

Haalbaarheidsonderzoek

Vledder

Een onderzoek naar de financiële- en ruimtelijke haalbaarheid van de opgaven in Vledder.

de Spronk



Opgesteld door: WION Advies

Willem Oosting en Elisa Lanting

0. Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2 Doelstelling	6
1.3 Werkwijze	6
1.4 Tijdspad	7
2. Huidige situatie	8
2.1 Stakeholders	9
2.2 Ontwikkelingen in Vledder	10
2.2.1 Woningbouw Vledder-Noord	10
2.2.2 Brandweerkazerne	10
2.2.3 Lesturgeonplein	10
2.2.4 De Tippe	10
2.2.5 Visie maatschappelijk vastgoed	10
3. Oplossingsrichtingen	11
3.1 Ruimtelijke opzet	11
3.2 Eigendom en beheer	15
3.3 Wensen en behoeften stakeholders	17
4. Ruimtelijke haalbaarheid	19
4.1 Scenario 1: Het realiseren van één multifunctioneel centrum	19
4.1.1 Planologische kader	19
4.1.2 Geluid in relatie tot woningbouw	19
4.1.3 Welstandsnota	21
4.1.4 Erfsituatie	21
4.1.5 Verkeer en parkeren	21
4.1.6 Bodemverontreiniging	24
4.1.7 Archeologie	24
4.1.8 Conclusie	25
4.2 Scenario 2 – Ontmoetingsplein met sport (school blijft op huidige plek)	25
4.2.1 Planologische situatie	25
4.2.2. Geluid	25
4.2.3 Welstandsnota	26
4.2.4 Erfsituatie	26
4.2.5 Verkeer en parkeren	26

4.2.6 Bodemverontreiniging	27
4.2.7 Archeologie	27
4.2.8 Situatie omliggende woningbouw	27
4.2.9 Conclusie	27
4.3 Scenario 3 – Het realiseren van een beweegcentrum en ontmoetingsplein	28
4.3.1 Planologische situatie	28
4.3.2 Geluid in relatie tot woningbouw	28
4.3.3 Welstandsnota	29
4.3.4 Erfsituatie	30
4.3.5 Verkeer en parkeren	30
4.3.6 Bodemverontreiniging	30
4.3.7 Archeologie	30
4.3.8 Situatie omliggende woningbouw	30
4.3.9 Conclusie	31
5. Financiële Haalbaarheid	31
5.1 Financiële uitgangspunten	31
5.2 Scenario 1: Het realiseren van één multifunctioneel centrum	31
5.3 Scenario 2: Ontmoetingsplein met sport (school blijft op de huidige locatie)	31
5.4 Scenario 3 – Het realiseren van een beweegcentrum en ontmoetingsplein	32
5.5 Scenario 4. Minimale werkzaamheden	33
6. Conclusies en advies	34
6.1 Conclusies	34
6.2 Advies vervolg	35
Bijlage 1: Lijst betrokken partijen	36
Bijlage 2: Subsidies voor nieuwbouw en activiteiten	37
Bijlage 3. Financiële toelichting	39
Bijlage 4. Nader te onderzoeken onderwerpen	41

0. SAMENVATTING

De gemeente Westerveld heeft opdracht gegeven tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar verschillende scenario's in het dorp Vledder. Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is een aantal scenario's te onderzoeken op de ruimtelijke- en financiële haalbaarheid. Het haalbaarheidsonderzoek is een vooronderzoek. Na het vaststellen van een kader door de gemeenteraad is het de bedoeling om in samenwerking met inwoners definitieve keuzes te maken in Vledder. De volgende 4 scenario's zijn in dit haalbaarheidsonderzoek onderzocht:



- **Scenario 1** – Het realiseren van één multifunctioneel centrum;

Naast het realiseren van een multifunctioneel centrum bestaat scenario 1 uit de herinrichting van het Lesturgeonplein en het realiseren van parkeerplaatsen.

- **Scenario 2** – Het realiseren van een ontmoetingsplein met sport (school blijft op de huidige plaats);

Dit scenario bestaat uit renovatiewerkzaamheden in de Tippe, het realiseren van een sportgedeelte achter de Tippe, de herinrichting van het Lesturgeonplein en het uitbreiden van parkeerplaatsen.

- **Scenario 3** – Het realiseren van een multifunctioneel bewegencentrum (inclusief school) en ontmoetingsplein;

Scenario 3 bestaat naast het bewegencentrum inclusief school en het ontmoetingsplein uit de herinrichting van het Lesturgeonplein.

- **Scenario 4** – Het minimaal noodzakelijke dat moet worden uitgevoerd.¹

Het minimale scenario bestaat uit de renovatie van OBS de Hoekstee, de herinrichting van het Lesturgeonplein en renovatie van sporthal de Spronk.

ONTWIKKELINGEN

Er spelen een aantal belangrijke ontwikkelingen in Vledder waar rekening mee is gehouden in het onderzoek te weten: woningbouw in Vledder-Noord, de noodzaak om het Lesturgeonplein aan te pakken en de ontwikkeling van de visie op maatschappelijk vastgoed van de gemeente Westerveld.

WENSEN EN BEHOEFTE

Op basis van gesprekken met verschillende partijen zijn wensen en behoeften naar voren gekomen die in hoofdstuk 3 via een aantal vlekkenplannen worden weergegeven. De vlekkenplannen geven een globaal inzicht van de ruimtelijke opzet per scenario. Wanneer de wensen en behoeften worden afgezet tegen de verschillende scenario's dan is scenario 1 – Het realiseren van één multifunctioneel centrum het meest toereikend. Daarnaast volgt Scenario 3 – Het realiseren van een bewegencentrum en ontmoetingsplein. Scenario 2 – Ontmoetingsplein met sport en scenario 4 voldoen het minst. Er is door de betrokkenen bij de startnotitie eerder aangegeven dat het realiseren van een ontmoetingsplein op de locatie van het

¹ De minimaal noodzakelijke werkzaamheden bestaan uit het renoveren van de sporthal inclusief verduurzaming, levensduurverlengende verbouwing van OBS de Hoekstee en de herinrichting van het Lesturgeonplein.

Lesturgeonplein/de Tippe en het realiseren van een multifunctioneel beweegcentrum (inclusief school) nabij de locatie van de huidige sporthal de Spronk de voorkeur heeft.

RUIMTELIJKE HAALBAARHEID

Wanneer we kijken naar de ruimtelijke aspecten kan worden geconcludeerd dat het realiseren van één multifunctioneel centrum nabij de locatie van Sporthal de Spronk (scenario 1) een grotere haalbaarheid heeft dan de locatie nabij de Borgstee. Dit heeft vooral te maken met de geluidscontouren, verkeer en de effecten op reeds geprogrammeerde woningbouw. Scenario 2 heeft enkele voordelen, maar deze wegen niet op tegen de nadelen die o.a. de functie van parkeren met zich meebrengt. Dit doet namelijk afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat van de omgeving. Scenario 2 heeft daarom een zeer lage haalbaarheid om uit te voeren. Scenario 3 is het realiseren van een beweegcentrum en een ontmoetingsplein. Dit scenario is ruimtelijk gezien ook goed haalbaar. Het huidige perceel van de Spronk leent zich goed voor de realisatie van bijvoorbeeld een multifunctioneel beweegcentrum. Vanwege de bestaande sportbestemming wordt de omgeving niet extra belast in het kader van bijvoorbeeld geluid. De verkeerssituatie is gunstig, omdat de locatie goed en efficiënt te bereiken is voor zowel auto als de fiets. Bovendien is deze locatie voor de fiets ook gunstig, omdat de ontsluiting voor fietsers en auto's eventueel van elkaar gescheiden kan worden. In scenario 4 verandert er feitelijk niets aan de verschillende locaties. Sporthal de Spronk en OBS de Hoekstee blijven op dezelfde plaats waarbij enkel wordt gewerkt aan de levensloopverlengende situatie (wettelijke verplichting in het kader van onderwijshuisvesting). Het Lesturgeonplein wordt aangepakt om de functionaliteit en toegankelijkheid te verbeteren.

FINANCIËLE HAALBAARHEID

Aan de hand van een aantal financiële uitgangspunten zijn de kosten voor de realisatie van civieltechnische werkzaamheden geraamd. Hieronder zien we schematisch een weergave van de uitkomsten.

Scenario	Omschrijving	Kostenraming investeringen	Jaarlijkse kapitaallasten
1	MFC nabij de Borgstee of de Spronk	€ 15.504.234	€ 391.085
2	Ontmoetingsplein met sport	€ 5.915.862	€ 220.264
3	Ontmoetingsplein en een beweegcentrum (inclusief school)	€ 11.615.564	€ 319.101
4	Minimaal noodzakelijk	€ 5.763.373	€ 212.743

Met betrekking tot de financiële haalbaarheid kan worden geconcludeerd dat scenario 4: het minimaal noodzakelijk een grote haalbaarheid heeft, maar dit scenario heeft vrijwel zeker niet de voorkeur van de inwoners van het dorp. Scenario 1 : het realiseren van één multifunctioneel centrum heeft een minder grote haalbaarheid. Scenario 2 wordt vanwege de beperkende ruimte niet aanbevolen. Scenario 3 heeft als potentieel voordeel dat er de werkzaamheden eventueel gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en dat er mogelijk exploitatievoordelen te behalen zijn met de komst van mogelijke ondernemers in het beweegcentrum.

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Op 20 juli 2023 is er een startnotitie Vledder opgeleverd door WION Advies. De aanleiding om de startnotitie te schrijven was om een aantal opgaven in Vledder in samenhang op te pakken. Met een groot aantal betrokkenen in het dorp zijn scenario's beschreven om de volgende opgaven in samenhang op te pakken:

1. De verouderde staat van sporthal de Spronk en de noodzakelijk maatregelen bij OBS de Hoekstee;
2. De (lang gekoesterde) wens om het Lesturgeonplein her in te richten;
3. Een centrale dorpshuisfunctie in Vledder terug te laten keren;
4. Een oplossing te vinden voor de huidige beperkingen van het gebouw van de bibliotheek.

De startnotitie is op 31 oktober 2023 besproken in de gemeenteraad en bestond uit de volgende drie scenario's:

- Scenario 1 – Het realiseren van één multifunctioneel centrum in Vledder-Noord.
- Scenario 2 – Het realiseren van een ontmoetingsplein inclusief sportgedeelte bij het Lesturgeonplein (de school blijft op de huidige plaats)
- Scenario 3 – Het realiseren van een beweegcentrum (inclusief school) in Vledder-Noord en een ontmoetingsplein en centraal dorpshuis bij het Lesturgeonplein.

Op verzoek van het college is er een vierde scenario voorgesteld aan de Raad. Scenario 4 betreft het uitvoeren van de minimaal noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden.² De gemeenteraad heeft aangegeven dat er een vervolg kan worden gegeven aan het advies, maar dat de scenario's wel getoetst moeten worden op de ruimtelijke- en financiële haalbaarheid. Dit onderzoek ligt nu voor.

1.2 DOELSTELLING

WION Advies heeft in opdracht van het college van b&w het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken of de scenario's kunnen worden uitgevoerd door elk scenario te onderzoeken op ruimtelijke en financiële haalbaarheid.

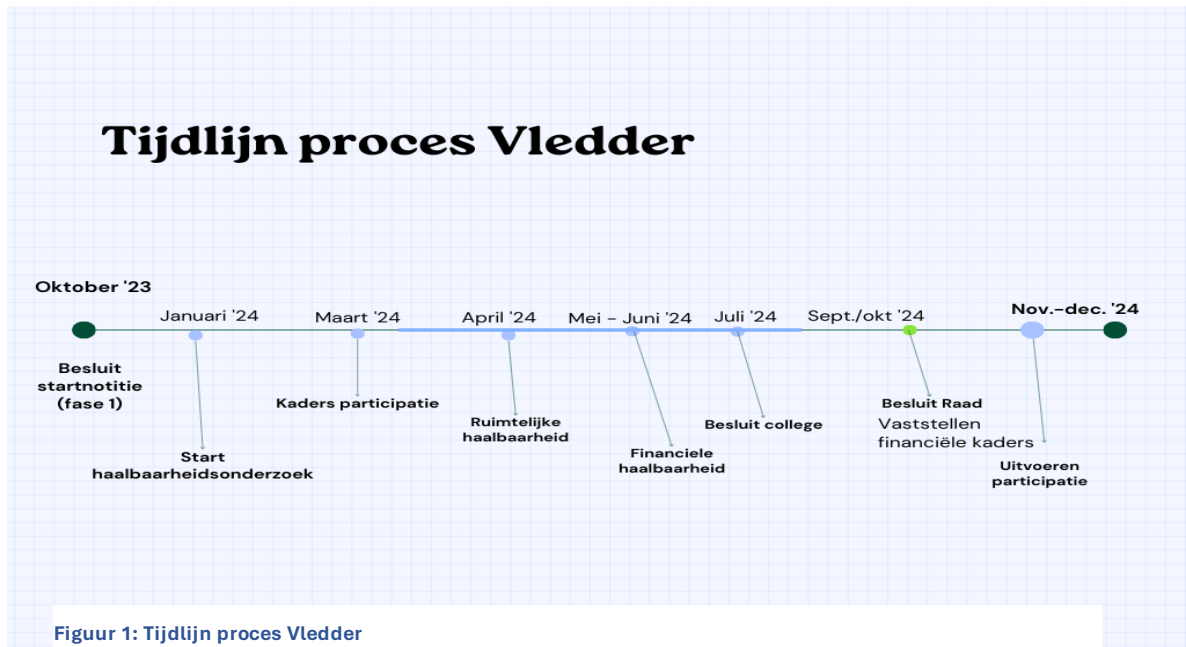
1.3 WERKWIJZE

Voor de totstandkoming van dit rapport is er samengewerkt met de gemeente Westerveld en verschillende belanghebbenden uit het dorp. Deze belanghebbenden zijn weergegeven in bijlage 1. De gesprekken hebben een goede inventarisatie en een beeld opgeleverd van eventuele toekomstige gebruikers of geïnteresseerden in één of meerdere scenario's. Naast de gesprekken met belanghebbenden is er een ruimtelijke scan uitgevoerd waarbij de scenario's globaal zijn doorgelicht op belangrijke ruimtelijke aspecten. Het onderzoeksbureau Metafoor heeft met betrekking tot de financiële haalbaarheid onderzoek gedaan naar de realisatiekosten en mogelijke woningbouwopbrengsten van de scenario's.

² De minimaal noodzakelijke werkzaamheden bestaat uit het renoveren van de sporthal inclusief verduurzaming, levensduurverlengende verbouwing van OBS de Hoekstee en de herinrichting van het Lesturgeonplein.

1.4 TIJDSPAD

Hieronder wordt in een tijdlijn weergegeven hoe het proces er heeft uitgezien vanaf de startnotitie tot een mogelijk participatietraject in het najaar.



Figuur 1: Tijdslijn proces Vledder

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 STAKEHOLDERS

Er is gedurende het haalbaarheidsonderzoek gesproken met een aantal betrokkenen in Vledder. De tabel hieronder geeft een aantal partijen weer waarmee gesproken is in het kader van het haalbaarheidsonderzoek.

Stakeholders	Rollen
<p>Dorpsbelang Vledder</p> 	<p>De vereniging heeft als doel het behartigen van de belangen van het dorp Vledder en zijn inwoners. De leefbaarheid van het dorp en het behoud van voorzieningen staan hierbij voorop. In de Dorpsvisie Vledder 2022 – 2026 zijn de belangrijkste doelstellingen voor de komende jaren geformuleerd. Het realiseren van een centrale dorpshuisfunctie in combinatie met het inrichten van het Lesturgeonplein als ontmoetingsplein voor jong en oud zijn belangrijke resultaten. Vledder wil een levensloopbestendig dorp zijn. Vanuit Dorpsbelang is er een lijst opgesteld met functies waaraan behoefte is bij de realisatie van een nieuw dorpshuis. Mede uit een gehouden enquête van Dorpsbelang blijkt dat het dorp graag maatschappelijke functies terugziet in De Tippe.³</p>
<p>Biblionet Drenthe</p> 	<p>Biblionet is een potentiële gebruiker van het ontmoetingscentrum. Ze hebben aangegeven graag naar een nieuwe locatie te willen verhuizen met een sociale functie. De bibliotheek wil graag dat functies worden samengevoegd in het ontmoetingscentrum. Het ontmoetingscentrum bestaat uit zoveel mogelijk multifunctionele ruimtes.</p>
<p>Stichting Naabuur</p> 	<p>Naabuur is een potentiële gebruiker van het ontmoetingscentrum. Vanuit de doelstelling van de stichting is het logisch dat zij onderdeel uitmaken van een potentieel ontmoetingscentrum. Naabuur organiseert o.a. ontmoetingsmomenten en activiteiten, organiseert hulpactiviteiten, doet aan kennis en informatieversterking en het verbeteren van de samenwerking tussen partijen.</p>
<p>Sporthal De Spronk</p> 	<p>Deze stichting beheert momenteel namens de gemeente. Sporthal de Spronk. Zij hebben grote kennis over de status en beheer en onderhoud van het sportgebouw. Zij zetten zich in voor het behoud van een goede sport- en beweegvoorziening in het dorp.</p>
<p>Sportvereniging Vledder</p> 	<p>Sportvereniging Vledder is een omnisportvereniging met sporten voor jong en oud. Het brede netwerk van sportvereniging Vledder vormt een goede basis om mogelijke toekomstige (nieuwe) gebruikers in beeld te krijgen.</p>
<p>Stichting De Tippe</p> 	<p>Stichting de Tippe heeft het huidige pand in eigendom en verzorgen het beheer. Stichting de Tippe wil graag dat er langjarige huurcontracten kunnen worden gesloten met toekomstige gebruikers.</p>

³ Zie ook <http://dorpsbelangvledder.nl> en <http://dorpsbelangvledder.nl/wp-content/uploads/2022/05/dorpsvisie280422definitief.pdf>

OBS De Hoekstee



De school speelt een belangrijke rol in Vledder. De school is een belangrijke ontmoetingsplek voor kinderen ouders. OBS de Hoekstee en Stichting Talent Westerveld hebben aangegeven graag naar een nieuwe locatie te verhuizen. Tot 2040 hebben is er een groeiprognose van zo'n 60 leerlingen in Vledder. Dit betekent dat ze moeten nadenken over meer ruimtecapaciteit.

Naast deze partijen is gesproken met Sportvereniging Vledder, Stichting Activiteiten Vledder, Ondernemersverenigingen paramedische ondernemers, Stichting Talent Westerveld, Kinderopvang Kika, Scouting van Swietengroep, Tennisvereniging Burmania, Voetbalvereniging BEW en intern betrokken ambtenaren van de gemeente Westerveld. Als onderdeel van het veldonderzoek is tevens gesproken met een bestuurslid van Stichting Wolderhuus in Zuidwolde waar een recent gerealiseerd multifunctioneel centrum is gerealiseerd.

2.2 ONTWIKKELINGEN IN VLEDDER

In Vledder spelen een aantal belangrijke ontwikkelingen die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van het dorp voor de komende 30 jaar. Dit hoofdstuk beschrijft een aantal belangrijke ontwikkelingen, waarvan een aantal zijn meegenomen in het onderzoek.

2.2.1 WONINGBOUW VLEDDER-NOORD

De woningbouwsituatie in Vledder is sterk in ontwikkeling, met name in het gebied Vledder - Noord. De gemeente heeft concrete plannen om een groot aantal woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en doorstromers. Deze ontwikkeling is bedoeld om de lokale bevolking te ondersteunen en de groei van het dorp te faciliteren.

In Vledder Noord zijn er specifieke plannen voor de bouw van ongeveer 100 woningen. Deze plannen zijn van groot belang voor de toekomstige samenstelling van het dorp. Vledder-Noord is opgedeeld in drie fases. De eerste fase is voltooid en de tweede fase is momenteel in voorbereiding.

Relatie woningbouw tot de scenario's

De locatiekeuze voor nieuwe maatschappelijke functies zoals een multifunctioneel centrum (hierna te noemen : MFC) kan directe effecten hebben op de woningbouwplannen. Een nieuwe locatie met sport- of schoolfunctie leidt ertoe dat er geen nieuwe woningen in de directe nabijheid kunnen worden gebouwd in verband met geluidsoverlast. Zie ook hoofdstuk 5.

Bepaalde locatiekeuzes hebben meer of minder effect op de woningbouw. Zo is de locatie nabij De Spronk minder beperkend voor de geplande woningbouw in Vledder-Noord, aangezien deze locatie al rekening houdt met bestaande sportvoorzieningen en de milieucategorieën die hierop van toepassing zijn. Aan de andere kant zorgt het verplaatsen van bestaande functies weer voor nieuwe mogelijkheden voor woningbouw. Zo kunnen er woningen worden ingepast op het perceel van de huidige school, bibliotheek



Figuur 2: contour woningbouw binnen Vledder Noord

en de Spronk. Dit biedt kansen om binnen het dorpscentrum extra woningen te realiseren, alhoewel de aantallen hier aanzienlijk lager zullen zijn dan in de nieuwbouwgebieden van Vledder Noord.

2.2.2 BRANDWEERKAZERNE

In Vledder wordt er gezocht naar een andere locatie van de brandweerkazerne. De huidige brandweerkazerne is gesitueerd aan de Kerkhoflaan 2 in Vledder. De locatie van de brandweerkazerne maakt geen deel uit van de scope van dit onderzoek. Deze is dan ook niet meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

2.2.3 LESTURGEONPLEIN

Het Lesturgeonplein dient als een centrale ontmoetingsplek voor het dorp o.a. voor dorpsactiviteiten. Er is brede consensus in het dorp over de noodzaak om het plein te moderniseren en aantrekkelijker te maken voor zowel inwoners als bezoekers. De huidige staat van het plein wordt als functioneel, maar verouderd beschouwd met beperkte faciliteiten en aantrekkingskracht. Het doel is om van het Lesturgeonplein weer een levendige en centrale ontmoetingsplek te maken die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap en bijdraagt aan de leefbaarheid van Vledder.

2.2.4 DE TIPPE

Het gebouw van De Tippe speelt een belangrijke rol in Vledder. Het gebouw, gedateerd uit de jaren '70, staat op een zeer centrale en gunstige plek in het dorp. De Tippe is als ontmoetingscentrum gerealiseerd in 1973 met dorps huis, sportzaal en een bibliotheek. Het pand is 50 jaar oud. Technisch gezien bestaat het gebouw uit twee gedeeltes die beheerd worden door een beheerstichting. De beheersstichting heeft het pand verhuurd aan een exploitant. De huidige exploitant zet het gebouw momenteel in voor het restaurant, opslag en een deel wordt nog verhuurd aan een aantal partijen voor evenementen en activiteiten. In 2009 is de maatschappelijke bestemming veranderd naar een horecabestemming. Op dit moment heeft de Tippe in de beleving van een aantal inwoners niet de beoogde dorps huisfunctie.

Het bestuur en de huidige uitbater zijn bereid om samen te werken met het dorp en de gemeente om te onderzoeken hoe De Tippe meer een centrale ontmoetingsfunctie kan krijgen. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden voor renovatie en herinrichting, evenals naar de eigendoms- en beheersvormen die kunnen bijdragen aan een duurzame exploitatie van het gebouw.

2.2.5 VISIE MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

De gemeente Westerveld gaat een visie opstellen voor het (maatschappelijk) vastgoed om tot een afwegingskader te komen voor de maatschappelijke voorzieningen. Met de visie beoogt de gemeente Westerveld inzicht en duidelijkheid te geven over het realiseren, beheren, exploiteren en faciliteren van accommodaties (en daarmee verenigingen-stichtingen) en daaraan gerelateerde gronden in de gemeente. Het gaat hierbij om een integrale afweging en om lange termijn beleidskeuzes op het gebied van accommodaties, zodat een toekomstbestendig voorzieningen- en accommodatieniveau geborgd is, waarbij vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Het beleid moet het toetsingskader gaan vormen voor alle beleids- en planvorming waarin voorzieningen/accommodaties/gronden op welke wijze dan ook betrokken zijn. Dit moet leiden tot:

- Uniformiteit en eenduidigheid;
- Een helder en transparant inzicht van vraag en aanbod;
- Tijdig inspelen op wijzigingen/wisselingen in vastgoed (gebouwen/gronden);
- Kaders voor beslissingen rondom behoud, afstoten of aankoop van vastgoed en gronden;

- Het verkrijgen van een duidelijke rol- en taakverdeling tussen gemeente en haar partners (huurders, gebruikers, faciliterende) en binnen de gemeentelijke organisatie zelf.

3. OPLOSSINGSRICHTINGEN

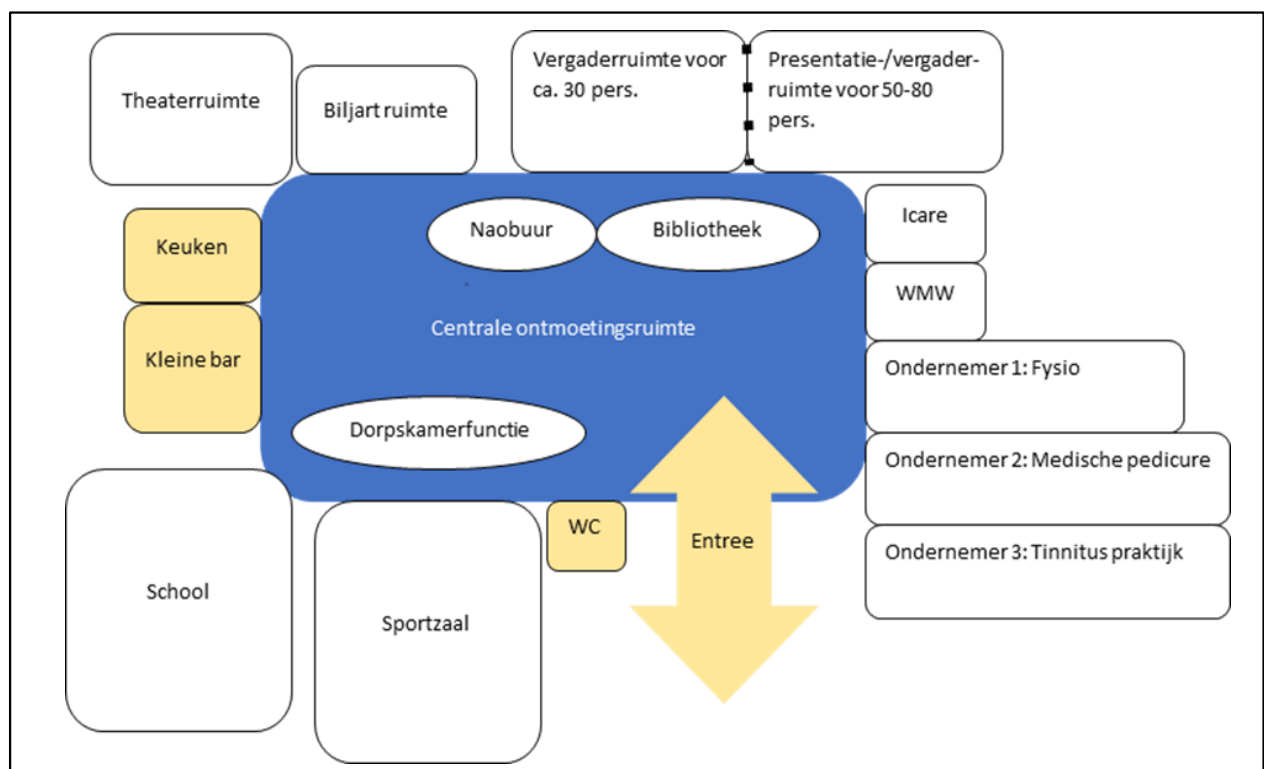
Dit hoofdstuk geeft een aantal oplossingsrichtingen weer op basis van de wensen en behoeften die naar voren zijn gekomen in de gesprekken met verschillende partijen in het dorp. Naar aanleiding van de uitkomsten van de gesprekken schetsen we per scenario een ruimtelijke opzet in de vorm van een vlekkenplan. De mate waarin de scenario's met bijbehorende vlekkenplannen tegemoetkomen aan de wensen en behoeften wordt weergegeven in paragraaf 3.3.

3.1 RUIMTELIJKE OPZET

De onderstaande vlekkenplannen schetsen een beeld hoe de verschillende functies zich tot elkaar verhouden binnen de nieuwe huisvestingsscenario's. Deze vlekkenplannen zijn tot stand gekomen op basis van verschillende gesprekken met stakeholders en geven een globaal inzicht van de hoofdopzet van het gebouw inclusief de onderlinge relaties tussen de verschillende organisaties en functies. De afbeeldingen zijn dan ook niet op schaal. Daarnaast is er plek voor multifunctionele ruimtes. Deze zijn inzetbaar voor meerdere soorten gebruikers.

Scenario 1: Het realiseren van één multifunctioneel centrum

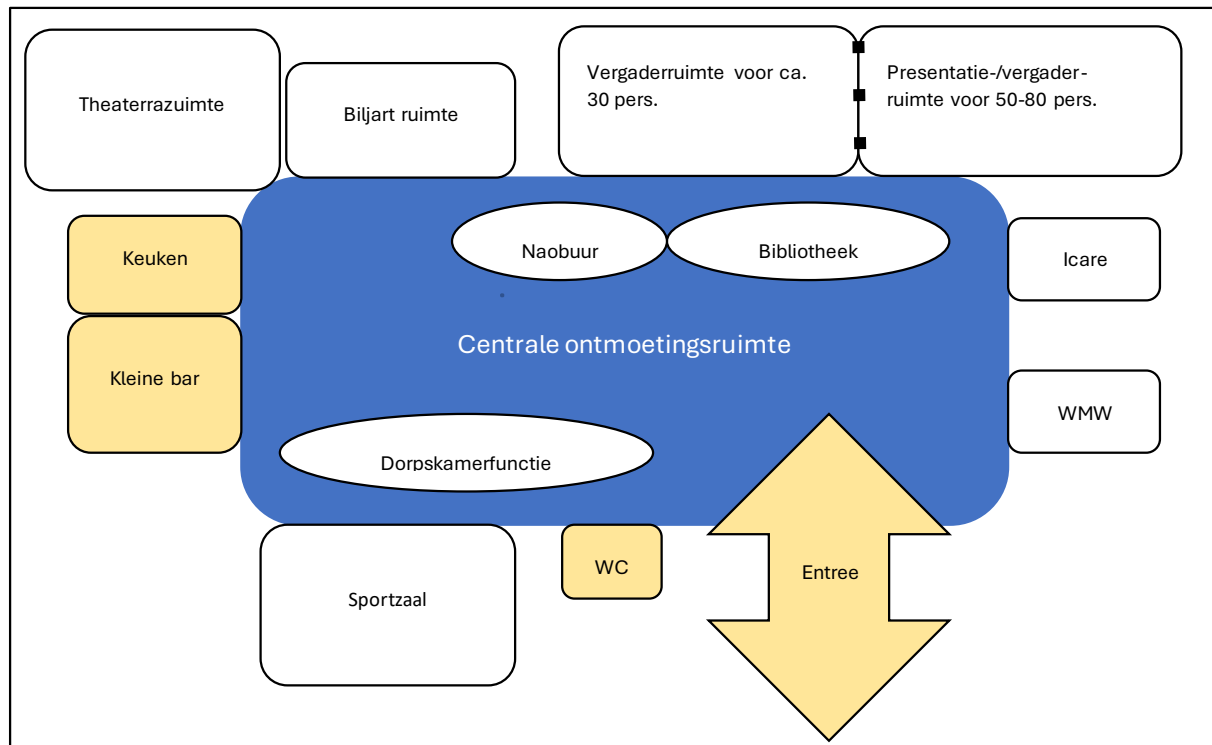
In onderstaand scenario worden alle functies onder één dak ondergebracht. Er wordt een geheel nieuw gebouw gerealiseerd in Vledder-Noord. Een belangrijk aspect is dat de centrale hal als dorpskamer fungeert met daarin de bibliotheek verweven. Vanuit deze ruimte kunnen de andere functies worden bereikt. Binnen de dorpskamergedachte is het ook passend te denken aan ruimte voor jongeren (jeugdsoos), een ouderenontmoetingspunt en ruimte voor dagbesteding en de huidige maaltijdvoorziening 'tafeltje dekje.'



Figuur 3: Vlekkenplan scenario 1

Scenario 2: Ontmoetingsplein met sport (school blijft op de huidige locatie)

In scenario 2 worden de ontmoetingsfunctie en sport samen ondergebracht in één gebouw aan het Lesturgeonplein. Het gebouw De Tippe zou moeten worden verbouwd, zowel intern als een uitbreiding naar achteren om een sportzaal te realiseren. Het is ruimtelijk gezien niet haalbaar om de school in het centrum van het dorp te plaatsen. Daarom blijft deze op de huidige locatie. Binnen de ontmoetingsfunctie is het ook passend te denken aan ruimte voor jongeren (jeugdsoos), een ouderenontmoetingspunt en ruimte voor dagbesteding en de huidige maaltijdvoorziening 'tafeltje dekje.'



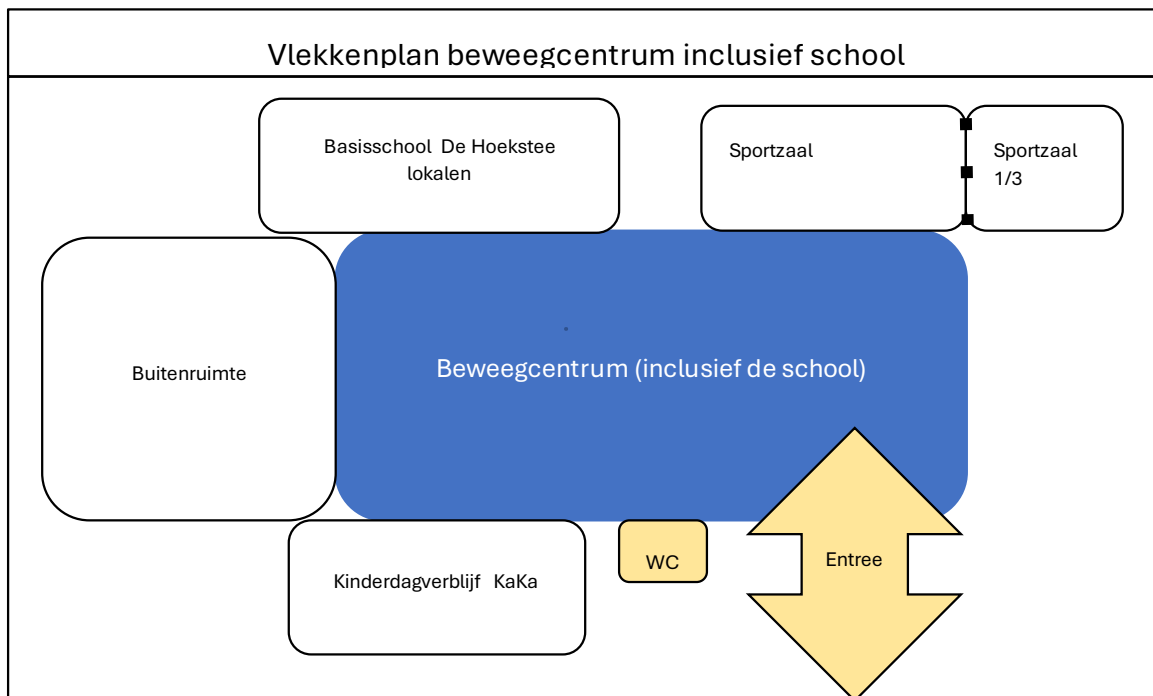
Figuur 4: Vlekkplan scenario 2

De Tippe is als ontmoetingscentrum gerealiseerd in 1973 met dorps huis, sportzaal en een bibliotheek. Het pand is 50 jaar oud. In de huidige grote zaal (voorheen sportzaal) en de huidige horeca hebben diverse verbouwingen plaatsgevonden. Het gebouw is qua gebruik en energie gesplitst in twee delen. In het achterste deel hebben afgezien van het plaatsen van een tussenmuur in het voormalig bibliotheekdeel en het realiseren van een vestzaktheater (voorheen vergaderruimte en raadzaal) nauwelijks investeringen/verbouwingen plaatsgevonden. In het voorste deel zijn wel verbouwingen gerealiseerd. Dit door vertrek van de sport naar de sporthal De Spronk en de VVV/Postkantoor naar de overkant van het Lesturgeonplein. Ook zijn op het voorste deel vorig jaar zonnepanelen geplaatst, wat op het achterste deel niet mogelijk was. Er is sprake van achterstallig onderhoud in het achterste deel (het voormalig sociaal-cultureel deel). Bovendien is dit deel niet erg functioneel en onpraktisch door de diverse niveauverschillen. Er moet relatief veel aan de ruimtes gebeuren in de Tippe om van het beoogde ontmoetingscentrum een toekomstbestendig geheel en een zichtbare locatie te maken.

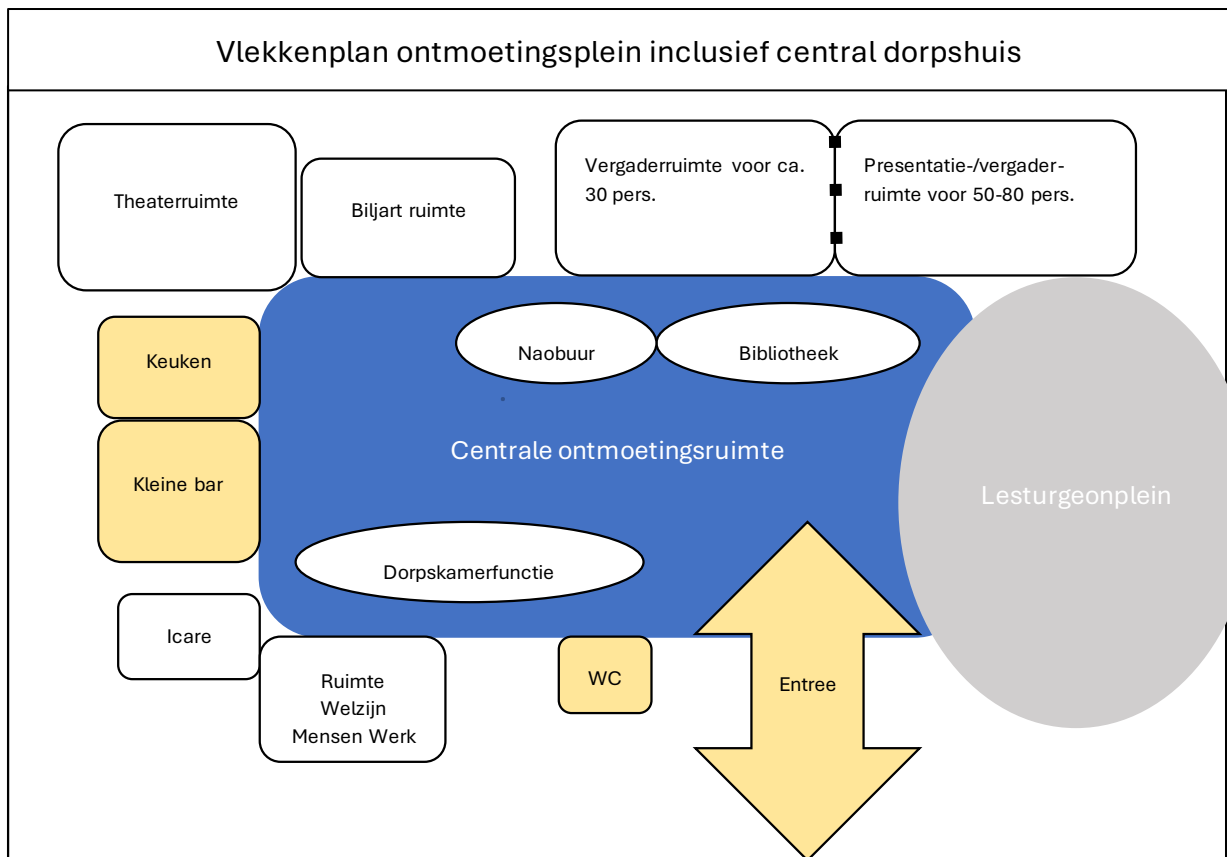
Scenario 3: Het realiseren van een bewegencentrum (inclusief school) en ontmoetingsplein (inclusief dorps huis).

Onderstaande vlekkenkaart geeft het volgende weer:

- Bewegencentrum bij de locatie De Spronk;
- Ontmoetingsplein in het centrum. Hier is rekening gehouden met het huidige gebouw van De Tippe met de bestaande functies hierin. Binnen de ontmoetingsfunctie is het ook passend te denken aan ruimte voor jongeren (jeugdsoos), een ouderenontmoetingspunt en ruimte voor dagbesteding en de huidige maaltijdvoorziening ‘tafeltje dekje.’



Figuur 5: Vlekkenplan scenario 4



Figuur 6: Vlekkenplan scenario 3

Er moet relatief veel aan de ruimtes gebeuren in de Tippe om van het beoogde ontmoetingscentrum een toekomstbestendig geheel en een zichtbare locatie te maken. De grootste beperkingen van het achterste gedeelte zitten hem op dit moment in de volgende onderdelen:

- **Zichtbaarheid.** In het achterste gedeelte zijn aanzienlijk minder ramen naar buiten. Het is van belang dat activiteiten zichtbaar (en herkenbaar) zijn van buitenaf. Ook ligt het achterste gedeelte gedeeltelijk onder het maaiveld. Het is de vraag in hoeverre (uiterlijke) aanpassingen van het gebouw toegestaan zijn.
- **Ruimte.** De ruimtes voor het beoogde ontmoetingsgedeelte zijn allen in aparte ruimtes en niet bijzonder groot. De wens is om niet te denken vanuit de huidige invulling, maar vanuit de totale vierkante meters. Als het 1 geheel moet worden dan moeten er binnenmuren worden doorbroken. Het is onbekend in hoeverre dit mogelijk is in verband met de draagconstructie.
- **Energie.** Door de huidige opzet van de Tippe met de relatief hoge plafonds is het gasverbruik relatief hoog. Het is wellicht een optie om het plafond te verlagen.
- **Verduurzaming.** Het gebouw is beperkt verduurzaamd. Er is recent wel een flinke slag geslagen omtrent verduurzaming. Verduurzaming van het dak- en spouwmuurisolatie, zonnepanelen en een nieuwe CV-ketel. Het gebouw blijft echter relatief oud. Ook zijn zonnepanelen niet mogelijk op het gehele dak i.v.m. draagkracht. De vraag is het pand duurzaam is over een periode van 30 jaar.
- **Toegankelijkheid.** Momenteel is er één traplift, deze wordt zeer weinig gebruikt voor het theater. Momenteel zitten hier het theater en jeugdthunk. Dit is niet toereikend voor eventuele functies op de eerste etage. Investering in een normale lift is zeer kostbaar.

Sloop en nieuwbouw

Vanuit gesprekken met de beheersstichting en dorpsbelang is de optie besproken om eventueel het pand in de toekomst gedeeltelijk of in zijn geheel te slopen en nieuwbouw te plegen. Het pand is zo'n 50 jaar oud. Het is de vraag of het rendabel is om het gebouw duurzaam, effectief en naar wens te verbouwen. In het geval van complete nieuwbouw kan het gebouw direct duurzaam en met de juiste indeling worden teruggebouwd. In dit geval kan in het kader van eigendom en beheer ook worden gekozen voor optie 1 of optie 2.

Scenario 4: Het minimaal noodzakelijke (huidige gebouwen blijven in stand)

In dit scenario verandert er feitelijk niets aan de verschillende locaties. Sporthal de Spronk en OBS de Hoekstee blijven op dezelfde plaats waarbij enkel wordt gewerkt aan de levensloop verlengende situatie. Het Lesturgeonplein wordt aangepakt om de functionaliteit en toegankelijkheid te verbeteren. Dit scenario is buiten beschouwing gelaten voor een vlekkenplan.

3.2 EIGENDOM EN BEHEER

Wanneer het gaat om eigendom en beheer van gebouwen en gronden zijn er 3 mogelijkheden:

Optie 1: De gemeente is eigenaar van de pand en de grond en regelt het beheer.

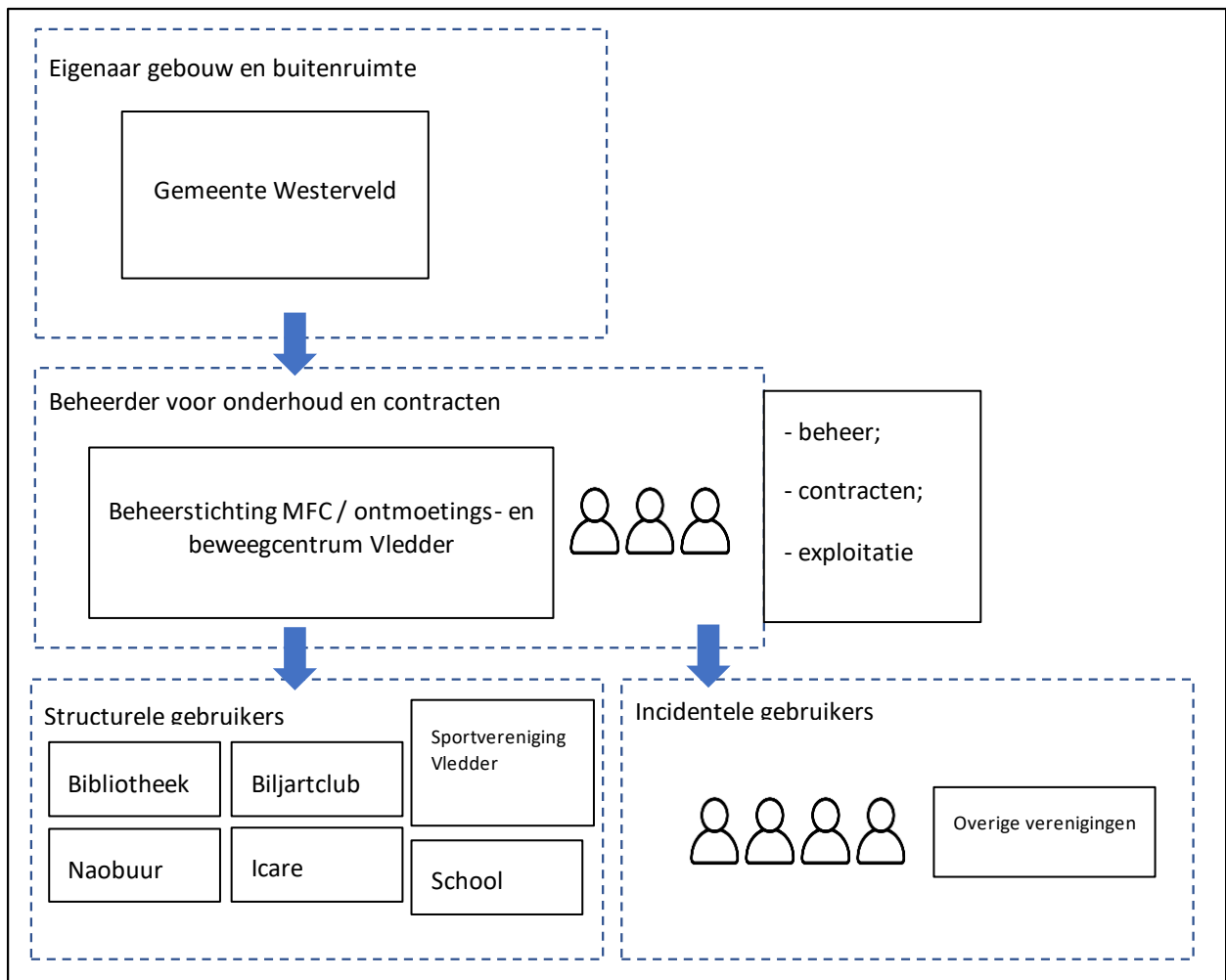
Het voordeel is dat de gemeente de financiering draagt en maximale zeggenschap heeft over de accommodatie. Dat willen zeggen over beheer (o.a. gebruik) en exploitatie (o.a. prijzenhantering). Vanuit juridisch oogpunt is het zeer wenselijk om een toekomstige eigendom- en beheerssituatie zo simpel en eenduidig mogelijk te houden. Dat het pand in eigendom is van de gemeente voldoet aan dit criterium. Het nadeel is dat dit wel capaciteit vergt binnen de gemeentelijke organisatie die op dit moment niet aanwezig is. Bij scenario's waarbij De Tippe in beeld is moet vervolgens worden afgewogen of de gemeente eventueel het pand kan overnemen. Daarbij dient te worden aangesloten bij de beleidslijn die zal worden vastgelegd in de maatschappelijk visie vastgoed.

Optie 2: De gemeente is eigenaar van het panden en de grond. Het beheer regelt een beheersstichting.

Het beheer zal uit handen worden gegeven aan een beheersstichting die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud. Een professionele beheersstichting kan een beheerder in dienst nemen en is er het voordeel van korte lijnen met eventuele gebruikers. Hiermee kunnen effectievere overeenkomsten worden gesloten en afspraken worden gemaakt met gebruikers. Dorpsbelang geeft aan een rol te kunnen spelen in het opzetten van een beheersstichting voor een nieuw gebouw. Een dergelijke stichting zou kunnen worden opgericht vanuit Dorpsbelang, waarna deze uitgroeit tot een eigen stichting. Onderstaande figuur geeft de onderlinge verhoudingen schematisch weer van optie 2.

Optie 3: De huidige eigendoms- en beheerssituatie voortzetten.

In de huidige situatie ligt het eigendom inclusief het beheer bij Stichting De Tippe en stichting sporthal de Spronk. Deze situatie kan blijven bestaan, maar dat vergt afhankelijk van de keuze en uitwerking van een scenario een andere rol van beide stichtingen. Op dit moment heeft stichting De Tippe aan graag enkel 2 hoofdgebruikers te willen hebben.



Figuur 7: Schematische weergave eigendomssituatie optie 2

3.3 WENSEN EN BEHOEFTEEN STAKEHOLDERS

Hieronder schetsen we een beeld in hoeverre de besproken wensen en behoeften overeenkomen met de scenario's.

Wensen en behoeften		Relatie met de scenario's
Dorpsbelang Vledder	Dorpsbelang ziet de dorpshuisfunctie in Vledder graag teruggebracht worden in een centraal dorpshuis.	Scenario 1, 2 en 3 voorzien in deze behoefte. Ze voorzien hierin door de centrale dorpskamer met daarnaast de multifunctioneel inzetbare ruimtes. Ook wordt ruimte geboden voor een kleine bar, waardoor verenigingen zelf kunnen voorzien in samenkomen na vergaderen / een activiteit. Scenario 4 is niet toereikend.
OBS De Hoekstee	<p>De school heeft aangegeven rekening te moeten houden met de toekomstige groei van het leerlingenaantal. Voor 2040 is er een groeiprognose van zo'n 60 leerlingen.</p> <p>Daarnaast heeft de school aangegeven sterke behoefte te hebben aan een effectieve indeling van alle ruimtes in het gebouw. In de huidige situatie wordt er veel geluidsoverlast ervaren en er is behoefte aan een herindeling van verschillende ruimtes om de overlast te verminderen.</p> <p>De school ziet voordelen in het samenbrengen van jong en oud. Het onderwijs van tegenwoordig reikt vaak verder dan het klaslokaal. Kinderen dichterbij andere partijen te brengen helpt deze kruisbestuiving.</p> <p>Tot slot geeft de school aan dat de huidige verkeerssituatie als zeer onveilig en onwenselijk te ervaren. Door ruimtegebrek ontstaan er onveilige verkeerssituaties bij het galen en brengen van kinderen.</p>	<p>Scenario 1 voorziet in de mogelijkheid voor een compleet nieuw schoolgebouw. Hierdoor kan er rekening worden gehouden met een marge voor groei. Daarnaast kunnen ruimtes efficiënt worden ingedeeld waardoor geluidsoverlast verminderd wordt.</p> <p>Ook voorziet dit scenario in de wens van de school om jong en oud meer samen te brengen. Onderwijs kan goed profiteren van de kruisbestuivingen van kennis en ontmoeten tussen jong en oud.</p> <p>Tot slot voorziet scenario 1 in een betere parkeer en verkeerssituatie. Er kan rekening worden gehouden met de hedendaagse parkeerbehoefte en de haal- en brengmomenten.</p> <p>Scenario 2 en 3 voorzien hier beperkt/niet in. Scenario 4 is niet toereikend.</p>
Ondernemers / paramedische instanties	<p>Uit gesprekken met de ondernemersvereniging en paramedische ondernemers blijkt dat er vraag is voor met name de paramedische instanties / ondernemers voor structurele ruimtes.</p> <p>Ondernemers zien voordelen om samen onder één dak te zitten. Bovendien kan nieuwbouw beter voorzien in hun wensen in ruimtegebruik dan hun huidige situaties.</p>	<p>Scenario 1 en 3 voorzien hierin. Bij nieuwbouw kunnen er ruimtes voor partijen zoals ondernemers worden gerealiseerd, geschikt voor duurzame contracten.</p> <p>Scenario 2 en 4 zijn ontoereikend om voor dit soort partijen ruimtes in te passen.</p>
Bibliotheek	De bibliotheek vervult een educatieve en sociaal-maatschappelijke rol. Ze willen graag verplaatsen naar een sociaal ontmoetingscentrum waar jong en oud elkaar kunnen treffen. Zij zien goede voorbeelden in andere MFC's, zoals Wolderhuus, waarbij de bibliotheek verweven zit in de centrale dorpskamer.	<p>Scenario 1 voorziet hierin. Een compleet nieuw gebouw kan als zodanig worden ingericht dat de bibliotheek een centrale plek kan krijgen in een dorpskamersetting.</p> <p>Scenario 2 en 3 zijn sterk afhankelijk van de staat van het bestaande gebouw De Tippe. Nader technisch onderzoek moet uitwijzen of De Tippe zodanig kan worden verbouwd zodat de bibliotheek verweven kan worden in de centrale ontmoetingsruimte.</p>

		Scenario 4 voldoet niet aan behoefte.
Sportvereniging Vledder / De Spronk	Vanuit de sportinstanties is er sterke behoefte naar een goed functionerend en duurzaam gebouw. De huidige sporthal is bijna afgeschreven en heeft hoge energiekosten. Ook is er behoefte aan meer mogelijkheden om de ruimtes efficiënt te gebruiken. Zo is er bijvoorbeeld te weinig opslag voor materialen.	<p>Scenario 1 en 3 voldoen aan de behoefte. Nieuwbouw kan duurzamer en efficiënter worden gerealiseerd.</p> <p>Scenario 4 voldoet deels. Het gebouw kan worden verduurzaamd qua gebruik en energie. Er is geen mogelijkheid voor verbouw.</p> <p>Scenario 2 is niet toereikend vanwege ruimtegebrek.</p>
Na buur en andere stichtingen / verenigingen	Momenteel zitten alle verenigingen en stichtingen zeer versnipperd in het dorp. Een voorbeeld is Na buur. Zij maken gebruik van de ruimte van de bibliotheek. Zij geven aan een multifunctionele ruimte te willen gebruiken die voor hen betaalbaar is. Men hecht eraan om na een activiteit / vergadering te kunnen nazitten met eigen consumpties.	<p>Scenario 1 en 3 voldoen aan deze behoeften. Door nieuwbouw met maatschappelijke functies is er mogelijkheid om efficiënte multifunctionele ruimtes inclusief keuken- en barfaciliteiten te realiseren waar verenigingen voor lage kosten gebruik kunnen maken.</p> <p>Scenario 2 en 4 zijn niet toereikend.</p>

4. RUIMTELIJKE HAALBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de scenario's waarbij ruimtelijke eigenschappen en risico's in acht worden genomen door middel van een ruimtelijke scan. Deze scan helpt een beeld te scheppen in hoeverre de beoogde locaties geschikt zijn voor het realiseren en centraliseren van de functies. Er wordt immers een nieuwe planologische situatie gecreëerd, waarbij rekening gehouden moet worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De volgende aspecten worden in deze scan beschouwd als het meest bepalend voor ruimtelijke haalbaarheid: geluid in relatie tot woningbouw en bereikbaarheid.

4.1 SCENARIO 1: HET REALISEREN VAN ÉÉN MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM

Binnen het eerste scenario zijn er twee beoogde locaties voorgesteld (zie figuur 8):

- Bij de locatie De Spronk, aan de Lange Wandenberg;
- Ten noorden van zorgcentrum De Borgstee



Figuur 8: locatie de Spronk en locatie ten noorden van de Borgstee

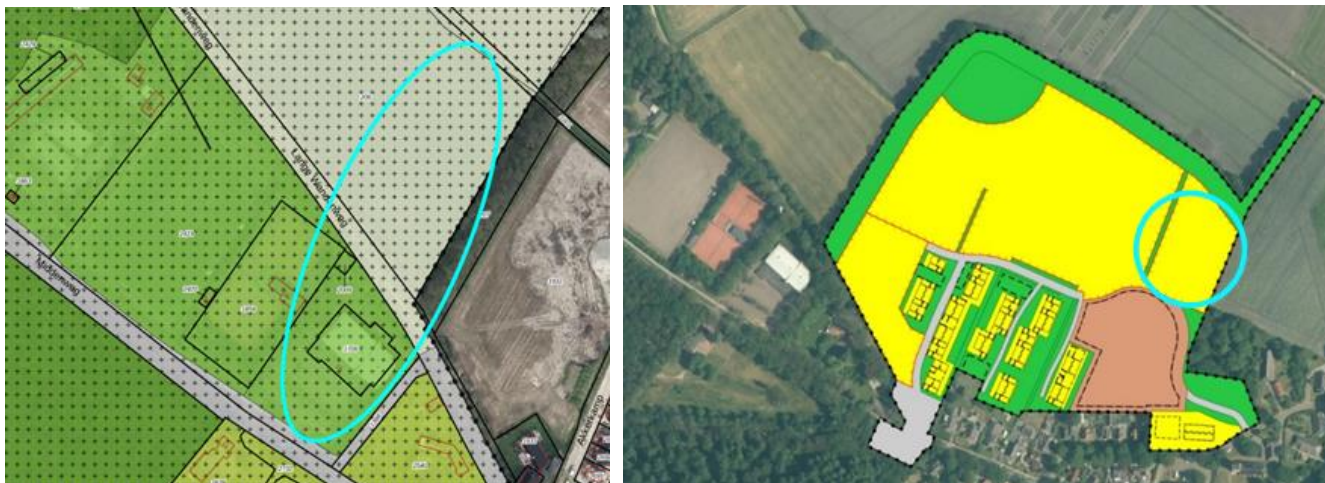
4.1.1 PLANOLOGISCHE KADER

Voor beide locaties geldt dat er een wijziging van het Omgevingsplan nodig is om een multifunctioneel centrum te realiseren. Ondanks dat het de bedoeling is van de Omgevingswet dat procedure sneller doorlopen kunnen worden dan tijdens de Wro moet men rekening houden met een uitgebreide procedure. Dit traject duurt ongeveer een jaar, exclusief mogelijke zienswijzen en een eventuele beroepsprocedure. Binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan bestaat het planologische kader voor beide locatie uit het volgende (figuur 2 en 3):

- Locatie De Spronk: Bestemmingsplan 'Buitengebied Westerveld 2012'
Op deze locatie geldt de bestemming 'Sport – Sportvelden', 'Sport – Sporthal' en de dubbelbestemming 'Archeologie 3';

Het perceel ten noorden van de Lange Wandeweg heeft de bestemming 'Agrarisch-2' en dubbelbestemming 'Archeologisch-3'

- Locatie Borgstee: Bestemmingsplan 'Vledder Noord'
Op deze locatie geldt de bestemming 'Wonen – Uit te werken'



Figuur 9: Locatie op locatie de Spronk en locatie ten noorden van de Borgstee

4.1.2 GELUID IN RELATIE TOT WONINGBOUW

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen is het aspect geluid cruciaal voor de locatiekeuze. Het is van belang om rekening te houden met de juiste milieufstanden behorende bij de milieucategorieën van de functies ten opzichte van nabijgelegen gevoelige functies, zoals wonen. In deze casus wordt gekeken naar de afstand richting omliggende woningen, zowel bestaande woningen als geplande woningbouw.

In het geval van een MFC zijn de volgende twee functies leidend als het gaat om richtafstanden:

- Basisschool (categorie 2), betekent afstand van 30 meter;
- Sportvoorzieningen (categorie 3.1), betekent afstand van 50 meter;
- Woongebied Vledder-Noord (geel gearceerd).

Locatie ten noorden van De Borgstee

De volgende figuur geeft weer de geluidscontouren die bij de voorgenoemde functies horen (school en sport). Met name met toekomstige woningbouwplannen is het van belang om hier rekening mee te houden. De woningbouw in Vledder Noord kan worden opgedeeld in drie fasen. Voor deze drie fasen zijn de volgende woningaantallen geprogrammeerd.

Uit de figuur van De Borgstee blijkt dat het realiseren van een MFC gevolgen heeft voor de woningbouw in Vledder Noord.

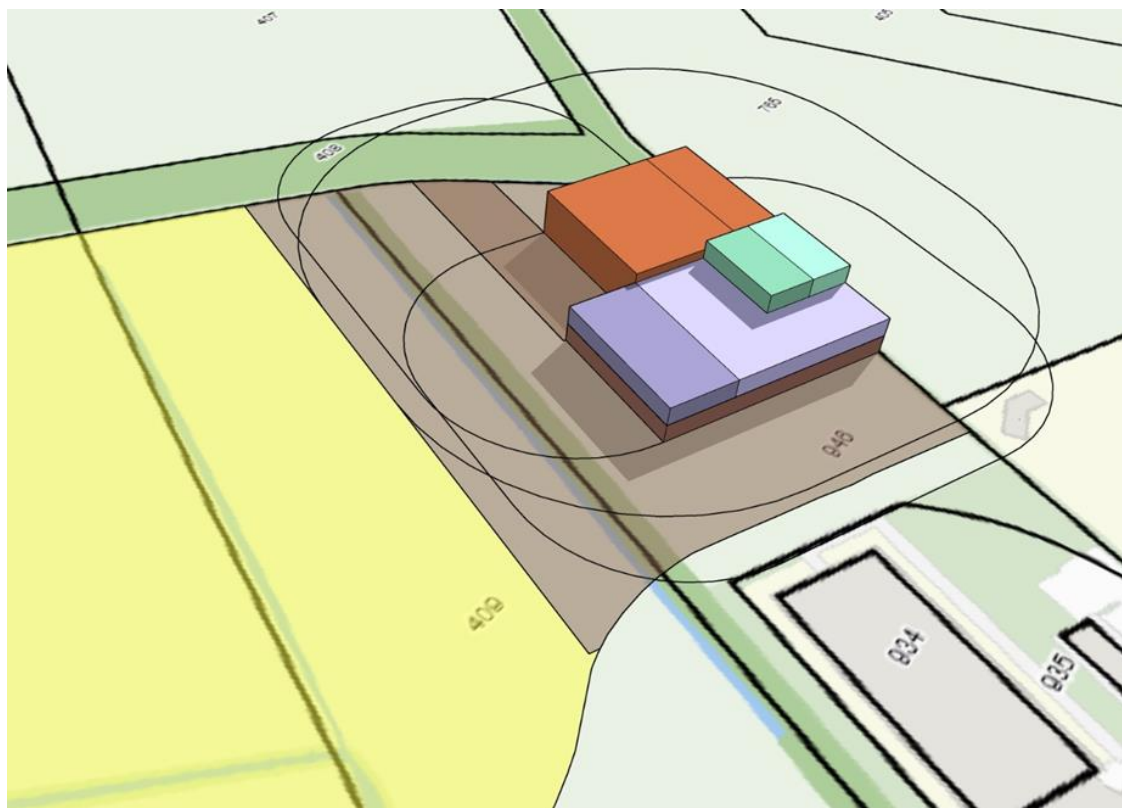
Geprogrammeerde woningen in bestemmingsplan	54
Aantal woningen mogelijk na bouw MFC	47

Doordat er rekening gehouden moet worden met de geluidscontouren behorende bij de functies sport en school, wordt het feitelijke bouwperceel kleiner, er kan immers niet direct aan de zijde van het zorgcentrum De Borgstee worden gebouwd. De geluidscontouren zijn gemeten rekening houdend met dit zorgcentrum, omdat het woonzorgcentrum een gevoelige functie betreft. Tevens is te zien dat de

geluidscontouren behorende bij de sport groter zijn dan van de school. De sportvoorziening levert meer beperkingen op voor de positionering van het hoofdgebouw.

Onderstaande legenda hoort bij de functies bij de ruimtestudies in dit hoofdstuk:

Basisschool en kinderopvang
Sportzaal
Bibliotheek en stichting Naobuur
Het dorps huis (multifunctionele ruimtes + theater)
(Para)medische organisaties
Sportschool
Buitenruimte/schoolplein
Buitenruimte en parkeren dorps huis

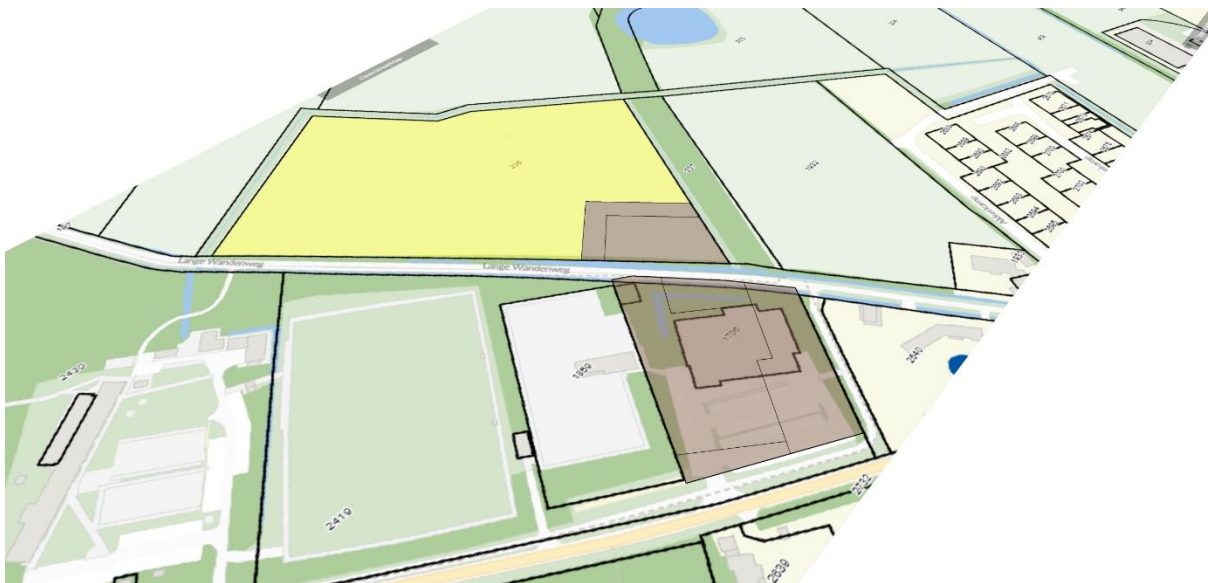
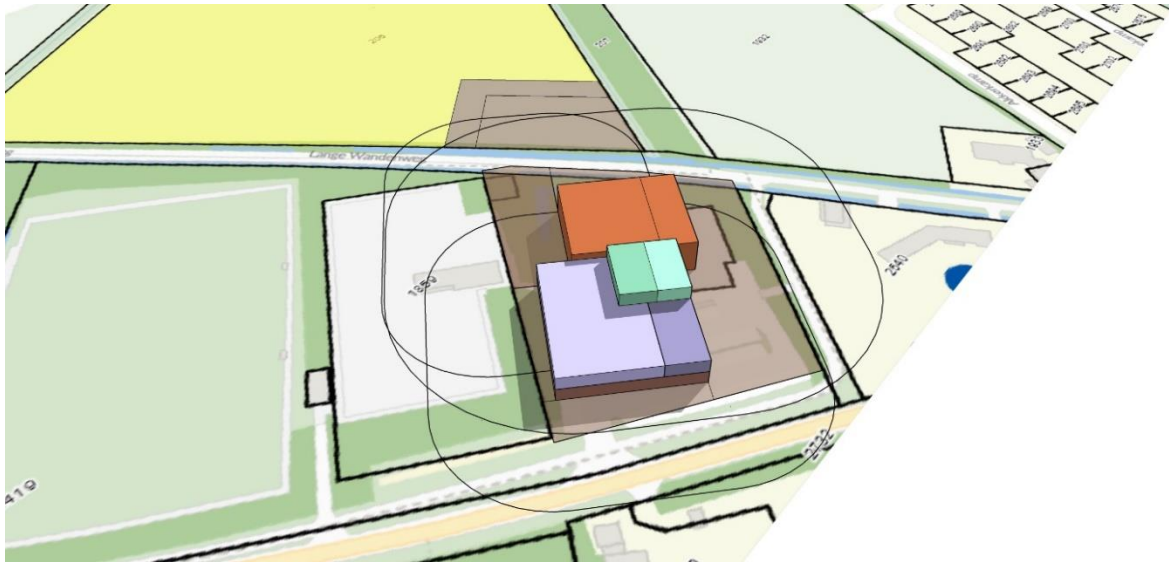


Figuur 10: Locatie ten noorden van de Borgstee

Locatie bij De Spronk

De volgende figuur geeft weer hoe een MFC op het perceel van De Spronk kan worden ingepast. Qua footprint past een MFC op deze locatie mits parkeren aan de overzijde van de Lange Wandeweg plaatsvindt. De gevolgen voor woningbouw staan hieronder weergegeven.

Aantal mogelijk woningen per hectare	13,5
Aantal woningen mogelijk na bouw MFC	29



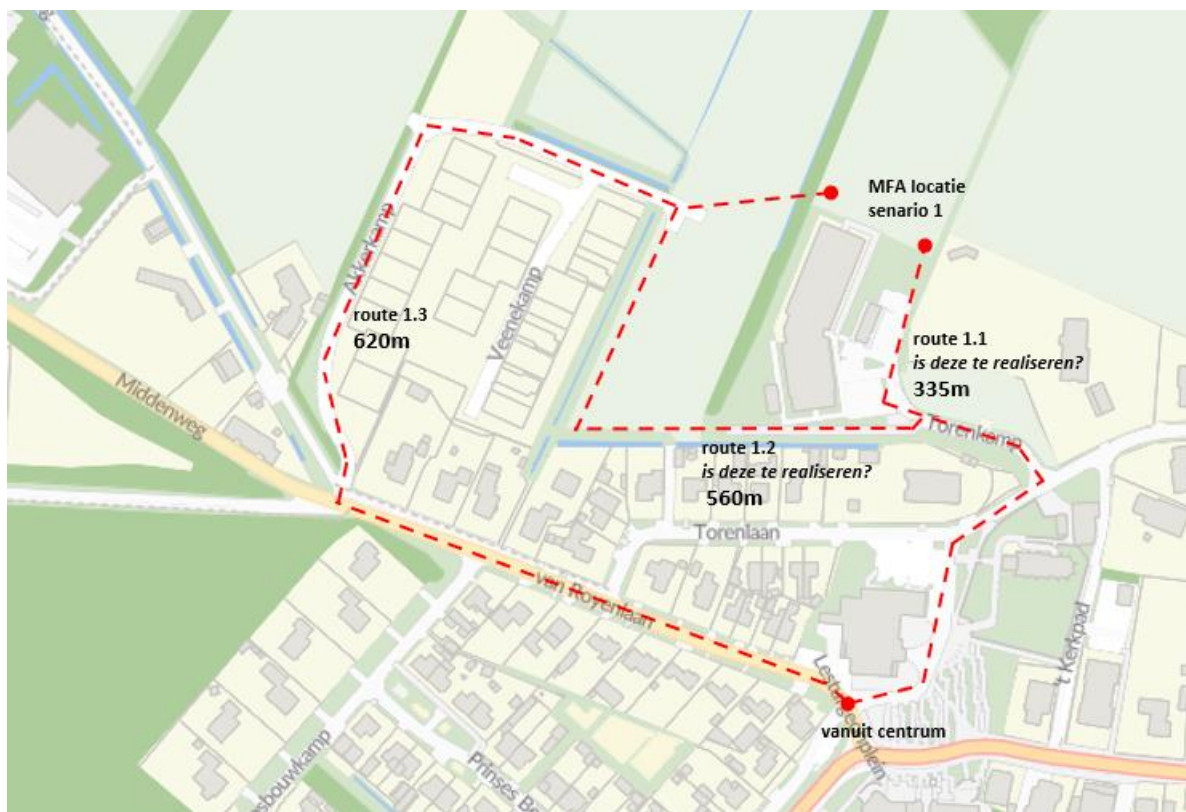
Figuur 11: Massastudie op locatie de Spronk

4.1.3 ERFSITUATIE

Voor beide locaties geldt dat deze grenzen aan een es die van grote culturele- en landschappelijke waarde is. Bij de landschappelijke inpassing van een nieuw multifunctioneel centrum moet hier rekening mee worden gehouden. Daarnaast geldt dat de bestaande houtwallen in stand moeten worden gehouden.

4.1.4 VERKEER EN PARKEREN

In het kader van bereikbaarheid kan worden geconcludeerd dat de locatie ten noorden van de Borgstee voor de auto slecht bereikbaar is. Doordat er geen directe doorgaande route is vanuit het dorp ontstaat er een omslachtige sluiproute door Vledder Noord (zie volgende afbeelding). Deze locatie lijkt hemelsbreed gunstig gelegen vanuit het dorp, maar is zo'n 620 meter rijden. Er zijn weliswaar aanvliegroutes vanaf de Hoek richting de Borgstee, echter zijn deze niet te gebruiken als reguliere ontsluiting voor auto's.



Figuur 12: Bereikbaarheid en ontsluiting locatie ten noorden van de Borgstee

De locatie nabij de Spronk is goed bereikbaar met de auto en de fiets. Dit komt met name omdat de locatie vanuit het centrum rechtstreeks bereikbaar is via een overzichtelijke weg. Vanuit het centrum gezien is deze route 430 meter lang (zie volgende afbeelding).



Figuur 13: Bereikbaarheid en ontsluiting locatie van de Spronk

Deze locatie heeft als voordelen:

- De route is overzichtelijk;
- Scheiding mogelijk tussen fietsers en auto's door een kiss & ride aan de Middenweg te positioneren;
- Parkeren vindt plaats tegenover de Lange Wandeweg. Dit is gunstig voor de veiligheid bij het MFC;
- Er zijn nog meerdere opties denkbaar om de ontsluiting te optimaliseren. Denk bijvoorbeeld aan een extra verbinding tussen de Middenweg en de Lange Wandeweg langs het MFC.

4.1.5 BODEMVERONTREINIGING

Gelet op bestemmingsplan Vledder Noord wordt er geen bodemverontreiniging verwacht voor de locatie ten noorden van de Borgstee. Voor de locatie bij de Spronk is er in ieder geval ter hoogte van de huidige sporthal als verblijfslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Als voorbereiding op de bouw van een nieuw MFC zal er in ieder geval verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

4.1.6 ARCHEOLOGIE

Ter hoogte van locatie de Spronk ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Er is geen archeologische verwachtingswaarde ter hoogte van de huidige sporthal. Mocht er worden gebouwd op onbebouwde gronden dan is bureauonderzoek nodig.

Voor de locatie ten noorden van de Borgstee is geen nader onderzoek nodig. Deze locatie is bij de totstandkoming van bestemmingsplan Vledder Noord al onderzocht, waarbij de gronden niet meer worden aangemerkt met een archeologische verwachtingswaarde.

4.1.7 CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wanneer wordt gekeken naar de geluidscontouren en verkeer, de locatie bij de huidige Spronk een grotere haalbaarheid heeft dan de locatie nabij de Borgstee. Gelet op de effecten op reeds geprogrammeerde woningbouw is de locatie bij de Spronk ook gunstiger. Bij De Spronk kunnen de sportfaciliteiten die het meest belemmerend zijn voor woningbouw worden gepositioneerd op de huidige locatie van de sporthal. Daarmee heeft dit geen effecten op geplande woningen in Vledder Noord.

4.2 SCENARIO 2 – ONTMOETINGSPLEIN MET SPORT (SCHOOL BLIJFT OP HUIDIGE PLEK)

Binnen dit scenario wordt binnen het ontmoetingsplein eerst De Tippe onderzocht. Er is specifiek gekeken naar de mogelijkheden voor het bundelen van sociale ontmoetingsfuncties in het achterste gedeelte van het huidige gebouw. In het voorste gedeelte zit het restaurant.

4.2.1 PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op deze locatie geldt binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Vledder 2009'. Het gehele gebouw inclusief de parkeerplaats heeft een horecabestemming. Om op deze locatie weer een maatschappelijke dorpsfunctie met sportvoorzieningen terug te brengen is een wijziging van het Omgevingsplan nodig of moet er een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd. Door de ligging naast bestaande woningen wegen hier meerdere belangen mee. Dit vormt een mogelijk risico voor de procedure.

4.2.2. GELUID

In verband met de omliggende woningen moet er goed gelet worden op de geluidscontouren die gelden bij de sportfunctie. Het toevoegen van een sportactiviteit veroorzaakt een verzwaarde belasting op gevoelige objecten in de omgeving. Normaal gesproken geldt voor sportvoorzieningen (categorie 3.1) een afstand van 50 meter. De locatie De Tippe kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Hierdoor kan deze afstand worden verlaagd naar 30 meter. De richtafstanden gelden tussen de grens van de nieuwe sportactiviteit en de gevel van de woningen.

Op de afbeelding hiernaast is te zien dat binnen een afstand van 20 meter zich woningen bevinden ten opzichte van de sporthal. Gelet op het aspect geluid brengt deze locatie risico's met zich mee en is daarmee onwenselijk.



Figuur 14: Bestemmingsplan Vledder 2009



Figuur 15: Massastudie locatie de Tippe

4.2.3 WELSTANDSNOTA

Vledder wordt gekenmerkt als typisch esdorp of brinkdorp. Deze locatie ligt in het midden van Vledder. De Gemeente Westerveld heeft op 27 februari 2024 de Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld. In deze nota wordt voorgeschreven dat voor de cultuurhistorische monumenten in Vledder zoals de openbare ruimte en de karakteristieke bebouwing (inclusief de monumenten) wordt uitgegaan van handhaving en waar mogelijk herstel van de historische waarden. Het gebouw van De Tippe is niet aangemerkt als gebouw met karakteristieke waarde. Ook is het pand niet aangemerkt als zijnde beeldbepalend. Er geldt daarom geen bijzonder welstandsbeleid.

Indien er sprake is van nieuwbouw moet er worden voldaan aan redelijke eisen van welstand. In dit geval betreft het voornamelijk inpandige verbouwing en is welstand niet van toepassing.

De verbouw / nieuwbouw van De Tippe met een nieuwe sporthal inclusief sociaal ontmoetingsruimte zorgt voor een fors gebouw in het centrum. Het is belangrijk dat het aanzicht van de brink en het Lesturgeonplein niet wordt aangetast. Daarnaast zorgt een groter gebouw voor impact op omliggende woningen denk bijvoorbeeld aan schaduwwerking.

4.2.4 ERFSITUATIE

In dit scenario zal de functie van sport en ontmoeten in De Tippe worden ondergebracht. Het huidige gebouw is op dit moment niet toereikend voor beide functies. Het pand moet worden verbouwd om ruimte te maken voor een sportzaal aan de achterzijde. De voorgaande kaart laat zien dat de footprint behorende bij de eisen van de sociale- en sportfuncties ruimtelijk niet in te passen zijn. De voorgaande afbeelding wijst uit dat zelfs bij een situatie met een gymzaal van 676 m² (kleiner dan een sporthal) er geen ruimte overblijft op het perceel. Kortweg gezegd is het perceel niet groot genoeg voor dit scenario.

4.2.5 VERKEER EN PARKEREN

Bij het inpassen van dorps- en sportactiviteiten wordt er druk gecreëerd op bestaande parkeervoorzieningen. Alle beoogde functies in dit scenario tezamen vergen 123 parkeerplaatsen. Dit perceel blijkt hier niet toereikend voor. De functies horeca, sport en dorps huis oefenen met name in de avond druk uit op de parkeerbehoefte. Hierdoor zijn er meer parkeerplaatsen nodig, omdat men minder kan afwisselen.

In het kader van bereikbaarheid is deze locatie positief. De centrale locatie aan de doorgaande weg maakt een goede bereikbaarheid voor fietsers en auto's. Echter, vanuit verkeersveiligheid vormt de relatief drukke doorgaande weg een minder gewenste situatie. Wel is er de mogelijkheid om via de achterzijde een 'autoluwe' route te kiezen voor bijvoorbeeld fietsers.

4.2.6 BODEMVERONTREINIGING

Voor deze locatie is nader bodemonderzoek niet nodig gezien de gehele locatie een horecabestemming heeft. De gronden zijn geschikt als verblijfslocatie.

4.2.7 ARCHEOLOGIE

Op deze locatie is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.2.8 SITUATIE OMLIGGENDE WONINGBOUW

Binnen een straal van 20 meter van het pand liggen bestaande woningen. Op nieuwe toekomstige woningbouw heeft dit plan geen negatieve invloed. Bij dit scenario komen bovendien een aantal andere locaties vrij voor mogelijke nieuwe woningbouw: de huidige bibliotheek en de sporthal De Spronk. Deze laatste is echter minder geschikt in verband met de ligging naast het tennisveld.

4.2.9 CONCLUSIE

Deze locatie levert voordelen op, maar deze voordelen wegen niet op tegen de nadelen die de functie parkeren met zich meebrengt. Dit doet namelijk afbreuk aan de omgeving. Dit scenario heeft daarom een zeer lage haalbaarheid om uit te voeren.

4.3 SCENARIO 3: HET REALISEREN VAN EEN BEWEEGCENTRUM (INCLUSIEF SCHOOL) EN ONTMOETINGSPLEIN (INCLUSIEF DORPSHUIS).

Binnen dit scenario zijn er twee beoogde locaties:

- Een beweegcentrum bij locatie De Spronk;
- Ontmoetingsplein (De Tippe en Lesturgeonplein)



Figuur 16: Locatie beweegcentrum en ontmoetingsplein

4.3.1 PLANOLOGISCHE SITUATIE

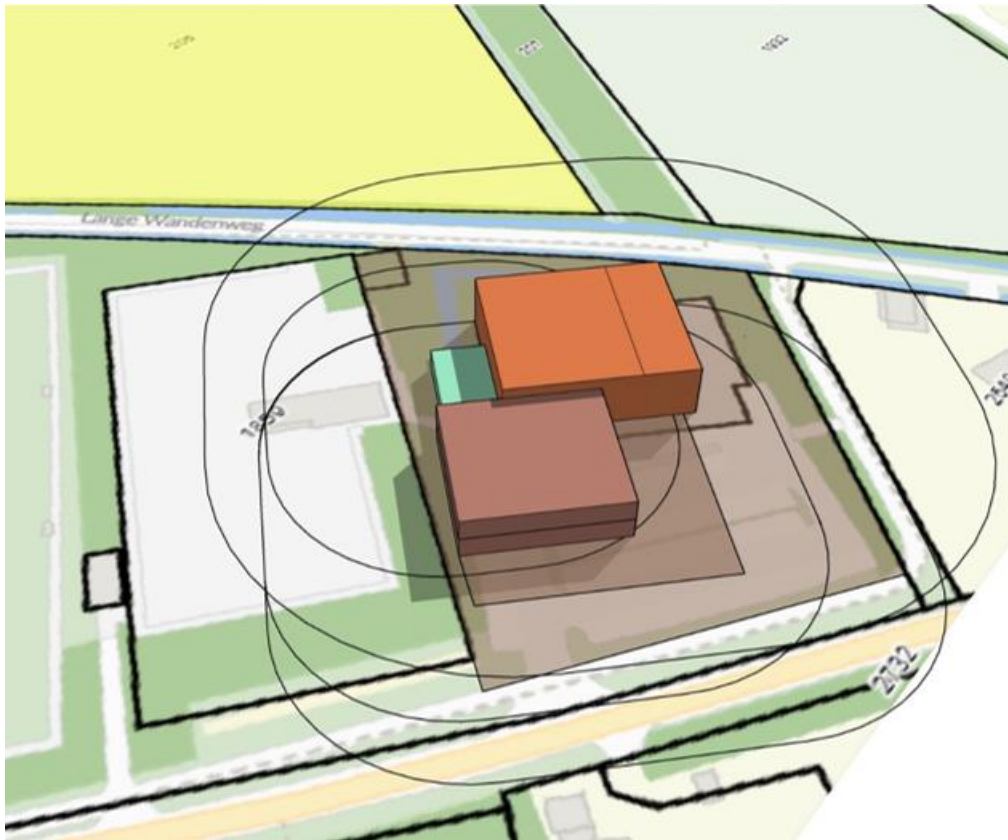
Voor beide locaties geldt dat het omgevingsplan aangepast moet worden of een omgevingsvergunning afgegeven moeten worden. Voor de huidige planologische kaders wordt verwezen naar de eerdere beschreven scenario's 1 en 2.

4.3.2 GELUID IN RELATIE TOT WONINGBOUW

Locatie de Spronk

Voor deze locatie betreft het een bestaande situatie. De geplande woningbouw van Vledder Noord ondervindt hier zeer beperkte gevolgen van, omdat in het bestemmingsplan reeds rekening is gehouden met de geluidsnormen van een sporthal. Aangezien het parkeren ten noorden van de Lange Wandenweg plaatsvindt heeft dit beperkte gevolgen voor Vledder-Noord. Parkeren genereert geluidshinder. Hierbij geldt een milieucategorie 2. Geluidstechnisch moet er 30 meter afstand tot woningen gehouden worden, in gemengd gebied geldt een verkleinde afstand van 10 meter. Indien deze locatie als gemengd gebied kan worden aangemerkt kan de afstand van 10 meter worden overbrugd met bijvoorbeeld groene inpassing.

Aantal mogelijk woningen per hectare	13,5
Aantal woningen mogelijk na bouw MFC	30



Figuur 17: Massastudie locatie de Spronk



Figuur 18: Situatie parkeren locatie de Spronk

4.3.3 WELSTANDSNOTA

Voor de locatie bij De Spronk geldt dat er in het kader van welstand een nieuwe situatie wordt gecreëerd. Voor de locatie in het centrum voor het ontmoetingsplein moet er rekening gehouden worden met de bestaande welstandskaders. In dit geval dient er rekening gehouden te worden met de Nota Omgevingskwaliteit, vastgesteld op 24 februari 2024. Van belang is dat voor de cultuurhistorische

monumenten in de openbare ruimte en karakteristieke bebouwing gehandhaafd moet blijven. Het gebouw De Tippe is niet aangemerkt als karakteristiek of beeldbepalend. Er geldt daarom geen bijzonder welstandsbeleid. Indien er uitwendige verbouw / nieuwbouw plaatsvindt zal er aan de bestaande kaders getoetst worden.

4.3.4 ERFSITUATIE

Voor beide locaties geldt dat eventuele houtwallen of beschermde boomopstanden behouden moeten blijven. De Tippe betreft een bestaande locatie die met name inpandig wordt aangepast.

4.3.5 VERKEER EN PARKEREN

Voor beide locaties geldt dat ze goed te bereiken zijn. Voor de verdere afweging kan worden verwezen naar scenario 1 en 2.

4.3.6 BODEMVERONTREINIGING

Voor de locatie De Tippe geldt dat nader bodemonderzoek niet nodig is, 'omdat de hele locatie een horecabestemming heeft. De gronden zijn geschikt als verblijfslocatie. Voor het beweegcentrum geldt dat er nader onderzoek moet plaatsvinden ten noorden van de Lange Wandeweg. Deze locatie is momenteel nog een agrarische bestemming.

4.3.7 ARCHEOLOGIE

Voor beide locaties geldt dat archeologie geen risico vormt.

4.3.8 SITUATIE OMLIGGENDE WONINGBOUW

Binnen een straal van 20 meter van het pand liggen bestaande woningen. Op nieuwe toekomstige woningbouw heeft dit plan geen negatieve invloed. Bij dit scenario komen bovendien een aantal andere locaties vrij voor mogelijke nieuwe woningbouw: de huidige bibliotheek en de sporthal De Spronk. Deze laatste is echter minder geschikt in verband met de ligging naast het tennisveld.

4.3.9 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande is ruimtelijk gezien dit scenario goed haalbaar. Het huidige perceel van de Spronk leent zich goed voor de realisatie van een beweegcentrum. Vanwege de bestaande sportbestemming wordt de omgeving niet extra belast in het kader van bijvoorbeeld geluid. De verkeerssituatie is gunstig, omdat de locatie goed en efficiënt te bereiken is voor zowel auto als de fiets. Bovendien is deze locatie voor de fiets ook gunstig, omdat de ontsluiting voor fietsers eventueel gescheiden kan worden van de kiss & ride van de ouders.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk worden de bovengenoemde scenario's doorgerekend. Aan de hand van financiële uitgangspunten, kostenramingen, kengetallen, bouwkostenkompas en bestaande kennis zijn de initiële kosten voor de realisatie van het multifunctionele centrum en diverse civieltechnische werkzaamheden geraamd.

5.1 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Voor de doorrekening van de scenario's zijn een aantal financiële uitgangspunten gehanteerd. Alle scenario's hebben een einddatum van eind 2031 behalve het minimale scenario (scenario 4). In dit scenario worden alleen de minimale taken uitgevoerd en daarom is het ook korter met eind 2027 als einddatum.

5.2 SCENARIO 1: HET REALISEREN VAN ÉÉN MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM

In het eerste scenario wordt in Vledder-Noord een toekomstbestendig multifunctioneel sport- beweeg en gezondheidscentrum gerealiseerd waarin de functies ontmoeten en bewegen gezamenlijk in één gebouw worden ondergebracht. Scenario 1 bestaat uit 2 varianten:

1. Het realiseren van één multifunctioneel centrum ten noorden van De Borgstee of
2. Het realiseren van één multifunctioneel centrum op de plaats van sporthal De Spronk.

In het kort een omschrijving van scenario 1:

- Er wordt een multifunctioneel centrum gerealiseerd ten noorden van de zorginstelling De Borgstee en ten koste van grond bestemd voor "wonen" in het plangebied van Vledder Noord III;
- De gronden van de sporthal De Spronk en OBS De Hoekstee komen vrij voor woningbouw;
- Het Lesturgeonplein heringericht;
- De bibliotheek verhuist naar het multifunctionele centrum.

In het scenario van het realiseren van een **multifunctioneel centrum ten noorden van de Borgstee of op de plaats van Sporthal de Spronk** gaat het om de volgende investeringen⁴:

Werkzaamheden	Investeringsbedrag	Looptijd in jaren	Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten
Nieuwbouw MFC scenario 1.1 of 1.2	€ 13.238.438,09	50,00	€ 295.150,98
Uitbreiden parkeerplaatsen aan de Torenkamp	€ 298.025,90	25,00	€ 12.618,42
Herinrichting Lesturgeonplein en omgeving	€ 558.294,36	25,00	€ 23.638,18
Onvoorzien - Scenario 1	€ 1.409.475,84	25,00	€ 59.677,21
Totaal	€ 15.504.234,19		€ 391.084,78

⁴ OBS de Hoekstee maakt onderdeel uit van het multifunctioneel centrum. Dekking zal plaatsvinden vanuit het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

5.3 SCENARIO 2 : ONTMOETINGSPLEIN MET SPORT (SCHOOL BLIJFT OP DE HUIDIGE LOCATIE)

In dit scenario komt de dorps huisfunctie met verdeling van functies rondom het Lesturgeonplein. Dit is de centrale locatie oftewel het ontmoetingsplein. De school wordt in dit scenario gerenoveerd, maar blijft op de huidige plaats. De binnensport wordt gerealiseerd aan de achterzijde van De Tippe. In dit scenario:

- Wordt het achtergedeelte van De Tippe gerenoveerd en een nieuwe sporthal gerealiseerd achter het gebouw.
- Komt de grond van de sporthal De Spronk vrij voor woningbouw;
- Wordt het Lesturgeonplein heringericht;
- Verhuist de bibliotheek naar het nieuwe ontmoetingsplein.

In scenario 2 wordt het achtergedeelte van De Tippe gerenoveerd en wordt nieuwe sporthal wordt achter het gebouw in plaats van op de huidige locatie van de Spronk. Er wordt van uitgegaan dat de helft van De Tippe moet worden gerenoveerd en dat de nieuwe sporthal 1020 m² groot is (volgens massastudie).

Werkzaamheden	Investeringsbedrag	Looptijd in jaren	Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten
Uitbreiden parkeerplaatsen aan de Torenkamp	€ 298.025,90	25,00	€ 12.618,42
Renovatie achtergedeelte De Tippe	€ 1.676.779,28	30,00	€ 59.791,15
Sporthal	€ 1.412.616,92	30,00	€ 50.371,57
Herinrichting Lesturgeonplein en omgeving	€ 558.294,36	25,00	€ 23.638,18
Renovatie OBS De Hoekstee	€ 1.432.339,92	30,00	€ 51.074,85
Onvoorzien - Scenario 2	€ 537.805,64	25,00	€ 22.770,69
Totaal	€ 5.915.862,03		€ 220.264,86

5.4 SCENARIO 3 – HET REALISEREN VAN EEN BEWEEGCENTRUM (INCLUSIEF SCHOOL) EN ONTMOETINGSPLEIN (INCLUSIEF DORPSHUIS).

In dit scenario is het de bedoeling om de functies met betrekking tot sport en ontmoeten te realiseren op 2 verschillende locaties. Het multifunctionele beweegcentrum moet de plek worden voor onderwijs, sport, bewegen en gezondheid in de brede zin van het woord. Het ontmoetingsplein is het gedeelte rondom het Lesturgeonplein waar sociale activiteiten plaatsvinden. In dit scenario:

- wordt een beweegcentrum op de huidige locatie van De Spronk gerealiseerd;
- wordt de achterkant van De Tippe gerenoveerd;
- komt de grond van OBS De Hoekstee vrij voor woningbouw;
- wordt het Lesturgeonplein heringericht;
- verhuist de bibliotheek naar het nieuwe ontmoetingsplein.

De investeringen in dit scenario zijn⁵:

Werkzaamheden	Investeringsbedrag	Looptijd in jaren	Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten
Nieuwbouw MFC scenario 3	€ 8.071.958,71	50,00	€ 179.964,32
Uitbreiden parkeerplaatsen aan de Torenkamp	€ 298.025,90	25,00	€ 12.618,42
Renovatie De Tippe	€ 1.631.324,42	30,00	€ 58.170,31
Herinrichting Lesturgeonplein en omgeving	€ 558.294,36	25,00	€ 23.638,18
Onvoorzien - Scenario 3	€ 1.055.960,34	25,00	€ 44.709,36
Totaal	€ 11.615.563,74		€ 319.100,59

5.5 SCENARIO 4. MINIMALE WERKZAAMHEDEN

In het vierde scenario worden alleen minimale taken gedaan om de huidige voorzieningen te vernieuwen en/of te verduurzamen. Het minimale scenario bestaat uit levensduurverlengende werkzaamheden bij OBS de Hoekstee, de herinrichting van het Lesturgeonplein en renovatiewerkzaamheden bij Sporthal de Spronk inclusief verduurzaming. In dit scenario zijn er in totaal € 5.763.372,82 kosten te maken door de gemeente.

Werkzaamheden	Investeringsbedrag*	Looptijd in jaren	Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten
Herinrichting Lesturgeonplein en omgeving	€ 558.294,36	25,00	€ 23.638,18
Renovatie OBS De Hoekstee	€ 1.432.339,92	30,00	€ 51.074,85
Renovatie Sporthal De Spronk	€ 3.248.795,55	30,00	€ 115.846,63
Onvoorzien - Scenario 0	€ 523.942,98	25,00	€ 22.183,75
Totaal	€ 5.763.372,82		€ 212.743,42

⁵ OBS de Hoekstee maakt onderdeel uit van scenario 3. Dekking zal plaatsvinden vanuit het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

6. CONCLUSIES EN ADVIES

6.1 CONCLUSIES

Wanneer de **wensen en behoeften** vanuit de belanghebbenden worden afgezet tegen de verschillende scenario's dan is het realiseren van één multifunctioneel centrum in Vledder (scenario 1) ten opzichte van de andere scenario's het meest toereikend. Daarnaast volgt het realiseren van een beweegcentrum en ontmoetingsplein (scenario 3). Er is bij de totstandkoming van de startnotitie eerder door betrokkenen aangegeven dat het realiseren van een ontmoetingsplein op de locatie van het Lesturgeonplein/de Tippe en het realiseren van een beweegcentrum inclusief school nabij de locatie van de huidige sporthal de Spronk de voorkeur heeft. Het realiseren van een ontmoetingsplein met sport (scenario 2) is in verband met de ruimtebehoefte niet haalbaar gebleken. Alle functies met de hedendaagse grootte en eisen zijn niet in te passen in het centrum bij de Tippe. Zowel scenario 2 als scenario 4 (het minmaal noodzakelijke) voldoen het minst aan de wensen en behoeften in Vledder.

Vanuit de **ruimtelijke haalbaarheid** kan worden geconcludeerd dat het huidige perceel van de Spronk zich goed leent voor de realisatie van een eventueel beweegcentrum. Vanwege de bestaande sportbestemming wordt de omgeving niet extra belast in het kader van bijvoorbeeld geluid. De verkeerssituatie is gunstig, omdat de locatie goed en efficiënt te bereiken is voor zowel auto als de fiets. Gelet op de effecten op reeds geprogrammeerde woningbouw is de huidige locatie bij de Spronk ook gunstiger. Bij De Spronk kunnen de sportfaciliteiten die het meest belemmerend zijn voor woningbouw worden gepositioneerd op de huidige locatie van sporthal.

Met betrekking tot de **financiële haalbaarheid** kan worden geconcludeerd dat scenario 4: het minimaal noodzakelijke een grote haalbaarheid heeft, maar dit scenario vrijwel zeker niet de voorkeur van de inwoners in Vledder. Scenario 1: het realiseren van één multifunctioneel centrum heeft een minder grote haalbaarheid. Scenario 2 wordt vanwege de beperkende ruimte op het Lesturgeonplein niet aanbevolen. Scenario 3 is relatief gunstig, omdat de werkzaamheden gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en er mogelijk exploitatievoordelen te behalen zijn met de komst van ondernemers in het beweegcentrum. De onderstaande tabel geeft alle scenario's in haalbaarheid en de meegewogen factoren. Om een beeld te geven hoeveel de factoren hebben meegewogen is er gewerkt met een puntentelling met een schaal van 1 op 10.

Scenario	Ruimtelijke haalbaarheid	Financiële haalbaarheid	Bereikbaarheid/ parkeren	Totaal
Scenario 1	8	4	8	20
Scenario 2	0 (niet haalbaar)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Scenario 3	8	8	8	24
Scenario 4	8	8	6	22

6.2 ADVIES VERVOLG

De raads werkgroep participatie heeft kaders meegegeven waarbinnen de participatie in Vledder dient plaats te vinden. Via de startnotitie en het haalbaarheidsonderzoek is er uitgebreid vooronderzoek gedaan. We stellen het volgende stappenplan aan te houden voor het vervolg:

1. Kaders vaststellen

De eerste stap na het haalbaarheidsonderzoek is dat de gemeenteraad financiële, ruimtelijke en participatieve kaders gaat vaststellen. Na vaststelling van het kader kan dit met alle belanghebbenden in Vledder duidelijk en onderbouwd gecommuniceerd kan worden. De werkzaamheden uit scenario 3 kunnen als uitgangspunt worden genomen voor de kaderstelling om de volgende redenen:

- Er is bij de oplevering van de startnotitie (in 2023) aangegeven dat het realiseren van een ontmoetingsplein op de locatie van het Lesturgeonplein/de Tippe en het realiseren van een bewegencentrum nabij de locatie van de huidige sporthal de Spronk de voorkeur heeft.
- De werkzaamheden kunnen gefaseerd worden uitgevoerd. Het ontmoetingsplein en het bewegencentrum hoeven niet tegelijkertijd te worden gerealiseerd.
- Er zijn mogelijk exploitatievoordelen te behalen met de komst van mogelijke ondernemers in het bewegencentrum.

2. Brede participatie vormgeven (combinatie online en offline)

Bij de totstandkoming van de startnotitie in 2023 en het haalbaarheidsonderzoek zijn diverse doelgroepen en betrokkenen in Vledder gevraagd om input te geven. Een brede participatie met het dorp kan worden uitgevoerd wanneer de financiële, ruimtelijke en participatieve kaders vanuit de gemeente helder zijn. Belangrijk is inzicht en overzicht bieden van alle belanghebbenden in een traject zodat iedereen kan meedoen in Vledder. De participatie kan worden vormgegeven door het organiseren van (wijk)bijeenkomsten in Vledder en een digitaal podium bieden aan zoveel mogelijk doelgroepen in Vledder. Het digitale platform helpt om responsiever en participatiever te zijn gedurende het traject. Er kan een divers publiek worden bereikt, meer steun voor beslissingen worden verworven en betere/accuratere beslissingen worden genomen. De voorwaarden voor een succesvolle participatiestrategie:

- Middelen : Tijd, budget en een toegewijde inzet van mensen.
- Doelstellingen: Wat zijn de belangrijkste doelen?
- Bereik: Welke sociale groepen willen we bereiken?
- Communicatieplan: Via welke kanalen bereiken we deze groepen?
- Rapportering plannen: Welke data zijn van belang?
- Slim samenwerken: Welke mensen kunnen we rechtstreeks betrekken?
- Hulpmiddelen : Welke hulpmiddelen en methodes kunnen we inzetten?

Bij de brede participatie kunnen ook nader te onderzoeken subsidiemogelijkheden kansen worden betrokken. Deze zijn weergegeven in bijlage 2 en 4.

BIJLAGE 1: LIJST BETROKKEN PARTIJEN

Organisatie
Dorpsbelang Vledder
Stichting Activiteiten Vledder
Bibliotheek Vledder
Beheerstichting De Tippe
Uitbaters van De Tippe
Naobuur
Tennisvereniging Burmania
Voetbalvereniging BEW
Scouting van Swieten
Sporthal de Spronk
Ondernemersvereniging
OBS De Hoekstee
Kinderopvangorganisatie Kika
Stichting Talent Westerveld
Bestuurslid beheerstichting Wolderhuus in Zuidwolde
De Gerf in Vledder

BIJLAGE 2: SUBSIDIES VOOR NIEUWBOUW EN ACTIVITEITEN

Naast de opbrengsten van vrijkomende kavels zijn er andere mogelijkheden om inkomsten te verwerven. Bij het realiseren van een nieuw dorpshuis of multifunctioneel centrum zijn er verschillende mogelijkheden om fondsen en subsidies aan te vragen. Om te kijken voor welke bedragen een dergelijk project in aanmerking zou komen dient er eerst een aanvraag te worden gedaan bij de betreffende verstrekker. In bijlage 2 is een lijst weergegeven van waardevolle subsidies die mogelijk relevant kunnen zijn voor een nieuw maatschappelijk pand in Vledder.

LEADER West-Drenthe

Vanuit LEADER West-Drenthe is subsidie beschikbaar voor projecten die bijdragen aan een duurzame toekomst, leefbaarheid en economie in de regio West-Drenthe. Deze subsidie valt onder een Europese regeling. Hieraan worden enkele eisen gesteld:

- De projecten moeten passen bij de kansen en knelpunten van het gebied. Deze kansen en knelpunten staan beschreven in de Lokale Ontwikkelingsstrategie. In deze strategie staan ook de overige spelregels en criteria vastgelegd.

Regiodeal

De gemeente Westerveld is aangesloten bij de Regio Zwolle. Regio Zwolle is een licht bestuurlijk samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies dat samenwerkt met ondernemers, onderwijs en maatschappelijke organisaties. Met de bijdrage van het Rijk wil de gemeente Westerveld een impuls geven aan de brede welvaart en de daaraan gekoppelde Sustainable Development Goals, zoals de Vereniging Naties die hebben opgesteld. In de periode 2024-2028 kunnen initiatieven worden ingediend die voldoen de voorwaarden in de Regiodeal. Meer informatie is te vinden via deze link: [Regiodeal - Regio Zwolle](#)

Stichting Bercoop Fonds

Het fonds verstrekt donaties aan verenigingen en stichtingen in de gemeenten waarin voorheen de Coöperatieve Voorschotbank werkzaam was: Oost- en Weststellingwerf, Westerveld en Steenwijkerland. Financiële ondersteuning wordt bijvoorbeeld geboden voor verduurzaming van een sportveld, voor het opknappen van een openbaar toegankelijk speelterrein of om cultuur -historie in stand te houden.

Katalys

Katalys helpt initiatiefnemers om hun doel sneller te bereiken door gratis adviezen op maat te geven, netwerk open te stellen, workshops te geven en aandacht te hebben voor initiatiefnemers. Meer dan 100 adviseurs zijn als vrijwilliger verbonden en ondersteunen bewonersinitiatieven vanuit provinciale teams.

Specifieke uitkering stimulering sport

Vanuit het rijk wordt een subsidie beschikbaar gesteld om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren. Sinds 2019 kunnen gemeenten en sportbedrijven de btw die hen in rekening is gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. De uitkering kan worden aangevraagd voor doeleinden zoals:

- Investerings in nieuwbouw en onderhoud van accommodaties. Denk hierbij aan de bouw van een pand of aanleg van kunstgras;
- Exploitatie van sportaccommodaties, zoals het beheer. Hieronder vallen bijvoorbeeld personeel, energielasten en andere gebruikskosten.

Subsidie voor inrichting van een nieuw dorpshuis en dorpsactiviteiten (VSBfonds)

Stichtingen en verenigingen kunnen een bijdrage aanvragen voor een project die valt onder de volgende twee categorieën:

- Mens & maatschappij: projecten gericht op persoonlijke ontwikkeling en het vergroten van de betrokkenheid van mensen bij de samenleving. Dit loopt van welzijn tot sociaal ondernemerschap en van burgerparticipatie tot vrijwilligerswerk;
- Kunst & cultuur: projecten die een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de samenleving. Dit loopt van podiumkunsten tot cultureel erfgoed en van nieuwe media tot beeldende kunst.

Oranje Fonds

Het Oranje Fonds biedt subsidies voor sociale initiatieven. Dit kan in de vorm van financiële middelen, kennis en netwerk. Het project moet in ieder geval voldoen aan de doelstelling dat het zich richt op een sociaal verbonden samenleving. Dit zijn initiatieven die:

- De leefbaarheid in buurten bevorderen, zoals buurtverenigingen, burenhulpdiensten of buurtmoestuinen;
- Willen verbinden en daarbij duurzaam en herhaald mensen bij elkaar brengen, waardoor er sociale netwerken kunnen ontstaan (te denken valt aan ontmoetingsruimtes of langdurige activiteitenprogramma's);
- Met vrijwillige inzet andere mensen ondersteunen, zoals informele zorg of maatjesinitiatieven;
- Meedoen in de samenleving mogelijk maken, zoals activerings- en emancipatieprojecten;
- De veelvormigheid in de samenleving ten goede komen, zoals zelforganisaties, belangenorganisaties en gemengde sociale netwerken.

Daarnaast zijn er ook subsidiemogelijkheden bij het Prins Bernard Cultuurfonds Drenthe en de Rabobank.

BIJLAGE 3. FINANCIËLE TOELICHTING

In dit hoofdstuk worden alle kostensoorten beschreven met de manier waarop ze zijn bepaald.

BOEKWAARDEN

De gronden van sporthal “De Spronk” en de school “OBS De Hoekstee” zijn in bezit van de gemeente. In dit geval zijn de boekwaarden van de gronden de verwervingskosten. De boekwaarde van de sporthal is € 15.400 en van de school € 284.447, zoals aangegeven door de financieel controller van de gemeente.

BOUW- EN RENOVATIEKOSTEN

Deze categorie omvat de kosten voor de realisatie van een multifunctioneel centrum, renovatie (verduurzaming) van de school, de sporthal De Spronk en het restaurant De Tippe. Voor de eerste is er in juli 2023 een kostenraming opgesteld door Avitec. Toen bedroegen de bouwkosten voor het multifunctionele centrum alleen al € 10,8 miljoen. In deze doorrekening zijn de bouwkosten geïndexeerd met de bouwkostenindex van de CBS naar prijspeil januari 2024 en bedragen circa € 11 miljoen. Voor de renovatiekosten wordt ervanuit gegaan dat renovatie duurder dan nieuwbouw is. Daarom hanteren we de ge hoogste bouwkosten per m2 volgens bouwkostenkompas.

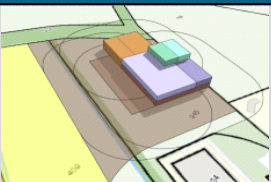
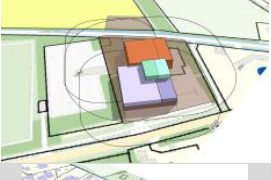


HERINRICHTING LESTURGEONPLEIN

De kosten voor het herinrichten van het Lesturgeonplein zijn geramd in de eerder genoemde kostenraming van Avitec van juli 2023. In deze doorrekening zijn deze kosten geïndexeerd met de GWW-inputindex van CBS naar prijspeil januari 2024 en bedragen circa € 557.810. De kosten zijn inclusief BTW.

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM (MFC)

In de kostenraming van Avitec van juli 2023 zijn de kosten voor de realisatie van een multifunctioneel centrum in Vledder geramd met € 10.800.000. geïndexeerd met de bouwkostenindex van CBS naar prijspeil 1-1-2024 bedragen deze kosten € 10.940.858.

Deze kostenraming is echter gebaseerd op scenario 1.1 waarin het MFC ten noorden van De Borgstee wordt gerealiseerd. In overleg met team RO van de gemeente is er een massastudie gedaan voor de verschillende mogelijke locaties van het MFC. Om de bouwkosten met versie te bepalen is de totale bouwkosten van scenario 1.1 vertaald naar bouwkosten per m2 van de bruto vloeroppervlakte (BVO) (€ 2.513). Op basis daarvan is zijn de totale bouwkosten met versie bepaald, zoals te zien in de onderstaande tabel. De kosten zijn inclusief BTW.

Scenario	Ontwikkeling	BVO in massastudie	Bouwkosten per m2	Totale bouwkosten	Massastudie
1.1	Multifunctioneel centrum ten noorden van de Borgstee	4352,7	€ 2.513,58	€ 10.940.858	
1.2	Multifunctioneel centrum ten noorden van De Sprong	4352,7	€ 2.513,58	€ 10.940.858	
2	ontmoetingsplein met sport	2718	€ 2.513,58	€ 6.831.909	
3	Beweegcentrum	2654	€ 2.513,58	€ 6.671.040	

ONTMOETINGSPLEIN EN SPORTGEDEELTE LESTURGEONPLEIN

In scenario 2 wordt het achtergedeelte van De Tippe gerenoveerd en een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd achter het gebouw in plaats van De Sprong. Voor het ramen van deze kosten wordt bouwkostenkompas gebruikt. Er wordt van uitgegaan dat de helft van De Tippe moet worden gerenoveerd en dat de nieuwe sporthal 1020 m2 groot is (volgens massastudie). Ook wordt van uitgegaan dat renovatie van De Tippe duurder dan nieuwbouw is. Daarom is de hogere kant van bouwkosten in bouwkostenkompas gehanteerd (€ 2525). De kosten zijn inclusief BTW.

Ontmoetingsplein met sport		m2	Bouwkosten per m2	Totaal
Renovatie De Tippe		664	€ 2.525	€ 1.676.779
Realisatie nieuwe sporthal achter De Tippe		1020	€ 2.090	€ 2.131.463

PLANONTWIKKELINGSKOSTEN

In het kader van een grondexploitatie zijn de planontwikkelingskosten de kosten die gemaakt worden tot en met het voorlopig ontwerp. De realisatie van het MFC, de renovatie van de school, de sporthal en De Tippe worden beschouwd als een vastgoedexploitatie. In dat geval is een percentage van 3% over de kosten passend.

POTENTIEVERLIES WONINGBOUW

In scenario 1.1 wordt het MFC ten noorden van het zorgcentrum De Borgstee gerealiseerd. De grond ten noorden van de borgstee maakt deel uit van de toekomstige woningbouwlocatie “Vledder Noord fase III” en is bestemd voor “wonen” in het vigerende bestemmingsplan. De realisatie zou dus ten koste gaan van potentiële woonkavels. Er bestaat echter nog geen bouwprogramma of verkavelingsplan.

BIJLAGE 4. NADER TE ONDERZOEKEN ONDERWERPEN

Tijdens de gesprekken en onderzoeken onderwerpen aan het licht gekomen.

- Betrekken perceel rondom de Gerf bij het Lesturgeonplein
- Betrekken van het hoofdveld van de voetbalvereniging voor scenario 1 of 3
- Afbreken en complete nieuwbouw van het achterste gedeelte van De Tippe
- Subsidies (o.a. provincie)
- De benodigde werkzaamheden faseren, Niet alle werkzaamheden hoeven tegelijkertijd te worden uitgevoerd.