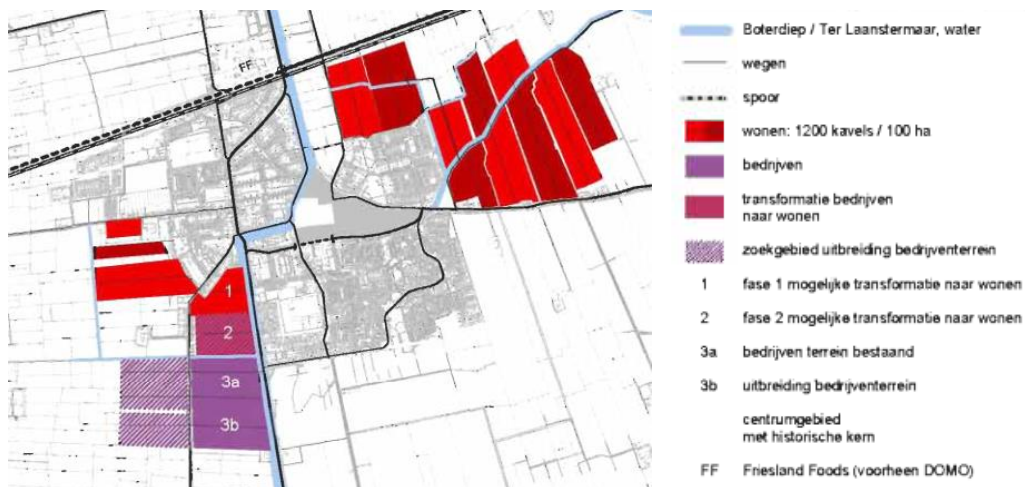
Noord	Bedum	Ten Boer	Winsum	Totaal regio Noord
Periode 2017-2022				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	190	60	5	255
Uitbreidingsbehoefte hoog	245	110	60	415
Netto programma (nieuw minus sloop)	154	72	194	420
Periode 2022-2030				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	30	0	-240	-210
Uitbreidingsbehoefte hoog	85	95	-145	35
Netto programma (nieuw minus sloop)	26	202	102	330
Periode 2017-2030				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	220	60	-235	45
Uitbreidingsbehoefte hoog	330	205	-85	450
Netto programma (nieuw minus sloop)	180	274	296	750
vast in bestemmingsplan	134	63	222	419

In het Structuurplan Bedum-Onderdendam (2006) zijn al locaties aangewezen als woongebied. Destijds ging men er vanuit dat er circa 1200 woningen toegevoegd moesten worden in de gemeente Bedum tot het jaar 2019. Ondanks dat dit document al bijna vijftien jaar oud is en sindsdien een wereldwijde economische recessie heeft plaatsgevonden, is het wenselijk om iets specifieker te kijken waar deze woningen destijds beoogd werden.

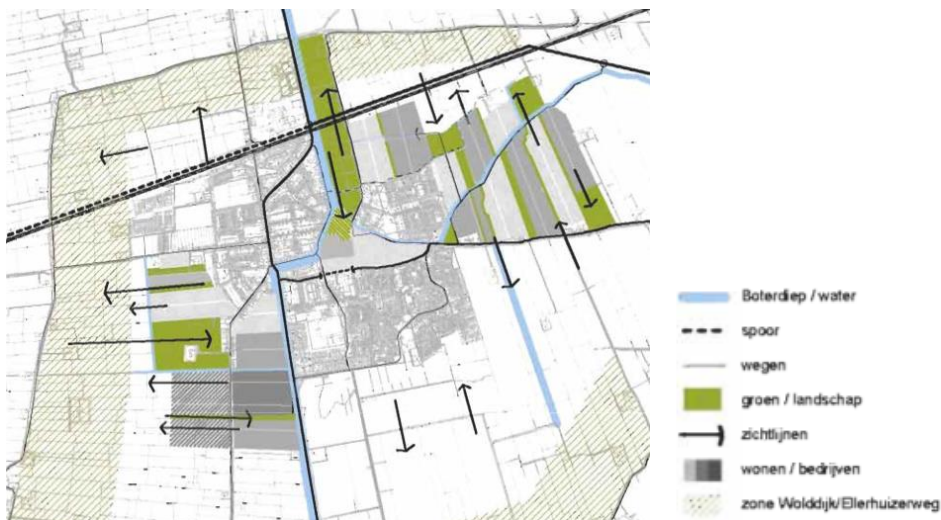
In Ter Laan fase 4 werden in het Structuurplan 300 woningen beoogd. Tot 2019 was woningbouw beoogd aan de oostzijde van Bedum in de richting van het Ter Laanstermaar in de vorm van woonstroken (zie onderstaande figuur). De grens van elke strook wordt door de bestaande watergang bepaald. Deze uitbreiding was beoogd als aansluiting op de oostelijke ontsluitingsweg. In het Structuurplan is ook vermeld dat hierdoor het plan Folkerda, zoals destijds was beoogd, in afgeslankte versie kan worden gerealiseerd.



Ook werd in 2006 voorzien het bedrijventerrein in zuidelijke uit te breiden (zie onderstaande figuur). Tot nu toe is alleen locatie 3a gerealiseerd, locatie 2 is niet getransformeerd in een woongebied. Locatie 3b is nog niet ontwikkeld, maar wordt in deze quickscan onderzocht op de invulling voor woningbouw of het sportpark.



Locatie Ter Laan in deze quickscan is beoogd als groenstrook dat ingericht kan worden als park, bos of voor agrarisch gebruik.



Alle locaties voorzien in de ambitie om 85 woningen te realiseren. Locatie Folkerda scoort hierin iets positiever vanwege de aansluiting op het Structuurplan. Locatie Bedrijventerrein en Ter Laan komen niet overeen met het Structuurplan. De verplaatsing van het sportpark en de invulling van woningbouw was hier destijds niet aan de orde. Ter discussie moet worden gesteld in hoeverre de visie in het Structuurplan van 2006 op dit moment vigerend is en anno 2020 nageleefd moet worden. Hierdoor zijn de locaties niet onderscheidend en scoren neutraal.

6.3.2 Vigerend bestemmingsplan

In paragraaf 4.3.1 is al uitgebreid het vigerende bestemmingsplan per nieuwbouwlocatie behandeld. De gronden van locatie Sportpark zijn in het bestemmingsplan Bedum Kern aangemerkt als Sport. De toegangswegen en het parkeerterrein hebben de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden. De conclusie is dat woningbouw op elke locatie niet mogelijk is zonder een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Elke locatie scoort in dit opzicht beperkt negatief.

6.3.3 Provinciale Omgevingsverordening Groningen

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) bevat verschillende verbodsbepalingen, waarvan ontheffing kan worden verleend. Voor de woningbouw zijn onder andere kaart 1 (buitengebied), kaart 3 (veiligheid en milieu), kaart 6 (natuur) en kaart 7 (landschap) uit de geactualiseerde omgevingsverordening (2019) relevant.

De drie nieuwbouwlocaties liggen in het buitengebied, zoals op kaart 1 van de POV is aangeduid. Ze liggen echter wel aan de bebouwde komgrens. Uitgangspunt is dat het buitengebied niet is aangewezen voor bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waaronder woningbouw. Indien het sportpark verplaatst wordt, komt het huidige sportterrein vrij voor woningbouw. Ook in deze situatie is er sprake van een verplaatsing naar het buitengebied.

Voor de milieuzonering is de veiligheidszone rondom wegen en spoorwegen relevant in verband met de bescherming van minder redzame personen (kaart 3). Concreet betekent het dat binnen 30 meter rondom alle rijks-, provinciale en spoorwegen (m.u.v. spoorlijn Groningen - Leeuwarden) geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Voor de woningbouw is dit van toepassing. De spoorlijn Groningen-Delfzijl en (buiten de bebouwde kom) de N994 en N993 zijn

aangewezen als het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit heeft geen impact op de indeling van de woningbouw voor locaties Ter Laan en het huidige sportpark. Voor locatie Folkerda zijn er geen veiligheidszones van toepassing.

Over de overige twee relevante aspecten natuur en landschap is het nodige beschreven in paragraaf 6.2.1 en 6.2.5.

6.3.4 Kansrijkheid planologische procedures

Voor locaties Sportpark, Bedrijventerrein en Ter Laan worden de planologische procedures als kansrijk aangemerkt. De procedure voor locatie Folkerda wordt het minst kansrijk gezien, mede door de bouw in en nabij een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook moet het verlies van het weidevogelgebied elders gecompenseerd worden.

6.3.5 Samenvatting beleid

De beoordeling van de woningbouwlocaties op het thema Beleid is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix.

Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid woningbouw	0	0	0	0
	Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	0/–	0/–
	Passend binnen POV	0/+	0/–	0/–	0/–
Procedure	Kansrijkheid procedures	+	–	0/+	0/+

6.4 Financiën

Voor de aanleg van een woonwijk wordt per locatie uitgegaan van hetzelfde type wijk. Dit is ook vertaald in de ontwerpen (zie hoofdstuk 3). Het bouwprogramma, de kwaliteit van het openbaar gebied en afwerkingen zijn gelijk. Voor het beoordelen van de locaties zijn de locaties qua kosten voor het bouw- en woonrijp maken niet onderscheidend.

Wat vooral invloed heeft op de financiële haalbaarheid zijn de verwervingskosten, de sloop- en saneringskosten en de bovenwijkse kosten. Als de gemeente de benodigde gronden voordelig heeft aangeschaft of al heeft afgewaardeerd, zal dit een positief effect hebben op de totale kosten. Vaak kunnen ruimtelijke ontwikkelingen aanhaken op de huidige voorzieningen en wegen zonder dat daar grote ingrepen voor nodig zijn. Soms is er buiten het plangebied echter extra aandacht nodig, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een brug of de verbreding van bestaande wegen.

Locatie Sportpark

Omdat de gronden in bezit zijn van de gemeente heeft dit een voordeel op de grondwaarde. Er is nog geen indicatie dat het om warme grond gaat. Daarom komt de mogelijk waardevermindering ten goed van de gemeente. Omdat het om een sportlocatie gaat met meerdere objecten zijn de sloopkosten hoger dan bij andere locaties.

Het plangebied ligt tussen de bestaande bebouwing. Dit betekent dat alle voorzieningen aanwezig zijn maar ook dat eventueel verbetering van de ontsluiting nodig is voor de nieuwbouw. Dit is de meest voorkomende situatie in de ruimtelijke ontwikkelingen en wordt

daarom als neutraal geoordeeld. Het betekent wel dat ruimte en financiering voor extra kwaliteit binnen het plan zelf gerealiseerd moet worden.

Locatie Folkerda

Omdat de gronden in bezit zijn van de gemeente heeft dit een voordeel op de grondwaarde. Aangezien het warme grond is, komt de mogelijk waardeverhoging ten goed van de gemeente. De gronden zijn volledig vrij van opstallen en zonder extra investeringen klaar om te ontwikkelen. Er is geen reden om aan te nemen dat er extra bovenwijkse kosten nodig zijn. Gezien de ligging aan de rand van het dorp en er geen sprake is van hinder-, milieu- of veiligheidszones, heeft het gebied al een intrinsieke kwaliteit.

Locatie Bedrijventerrein

De grond van locatie Bedrijventerrein is in eigendom van één private partij. Omdat de bestemming agrarisch is en er geen indicatie is om het als warme grond te zien, is de waarde nu nog voordelig. Zodra de gemeente zal gaan onderhandelen om deze gronden aan te kopen en bekend is dat er woningbouw op gaat komen, zal de aankoopwaarde stijgen. Aangezien de agrarische ondernemer mogelijk afhankelijk is van deze huiskavel vanwege de fosfaatrechten of de weidegang, is het risico aanwezig dat het agrarisch bedrijf opgekocht moet worden.

Er staat één (kraak)pand binnen de locatie die gesloopt moet worden. Omdat het gebied aan de rand van een bedrijventerrein ligt is er extra aandacht nodig voor de bovenwijkse kosten, waaronder het sociaal veilig maken van de fietsverbinding over het bedrijventerrein of een extra grote groene buffer tussen het bestaande bedrijventerrein of het Boterdiep en de nieuwbouwwoningen.

Locatie Ter Laan

De gronden van locatie Ter Laan zijn in eigendom van meerdere partijen, zowel publiek als privaat. Daarnaast worden de gronden verpacht voor agrarische doeleinden, wat de situatie lastiger maakt. Nader onderzocht moet worden wat voor pachtcontract tussen de eigenaar en de pachter is gesloten. Omdat de bestemming hoofdzakelijk agrarisch is en er geen indicatie is om het als warme grond te zien, is de waarde nu nog voordelig. Zodra de gemeente zal gaan onderhandelen om deze gronden aan te kopen en bekend is dat er woningbouw op gaat komen, zal de aankoopwaarde stijgen. Er staat een klein gebouw van de ijsbaanvereniging op het terrein die verwijderd moet worden. Aangezien de locatie naast de huidige woonwijk gelegen is en er al nieuwe ontsluitingen van de gehele wijk Ter Laan worden gerealiseerd, zijn de bovenwijkse kosten laag.

In onderstaande tabel staat de samenvatting weergegeven voor het thema Financiën ten behoeve van de woningbouw.

Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Economische waarde	Warme grond	+	+	0/+	0/-
Eigendom	Publiek, Privaat en aantal eigenaars	+	+	0/-	-
Sloop	Aantal opstallen	-	+	0/+	0/+
	Type opstal	-	+	0	0
Kostenverhogende aspecten	Bovenwijkse investeringen	0	0	0/-	0

7 Conclusie en vervolg

In dit laatste hoofdstuk wordt een voorkeursvariant uitgesproken voor een alternatieve locatie voor het sportpark en volgt de conclusie of de verplaatsing en de invulling van woningbouw op het huidige sportparkterrein haalbaar is.

7.1 Voorkeursvariant sportpark

Uit voorliggend onderzoek komt naar voren dat locatie Bedrijventerrein op de diverse thema's en criteria beter scoort dan de andere locaties voor de verplaatsing van het sportpark. Het programma van eisen is hier (afgezien van een kleine strook) volledig inpasbaar, mede door de rechthoekige vorm van het perceel. Op verschillende punten valt de beoordeling van locatie Bedrijventerrein hoger uit dan voor locatie Folkerda (met name de ontsluiting, natuur, landschap en cultuurhistorie, beleid) en locatie Ter Laan (ontsluiting, milieu). Op het gebied van sociale veiligheid en de financiën scoort locatie Folkerda echter beter dan de overige locaties. Door de ligging zijn er op locatie Bedrijventerrein weinig tot geen koppelkansen met de bestaande voorzieningen in Bedum te benutten.

In onderstaande tabel staat de samenvatting van de diverse thema's en criteria weergegeven zoals in hoofdstuk 4 is behandeld.

Thema	Criteria	Indicator	F	BT	TL
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	0	0/+	0/+
	Ontsluiting	Lokale bereikbaarheid	0	0/+	+
		Regionale bereikbaarheid	0/+	+	0/–
Ruimtelijke kwaliteit	Medegebruik	Benutten koppelkansen	0	0	+
	Sociale aspecten	Mate sociale veiligheid	0	0/–	0
	Natuur	Aantasting/verstoring gebieden	–	0	0
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	–	0	0
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	0	0	0/–
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0
	Inpassing	Landschappelijke inpassing sportpark	–	0	0
		Fysieke inpassing sportpark	0/+	0/+	0
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	0/–
		Passend binnen POV	–	0/–	0/–
	Procedure	Kansrijkheid procedures	–	0/+	0/+
Financiën	Eigendom	Publiek, privaat, aantal eigenaren	+	0/–	–
	Grondaankoop	Kosten grondaankoop (indicatie, x miljoen)	0,66	0,53	0,59
	Sloop	Aantal opstallen	+	0/+	0/+
		Type opstal	+	0	0
	Financiële risico's	Extra kosten voorzien	–	–	–

7.2 Globale Kostenraming

Voor het bepalen van de bouw- en inrichtingskosten is uitgegaan van volledige nieuwbouw van het hele sportcomplex op locatie Bedrijventerrein, waarbij ook de grondaankoop is meegenomen. Het schetsontwerp uit dit rapport is de basis voor de raming. Een globale kostenraming voor de ontwikkeling zien er dan als volgt uit:

Onderdelen	Hoeveelheid	Prijs/eenheid	Totaal prijs
Bouwrijp	96.000 m2	€ 1,50	€ 144.000
Bouwkosten MFA	2.900 m2 bvo	€ 1.900	€ 5.510.000
Bouwkosten Zwembad	1.100 m2 bvo	€ 2.600	€ 2.860.000
Bouwkosten Sporthal	2.200 m2 bvo	€ 1.550	€ 3.410.000
Bouwkosten Opslag	250 m2 bvo	€ 350	€ 87.500
Terreininrichting	39.225 m2	€ 45	€ 1.765.125
Voetbal - Kunstgrasveld	2 stuk	€ 575.000	€ 1.150.000
Voetbal - Natuurgrasveld	3 stuk	€ 210.000	€ 630.000
Hockeyveld, Zandveld	1 stuk	€ 345.000	€ 345.000
Opslag Waterveld	1 stuk	€ 50.000	€ 50.000
Tennisbaan	4 stuk	€ 70.000	€ 280.000
Beachvolleybalveld	1 stuk	€ 65.000	€ 65.000
Planontwikkeling	15%	€ 16.296.625	€ 2.444.494
Onvoorzien	20%	€ 18.741.119	€ 3.748.224
Totaal (afgerond)	96.000 m2	€ 234	€ 22.500.000

Uitgangspunten globale kostenraming:

- *Bouwrijp: ervaringskengetal voor de voorbereidingskosten*
- *Bouwkosten MFA: gebaseerd op een eerder opgesteld investeringsoverzicht (FIO MFA Bedum d.d. juni 2020), uitgebreid met benodigd oppervlak hockey- en tennisvereniging.*
- *Bouwkosten van de overige gebouwdelen: kengetallen uit de bouwkostenkompas.*
- *Terreininrichting: ervaringskengetal voor groen en verhardingen*
- *Kunstgrasveld: gebaseerd op kosten van de nieuwe sportvelden te Winsum, inclusief inrichting en verlichting*
- *Natuurgrasveld: gebaseerd op kosten van de nieuwe sportvelden te Winsum, inclusief inrichting en verlichting*
- *Hockeyveld, zandveld: ervaringskengetal voor zand ingestrooid kunstgrasveld inclusief inrichting en verlichting*
- *Opslag waterveld: ervaringskengetal voor de meerkosten waterveld t.o.v. zandveld inclusief inrichting en verlichting*
- *Tennisbaan: ervaringskengetal voor gravelbanen inclusief inrichting en verlichting*
- *Beachvolleybal: ervaringskengetal voor een officiële wedstrijd baan (Nieuw Beachcourt GM Floor Beach 26x58m inclusief inrichtingsmaterialen en DSM hek)*
- *Planontwikkeling en Onvoorzien: normatieve kengetallen gebruikelijk voor deze fase in een ontwikkeling*

Hieruit valt te concluderen dat de investering voor de bouw van een nieuw sportpark op locatie Bedrijventerrein, inclusief grondverwerving, ruim 23 miljoen is.

7.3 Voorkeursvariant woningbouw

Uit voorliggend onderzoek komt naar voren dat, mits het huidige sportpark verplaatst wordt, het huidige sportpark voor woningbouw ingevuld kan worden. Uiteraard moeten de huidige velden en opstellen gesloopt worden, maar de woningbouw is zeer goed inpasbaar op de deze locatie. Ook zou woningbouw op de locaties Bedrijventerrein of Ter Laan mogelijk zijn. Uiteraard moet rekening gehouden worden met de diverse omgevingsaspecten. De aantasting van het weidevogelgebied binnen locatie Folkerda en de omliggende de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen ervoor dat locatie Folkerda minder scoort voor wat betreft woningbouw. Locatie Bedrijventerrein scoort op de verkeersveiligheid en milieuzonering (beperkt) negatief. Daarnaast is de grond niet in eigendom. Voor locatie Ter Laan zijn meerdere private en particuliere eigenaren en moet de ijsbaan verplaatst worden. Ook dit vraagt om grond elders en een benodigde investering.

In onderstaande tabel staat de samenvatting van de diverse thema's en criteria weergegeven zoals in hoofdstuk 6 is behandeld.

Thema	Criteria	Indicator	SP	F	BT	TL
Verkeer	Verkeersveiligheid	Uitgangspunten Duurzaam Veilig	+	+	0/–	+
	Ontsluiting	Bereikbaarheid	0/+	0/+	0/+	0/–
Ruimtelijke kwaliteit	Natuur	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	–	0	0
	Water	Mogelijkheden watercompensatie	0	0	0	0
	Bodem	Bodemgesteldheid en -verontreiniging	0	0	0	0
	Archeologie	Aantasting (verwachtings) waarden	0	0	0	0
	Landschap en cultuurhistorie	Aantasting waarden	0	–	0	0
	Milieu(zonering)	Leefbaarheid (geluid, licht)	+	0	–	0
	Externe veiligheid	Beïnvloeding veiligheidssituatie	0	0	0	0
	Inpassing	Landschappelijke inpassing/ afronding dorpsrand	+	–	0	0
		Functionaliteit woningbouw	+	+	+	+
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid woningbouw	0	0	0	0
		Passend binnen bestemmingsplan	0/–	0/–	0/–	0/–
		Passend binnen POV	0/+	0/–	0/–	0/–
	Procedure	Kansrijkheid procedures	+	–	0/+	0/+
Financiën	Economische waarde	Warme grond	+	+	0/+	0/–
	Eigendom	Publiek, Privaat en aantal eigenaars	+	+	0/–	–
	Sloop	Aantal opstallen	–	+	0/+	0/+
		Type opstal	–	+	0	0
	Kostenverhogende aspecten	Bovenwijkse investeringen	0	0	0/–	0

7.4 Exploitatieverkenning woningbouw

Het uitgangspunt is dat alle gronden van het huidige sportpark worden verworven ten behoeve van de ontwikkeling van 85 woningen. Ook alle te slopen opstallen zijn meegenomen in onderstaande globale kostenraming:

INVESTERINGEN	Hoeveelheid	Prijs/eenheid	Totaal prijs
Verwervingen	115.000 m2	€ 5,50	€ 633.000
Sloopkosten	1 pst	€ 233.500,00	€ 234.000
Uitgeefbaar	32.350 m2	€ 12,50	€ 404.000
Verhardingen	11.195 m2	€ 175,00	€ 1.959.000
Groen	10.221 m2	€ 17,50	€ 179.000
Water	4.621 m2	€ 8,50	€ 39.000
Park-structuur extra	56.613 m2	€ 12,50	€ 708.000
Overige kosten	1 pst	€ 150.000	€ 150.000
Planontwikkeling	25%	€ 3.673.000	€ 918.000
Onvoorzien	20%	€ 4.591.000	€ 918.000
Totaal investeringen	115.000 m2	€ 53	€ 6.150.000

INKOMSTEN	Hoeveelheid	Prijs/eenheid	Totaal prijs
Woningbouw	32.350 m2 uitg.	€ 150,00	€ 4.852.500
Totaal inkomsten			€ 4.852.500

SALDO			€ -1.297.500
--------------	--	--	---------------------

Uitgangspunten per post:

- *Verwervingen: economische waarde voor de gronden onder het sportcomplex*
- *Sloopkosten: Opstellen sportcomplex inclusief terreininrichting verwijderen en afvoeren*
- *Uitgeefbaar: kengetal om uitgeefbare grond bouwrijp op te kunnen leveren*
- *Verhardingen: gemiddeld kengetal voor alle openbare verhardingen met uitzondering van paden in de extra parkstructuur*
- *Groen: kengetal voor wijkgroen*
- *Water: kengetal voor het graven en afwerken van oppervlakte water*
- *Parkstructuur extra: Inrichten van de het extra gebied ontstaan door het verschil tussen werkelijk plangebied en normatief plangebied voor 85 woningen.*
- *Planontwikkeling en Onvoorzien: normatieve kengetallen gebruikelijk voor deze fase in een ontwikkeling*
- *Woningbouw: gebaseerd op de gemiddelde prijs per m², zoals uitgeefbaar in Ter Laan*

De investering voor het slopen van het huidige sportpark en de planontwikkeling voor woningbouw bedraagt ruim 6 miljoen euro. Deze kosten kunnen niet worden gedekt door de opbrengst voor de woningbouw (bijna 5 miljoen euro). Het nadelige saldo ontstaat omdat er rekening is gehouden met de ontwikkeling van 85 woningen op een gebied van 11,5 hectare. Normatief gezien is er maar 5,8 ha plangebied nodig voor 85 woningen (zie ook paragraaf 2.4). De kostenpost "Parkstructuur extra" geeft inzicht hoeveel extra "onnodige" grond verworven en ingericht dient te worden. Met de huidige uitgangspunten is dit gebied eigenlijk geschikt is voor ongeveer 165 woningen. Als dit aantal woningen gerealiseerd kan worden zal deze locatie per saldo waarschijnlijk een neutraal tot licht positief resultaat tonen (ca. €300.000). De vraag is echter of het woningaanbod in Bedum hierdoor nog aansluit bij de marktvraag. Als uit wordt gegaan van 85 woningen op 5,8 hectare is het saldo nul.

7.5 Samenvatting en vervolg

In deze rapportage is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke verplaatsing van het sportpark om een alternatief te kunnen bieden voor een noodzakelijke herschikking van sportfuncties door de komst van een MFA op het huidige sportpark. Daarnaast heeft de financiële afweging plaatsgevonden om het huidige sportpark in te vullen met woningen.

Uit deze quickscan is gebleken dat de voorkeursvariant voor het verplaatsen van het voetbalveld locatie Bedrijventerrein is. Op basis van de integrale afweging blijkt deze locatie het beste te scoren op het gebied van ontsluiting (bereikbaarheid) en milieuzonering. Daarnaast zijn er geen negatieve beoordelingen op diverse omgevingsaspecten van toepassing en zijn noodzakelijke investeringen op het gebied van sociale veiligheid relatief laag. Echter, met de verplaatsing van het gehele sportpark is het wel belangrijk een alternatief te vinden voor de verwarming van het zwembad. Ook is de grondpositie een aandachtspunt. De locatie is in eigendom van een agrarische onderneming en fungeert als huiskavel. Deze grond is voor een agrariër van groot belang in het kader van de weidegang en fosfaatrechten.

Qua financiën is het aan de gemeente Het Hogeland om de afweging te maken om het sportpark te verplaatsen en het huidige sportpark voor woningbouw aan te merken. Aangeraden wordt om het huidige sportpark in zijn geheel voor 165 woningen in te richten, zodat er nog een beperkt positief saldo ontstaat. Dit overstijgt de regionale opgave. Ook bestaat de optie om op 5,8 hectare de gewenste 85 woningen te realiseren, waardoor het saldo op nul uitkomt. Het nadeel is dat het sportpark wel in zijn geheel gesloopt moet worden en dat bijna 6 hectare grond over blijft waar nog geen invulling in is voorzien.

De investering voor een nieuw sportpark inclusief MFA, sporthal en zwembad wordt geschat op een bedrag tussen de 20 en 25 miljoen euro. Het is aan de gemeente om het besluit te vormen of deze investering opweegt tegen de benodigde herschikking van velden en functies op het huidige sportpark.

Indien de gemeente Het Hogeland ervoor kiest het sportpark te verplaatsen en het huidige sportpark voor woningen in te vullen is het noodzakelijk in acht te nemen aan wat voor type woningen behoefte is. Deze verdeling van vrijstaande -, twee-onder-eenkap- en rijwoningen heeft een grote impact op het benodigde areaal.

Zodra voor de verplaatsing gekozen wordt, zullen diverse gebiedsonderzoeken uitgevoerd moeten worden. Hierbij is te denken aan een verkennend bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, ecologisch veldonderzoek en de uitvoering van een stikstofdepositieberekening (Aerius).

Bijlage 1 Capaciteitsbepaling sportpark Bedum

Notitie

Onderwerp: Capaciteitsbepaling Sportpark Bedum
Projectnummer: 372949
Referentienummer: Notitie Capaciteitsbepaling Bedum
Datum: 16-06-2020

1 Trends en ontwikkelingen

Voor een prognose van het toekomstige gebruik van de sportvelden in het dorp Bedum, gemeente Hogeland, zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- Maatschappelijke ontwikkelingen
- Demografische ontwikkeling
- Ontwikkeling sportdeelname

1.1 Gezondheid en bewegen in 2030

Het toenemende belang van een gezonde leefstijl speelt een rol in de mate waarin we sporten en bewegen. Uit het Nationaal Sportonderzoek 2016 blijkt dat het verbeteren van de gezondheid en conditie één van de belangrijkste motieven van Nederlanders is om te sporten. Opvallend is dat sporten voor de gezondheid toeneemt over de levensloop, terwijl sporten voor het plezier en de prestatie bij het ouder worden afneemt.

De helft van alle sporters organiseerde in 2014 al zelf zijn sportmomenten (Tiessen-Raaphorst 2015). Mensen willen zelf bepalen wanneer, waar en met wie zij sporten. Dit hangt samen met de individualisering en flexibilisering, ontwikkelingen die in de toekomst aanhouden. Technologische ontwikkelingen, zoals virtuele coaches en apps, geven de autonome sporter feedback over de prestaties en conditie. Het aantal mensen dat individueel of in zelfgeorganiseerde groepen sport of beweegt, zal dan ook verder toenemen.

In 2015 deed ruim de helft van de Nederlanders van twaalf jaar en ouder wekelijks aan sport. Bijna de helft van de sporters sport bij een sportvereniging, twee derde sport alleen of ongeorganiseerd (Tiessen-Raaphorst 2015). Sinds 2001 is het aandeel sportende Nederlanders niet noemenswaardig veranderd (Netwerk Kernindicatoren Sport en Bewegen 2017). Volgens het trendscenario zal dit in de toekomst ook niet gaan gebeuren en zal de sportdeelname per saldo gelijk blijven. Enerzijds zullen vergrijzing en migratie namelijk leiden tot lagere sportdeelname, anderzijds is de verwachting dat de oudere in de toekomst meer zal gaan sporten dan de oudere van nu. Tegelijkertijd groeit de aandacht voor een gezonde leefstijl, waaronder sporten en bewegen, een trend die zich in de komende jaren zal voortzetten.

1.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

1.2.1 Individualisering

Tot 2030 zal sportdeelname ongeveer gelijk blijven. Wel zal er een verschuiving plaatsvinden naar andere type sporten dan die nu populair zijn, voornamelijk naar meer individuele sporten.

In de maatschappij is een proces van individualisering zichtbaar. Mensen gaan steeds meer individueel of in zelfgeorganiseerde groepen sporten en minder in clubverband (Tiessen-Raaphorst, 2015), en sporten moet vooral een 'beleving' worden. Dit betekent niet per definitie dat sportdeelname zal afnemen, maar wel dat het een andere vorm zal krijgen

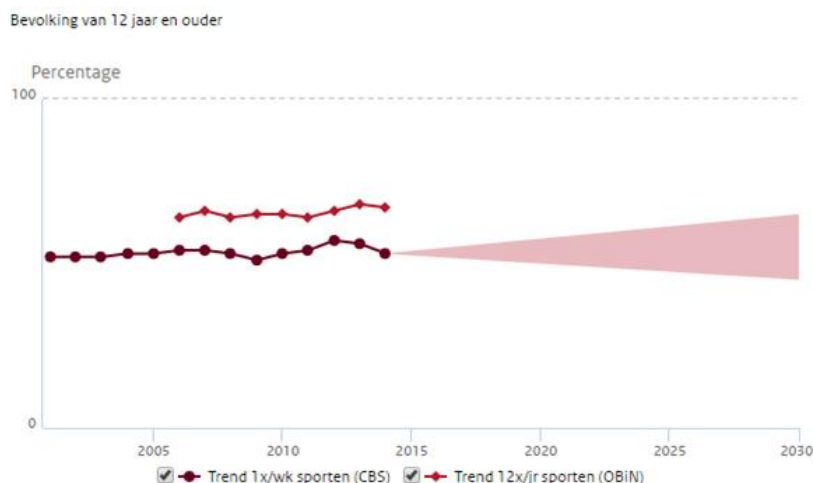
Deze trend leidt mogelijk in de toekomst tot een dalende belangstelling aan teamsporten, waardoor hun groei zal stagneren.

Technologische ontwikkelingen

Sociale media spelen een steeds belangrijkere rol in ons leven. Het toenemend belang ervan in het leven van de Nederlander kan leiden tot meer sporten: mensen kunnen elkaar stimuleren, afspraken maken en prestaties vergelijken met anderen. Anderzijds kan mediagebruik ook inactief gedrag uitlokken; mensen besteden hun vrije tijd liever achter de smartphone, tablet of laptop dan dat ze gaan sporten.

1.2.2 Hoger opleidingsniveau

Er is een positieve relatie tussen opleidingsniveau en sportdeelname. Hoger opgeleiden nemen vaker deel aan sport dan lager opgeleiden. Lager opgeleiden volgen vaker sport via de media. Het gemiddelde opleidingsniveau in Nederland is de afgelopen jaren toegenomen. In 2000 had nog 21% van de 15-65 jarigen een hbo- of wo-diploma. In 2013 is dit aandeel gestegen naar 29%. Het aandeel lager opgeleiden is in deze periode gedaald van 38% naar 28%. Deze ontwikkeling heeft een positief effect op de sportdeelname.



Bronnen: CBS-Gezondheidsenquête, 2001-2014; Mulier Instituut (OBiN 2006-2014); SCP/CBS (VTO 2012-2014)

- Trendscenario van wekelijkse of maandelijkse sportdeelname
- Projecties naar de toekomst zijn op basis van kwalitatieve oordelen van de expertwerkgroep
- wk=Week en jr=Jaar

Uit de modellering blijkt dat de wekelijkse sportdeelname tussen 2001 en 2014 gestegen is met bijna 9%. Deze stijging komt vooral doordat 40-plussers meer zijn gaan sporten. De sterkste stijging is te zien voor mensen van 70 jaar en ouder. Jongeren onder de twintig jaar zijn echter minder gaan sporten. Ervan uitgaande dat de stijging in de toekomst zal doorzetten en daarbij rekening houden met toekomstige veranderingen in de bevolkingsopbouw zal de sportdeelname tussen 2014 en 2030 stijgen naar ongeveer 60%.

1.2.3 Economische ontwikkeling

Politieke ontwikkelingen

Vanuit de (rijks)overheid is er op dit moment een sterke commitment op het gebied van het stimuleren van sportdeelname (Begroting VWS, 2016). Wel is de vraag hoeveel nieuwe mensen er nog bereikt kunnen worden. Gemeenten hebben te maken met bezuinigingsopgaven (Hoekman & van den Dool, 2015). Als in de komende jaren, bijvoorbeeld als gevolg van de coronacrisis en de verslechterende financiële situatie als gevolg van de ontwikkelingen in het sociale domein, wederom wordt bezuinigd, kan dit leiden tot minder aantrekkelijke accommodaties of tot het sluiten ervan. Dit kan mogelijk weer leiden tot verlaagde sportdeelname. Hoeveel in sport geïnvesteerd kan worden, is ook sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen: als het beter gaat met de economie, blijft er meer geld over om te investeren in sport.

De verwachting is dat als gevolg van Covid-19 Nederland in een recessie komt. Het is onduidelijk hoe dit effect zal hebben op de ledenaantallen van de verschillende sportverenigingen. De verwachting is eveneens dat gemeenten zullen beschikken over minder financiële middelen waardoor investeringen in sport en bijbehorende accommodaties minder zal zijn.

1.3 **Demografische ontwikkeling**

Het aantal inwoners van Bedum op 1 januari 2019 is 10.484 inwoners. Het dorp Bedum is in 2019 door gemeentelijke herindeling opgegaan in de gemeente Het Hogeland. Door de jaren heen blijft het inwoneraantal van Bedum rond de 10.000 inwoners.

1.3.1 Vergrijzing

De Nederlandse bevolking wordt gemiddeld steeds ouder. Dit wordt veroorzaakt door een steeds groter aandeel ouderen in de samenleving. De verwachting is dat het aandeel 65-plussers groeit van 15% in 2010 naar 27% in 2040. Dit is bijna een verdubbeling. Dit heeft ook een sterke impact op de sportdeelname. Over het algemeen geldt namelijk dat leeftijd omgekeerd evenredig samenhangt met sportdeelname. Hoe ouder men is, hoe minder men sport. Er is overigens wel een toename te zien in sportdeelname onder de ouderen. Per saldo leidt vergrijzing echter tot een aanzienlijke verminderde deelname aan veldsporten. Dit effect wordt mogelijk versterkt door een verwachte toename van het aantal mensen met een beperking als gevolg van de vergrijzing. Overigens spelen de sportbonden hierop in, door spelvormen en competities in te voeren die specifiek geschikt zijn voor ouderen.

1.4 **Ontwikkeling voetbal**

In deze quickscan wordt gekeken naar algehele verplaatsing van het sportpark. Bij de verplaatsing dient het huidige aantal velden gehandhaafd blijven. Het is echter ook raadzaam om te kijken naar de ontwikkelen binnen sport. Om deze reden lichten we een aantal ontwikkelingen specifiek met betrekking tot voetbal nader toe.

Toename meisjes- en vrouwenvoetbal

Vrouwenvoetbal is de afgelopen jaren fors gegroeid en zal dit naar verwachting, zij het in afnemende mate, ook de komende jaren nog blijven doen. Veel verenigingen ondernemen activiteiten, mede ondersteund door het stimuleringsplan van de KNVB en de ING, om meisjes en vrouwen aan zich te binden. Het meisjes- en vrouwenvoetbal is een aantal jaren een van de snelst groeiende sporten van Nederland geweest. Het aantal vrouwelijke leden bij de KNVB nam in tien jaar (2005-2015) met ruim 65.000 toe en had daarmee de grootste vrouwelijke aanwas van alle sportbonden. In 2017 had de KNVB bijna 155.000 vrouwelijke leden (junior: 89.057; senior: 65.741).

Toename 7x7 35/45+

De afgelopen jaren is er een enorme groei te zien van het 7x7 voetbal voor 35+ en 45+. Deze competitie wordt gespeeld op vrijdagavonden. Zowel in voorjaar als in het najaar wordt een competitie gespeeld, waarbij verspreid over zo'n 4/5 vrijdagavonden per avond een aantal wedstrijden wordt gespeeld van 1 x 20 minuten. Elke vereniging is gedurende zo'n reeks één keer gastheer.

Een andere nieuwe voetbalvorm is het Walking Football. Een nieuwe voetbalvorm voor 60-plussers.

Hier staat niet de competitievorm centraal, maar ligt het accent op bewegen. Een belangrijke regel bij deze voetbalvorm is dat rennen niet mag, rekening houdend met de (fysieke) mogelijkheden van de doelgroep. De KNVB vervult een actieve rol bij het stimuleren van Walking Football en het ondersteunen van verenigingen hierbij.

2 Uitgangspunten capaciteitsbepaling

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de methodiek van de capaciteitsberekening voor de buitensportaccommodaties in Bedum beschreven. Voor de capaciteitsberekening wordt gebruik gemaakt van de planningsnormen die zijn opgesteld door de betrokken sportbonden en NOC*NSF, in overleg met de Vereniging Sport en Gemeenten (VSG).

Het betreft een theoretisch rekenmodel, dat is gebaseerd op een aantal uitgangspunten, zoals goede kwaliteit velden, goed onderhoud, voldoende kleedgelegenheid, evenwichtige spreiding uit- en thuiswedstrijden, geen onderscheid in gebruik van hoofd- en bijvelden en in beginsel geen training op speelvelden. Het blijft altijd van belang om ook de lokale situatie per sportpark mee te nemen in de uiteindelijke analyse van de capaciteit.

2.2 Voetbal

Aan de hand van richtlijnen van de KNVB is berekend hoeveel velden de voetbalvereniging nodig heeft voor het afwerken van het speel- en trainingsschema. Sweco heeft hiervoor gebruik gemaakt van de meest recente berekeningsmethode opgesteld door de KNVB.

Het betreft een theoretisch rekenmodel, dat is gebaseerd op een aantal uitgangspunten, zoals goede kwaliteit velden, goed onderhoud, voldoende kleedgelegenheid, evenwichtige spreiding uit- en thuiswedstrijden, geen onderscheid in gebruik van hoofd- en bijvelden en in beginsel geen training op speelvelden. Het blijft altijd van belang om ook de lokale situatie per sportpark mee te nemen in de uiteindelijke analyse van de capaciteit.

Aan hand van de rekenmethode is uit te rekenen hoeveel wedstrijdelden de vereniging nodig heeft op basis van het aantal competitie spelende teams. Naast het aantal wedstrijdelden kan ook een indicatie gegeven worden van het aantal benodigde trainingsvelden en het aantal benodigde kleedkamers met bijbehorende teamlockers.

De rekenmethode houdt geen rekening met het type veld, alleen met het benodigd aantal velden. Mocht uit de berekening naar voren komen dat de vereniging behoefte heeft aan bijvoorbeeld twee wedstrijdelden en één trainingsveld, dan zouden twee velden waarvan één kunstgras- en één natuurgrasveld voor de betreffende vereniging volstaan.

Onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd voor wedstrijdvelden, trainingsvelden en kleed-/wasruimten:

Wedstrijdsvelden:

- Het aantal teams dat deelneemt aan de competitie van de KNVB;
- Nevengebruik velden dient te worden meegenomen (denk aan schoolgebruik/bedrijfsgebruik/niet bij KNVB ingeschreven teams, zoals kaboutervoetbal/etc.);
- Hoogste uitkomst is bepalend voor het aantal benodigde speelvelden;
- Geen onderscheid in gebruik van hoofdvelden en overige velden;
- Goede kwaliteit van de velden (goed beheer en onderhoud);
- Evenwichtige wedstrijdplanning;
- Bij aanwezigheid van voldoende pupillendoeltjes kunnen er op één volledig wedstrijdveld meerdere andere wedstrijdvormen worden uitgezet;
- De velden voldoen aan de vereisten zoals beschreven in de brochure "kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie" van de KNVB.

Trainingsvelden:

- Beschikbaarheid van een volwaardig (verlicht) trainingsveld met de afmetingen van een wedstrijdveld (minimaal 100 x 64 meter). Hierbij komt de oefenstof volledig tot zijn recht en kunnen wedstrijsituaties worden nagebootst;
- Minimaal 25 personen, twee elftallen of vier zeventallen per training (per veld). In deze berekening wordt rekening gehouden met dat het eerste elftal voor de trainingen gebruik maakt van een veld (lees: het gehele veld). De overige teams worden geacht met meerde teams tegelijkertijd te trainen op het trainingsveld;
- Een kwalitatief goed trainingsveld dat afgestemd is op het beoogde gebruik. Van een trainingsveld wordt verwacht dat deze ook onder minder gunstige omstandigheden gebruikt kan worden;
- Bij dit model wordt uitgegaan van een efficiënte indeling en benutting (c.q. gebruik van het trainingsveld waarbij de gebruiker zich moet aanpassen aan de tijden (compacte indeling). Kortom, vier of vijf trainingsavonden plus de woensdagmiddag (met een maximale organisatorische capaciteit van 880 uur per jaar (veertig weken x vijf dagen x vier uur + woensdagmiddag twee uur = 880 uur);
- Primair geen trainingen op de kunstgras wedstrijdsvelden.

2.3 Hockey

De KNHB (Koninklijke Nederlandse Hockeybond) geeft het volgende aan:

Het aantal velden dat een vereniging nodig heeft, is afhankelijk van het soort velden dat op het complex ligt, het aantal leden en de organisatorische mogelijkheden. Kunstgrasvelden kennen geen bespelingsbeperking anders dan organisatorisch van aard
Planningsnorm bij een semi-waterveld is maximaal zes wedstrijden op zaterdag.

Onderstaande nomering wordt gehanteerd. Deze normering houdt rekening met inspeeltijd, wisselmomenten en rekent voldoende sproeitijd voor (semi-)watervelden.

Wedstrijden dienen met een reëel tijdsblok per wedstrijd te worden gepland:

1. *Elftallen:* 110 minuten op een semi- of waterveld
2. *8E teams:* minimaal 1 ¼ uur
3. *3F en 6E teams:* minimaal 1 uur

Semi-waterveld

Plantijd 110 minuten (een uur en vijftig minuten). Je kunt op een waterveld per wedstrijd dag dus maximaal zes wedstrijden 11-tallen plannen.

Mogelijke aanvangstijden:

Ronde 1:	08.30 uur
Ronde 2:	10.20 uur
Ronde 3:	12.10 uur
Ronde 4:	14.00 uur
Ronde 5:	15.50 uur
Ronde 6:	17.40 uur

Verenigingen hebben de mogelijkheid om een plantijd aan te houden van 95 minuten (net als op zandvelden). Verenigingen die van deze mogelijkheid gebruik maken, nemen eigen verantwoordelijkheid voor de planning op de velden: bespeelbaarheid, veiligheid en inspeeltijd.

Belangrijk is dat een vereniging in 95 minuten kan voldoen aan de vereisten die leiden tot een goed bespeelbaar en veilig veld. De voorwaarden hiervoor zijn:

- Sproeien na elke ronde/wanneer dit noodzakelijk is voor het veld;
- Gedurende de gehele speeldag wordt bewaakt of wedstrijden op tijd beginnen (en waar nodig aangejaagd);
- Geen uitloop door de sproeirondes.

2.4 Tennis

Vanuit de KNLTB zijn richtlijnen opgesteld voor het aantal speler per baan.

De KNLTB hanteert de volgende richtlijn:

- Ongeacht de baansoort kunnen 50 -70 spelers per baan;
- Is er verlichting aanwezig kan de richtlijn tot 90 spelers worden opgevoerd.

De richtlijn dient niet te strikt te worden gehanteerd als absolute rekeneenheid bij het bepalen van het aantal benodigde banen. Er dient tevens nauwkeurig gekeken te worden naar factoren die de banendruk kunnen beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld:

- aantal deelnemende teams voor competitie en toernooien en het daarvoor benodigd aantal banen;
- maatschappelijke factoren;
- demografische opbouw binnen een vereniging is ook bepalend voor de bezetting van de tennisbanen overdag en 's avonds.

3 Capaciteitsbepaling

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van de capaciteitsberekening voor de buitensportaccommodaties in het dorp Bedum binnen de gemeente Het Hogeland. De informatie over het aantal leden en/of teams per vereniging is verkregen via de sportbonden. De capaciteit (aantal velden) per sportpark / vereniging is verkregen via de gemeente Het Hogeland.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de resultaten per sportpark, uitgesplitst naar vereniging.

3.1 Voetbal

3.1.1 Voetbalvereniging SV Bedum

SV Bedum heeft momenteel vijf velden en één trainingsveld beschikbaar. Alle vijf velden (een kunstgrasveld en vier natuurgrasvelden) zijn beschikbaar voor wedstrijden. De trainingen worden afgewerkt op het kunstgrasveld en het trainingsveld.

	SV Bedum	
	<i>Wedstrijd</i>	<i>Training</i>
Totaal aantal velden beschikbaar	5	1
Waarvan kunstgrasvelden	1	1*

* gecombineerd gebruik van het kunstgrasveld voor wedstrijd en training

De velden van SV Bedum worden gebruikt door in totaal 47 teams, waarvan 16 seniorenteam en 31 jeugdteams.

Op basis van het aantal competitie spelende teams blijkt uit de rekenmethode, toegevoegd in bijlage xxx, dat SV Bedum vijf wedstrijd velden benodigd is.

In de huidige situatie zijn vijf wedstrijd velden aanwezig en SV Bedum zal ook in de nieuwe situatie over vijf wedstrijd velden moeten kunnen beschikken.

Voor een goede spreiding en planning van de trainingen is er behoefte aan 2,5 trainingsveld, waarbij uitgegaan wordt van natuurgrasvelden. Bij kunstgras kan, omdat de 'bedrijfszekerheid' groter is veelal met minder ruimte worden volstaan. SV Bedum heeft momenteel de beschikking over een kunstgrasveld en een trainingsveld, waarmee de trainingsruimte momenteel minimaal is voor het inplannen van de trainingen.

3.2 Hockey

3.2.1 HC Bedum

HC Bedum (Hockey Club Bedum) beschikt over één veld, te weten een semi-waterveld. Het veld wordt zowel voor wedstrijden als voor trainingen gebruikt.

	HC Bedum	
	<i>Wedstrijden</i>	<i>Trainingen</i>
Totaal aantal velden beschikbaar	1	1
Waarvan kunstgrasvelden	1	1

HC Bedum beschikt in totaal over acht teams, waarvan een seniorenteam en zeven jeugdteams. In totaal 120 leden.

HC Bedum		
Team	Aantal	Speeldag
Heren senioren	1	zondag
MA1	1	zaterdag
Mix A2	1	zaterdag
Mix B1	1	zaterdag
Mix C1	1	zaterdag
Mix D1	1	zaterdag
Mix 6 E1	1	zaterdag
Mix 6 E2	1	zaterdag

De wedstrijden van de 6E- jeugd worden gespeeld op een kwart veld of een half veld. De wedstrijden van 6 E1 en 6 E2 kunnen derhalve tegelijkertijd worden gespeeld. Hieronder is een voorbeeld zaterdag opgenomen qua speelrondes.

Aanvangstijden speelrondes	Uitgaande van: 6 ^E 55 minuten Overige teams 75 minuten	Uitgaande van: 6 ^E 60 minuten Overige teams 95 minuten
Ronde 1	08.30 uur	08.30 uur
Ronde 2	09.25 uur	09.30 uur
Ronde 3	10.40 uur	11.05 uur
Ronde 4	11.55 uur	12.40 uur
Ronde 5	13.10 uur	14.15uur
Ronde 6	14.25 uur	15.50 uur

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat HC Bedum zowel in de huidige als de situatie na een eventuele verplaatsing met één kunstgrasveld kan volstaan.

Tennis

3.2.2 LTC Bedum

LTC Bedum (Lawn Tennis Club Bedum) beschikt over twee baanblokken met in totaal vier kunstgrasbanen. Op alle vier banen is verlichting aanwezig. De vereniging telt momenteel ongeveer 200 leden (bron: website).

Uitgaande van de norm van de KNLTB:

200 leden / 90 leden (verlichting aanwezig) = 2,2 baan

Uitgaande van het aantal leden heeft de vereniging drie banen nodig voor wedstrijd en training gebruik.

LTC Bedum heeft de beschikking over vier banen.

De vereniging beschikt momenteel over voldoende capaciteit. Overcapaciteit van één baan.

Beachvolleybal

In 2015 zijn vier beachvolleybal velden gerealiseerd in Bedum. Voor bijvoorbeeld beachfootvolley, beachvolleybal of beachtennis.

3.3 Conclusie en advies

Voetbal:

Huidig aantal van vijf wedstrijdvelen is voldoende, trainingscapaciteit is met één kunstgrasveld een natuurgrasveld voor training minimaal. Door bij verplaatsing twee kunstgrasvelden aan te leggen wordt de kwaliteit van de trainingsfaciliteiten vergroot. Op de twee trainingsvelden kunnen op de wedstrijddagen ook wedstrijden worden afgewerkt.

Hockey:

Eén veld is voldoende voor het afwerken van de wedstrijden en de trainingen.

Tennis:

Er zijn momenteel vier graveltennisbanen. Overeenkomstig de berekeningen kan bij verplaatsing met drie banen worden volstaan. Er is in de huidige situatie sprake van één baan overcapaciteit.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
	wedstrijdveld	trainingsveld	wedstrijdveld	trainingsveld
Voetbal	5 (1kg, 4ng)	1 (ng) 1*	5 (2kg, 3ng)	2**
Hockey	1	1	1	1
Tennis	4	-	3	-

* er wordt eveneens getraind op kunstgras

** trainingsvelden zijn bij eventuele verplaatsing twee kunstgrasvelden



Behoeftebepaling

Datum: 14/05/2020
Relatienummer:

Gemeente:
Vestigingsplaats:

Vrouwen	Netto speeltijd	Bruto ¹ speeltijd	Teams Zaterdag	Teams Zondag	Teams Doordeweeks
Senioren	90m	135m	3	0	0
Senioren (7 tegen 7, 20m)	20m	50m	0	0	0
Senioren (7 tegen 7, 40m)	40m	70m	0	0	0
O19	90m	135m	1	0	0
O17	80m	125m	1	0	0
O17 (8 tegen 8)	80m	125m	0	0	0
O15	70m	115m	2	0	0
O15 (8 tegen 8)	70m	115m	0	0	0
O13	60m	105m	0	0	0
O13 (8 tegen 8)	60m	105m	0	0	0
O12 (8 tegen 8)	60m	105m	0	0	0
O11 (8 tegen 8)	60m	105m	0	0	0
O10 (6 tegen 6)	50m	82m	0	0	0
O9 (6 tegen 6)	40m	72m	0	0	0
O7 (4 tegen 4)	40m	72m	0	0	0
O6 (2 tegen 2)	32m	62m	0	0	0
Senioren (45+)	20m	20m	0	0	0
Senioren (35+)	20m	20m	0	0	0
Veteranen	90m	135m	1	0	0

Mannen	Netto speeltijd	Bruto ¹ speeltijd	Teams Zaterdag	Teams Zondag	Teams Doordeweeks
Senioren	90m	135m	8	0	0
O19	90m	135m	3	0	0
O17	80m	125m	3	0	0
O16	80m	125m	0	0	0
O15	70m	115m	3	0	0
O14	70m	115m	0	0	0
O13	60m	105m	3	0	0
O13 (8 tegen 8)	60m	105m	0	0	0
O12 (8 tegen 8)	60m	105m	0	0	0
O11 (8 tegen 8)	60m	105m	3	0	0
O10 (6 tegen 6)	50m	82m	3	0	0
O9 (6 tegen 6)	40m	72m	3	0	0
O8 (6 tegen 6)	40m	72m	4	0	0
O7 (4 tegen 4)	40m	72m	2	0	0
O6 (2 tegen 2)	32m	62m	0	0	0
Senioren (45+)	20m	20m	1	0	0
Senioren (35+)	20m	20m	2	0	0
Veteranen	90m	135m	1	0	0

G-teams	Netto speeltijd	Bruto ¹ speeltijd	Teams Zaterdag	Teams Zondag	Teams Doordeweeks
Senioren	60m	105m	0	0	0
Junioren	50m	95m	0	0	0



- Bruto speeltijd** = netto speeltijd + pauze + wiseltijd (inloop/uitloop)
- Netto veldbezetting** = het netto aantal uur dat er effectief op thuisvelden gevoetbald wordt

Bruto veldbezetting = het aantal uur dat nodig is om alle thuiswedstrijden af te werken

In de berekening wordt ervan uitgegaan dat teams de helft van hun wedstrijden thuis spelen.
- Capaciteit wedstrijdveld**
*Bruto speeltijd zaterdag is van 09:00 tot 16:30.
Bruto speeltijd zondag is van 10:00 tot 16:30.*
- Benodigde wedstrijdelden** = bruto veldbezetting / capaciteit wedstrijdveld.

De uitkomst wordt naar boven afgerond. Er wordt geen onderscheid gemaakt in gebruik hoofdveld en overige wedstrijdelden. De hoogste uitkomst is bepalend voor het aantal benodigde wedstrijdelden.
- Rekening houdend met trainen eveneens op de woensdagmiddag
- Hoogst aantal benodigde wedstrijdelden x 2.

Let op: zie kwaliteitsnormen club- kleedgebouw voor aanvullende voorwaarden zoals grootte en teamlockers.
- Op basis van een seizoen van 36 weken

Resultaten

Aantal teams

Zaterdag	47
Zondag	0
Doordeweeks	0

Wedstrijdelden zaterdag

Netto veldbezetting ²	22.6 u
Bruto veldbezetting ³	35.3 u
Capaciteit wedstrijdveld ³	7.5 u

Wedstrijdelden zondag

Netto veldbezetting ²	0 u
Bruto veldbezetting ³	0 u
Capaciteit wedstrijdveld ³	6.5 u

Wedstrijdelden doordeweeks

Netto veldbezetting ²	0 u
Bruto veldbezetting ³	0 u
Capaciteit wedstrijdveld ³	4 u

Overige benodigdheden

Trainingsvelden (indicatie) ⁵	2.5
Kleedkamers ⁶	10

Netto veldbezetting

Totaal aantal teams ⁴	47	Benodigde velden ⁴	4.7 / 5	Benodigde velden ⁴	0 / 0	Benodigde velden ⁴	0 / 0	Per week	22.58 u
								Per jaar ⁷	813 u

