

# Haalbaarheidsonderzoek (buiten)sportvoorzieningen Odoorn

voor voetbal en tennis

- Milieu
- Sport & Groen
- Civiele techniek
- Omgevingsarchitectuur



BURO HOLLEMA



# Haalbaarheidsonderzoek (buiten)sportvoorzieningen Odoorn

## voor voetbal en tennis

Opdrachtgever: Gemeente Borger-Odoorn  
Kenmerk: 20191205-009228-RP-D-3  
Datum: 5 december 2019

Projectleider: Wim Holtzing		Auteur: Alfred Reurink / Eeske Verhallen		Collegiale toets: Ans Speelman	
Datum:	5 december 2019	Datum:	5 december 2019	Datum:	5 december 2019
Akkoord:		Akkoord:		Akkoord:	

### Buro Hollema

Asserstraat 12

9451 AC Rolde

Tel: (0592) 24 13 13

info@burohollema.nl

www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van de volgende certificaten:

- ISO 9001:2015;
- SIKB-BRL 6000 (protocol 6001).

Op basis van de bovenstaande certificaten is Buro Hollema erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tenzij anders vermeld zal Buro Hollema al haar werkzaamheden conform de bovenstaande normen en richtlijnen uitvoeren. Er bestaat geen (functionele) relatie tussen de opdrachtgever en Buro Hollema.





<b>INHOUD</b>	<b>Pagina</b>
1. INLEIDING	4
2. KADER	5
2.1 Betrokkenen	5
2.2 Beleidskader vanuit de gemeente	5
2.3 Advisering KNVB	6
2.4 Advisering KNLTB	6
3. PROCES	7
3.1 Onderzoekvarianten	7
3.2 Onderzoeksopzet	7
4. INVENTARISATIE	8
4.1 Huidige voorzieningen	8
4.2 Behoeftebepalingen KNVB en KNLTB	8
4.3 Uitgangspunten gemeente voor betrokkenenoverleg	8
4.4 Wensen en vragen verenigingen	9
4.5 Aanvulling op behoeftebepaling KNVB	10
4.6 Mogelijk andere locatie voor nieuw sportpark in Odoorn	11
5. DEFINITIEVE UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP EN DOORREKENING	12
6. ONTWERP	14
6.1 Verbetering sportvoorziening voetbal aan de Hammeersweg (HOC Odoorn)	14
6.2 Nieuw sportcomplex voor voetbal en tennis op de Dennenweg	14
6.3 Verkeerskundige uitgangspunten	14
7. BEREKENINGEN	15
7.1 Uitgangspunten investeringsberekeningen	15
7.2 Investeringsberekening verbetering HOC Odoorn	15
7.3 Investeringsberekening nieuw sportcomplex aan de Dennenweg	16
7.4 Vrijkomende gronden en opstallen	18
8. SAMENVATTING EN RESULTATEN	19
8.1 Samenvatting	19
8.2 Resultaten	19
9. BIJLAGEN	20
1. Basis- en andere voorzieningen voetbal en tennis Borger-Odoorn	
2. Memo uitgangspunten gemeente voor betrokkenenoverleg d.d. 30 april 2019	
3. Verslag betrokkenenoverleg d.d. 6 mei 2019	
4. Verslag overleg met KNVB d.d. 16 mei 2019	
5. Plattegronden huidige sportlocaties Odoorn-Valthe-Exloo	
6. KNVB Behoeftebepalingen HOC, Valther Boys en HOC + Valther Boys	
7. Behoeftebepaling tennis conform KNLTB advies	
8. Schetsontwerp variant 1 - verbetering sportvoorziening voetbal aan de Hammeersweg (HOC Odoorn)	
9. Schetsontwerp variant 2 - nieuw complex voor voetbal en tennis aan de Dennenweg te Odoorn	
10. Investeringsberekening variant 1 - verbetering sportvoorziening voetbal aan de Hammeersweg (HOC Odoorn)	
11. Investeringsberekening variant 2 - nieuw complex voor voetbal en tennis aan de Dennenweg te Odoorn	



## 1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Borger-Odoorn is door Buro Hollema B.V. als onafhankelijk bureau een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de toekomstige (buiten)sportvoorzieningen in Odoorn.

### **Aanleiding**

In 2012 stelde de gemeenteraad Borger-Odoorn het leefgebiedenbeleid vast. Een voortzetting en nadere uitwerking van Kern en kader, onder andere op grond van een gehouden leefbaarheidsonderzoek, waarin de alledaagse bewegingen van inwoners met betrekking tot voorzieningen in kaart werden gebracht. Het leefgebiedenbeleid geeft een kader voor het toedelen en spreiden van voorzieningen. Uitgangspunt: afstemmen van de voorzieningen in ieder leefgebied en de bijbehorende regio buiten de gemeente, waarbij ook de reële behoefte een nadrukkelijke factor is. In feite een voortzetting van één van de uitgangspunten van Kern en kader: minder maar beter. Toen voor zes hoofdkernen - inmiddels voor vier leefgebieden. In de nota 'Leefgebied en Sport' is in 2015 vastgelegd dat eigendom en beheer van vastgoed (accommodaties) geen gemeentelijke kerntaak is. Waar mogelijk wordt eigendom overgedragen en vervolgens een huisvestingssubsidie verstrekt. Voor voetbal is dit al gedeeltelijk gerealiseerd. Binnen het leefgebied Odoorn en omgeving zijn nu nog 3 voetbalaccommodaties in eigendom van de gemeente: HOC Odoorn, HOC Exloo en Valther Boys. De gemeente heeft Buro Hollema opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek naar de toekomstige sportvoorziening voor voetbal in dit leefgebied.

### **Doel**

Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is om de gemeente een goede en verantwoorde keuze te laten maken voor een duurzame verbetering van de huidige en toekomstige (buiten-)sportvoorzieningen in het leefgebied Odoorn en omgeving. In dit rapport zijn alleen de geraamde kosten weergegeven van de overeengekomen opties voor het haalbaarheidsonderzoek. Op basis van het resultaat van de te verwachten opbrengsten minus kosten van locaties die vrijkomen na keuze van 1 van beide opties, is het aan de gemeente om te bepalen welke optie haalbaar is.

### **Invulling rollen**

De gemeente geeft invulling aan haar beleidskader voor voetbal. Op verzoek van de voetbalclubs HOC en Valthe Boys en de tennisclubs TC Okko en TC Valthe wordt tennis voor de verkenning voor een nieuw complex aangehaakt. Aangezien de tennisclubs geprivatiseerd zijn, kunnen ze hun eigen beslissing nemen om wel of niet mee te doen.

### **Indeling rapport**

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten weergegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de onderzoeksopzet. De uitgevoerde werkzaamheden en resultaten van het onderzoek worden beschreven in respectievelijk hoofdstuk 3, 4, 5, 6 en 7. Tenslotte worden de samenvatting en conclusies in hoofdstuk 8 weergegeven.



## 2. KADER

In dit hoofdstuk worden de betrokkenen en de kaders vanuit de gemeente Borger-Odoorn, de KNVB en de KNLTB weergegeven.

### 2.1 Betrokkenen

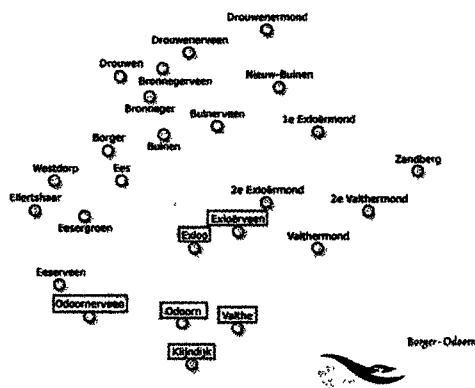
De volgende betrokkenen bij dit haalbaarheidsonderzoek zijn in overleg met gemeente vastgesteld:

- Gemeente
- Voetbal: HOC (Odoorn en Exloo) en Valther Boys (Valthe)
- Tennis: TC Okko (Odoorn), TC Valthe (Valthe), OTC Voevke (Exloo)
- Dorpsbelangen Odoorn (in een vervolgetraject zal dit ook besproken worden met dorpsraad Exloo en Plaatselijk Belang Valthe)

### 2.2 Beleidskader vanuit de gemeente

In de nota 'Leefgebied en Sport' zijn in april 2015 door de gemeenteraad Borger-Odoorn de volgende beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd:

- Eigen verantwoordelijkheid, eigen initiatief en eigen kracht staan voorop.
- Uitgangspunt Kern en kader over voorzieningen: minder maar beter.
- Eigendom en beheer van vastgoed is geen gemeentelijke kerntaak.
- Afstemming van accommodaties in het kader van het vastgestelde leefgebiedenbeleid.
- Sportnota: onderzoek in overleg of overdracht accommodaties wenselijk en haalbaar is.
- Blijvende en aanmerkelijk beperktere beschikbaarheid van financiële middelen.



Op grond van deze beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden wordt voorgesteld om (uitgezonderd de wettelijke verplichting voor het primair onderwijs) geen nieuwe sportaccommodaties in gemeentelijk eigendom en beheer te nemen en de bestaande gemeentelijke sportaccommodaties waar mogelijk over te dragen of anderszins af te stoten. En daarna te overwegen om, waar dat nodig is, bij te dragen door middel van een gemeentelijke sportstimuleringssubsidie.

In leefgebied 3 (zie rood omlijnde dorpen op de kaart) zijn de tennisclubs in Odoorn, Exloo en Valthe inmiddels geprivatiseerd en zelfvoorzienend.

Voor voetbal is nu (nog) de gemeente eigenaar van de gronden en gebouwen.

Voor voetbal gelden de volgende richtinggevende uitgangspunten:

1. Door de bevolkingskrimp minder inwoners en dus ook afnemende ledenaantallen.
2. Door bezuinigingen minder geld bij de overheden en een beperktere rol voor de gemeente.
3. Op grond daarvan is meer eigen initiatief/regie, eigen verantwoordelijkheid en eigen inzet van bewoners en verenigingen noodzakelijk.
4. Toedeling van gemeentelijke voorzieningen gebaseerd op vier leefgebieden.
5. Oplossingsrichtingen moeten toekomstbestendig en duurzaam zijn.
6. In ieder leefgebied is een voor alle leeftijdscategorieën passend aanbod om te voetballen.

Slutelbegrippen voor duurzame en toekomstbestendige oplossingen voor voetbal in de gemeente, ook bij een afnemend inwonertal (minder vrijwilligers ook) en bij sterk krimpende budgetten: meer zelf doen, samenwerken en fuseren, en afstemmen op leefgebiedsniveau.

In lijn met het eerder genoemde gemeentelijk beleid wordt voorgesteld de voetbalaccommodaties inclusief de velden, evenals beheer en onderhoud, over te dragen aan de voetbalverenigingen.

Als de verenigingen zorgen voor een passend voetbalaanbod in hun leefgebied, kan de gemeente middels eenmalige bijdrage in reorganisatie-investeringen, helpen bij het handhaven van één voetbalcomplex per leefgebied. De verenigingen zorgen dan zelf voor de exploitatie.

De gemeente kan daarnaast in dorpen waar de voetbalaccommodatie vervalt, de mogelijkheid bieden om, waar behoefte is, een dorpstrapveld financieel in stand te houden.

In bijlage 1 'Basis- en andere voorzieningen voetbal en tennis Borger-Odoorn' heeft de gemeente aangegeven hoe ze de verdeling tussen voetbal-, tennisverenigingen en gemeente zien. Hierin is ook te zien dat ze voor voetbal de norm van de KNVB volgen en voor tennis de norm van de KNLTB.

Samengevat wil de gemeente Borger-Odoorn dat de voetbalverenigingen in Borger-Odoorn zelf zorg gaan dragen (in nauwe samenwerking en waar zij dat wensen na fusie) voor de exploitatie van maximaal één voetbalcomplex per leefgebied op basis van de KNVB-norm.

### **2.3 Advisering KNVB**

De KNVB adviseert voetbalverenigingen door middel van een behoeftebepaling, waarbij met een rekentool uitgerekend wordt hoeveel wedstrijdvelden de vereniging nodig heeft op basis van het aantal competitie-spelende teams. Naast het aantal wedstrijdvelden wordt ook een indicatie gegeven van het aantal benodigde trainingsvelden en het aantal benodigde kleedkamers met bijbehorende teamlockers.

De KNVB geeft aan dat de rekentool is bedoeld als richtlijn, en informatie biedt die kan helpen als input voor een gesprek met bijvoorbeeld de gemeente. De uitkomst van de rekentool is een momentopname, gebaseerd op het aantal teams zoals op dat moment bekend is. Demografische ontwikkelingen en verenigingsontwikkelingen worden in de berekening niet meegenomen.

De KNVB heeft kwaliteitsnormen voor het club- en kleedgebouw vastgelegd in het document 'Kwaliteitsnormen club-/kleedgebouw', KNVB, december 2017.

Ook heeft de KNVB een handboek voor de realisatie van een nieuw sportcomplex 'Van idee naar werkelijkheid'. Er zijn ook kwaliteitsnormen voor de voetbalaccommodatie als geheel opgesteld 'Kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie', KNVB, maart 2018.

### **2.4 Advisering KNLTB**

De KNLTB hanteert momenteel een richtlijn van 50 - 70 spelers per baan, ongeacht de baansoort. Op verlichte banen kan de richtlijn tot 90 spelers per baan worden opgevoerd. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat de behoefte voor het aantal spelers per baan per vereniging sterk kan verschillen. De richtlijn dient daarom niet te strikt te worden gehanteerd als absolute rekeneenheid bij het bepalen van het aantal benodigde banen. Het is ook van belang nauwkeurig te kijken naar factoren die de banendruk kunnen beïnvloeden, bijvoorbeeld het aantal deelnemende teams voor competitie en toernooien en het daarvoor benodigde aantal banen. Daarnaast zijn maatschappelijke factoren en demografische opbouw binnen een vereniging mede bepalend voor de bezetting van de tennisbanen overdag en 's avonds.

Voorbeeld: Een vereniging met veel leden die overdag werken en dus alleen 's avonds kunnen tennissen, heeft 's avonds een hoge bezetting van de banen. Een vereniging met veel leden die overdag kunnen tennissen (jeugd, parttime werkenden, gepensioneerden), beschikt over de mogelijkheid het gebruik van de banen over de hele dag te spreiden.





### 3. PROCES

In april 2019 is Buro Hollema in opdracht van de gemeente gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de toekomstige (buiten)sportvoorzieningen Odoorn voor voetbal en tennis, in opdracht van de gemeente Borger-Odoorn. Aan de hand van een inventarisatie zijn er in samenspraak met de gemeente uitgangspunten vastgesteld, die besproken zijn tijdens de betrokkenenbijeenkomst op 6 mei. In dit overleg zijn diverse door de verschillende betrokkenen opmerkingen gemaakt die vooral te maken hebben met de financiële haalbaarheid.

In een overleg op 3 september is door de gemeente besloten om op basis van het huidige beleidskader van de gemeente en de normen van de KNVB en KNLTB, schetsontwerpen te maken en deze door te rekenen. De adviezen uit het gesprek met de KNVB medio mei jl. worden hierin ook meegenomen.

Na oplevering van de schetsontwerpen en berekeningen voor de hieronder genoemde onderzoekvarianten, zal de financiële haalbaarheid blijken en zal er vanuit de gemeente weer verder gesproken worden met de betrokkenen. Voor nu is vooral belangrijk om de haalbaarheid in economische zin zichtbaar te krijgen.

#### 3.1 Onderzoekvarianten

Om een goede en verantwoorde keuze voor een toekomstbestendige verbetering (10 tot 15 jaar) van de huidige en toekomstige (buiten)sportvoorzieningen in het leefgebied Odoorn en omgeving te komen, wil de gemeente een tweetal varianten onderzocht hebben:

- Variant 1 - Verbetering van de kwaliteit van de sportvoorzieningen voor voetbal in de huidige situatie aan de Hammeersweg in Odoorn (HOC Odoorn)
- Variant 2 - Verhuizing van voetbal en tennis naar een nieuwe locatie aan de Dennenweg in Odoorn (HOC, TC Okko, Valther Boys, TC Valthe (en mogelijk ook OTC Voevke))

Daarnaast zal er tijdens het onderzoek ook gekeken worden of andere locaties in Odoorn nog interessant kunnen zijn als nieuwe locatie.

#### 3.2 Onderzoeksopzet

Om de huidige situatie en uitgangspunten goed in beeld te krijgen is er gestart met een inventarisatie. Door middel van een startoverleg met de gemeente is bekeken welke informatie verzameld moest worden. Hierna volgde een inventarisatie met de gemeente en belanghebbenden. Er is in samenspraak met de gemeente een memo met gemeentelijke uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn besproken in een betrokkenenoverleg. Na het betrokkenenoverleg heeft de gemeente in een overleg haar definitieve standpunten bepaald, waarmee de onderzoekvarianten zijn uitgewerkt in schetsontwerpen. Deze schetsontwerpen zijn vervolgens doorgerekend. Er is per variant een investeringsberekening gemaakt.

Op basis van bovengenoemde zijn de kaders theoretisch berekend. Na vaststelling van deze rapportage zal in overleg met de belanghebbenden binnen deze kaders de verdere planvorming en uitwerking plaats gaan vinden.



## 4. INVENTARISATIE

Er heeft op 2 april 2019 een startgesprek met de gemeente plaats gevonden. Met de hieruit verkregen informatie, gecombineerd met verdere informatie vanuit gemeente en verenigingen, is er een overzicht gemaakt van de huidige voorzieningen voor voetbal en tennis in het leefgebied Odoorn en omgeving (leefgebied 3). Het beleidskader vanuit de gemeente (zie paragraaf 2.2) is, met aanvullende informatie, in samenwerking met de gemeente uitgewerkt tot uitgangspunten, zie bijlage 2. Deze uitgangspunten zijn besproken tijdens een betrokkenenoverleg op 6 mei 2019. Er is ook gevraagd of er nog ideeën zijn voor een andere locatie in Odoorn voor een nieuw sportpark. Het verslag is te vinden in bijlage 3. Op 16 mei 2019 heeft er ook nog een overleg met de voetbalverenigingen en de KNVB plaats gevonden (verslag in bijlage 4). Op 3 september 2019 heeft er een overleg tussen Buro Hollema en de gemeente plaatsgevonden waarin de definitieve uitgangspunten zijn bepaald voor ontwerp en doorrekening van de onderzoekvarianten.

Hieronder volgt een overzicht van de huidige situatie, de uitgangspunten vanuit de gemeente, de wensen vanuit de verenigingen en verder verzamelde informatie.

### 4.1 Huidige voorzieningen

De huidige invulling van voetbal- en tennisvoorzieningen in het leefgebied zijn:

- HOC in Odoorn: 2 wedstrijdvelden en 1 trainingsveld (alleen verlichting op trainingsveld), clubhuis en 2 materiaalhokken; HOC heeft verder een pannakooi in opslag.
- HOC in Exloo: 1 wedstrijdveld met verlichting, half trainingsveld met verlichting, clubhuis en materiaalhok (wordt ook door fietsvereniging gebruikt).
- Valther Boys: 2 wedstrijdvelden (2<sup>e</sup> wedstrijdveld met 1 lichtmast), 3/4 trainingsveld met verlichting, clubhuis en materiaalhok;
- TC Okko: 4 gravelbanen met verlichting, oefenmuur/kooi, clubhuis incl. materiaalhok
- TC Valthe: 2 gravelbanen zonder verlichting, clubhuis. Huren grond, kleedkamers en materiaalhok van Stichting Ons Dorps huis.
- OTC Voevke: 2 gravelbanen met verlichting, clubhuis incl. materiaalhok.

Plattegronden van de huidige voetbal- en tennisvoorzieningen zijn terug te vinden in bijlage 5.

### 4.2 Behoeftebepalingen KNVB en KNLTB

De KNVB heeft met haar rekentool behoeftebepalingen gemaakt voor HOC, Valther Boys en een combinatie van HOC en Valther Boys. Zie bijlage 6.

De KNLTB heeft geen rekentool, maar geeft richtlijnen (zie paragraaf 2.4). In bijlage 7 is een behoeftebepaling terug te lezen op basis van de richtlijnen van de KNLTB.

De gemeente heeft in haar uitgangspunten de behoeftebepalingen van de KNVB en KNLTB als norm aangehouden.

### 4.3 Uitgangspunten gemeente voor betrokkenenoverleg

#### 1. Verbetering van de kwaliteit van de sportvoorzieningen voor voetbal in de huidige situatie aan de Hammeersweg (HOC Odoorn)

- Insteek vanuit de gemeente voor voetbal: bij een gerenoveerd complex wordt de gemeente slechts eigenaar van de velden en wordt de club eigenaar van het overige terrein en de opstallen.
- Verbetering van HOC Odoorn: op basis van de behoeftebepaling van de KNVB voor HOC (zie bijlage 6) 2 wedstrijdvelden en 1 trainingsveld, clubhuis en materiaalgebouw; rekening houdend met de komst van jeugdleden Valther Boys en het vervallen van het wedstrijdveld met verlichting in Exloo en het clubgebouw (in Exloo blijft dan alleen een dorpstrapveld).



- Standpunt gemeente over toekomstig onderhoud Valther Boys bij verbetering huidige HOC-complex (waarbij de seniorenteams van Valther Boys niet overgaan): onderhoud velden is nog tot en met oktober 2020 geregeld. Daarna zal er opnieuw besloten worden over wel of geen onderhoud. Voor de opstellen zal geen regulier onderhoud gedaan worden, alleen klachtenonderhoud en preventieve zaken (diverse controles b.v.).
2. Verhuizing van voetbal en tennis naar een nieuwe locatie aan de Dennenweg in Odoorn
- Insteek vanuit de gemeente voor voetbal: bij een nieuw complex is de gemeente slechts eigenaar van de velden en worden de clubs eigenaar van het overige terrein en de opstellen.
  - De gemeente investeert de velden, kleedruimtes en materiaalopslag, en volgt hierbij het KNVB advies. Mochten de verenigingen meer willen (denk ook aan de pannakooi), dan is dat voor eigen kosten van de clubs (zowel de opstal als de ruimte). Een kantine en bestuurskamer dienen ook zelf te worden bekostigd, al dan niet met zelfwerkzaamheid en subsidie. Zie ook bijlage 1.
  - Behoeftebepaling van de richtlijnen van de KNVB bij een samenvoeging van HOC en Valther Boys (zie bijlage 6) geeft 2 wedstrijd velden, 1,5 trainingsveld en 4 kleedkamers (er is hierbij geen rekening gehouden van krimp of juist groei door het samengaan van de clubs op een nieuw complex of extra kleedruimte voor dames).
  - Insteek vanuit de gemeente voor tennis: alle kosten (banen, kantine, kleedkamers, oefenmuur, padelbaan, etc.) voor de clubs; al dan niet met zelfwerkzaamheid en subsidie. De nieuwe eigendomssituatie zal worden zoals nu: geheel in eigendom van de club(s).
  - Behoeftebepaling op basis van de richtlijnen van de KNLTB (o.b.v. 70 leden per baan met verlichting): TC Okko en TC Valthe samen 2 of 3 banen, met OTC Voevke erbij 3 of 4 banen (er zit verschil tussen aantal leden bij verenigingen en KNLTB-registratie, die tot verschil in aantal banen leidt).
  - Er is een mogelijkheid voor tennis om met de kleedkamers van voetbal (op kosten van de gemeente) mee te liften. Verder kan er een besparing gerealiseerd worden door een gezamenlijke kantine voor voetbal en tennis.
  - Er blijven in Exloo en Valthe dorpstrapvelden (1 per dorp), als daar behoefte aan is.
  - Verkeer, gemeente: ruime parkeergelegenheid met aanrijroute vanuit Valtherweg; voorkomen dat er door woonwijk gereden (sluipverkeer) of er geparkeerd wordt. Toegang fietsers kan wel via woonwijk.

#### 4.4 Wensen en vragen verenigingen

Vooraf en tijdens de betrokkenenbijeenkomst en tijdens het overleg met de KNVB hebben de verenigingen de volgende wensen uitgesproken:

- Bij verbetering van HOC Odoorn wil HOC graag renovatie van de velden en op trainingsveld en 2<sup>e</sup> wedstrijd veld verlichting om ook 's avonds (oefen)wedstrijden te kunnen spelen.
- HOC geeft aan dat er nu staat dat het niet haalbaar is dat de verenigingen een kantine volledig zelf 'ophoesten'. Bij andere privatiseringen staat er vaak al een gebouw wat bij een 'bruidsschat' opgeknapt kan worden tot een goed niveau en daarna worden de club(s) zelf verantwoordelijk. Dat is (financieel) een andere situatie dan dat er nu een volledig nieuw gebouw geplaatst moet worden. De waarde van de huidige kantine kan niet meegenomen worden. De gemeente geeft aan dat het zal gaan om een mix van gemeentelijk geld, subsidies en inzet & bijdrage van de clubs. De gemeenteraad moet uiteindelijk beslissen hoeveel gemeentelijk geld er geïnvesteerd kan worden. Valther Boys maakt zich zorgen hoe 8 seniorenteams straks op 2 velden op zondag moeten gaan spelen, aangezien er 7 's ochtends voetballen. HOC geeft aan dat de KNVB er van uit gaat dat alle zondagteams ook 's middags kunnen voetballen. Ook zijn er zorgen over het trainen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> elftallen, die nu van beide clubs op dinsdag- en donderdagavond trainen i.v.m. het spelen op



zondag. Die avonden kunnen niet zomaar veranderd worden. Verder zijn de clubs geen voorstander van teamlockers.

- De tennisverenigingen geven aan dat als alle kosten voor de clubs zijn, het voor de tennisclubs niet haalbaar is. TC Okko heeft vorig jaar de locatie voor 1 euro overgenomen van de gemeente en heeft ook de verplichting bij vertrek het weer voor 1 euro aan de gemeente aan te bieden. Ze hebben verder wel een bedrag (bruidsschat) meegekregen, maar dit bedrag is, conform de afspraken, geïnvesteerd in verbetering van de locatie. TC Valthe is al 25 jaar zelfstandig, huurt van het dorpshuis en heeft in die periode nooit een bijdrage van de gemeente ontvangen. OTC Voevke heeft een redelijk nieuw clubhuis (13 jaar geleden vernieuwd na een brand, waarvoor de club zelf 50.000 euro bij elkaar heeft gebracht en er 50.000 euro door de gemeente is bijgedragen), bij verhuizing kan dit niet meegenomen worden, fysiek of financieel. Het huidige bezit van de clubs niet zomaar kan vervallen, dat zou kapitaalvernietiging zijn. Er moet ook gekeken worden wat vrijkomende gronden op zouden leveren.  
Voordelen voor de clubs zouden zijn dat met nieuwe (smashcourt)banen er langer gespeeld kan worden en ook een gezamenlijke kantine met meerdere clubs kan een voordeel opleveren. Maar met de huidige insteek vanuit de gemeente is dit voor de clubs onbetaalbaar. TC Valthe en TC Okko geven aan dat hun voorkeur er naar uit zou gaan dat de gemeente de banen en gebouwen neer zet en het daarna overgaat naar de clubs. Ze willen best kijken wat er aan zelfwerkzaamheid voor de kantine kan, maar aanleg van banen is financieel niet haalbaar.  
OTC Voevke is niet eerder betrokken geweest in de plannen voor een nieuw complex en is tijdens de betrokkenenbijeenkomst vooral als toehoorder aanwezig.
- De voetbal- en tennisverenigingen staan positief tegenover een gedeelde kantine, waarbij het wenselijk is deze creatief in te richten dat er 'aparte' zitplekken zijn voor tennis en voetbal. Voor wat betreft de kleedkamers lijkt het niet handig om voetballers en tennissers volledig te mengen. De wens van de clubs is 2 kleedkamers voor tennis en 6 voor voetbal.
- Verzoek vanuit HOC om bij een nieuw complex voor verkeer ook te kijken naar een goede aansluiting vanuit Exloo. En om bij verbetering van HOC Odoorn de huidige verkeerssituatie daar mee te nemen.

#### 4.5 Aanvulling op behoeftebepaling KNVB

Vanuit de KNVB zijn er in een gesprek naar aanleiding van de behoeftebepaling en het betrokkenenoverleg nog de volgende aanvullende adviezen gegeven:

- Bij 4 kleedkamers is de norm om 2 grote (24m<sup>2</sup>) en 2 kleinere (15m<sup>2</sup>) kleedkamers. Bij verbetering van de huidige accommodatie van HOC Odoorn moet er ook gekeken moet worden of de kleedkamers voldoen aan de huidige norm.
- Bij de behoeftebepaling voor kleedkamers is nog geen rekening gehouden met gemengde en damesteams (dit zit niet in de standaard rekentool van de KNVB, die kijkt alleen naar het aantal teams ongeacht dames- of herenteams). De KNVB geeft aan dat bij gemengde teams meisjes ook wel in de scheidsrechterskamer omkleeden en douchen. Je zou ook kunnen kijken naar 2 scheidsrechterskamers, 1 voor heren en 1 voor dames en die dan wellicht ook gebruiken als kleedkamers voor tennis.
- De KNVB geeft aan dat in de praktijk alleen hele grote clubs met teamlockers werken. De investering in de teamlockers en de ruimte voor de lockers zou ook, aangevuld door zelfwerkzaamheid van de clubs, omgezet kunnen worden in extra kleedkamerruimte.
- De KNVB geeft aan dat de behoeftebepaling bij een nieuw complex voor trainingsvelden op 1,5 uit komt (zie bijlage 6). Als er ook maar iets bij komt (groei), wordt het meer dan 1,5 en zou het 2 worden. Bij de behoeftebepaling is ook uitgegaan van 2 uur trainen op de woensdagmiddag, iets wat bij HOC en Valther Boys niet mogelijk is, omdat de vrijwillige trainers dan niet kunnen i.v.m. werk.



- De KNVB geeft aan dat met een kunstgrasveld er meer uren gespeeld kunnen worden, wat ruimte kan creëren (ook bij droge periodes). Bij droge periodes kan voor grasvelden een (door de club(s) zelf te bedienen) beregeningsinstallatie, een goede uitkomst zijn, om toch te kunnen blijven spelen.

#### **4.6 Mogelijk andere locatie voor nieuw sportpark in Odoorn**

Zowel vanuit de gemeente als de verenigingen zijn er geen suggesties voor een mogelijk andere locatie dan de Dennenweg voor een nieuw sportpark in Odoorn.



## 5. DEFINITIEVE UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP EN DOORREKENING

Tijdens een overleg tussen Buro Hollema en de gemeente d.d. 3 september 2019 zijn de volgende definitieve standpunten vastgelegd, op basis van het huidige beleidskader van de gemeente en de normen van de KNVB en KNLTB. Er zijn geen extra's meegenomen als een pannakooi voor voetbal of een oefenkooi voor tennis.

Aan de hand van deze uitgangspunten hebben ontwerp en doorrekening plaats gevonden.

1. Verbetering van de kwaliteit van de sportvoorzieningen voor voetbal in de huidige situatie aan de Hammeersweg (HOC Odoorn; HOC Exloo vervalt; Valther Boys senioren gaan niet naar Odoorn)
  - 2 wedstrijdvelen en 1 trainingsveld (allen grasvelden)
  - Ledverlichting op 2 velden
  - Doorrekening voor clubhuis renoveren
  - 6 kleedkamers (waarvan 1 voor dames)
  - Waar qua ruimte haalbaar rekening houden met de KNVB-norm van 2 grotere kleedkamers van 24m<sup>2</sup> (voor dubbelgebruik van jeugdteams en 1<sup>e</sup> selecties).
  - 1 scheidrechtterruimte
  - Materiaalhok
  - Parkeervoorzieningen
  - Er is een stelpost voor verbetering van de toegang en het omliggend terrein opgenomen in de berekeningen ter hoogte van €35.000,- (zie bijlage 10-VI)
2. Nieuw complex voor voetbal en tennis aan de Dennenweg te Odoorn (voor HOC, Valther Boys, TC Okko, TC Valthe (en mogelijk ook OTC Voevke))

Voetbal:

- 2 wedstrijdvelen en 2 trainingsvelden (allen grasvelden)
- Ledverlichting op 2 velden
- 5 kleedkamers, waarvan 2 grotere kleedkamers (24m<sup>2</sup>)
- 1 scheidrechtterruimte
- Materiaalhok
- Parkeervoorzieningen

Tennis:

- 4 smashcourtbanen
- 2 kleedkamers
- Materiaalhok
- Parkeervoorziening



In tabel 1 is de verdeling in kosten te zien, die bij de berekeningen is aangehouden, conform het gemeentelijk beleidskader hiervoor (zie ook bijlage 1).

Tabel 1: Verdeling verantwoordelijkheid voorzieningen

<b>Voetbal</b>	<b>Aanleg / onderhoud gemeente</b>	<b>Aanleg / onderhoud voetbalclubs</b>
Velden (o.b.v. KNVB-norm; excl. klein onderhoud)	x	
Kleedkamers/scheidrechtterruimte met bijbehorend sanitair	x	
Doelen/ballenvaarders/hekken	x	
Materiaalopslag	x	
Parkeervoorziening	x	
Kantine / bestuurskamer met bijbehorend sanitair		x
Vlaggenmasten, klein materiaal (als netten), verplaatsbare doelen		x
Verlichtings- en omroepinstallatie, kassagebouw, verkooppunt horeca		x
Aanvullende wensen clubs		x
Klein onderhoud velden (herstel speelschade)		x
Nuts- en schoonmaakkosten		x
<b>Tennis</b>	<b>Aanleg / onderhoud gemeente</b>	<b>Aanleg / onderhoud tennisclubs</b>
Banen, incl. hekwerk en netten		x
Kleedkamers met bijbehorend sanitair		x
Kantine met bijbehorend sanitair		x
Klein materiaal (als vegers)		x
Materiaalopslag		x
Aanvullende wensen clubs		x
Parkeervoorziening		x
Onderhoud park		x
Nuts- en schoonmaakkosten		x



## 6. ONTWERP

### 6.1 Verbetering sportvoorziening voetbal aan de Hammeersweg (HOC Odoorn)

Bij het ontwerp van verbetering van HOC Odoorn zijn de in hoofdstuk 5 beschreven uitgangspunten gehanteerd. Dit betekent renovatie van de velden, waarbij er een hoofdveld, een B-veld en een trainingsveld komen (allen natuurgrasvelden). Op 2 velden komt verlichting met led-lichtmasten, het hoofdveld krijgt een beregeningssysteem. Het clubhuis wordt gerenoveerd en aangepast naar de normen van kleedkamers van de KNVB, waarbij er voldaan wordt aan minimaal 2 grotere en 3 kleinere kleedkamers. Omdat deze norm niet uitvoerbaar is binnen het huidige clubgebouw, wordt in de ramingen gerekend met een uitbouw. Dit is nog niet op de tekening terug te zien. Bij renovatie van het HOC-clubhuis zal er (in een later stadium) ook nog gekeken gaan worden naar de mogelijkheden en meerwaarde van een combinatie met de kantine- en kleedkamerfunctie van tennisvereniging OKKO. Verder worden de verharding, het gras en de groenvoorzieningen rondom de velden en het clubgebouw vernieuwd. Uitbreiding van de parkeervoorziening is in het ontwerp nog niet meegenomen, maar in de raming wordt hiervoor een post voor vernieuwing en uitbreiding meegenomen. Zie bijlage 8 voor het schetsontwerp.

### 6.2 Nieuw sportcomplex voor voetbal en tennis op de Dennenweg

Het ontwerp van een nieuw sportcomplex voor voetbal en tennis op de Dennenweg is zo compact mogelijk gemaakt, waarbij het clubgebouw centraal staat en zo ook de dubbelfunctie voor voetbal en tennis kan vervullen. De in hoofdstuk 5 beschreven uitgangspunten zijn gehanteerd. Dit betekent aanleg van een hoofdveld, een B-veld en 2 trainingsvelden (allen natuurgrasvelden). Op 2 velden komt verlichting met led-lichtmasten, het hoofdveld krijgt een beregeningssysteem. Voor tennis komen er 4 smashcourt tennisbanen. Er is een gezamenlijk clubhuis met ruimte voor een gezamenlijke kantine en materiaalopslag voor voetbal en voor tennis. Voor voetbal 5 kleedkamers voor spelers (2 grote en 3 kleine) en een scheidrechterkleedkamer. Voor tennis is er rekening gehouden met 2 kleedkamers (1 voor dames en 1 voor heren). Verder komen er verhardingen, gras en groenvoorzieningen rondom de velden/banen en het clubgebouw. Naast een parkeervoorziening is er in het ontwerp ook een verbeterde ontsluiting vanuit de Dennenweg naar de sportvoorziening meegenomen. Zie bijlage 9 voor het schetsontwerp.

### 6.3 Verkeerskundige uitgangspunten

Er zijn in de berekeningen 100 parkeerplaatsen als uitgangspunt genomen, zowel voor variant 1 als 2. De norm bij de KNLTB voor aantallen parkeerplaatsen is 4 per baan. Bij voetbal wordt geadviseerd om minimaal 1 parkeerplaats per 4 bezoekers aan te houden en tellingen te verrichten bij de bestaande locatie(s). Er moet ook rekening worden gehouden met piekbelasting, en als deze piekbelasting optreedt er tijdelijke parkeermogelijkheden zijn. In de inventariserende besprekingen is besproken dat er een ruime parkeervoorziening aangelegd moet worden, rekening houdend met de regiofunctie die het sportpark gaat vervullen. Tevens is het belangrijk om wildparkeren in de woonwijk te voorkomen. Het aantal parkeerplaatsen voorziet in piekmomenten op de zaterdagochtend en bij evenementen.

In variant 1 (verbetering HOC Odoorn) is in het ontwerp nog niet beschouwd waar de uitbreiding van parkeerplaatsen kan gaan plaatsvinden, er is in de raming wel een kostenpost voor uitbreiding opgenomen.

De ontsluiting voor het nieuwe sportpark is voldoende gedimensioneerd om het verkeer goed te kunnen afwikkelen. De toegangsweg is 6 meter breed ontworpen.

In voorafgaande besprekingen is gesproken over sluiptverkeer vanaf Exloo via de Tipweg richting een complex aan de Dennenweg. Dit is een fiets/landbouwpad. De verwachting is dat hier geen gemotoriseerd sluiptverkeer langs zal gaan. Zo wel, dan zou dit eenvoudig op te lossen zijn met een klappaal.





## 7. BEREKENINGEN

### 7.1 Uitgangspunten investeringsberekeningen

Aan de hand van de uitgangspunten zoals omschreven in hoofdstuk 5 en de daarop gebaseerde twee varianten (variant 1 - "verbetering HOC Odoorn" en variant 2 "nieuw sportcomplex Dennenweg") zijn de investeringsberekeningen gemaakt.

Op hoofdlijnen zijn de volgende onderdelen geraamd:

- De velden met bijbehorende veldinrichtingen
- Clubgebouw en kleedkamers
- Het omliggende terrein, terrassen en ontsluitingspaden
- Parkeerplaats
- Toegangswegen
- Aankoop gronden (bij variant 2)

In de variant 2 is tevens de optie tennispark uitgerekend. De toedeling van de kosten op onderdelen is op basis van een procentuele verdeling op basis van ledenaantallen van voetbal en tennis.

De ledenaantallen o.b.v. gegevens van de KNVB en KNTLB d.d. april/mei 2019 zijn:

Voetbal: HOC – 474 leden, Valther Boys – 193 leden; samen 667 leden.

Tennis: TC Okko – 108 leden; TC Valthe – 25 leden; OTC Voevke – 68 leden; samen 201 leden.

Zoals in paragraaf 4.4 als wens vanuit de tennisverenigingen is beschreven, zijn de tennisbanen berekend in smashcourt. Deze allweather banen vormen samen met de gedeelde kantine het argument om mogelijk over te gaan naar een nieuw complex.

In de variant "verbetering HOC Odoorn" is geen nieuw tenniscomplex meegenomen. Naast het huidige sportpark van HOC is het tenniscomplex van TC Okko aanwezig dat reeds geprivatiseerd is.

Verder zijn in de ramingen risico's en onzekerheden benoemd en afgeprijsd. Dit om mogelijke tegenvallers te voorkomen wanneer er een keuze wordt gemaakt voor een variant.

### 7.2 Investeringsberekening verbetering HOC Odoorn

Bij de verbetering van HOC Odoorn is uitgegaan van renovatie van de bestaande velden en vernieuwen van veldinrichtingen. Een en ander is weergegeven op het schetsontwerp, zie bijlage 8. Om de huidige parkeerdruk van gebruikers van het sportpark in Odoorn op te vangen is gerekend met uitbreiding van de parkeervoorziening. Voor het clubgebouw is uitgegaan van deels renovatie, deels nieuwbouw. Alle bedragen zijn incl. VAT-kosten (onderzoeken, voorbereidingskosten en begeleidingskosten) en er is er gerekend met 10% onvoorziene kosten. De bedragen gehanteerd voor het te renoveren en uit te breiden clubgebouw zijn kengetallen op basis van ervaringscijfers.

In tabel 2 zijn de investeringskosten en de verdeling op basis van het gemeentelijk beleid weergegeven. De berekeningen zijn weergegeven in bijlage 10.

In de onderstaande investeringsberekening is rekening gehouden met de uitbreiding van 1 trainingsveld (natuurgras; incl. aankoop grond) bovenop de renovatie van het gehele complex, in verband met de mogelijke komst van junioren en senioren van Valther Boys.



Tabel 2: Investeringskosten verbetering HOC en verdeling, inclusief aankoop grond

	Onderdeel	Totaal	Totaal gemeente	Totaal club
I:	Hoofdveld natuurgras 69 x 105			
II:	B - veld natuurgras 64 x 100 incl. verlichting			
III:	Trainingsveld natuurgras 64 x 100 incl. verlichting			
IV:	Terras + verhardingen			
V:	Clubgebouw			
VI:	Aanpassingen toegang en omliggend terrein*			
VII:	Parkeerplaats herstraten + uitbreiding			
VIII:	Risicobedragen:			
	(Ver)leggen kabels en leidingen			
	Milieuhygiënische kwaliteit bouwstoffen/grond			
	Waterhuishoudkundige zaken w.o. compensatiemaatregelen verhard oppervlak			
	Archeologie en Flora-Fauna			
	Mogelijk aanbrengen/aanpassen tussengemaal t.b.v. riolering			
	<i>Totaal risicobedragen</i>			
	<b>Subtotaal (excl. BTW)</b>			
IX:	Aankoop grond			
X:	Aanleg extra trainingsveld (berekening zie bijlage 10-III)			
	<i>Afronding</i>			
	<b>Totaal (excl. BTW)</b>	<b>€ 1.927.800,00</b>	<b>€</b>	

\*Voor de aanpassing van de toegang en het omliggende terrein is een schatting van de kosten gemaakt. Deze schatting is opgesplitst in 10.000 euro voor de aanpassing rondom de toegang/entree van het sportpark (dit betreft dus niet de Hammeersweg), en 25.000 euro voor aanpassingen aan het omliggend terrein (tegels en beplantingen rondom de velden).

Wanneer aankoop van extra grond niet mogelijk is ten behoeve van de aanleg van een extra veld bij komst van Valther Boys, kan als alternatief het tweede wedstrijdveld in kunstgras uitgevoerd worden. Waarmee wordt voldaan aan de capaciteit volgens de KNVB-norm.

De kosten voor een nieuw kunstgrasveld zijn ongeveer € 500.000,- (excl. BTW). Wanneer voor dit alternatief wordt gekozen, zijn de minderkosten op de totale investering € 119.900,- (excl. BTW; bedrag kunstgrasveld minus onderdelen II, IX en X uit tabel 2). Wel zullen de exploitatiekosten bij kunstgras hoger worden omdat een dergelijk veld hogere afschrijvingskosten heeft.

### 7.3 Investeringsberekening nieuw sportcomplex aan de Dennenweg

Bij de aanleg van een nieuw sportpark aan de Dennenweg is ervan uitgegaan dat het gehele terrein ca. 30 centimeter hoger komt te liggen. Het huidige terrein ligt namelijk lager dan de Dennenweg. Verder is



uitgegaan van te leveren grond voor de opbouw van de natuurlijke grasvelden. De vrijkomende grond wordt in en rondom het sportpark verwerkt. In de eenheidsprijzen van de investeringskosten voor het nieuwe clubgebouw zijn de kosten voor duurzame energie meegenomen. Verdere uitgangspunten zijn te herleiden uit de ramingen. Alle bedragen zijn incl. VAT-kosten (onderzoeken, voorbereidingskosten en begeleidingskosten) en 10% voor onvoorziene kosten. De bedragen gehanteerd voor het nieuwe clubgebouw zijn kengetallen op basis van ervaringscijfers.

In tabel 3 zijn de investeringskosten en de verdeling op basis van het gemeentelijk beleid weergegeven. De berekeningen zijn weergegeven in bijlage 11.

Tabel 3: Investeringskosten nieuw sportcomplex aan de Dennenweg en verdeling, inclusief aankoop grond

nr	Onderdeel	Totaal voetbal + tennis	Totaal gemeente	Totaal tennis	Totaal voetbal
I:	Hoofdveld natuurgras 68 x 105				
II:	B - veld natuurgras 64 x 100				
III:	Trainingsveld 1 natuurgras 64 x 100 incl. verlichting				
IV:	Trainingsveld 2 natuurgras 64 x 100 incl. verlichting				
V:	Tennisbanen (4x)				
VI:	Parkeerplaats (zie procentuele verdeling)				
VII:	Ontsluiting terrein/aanpassing Dennenweg (zie procentuele verdeling)				
VIII:	Terras + paden (zie procentuele verdeling)				
IX:	Clubgebouw (kostenverdeling gemeente, voetbal, tennis zie onderbouwing)				
X:	Omliggend terrein (groenvoorzieningen), (zie procentuele verdeling)				
	Risicobedragen:				
	(Ver)leggen kabels en leidingen cq. verzwaren net, duurzame energie?				
	Milieuhygiënische kwaliteit bouwstoffen/grond				
	Onderzoek en stortkosten verontreinigd asfalt en funderingslagen				
	Waterhuishoudkundige zaken w.o. compensatiemaatregelen verhard oppervlak				
	Archeologie en Flora-Fauna				
	Mogelijk aanbrengen tussengemaal t.b.v. riolering				
	(zie procentuele verdeling)				
XI:	Aankoop grond				
	Afronding				
	<b>TOTAAL (EXCL. BTW)</b>	<b>€ 4.225.800,00</b>			



#### **7.4 Vrijkomende gronden en opstallen**

Bij beide varianten zullen gronden en opstallen vrijkomen. In deze rapportage zijn kosten en opbrengsten hiervoor niet beschouwd. De gemeente zal intern bekijken waar mogelijkheden liggen ten aanzien van verkoop van vrijkomende gronden en opstallen, om dekking te zoeken voor de investeringskosten.



## **8. SAMENVATTING EN RESULTATEN**

### **8.1 Samenvatting**

In opdracht van de gemeente Borger-Odoorn is door Buro Hollema in de periode van april t/m september 2019 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de toekomstige (buiten)sportvoorzieningen in Odoorn. Dit heeft geresulteerd in schetsontwerpen en berekeningen voor 2 onderzoekvarianten: 'verbetering van het huidige complex van HOC Odoorn' en 'aanleg van een nieuw complex voor voetbal en tennis aan de Dennenweg in Odoorn'.

#### **Aanleiding**

De gemeente Borger-Odoorn heeft vastgesteld dat eigendom en beheer van (sport)accommodaties geen gemeentelijke kerntaak is. Ze wil waar mogelijk eigendom overdragen en vervolgens een huisvestingssubsidie verstrekken. Er moet ook rekening gehouden worden met langjarig minder beschikbare middelen.

#### **Doel**

Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is om de gemeente een goede en verantwoorde keuze te laten maken voor een duurzame verbetering van de huidige en toekomstige (buiten-)sportvoorzieningen in het leefgebied Odoorn en omgeving.

#### **Kaders**

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd conform kaders van het gemeentelijke beleid.

### **8.2 Resultaten**

Aan de hand van een inventarisatie bij de gemeente Borger-Odoorn en de betrokken verenigingen zijn in overleg met de gemeente uitgangspunten vastgelegd waarmee schetsontwerpen gemaakt zijn voor beide varianten. Deze zijn terug te vinden in de bijlagen 8 en 9. De ontwerpen met uitgangspunten zijn vervolgens doorgerekend.

