

Rapport

Datum

Opdrachtgever

FINANCIËLE EN RUIMTELIJKE VERKENNING BURGEMEESTER DEKKER SPORTPARK

17 FEBRUARI 2023

GEMEENTE DRONTEN

Titel document Financiële en ruimtelijke verkenning
Burgemeester Dekker Sportpark

Datum 17 februari 2023

Opdrachtgever Gemeente Dronten

Auteur(s) Kees Pegman (Pegman Plan Advies),
Martin Heemskerk (ASC Sports & Water),
Erik Mateman en Maurice Oosterveld

Goedgekeurd door Erik Mateman

Bureau Ruimte­werk BV

Thorbecke­gracht 39

8011 VN Zwolle

T 038 42 54321

E info@bureau­ruimte­werk.nl

W www.bureau­ruimte­werk.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De opdracht	3
1.3 Het proces	3
1.4 Actuele situatie sportverenigingen	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleid en ambities	6
2.1 Gemeente Dronten	6
2.2 Ambities van de drie verenigingen	7
2.3 Parkeren	11
3. Resultaten	12
3.1 Werkwijze	12
3.2 Resultaten	12
3.3 Inrichtingsvoorstel	13
3.4 Vrijkomende locaties	17
4. Uitkomsten financiële doorrekening	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Uitgangspunten voor de kostenraming	18
4.3 Kostenraming van de modellen	19
4.4 Opbrengstpotentie vrijkomende locaties bij woningbouw	20
5. Uitkomst consultatie leden	21

6. Conclusies en aanbevelingen	24
6.1 Conclusies	24
6.2 Aanbevelingen	24
Bijlage 1 – ontwerpmodellen en kostenramingen	26
Model 1	27
Model 2	28
Model 3	29
Model 4	30
Bijlage 2 – Input uit ledenconsultatie	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2021 hebben de gemeente, de voetbalverenigingen asv Dronten en SV Reaal Dronten en ASVD Korfbal het initiatief genomen te onderzoeken of gezamenlijke huisvesting op het Burgemeester Dekker Sportpark mogelijk is. Vervolgens hebben de drie verenigingen zelfstandig een eerste idee opgesteld of gezamenlijke huisvesting mogelijk is. Dit is op 21 september 2021 gepresenteerd in een beeldvormende bijeenkomst aan het college van B&W. Om dit idee verder uit te werken, is een raadsvoorstel ingediend voor een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke en financiële (on)mogelijkheden. De raad heeft op 3 maart 2022 besloten een budget beschikbaar te stellen voor dit onderzoek.

1.2 De opdracht

Op 30 juni 2022 heeft Bureau Ruimtewerk de opdracht gekregen om een financiële en ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden om de drie verenigingen op het sportpark te huisvesten. Met dit onderzoek moet een antwoord worden gegeven op de volgende vragen:

1. Wat is de ruimtelijke inpasbaarheid van het beoogde programma. Zijn de nieuwe velden en accommodaties qua ruimtebehoefte in te passen binnen de beschikbare ruimte op het huidige sportpark dat in eigendom is van de gemeente? Daarbij is de beoogde groeiambitie van zowel de gemeente (in inwoneraantal, van ca. 42.000 naar ca. 60.000, zoals geschetst

in 'Dronten Ontwikkelt') als van de sportverenigingen een aandachtspunt;

2. Wat zijn de financiële consequenties. Omdat de gemeente grondeigenaar is en mogelijk ook anderszins in financiële of beleidsmatige zin betrokken is bij de stakeholders die nu zijn gevestigd op het park, is het logisch om de financiële verkenning uit te voeren met;
 - a. een grondexploitatieberekening (voor de achterblijvende locaties en eventuele toekomstbestendige verbeteringen op het complex);
 - b. een investeringsraming (voor kosten en opbrengsten van (ver)nieuw(d)e velden en eventueel te realiseren vastgoed.

1.3 Het proces

De verkenning is in nauwe samenwerking met de drie verenigingen uitgevoerd omdat het initiatief vanuit de drie verenigingen is ontstaan en verwachtingen en wensen van de drie verenigingen geborgd zijn in deze verkenning. Middels drie werksessies (22 september 2022, 13 oktober 2022 en 8 december 2022) is met een bestuurlijke afvaardiging constructief en plezierig samengewerkt. De plannen zijn medio januari 2023 voorgelegd aan de leden van de drie verenigingen. De drie besturen wilden inzicht krijgen in de mening en ideeën van de leden en of er een mandaat is om een volgende stap te zetten (bij een positief besluit van het college en de raad). Een impressie en samenvatting van de drie bijeenkomsten, is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit rapport.

1.4 Actuele situatie sportverenigingen

Locatie 1: het Burgemeester Dekker Sportpark

Het gedeelte van het Burgemeester Dekker Sportpark dat voor dit onderzoek relevant is, betreft het oranje vlak. Hier bevinden zich nu de voetbalvereniging asv Dronten en korfbalvereniging ASVD Korfbal. asv Dronten heeft in dit gebied 7 voetbalvelden, twee trainingsvelden en meerdere gebouwen met voldoende ruimte voor de benodigde voorzieningen. Deze gebouwen zijn gedateerd en aan vervanging toe. Ook is er een wens voor verduurzaming van de gebouwen om te besparen op de kosten voor de energievoorziening en onderhoud.

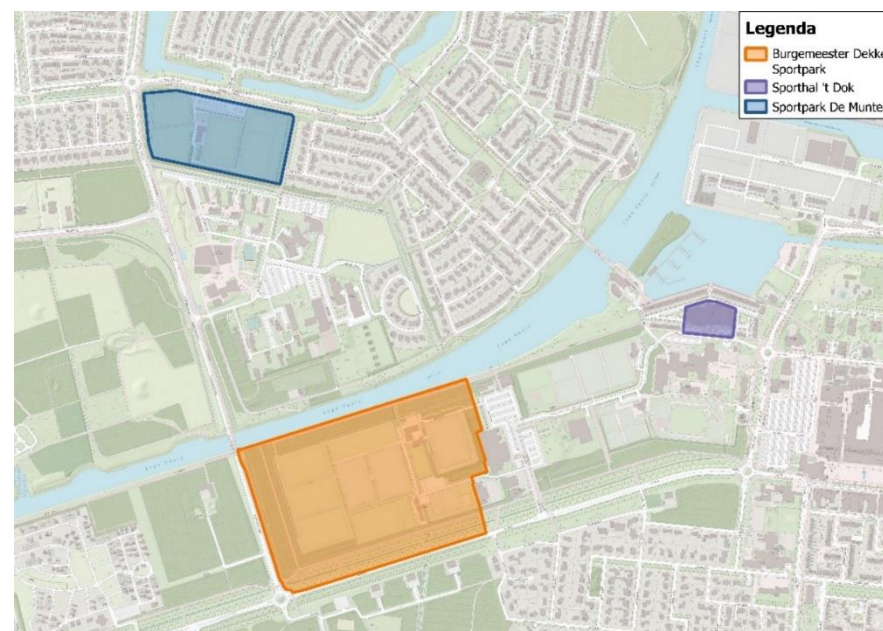
ASVD Korfbal heeft een eigen accommodatie, 3 korfbalvelden en 1 beachkorfbalveld. Hun accommodatie is beperkt in omvang en in de winter vindt korfbal in een sporthal plaats. De korfbalvereniging heeft de wens voor een binnensport accommodatie op een kortere afstand.

Locatie 2: Sportpark De Munten

SV Reaal Dronten is momenteel gehuisvest op sportpark De Munten (blauw vlak in figuur 1). Hier hebben zij een eigen accommodatie met 3 voetbalvelden, 1 pupillenveld, 1 trainingsveld en een pannakooi. De huidige velden bestaan uit natuurgras, wat een beperking oplevert voor de sportvereniging. Deze velden kunnen onder (extreem) natte omstandigheden (niet) of minder intensief worden gespeeld. Een aantal velden in kunstgras is daarom een eis bij de verhuizing van SV Reaal Dronten. Daarnaast zijn de veldcapaciteit (vanwege onder meer natuurgras) en de beschikbare kleedkamerruimtes een beperking voor een verdere groei.

Locatie 3: 't Dok

De sporthal 't Dok bevindt zich aan de rand van het Burgemeester Dekker Sportpark, naast het centrum van Dronten en de huizen aan het Waterfront. Dit is een gedateerd gebouw dat aan een grondige renovatie of vervanging toe is. Het college van B&W heeft dat ook als zodanig in februari 2022 geconstateerd. 't Dok wordt gebruikt door diverse sportverenigingen maar vooral door de korfbalverenigingen en de scholen. De mogelijkheden voor nieuwbouw van 't Dok is meegenomen in deze ruimtelijke en financiële verkenning.



Figuur 1: Overzichtskartaal locaties

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de beleidskaders vanuit de gemeente, de ambitie van de drie verenigingen en de uitgangspunten voor het onderzoek gepresenteerd. De resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd in hoofdstuk 3. De resultaten van de financiële doorrekening zijn gepresenteerd in hoofdstuk 4. De uitkomst van de consultatie bij de leden en de vervolgstappen komt aan de orde in hoofdstuk 5. De samenvatting, conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

2. Beleid en ambities

2.1 Gemeente Dronten

Sportbeleidsplan 2017 – 2021

In 2017 is door de raad het sportbeleidsplan vastgesteld. In dit sportbeleidsplan zijn onder meer de volgende ambities opgenomen:

- 1 Sportvereniging zijn een cruciale schakel in elkaar ontmoeten en gezond blijven;
- 2 Sportverenigingen bundelen elkaars krachten en zien elkaar niet als concurrenten;
- 3 Sportvoorzieningen (zoals gebouwen) worden verduurzaamd zodat de kosten voor energie en onderhoud dalen. Dit is belangrijk voor continuïteit en toekomst van sportverenigingen.

Sportakkoord Dronten

De gemeente Dronten, GGD en een groot aantal sportverenigingen hebben op 18 januari 2020 een lokaal sportakkoord gesloten. Met dit Dronter sportakkoord hebben sportaanbieders, overheden, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties de handen ineen hebben geslagen om de kracht van sport in Dronten de komende jaren nóg beter te benutten. Een belangrijke doelstelling van het sportakkoord is dat meer mensen gaan sporten, bewegen en gezonde leefstijl erop na houden. De sportverenigingen willen hierin een belangrijke rol vervullen. Maar de rol van de sportvereniging gaat verder. Zij hebben ook een belangrijke maatschappelijke en sociale functie. Zij zijn steeds meer het “cement” in buurten en wijken van Dronten.

Accommodatiebeleid Dronten (modernisatie)

In het accommodatiebeleid van de gemeente Dronten staat het volgende centraal:

“Accommodaties zijn “een onontkoombare noodzaak” om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen en gemeentelijke beleidsdoelstellingen die vragen om een fysieke ruimte. De gemeente draagt daarbij, waar noodzakelijk, zorg voor een kwalitatief passend en toekomstbestendig aanbod. De gemeente neemt in eerste instantie altijd de rol van regisseur in en niet die van ontwikkelaar of eigenaar van vastgoed. De gemeente brengt partijen middels samenwerking en waar nodig “verplichting” bij elkaar. Verder ondersteunt de gemeente, voortvloeiend uit diezelfde wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid, waar nodig die partijen (partners/gebruikers/initiatiefnemers) die de verantwoordelijkheid hebben genomen voor ontwikkeling, exploitatie en beheer. Dit met als doel zorg te dragen voor een duurzaam en toekomstbestendig gebruik en behoud van accommodaties die worden neergelegd bij de partners/gebruikers/initiatiefnemers.”

Collegeakkoord

In het collegeakkoord (2022 – 2026) zijn de volgende ambities omtrent sport uitgesproken:

1. Positieve gezondheid wordt gestimuleerd. Iedereen kan meedoen in de samenleving en de leefomgeving is zo ingericht dat het bijdraagt aan ieders gezondheid;
2. De gemeente wil dat gemeentelijke accommodaties kwalitatief en kwantitatief beter aansluiten bij wensen/eisen van de inwoners en dat gemeentelijke accommodaties sociale ontmoetingsplaatsen zijn voor jong en oud;
3. Er wordt ingezet op goede en veilig bereikbare sportaccommodaties en/of groene buitenruimte.

Ook wil het college sportaccommodaties verduurzamen en de samenwerking tussen sportverenigingen stimuleren.

2.2 Ambities van de drie verenigingen

De drie verenigingen hebben de ambities uit tabel het meegegeven die belangrijk zijn voor een nieuwe inrichting van sportpark 't Dekker. Deze zijn in februari 2022 gepresenteerd aan het college.

Ambities voor een nieuwe inrichting van het Burgemeester Dekker Sportpark
1. Een nieuwe accommodatie die bijdraagt aan een robuuste en duurzame oplossing voor de komende decennia. 2. Het aantal sportvelden en de ruimte in de gebouwen is voldoende om ook de beoogde groei van het aantal inwoners en leden van de sportvereniging op te vangen; 3. De nieuwe sportvoorziening moeten bijdragen aan breder maatschappelijk belang zoals wonen, verbeteren gezondheid en sociale samenhang. 4. Samenwerking van sportclubs creëert een betere band tussen de verenigingen onderling en hun leden maar met behoud van de eigen identiteit. 5. Het sportpark wordt een groen en open geheel met een uitnodigende sfeer. De omringende groenstructuur en fietspaden worden daarvoor naar binnen gehaald. 6. ASVD Korfbal heeft een wens voor een binnensport accommodatie dicht in de buurt van het sportpark.

Tabel 1: Ambities voor de inrichting van het Burgemeester Dekker Sportpark

Hieronder is voor de 6 ambities toegelicht hoe hieraan invulling is gegeven.

Nieuwe accommodatie die robuust, duurzaam en toekomstbestendig is

De bestaande oude accommodaties wordt vervangen door een nieuwe accommodatie met een levensduur van minimaal 50 jaar. De nieuwe accommodatie wordt gebouwd met duurzame materialen en volledig energieneutraal zijn zodat de onderhouds- en exploitatiekosten laag zijn.

Ook is het voorstel van de drie verenigingen om zich gezamenlijk te huisvesten in één gezamenlijke accommodatie zodat bepaalde voorzieningen worden gedeeld. Ook hiermee wordt invulling gegeven aan het begrip duurzaamheid. Wel wordt de accommodatie zodanig ingericht dat:

- Elke vereniging vanuit de eigen kantine zicht heeft op het eigen hoofdveld;
- Elke vereniging een “eigen deel” heeft om de identiteit te behouden;
- De accommodatie toegankelijk is voor mensen met een handicap.

In dit onderzoek is er ook vanuit gegaan dat 't Dok wordt vervangen en verplaatst naast het zwembad. Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is (uitgaande van de huidige afmetingen van 't Dok).

Sportvelden en accommodatie zijn voldoende om groei aantal inwoners en leden op te vangen

In de onderstaande tabel is het aantal minimale velden weergegeven die elke vereniging nodig heeft volgens de rekentool¹ van de KNVB en KNKV (afhankelijk van het huidige ledenaantal en aantal teams).

Ook is in de tabel het aantal (gewenste) velden weergegeven, aangegeven door de verenigingen.

Vereniging	Minimaal aantal velden conform rekentool KNVB en KNKV		Aantal velden opgenomen in het programma
	Training	Wedstrijden	Totaal
ASVD Korfbal ²	3	3	3
Totaal aantal korfbalvelden			3
SV Reaal Dronten	1	1	3
asv Dronten	3	7	7
Totaal aantal voetbalvelden	4	8	10

Tabel 2: Minimaal aantal velden en aantal velden opgenomen in het programma

- 1) De rekentool is bedoeld als hulpmiddel om een inschatting te krijgen van het minimaal aantal velden.
- 2) Door de KNKV is onderzoek gedaan naar het aantal velden bij een verdere groei van het aantal leden. Bij een maximaal groeiscenario zijn 5 kunstgrasvelden nodig

Korfbal

De korfbalvelden van ASVD Korfbal zijn in 2020 opnieuw aangelegd. Daarbij is het benodigd aantal velden dat berekend is door het KNKV gerealiseerd. Hier is nog enige ruimte voor groei op basis van het huidige gebruik.

Voetbal

Met de vereniging heeft afstemming plaats gevonden over het aantal velden en de uitvoering (kunstgras of natuurgras). Kunstgras is duurder in aanleg maar het voordeel van kunstgras is dat kunstgras intensiever kan worden gespeeld. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de verdeling tussen kunstgras en natuurgras het beste kan worden verdeeld. Waarbij rekening wordt gehouden met:

- Het opvangen van de groei;
- De wens van de clubs op bij slechte weer te kunnen trainen en wedstrijden te spelen.

Vereniging		Opties voor verdeling						
SV Reaal Dronten	Kunstgras	0	0	1	1	1	2	3
	Natuurgras	5	5	3	3	3	1	0
asv Dronten	Kunstgras	0	1	2	3	4	5	6
	Natuurgras	12	10	8	6	4	2	0
Totaal		17	16	14	13	12	10	9

Tabel 3: Opties verdeling van voetbalvelden

De voetbalverenigingen hebben gezamenlijk het verzoek gedaan om in de nieuwe situatie 10 velden te realiseren waarvan er 7 in kunstgras worden uitgevoerd (zie blauwe vlak). Voor SV Reaal Dronten betekent dit dat zij met 3 velden in de toekomstige situatie voldoende ruimte hebben voor groei. Zij hebben op dit moment 3 seniorenteams per dag. De club zou met 3 velden, waarvan twee in kunstgras, kunnen verdrievoudigen tot er 9 teams op de zaterdag spelen. Daarnaast is de trainingscapaciteit voldoende tot de club verviervoudigd. Dan moet het 3^e veld worden omgezet naar een kunstgrasveld.

Met 7 velden bestaat ook ruimte voor het invullen van de eventueel groeiende behoefte aan wedstrijdcapaciteit bij asv Dronten. Zij

hebben de mogelijkheid door te groeien met 6 extra seniorenteams voordat er behoefte is aan een achtste veld. Eventueel extra wedstrijdcapaciteit voor asv Dronten kan worden gevonden door het delen van velden tussen SV Reaal Dronten en asv Dronten. Uitgaande van een groei vergelijkbaar met 6 extra seniorenteams is er behoefte aan 3,5 trainingsvelden. Dit samengevat in de onderstaande tabel.

Vereniging	Huidig aantal seniorenteams	Maximaal binnen het programma
asv Dronten	13	20
SV Reaal Dronten	6	18

Tabel 4: Huidig en maximaal aantal teams binnen het programma

Rugby

Rugby Club Dronten (RCD) is ook gesitueerd op het Burgemeester Dekker Sportpark. RCD maakt gebruik van de faciliteiten (natuurgrasveld en kleedkamers) op het terrein van asv Dronten.

Groeiscenario Dronten

De gemeente Dronten heeft de ambitie uitgesproken om in de komende decennia te groeien naar minimaal 65.000 inwoners. Op dit moment telt de gemeente Dronten bijna 43.000 inwoners waarvan circa 30.000 in de plaats Dronten wonen. Wanneer de groei naar ratio over de kernen Dronten, Biddinghuizen Swifterbant wordt verdeeld, stijgt het aantal inwoners in de kern Dronten naar circa 45.000 inwoners (factor 1,5). Er is onderzocht of het toekomstig sportpark (aantal velden) een groei van 50% aan leden en teams kan opvangen.

Om de impact van een groei naar 45.000 inwoners te beoordelen is aan de Koninklijke Nederlandse Korfbal Vereniging (KNKV)

gevraagd om een inschatting te maken wat dit betekent voor de korfbalvereniging en het aantal velden (zie rapportage KNKV: Planningsnorm Korfbal ASVD Korfbal Dronten, 27 december 2022). Uit deze rapportage blijkt dat bij een verdere groei van het aantal leden naar 400 (nu 330 leden) richting 2029 een vierde veld nodig is (inclusief 2 kleedkamers). Wanneer de groei van de kern Dronten naar 45.000 inwoners doorzet, is op termijn een vijfde veld nodig. Een mogelijkheid is om één veld in de toekomst te realiseren op het huidige beachkorfbalveld. Reservering van ruimte voor een vijfde veld kan gevonden worden naast het huidige hoofdveld. Hier is in het inrichtingsvoorstel geen rekening mee gehouden. In de volgende fase zal verder uitgewerkt worden. Het bestaande beachkorfbalveld zal, bij aanleg van een vierde veld, verschuiven achter dit (vierde) veld.

Om te beoordelen of het aantal voetbalvelden voldoende is om een groei op te vangen, is gebruik gemaakt van de rekentool van de KNVB. Wanneer er 10 velden worden aangelegd waarvan er 7 in kunstgras worden uitgevoerd, kunnen verenigingen gezamenlijk groeien met de factor 1,5 overeenkomstig de gewenste/verwachte groei van het inwoneraantal. Wel zal asv Dronten gebruik moeten maken van de velden van SV Reaal Dronten maar dit past in de ambitie om meer samen te werken. Er is geredeneerd vanuit de planningsnorm van de KNVB nauwelijks ruimte voor nog meer groei (0,1 veld) voor wedstrijden maar er is meer dan voldoende ruimte om de trainingen in te vullen. De 'overcapaciteit' aan kunstgrasvelden om op te trainen bij een groeifactor van 1,5 is 1,5 veld. Met 1 kunstgrasveld meer en met 1 natuurgrasveld minder kan de behoefte na een groei van 1,5 ook worden ingevuld.

Nieuwe sportvoorziening dragen bij aan een breder maatschappelijk belang

Het voorstel van de verenigingen is dat de toekomstige (gezamenlijke) accommodatie overdag andere maatschappelijke functies mogelijk maakt. Hierbij wordt gedacht aan:

- Kinderopvang;
- Fysiotherapie;
- Buurtsport;
- Buitensportvoorziening voor middelbare scholen. Dit zou goed gecombineerd worden met de binnensportvoorziening 't Dok op korte afstand van deze locatie.

De samenvoeging van de drie verenigingen op het Burgemeester Sportpark 't Dekker en de verplaatsing van 't Dok naar het zwembad draagt bij aan dit breder maatschappelijk belang.

Het vrijspelen van twee inbreidingslocaties, in eigendom van de gemeente, draagt bij ook aan de ambitie van de gemeente om (fors) meer woningbouw en groei in het aantal inwoners te realiseren (zie ook paragraaf 3.4).

Samenwerking van sportverenigingen creëert een betere band maar met behoud van de eigen identiteit

In het sportakkoord van de gemeente Dronten wordt uitgesproken om meer samenwerking tussen sportverenigingen te creëren. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven. De samenwerking kan concreet invulling worden gegeven door:

- In het vervolg nader in beeld te brengen welke voorzieningen gezamenlijk worden gebruikt;

- Bij drukte velden en/of kleedkamers met elkaar te delen. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor vergaderfaciliteiten en/of ruimtes voor scheidrechters.

Het behoud van de eigen identiteit wordt geborgd door een eigen toegang tot het park en ingang naar de accommodatie.

Het sportpark wordt een groen en open geheel met een uitnodigende sfeer.

Het sportpark moet overkomen als een parklandschap dat uitnodigt om er naar toe te komen en waar, naast sporten ook ruimte is om te verblijven/recreëren. Ook is de ambitie door de verenigingen uitgesproken om het park goed te ontsluiten met de fiets en leden te stimuleren om met de fiets naar het park te komen en het autogebruik (en het aantal parkeerplaatsen) te beperken.

ASVD Korfbal heeft een wens voor een binnensport accommodatie dicht in de buurt van het sportpark.

Deze wens vloeit voort omdat de korfbalvereniging in de wintermaanden gebruik maakt van 't Dok of andere kleinere sportzalen zoals "De Stal" en "De Beurs". Met de verplaatsing van 't Dok naast het zwembad wordt aan deze wens invulling gegeven.

2.3 Parkeren

Binnen het park (direct naast de korfbalvereniging) is een parkeerplaats aanwezig van 1.400 m² (56 parkeerplaatsen). SV Reaal Dronten heeft aangegeven dat zij graag een uitbreiding zien

van het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie . Dat geldt ook voor ASVD Korfbal. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Er is voor het bepalen van de ruimtebehoefte rekening gehouden met 230 parkeerplaatsen (en een ruimtegebruik van 5.750m²) om de komst van SV Reaal Dronten en een uitbreiding voor ASVD Korfbal op te vangen.

	Huidige situatie	Benodigde parkeerplaatsen in of bij het plangebied	Toekomstig ruimtegebruik (25m ² per parkeerplaats)
SV Reaal Dronten	135	150 ~ 160	3750 m ² ~ 4000 m ²
ASVD Korfbal	56	55 ~ 80	1375 m ² ~ 2000 m ²
Totaal in programma		230	5750 m ²

Tabel 5: Parkeerbehoefte

De parkeerbalans en de ruimtelijke invulling van parkeren zijn aandachtspunten in vervolg door de parkeerbehoefte voor het hele gebied in beeld te brengen. De drie verenigingen zullen beleid opstellen om het autogebruik door eigen leden te reduceren en daarmee het aantal parkeerplaatsen.

3. Resultaten

3.1 Werkwijze

Er zijn twee werksessies georganiseerd waarin de mogelijkheden voor de ruimtelijke invulling verenigingen zijn verkend. Deze werksessies fungeerden om de eisen, wensen en informatie over het gebied in beeld te brengen en om gezamenlijk keuzes te maken over de inrichting.

Werksessie 1

Voorafgaand aan de werksessie zijn de beleidskaders en ruimtelijke belemmeringen voor de achterblijvende locaties en het Burgemeester Dekker Sportpark in beeld gebracht. Daarnaast zijn de wensen van de verenigingen indicatief vertaald naar een ruimtelijke invulling. De volgende modellen zijn in beeld gebracht:

- Model 1: Een minimale variant waarin bestaande bouw wordt behouden en SV Reaal Dronten één op één verhuist. Sporthal 't Dok wordt gepositioneerd naast het zwembad;
- Model 2: Het model van de verenigingen zoals getoond aan het College van B&W (17 februari). Sporthal 't Dok wordt gepositioneerd naast het zwembad;
- Model 3: Een complete herschikking van het gebied. Sporthal 't Dok wordt gepositioneerd naast het zwembad;
- Model 4: een complete herschikking van het gebied inclusief plaatsing van 't Dok binnen het sportpark.

In appendix 1 zijn de 4 modellen gepresenteerd.

Bij model 1 blijven de clubgebouwen van ADVD Korfbal en asv Dronten behouden. Alleen SV Reaal Dronten krijgt een nieuwe accommodatie. Bij model 2 en 3 wordt een nieuwe accommodatie voor de drie verenigingen gerealiseerd. Om een inschatting te maken van toekomstige omvang/invulling is de volgende werkwijze gehanteerd:

1. Het huidige aantal m2 bruto vloer oppervlak (bvo) per accommodatie/ vereniging is bepaald;
2. Vervolgens is het bvo voor de nieuwe accommodatie bepaald voor de oppervlakte bij elkaar op te tellen.

Voor de toekomstige locatie van 't Dok is het huidig oppervlak bruto vloer oppervlak (bvo) bepaald. Vervolgens is gekeken of 't

3.2 Resultaten

In de bovenstaande tabel zijn de 4 modellen en het inrichtingsvoorstel afgezet ten opzicht van de 5 ambities. Uit de tabel (en zie ook bijlage 1) blijkt het volgende.

Model 1 scoort op 3 van de 5 ambities slecht. Dat heeft te maken met het feit dat alleen voor SV Reaal Dronten een nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van een robuuste duurzame oplossing. Immers 2 van de 3 accommodaties blijven in de huidige staat en zijn niet duurzaam. Ook zijn er geen mogelijkheden dat de nieuwe accommodatie bijdraagt aan breder maatschappelijk belang. (denk bijvoorbeeld gebruik van de accommodatie voor kinderopvang). Ook de samenwerking tussen sportverenigingen wordt niet versterkt doordat elke vereniging over een eigen gebouw beschikt.

Model 2 en 3 zijn wat betreft de uitgangspunten vergelijkbaar. De drie verenigingen worden samen gehuisvest in een nieuwe accommodatie die opties biedt voor invulling van maatschappelijke opgaven. Echter zijn de sportvelden hier dicht op elkaar gepositioneerd en is er binnen het sportpark zeer beperkt ruimte voor een open en groene landschappelijke inrichting.

Bij model 4 is de een nieuwe sporthal 't Dok binnen het sportpark gerealiseerd. Dit model valt af om de volgende redenen:

- Er wordt een groot bouwvolume binnen het sportpark gerealiseerd, daarmee blijft er minder ruimte over voor van een sportpark in het groen;
- Er wordt veel verkeer het gebied ingetrokken. Dat is ook verkeer dat niet is gelieerd aan de drie verenigingen. Dit leidt tot een grotere parkeervraag maar ook door potentiële verhoging van de verkeersonveiligheid;
- Omdat een groot gebouw met veel bezoekers op het sportpark wordt gerealiseerd gaat de identiteit van de verenigingen verloren is de invulling zoals gepresenteerd bij model 4 voor ADVD Korfbal, SV Reaal Dronten en asv Dronten niet aantrekkelijk.

Wanneer 't Dok wordt gepositioneerd bij het zwembad, sluit dit aan bij de wens van ASVD Korfbal voor een binnensportlocatie op korte afstand van het sportpark.

3.3 Inrichtingsvoorstel

Vanuit model 2 en 3 is het inrichtingsvoorstel ontstaan. In het inrichtingsvoorstel worden aanpassingen voorzien in de ruimtelijke structuur binnen het bestaande sportpark. De doorlopende

groenstructuur aan de West, de belangrijkste intree naar het centrum, blijft onaangetast.

Bij dit voorstel worden de sportvelden, met uitzondering van de korfbalvelden en het hoofdveld van asv Dronten, verwijderd en opnieuw aangelegd. De ambitie is om het sportpark zo in te richten dat het groeibestendig, open en aantrekkelijk is. Om te kunnen voorzien in een verwachte groei is in dit model ruimte voor 10 velden, waarvan 7 in kunstgras zijn uitgevoerd en 3 als natuurgras. De open en aantrekkelijke sfeer wordt gecreëerd door in het midden en tussen de velden een groenstructuur in te richten. Ook wordt een fietsroute door het park gerealiseerd om daarmee de bereikbaarheid op de te vergroten.

Centraal in het gebied wordt de gezamenlijke accommodatie gerealiseerd waarbij het voorstel is dat elke vereniging vanuit de kantine zicht heeft op het eigen hoofdveld. Ook beschikken beide vereniging over een tribune waarbij de tribune van asv Dronten is geïntegreerd met het clubgebouw.

Vergeleken met de andere modellen wordt met het aantal velden, de vormgeving en de inrichting wel ingegrepen in de omliggende groenstructuur maar dit wordt gecompenseerd in het bestaande gebied. Ook is in het inrichtingsvoorstel ervan uitgegaan de watergang wordt beduikerd.

Een aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de situering van kabels en leidingen. Bekend is dat door het gebied een middenspanningskabel loopt. Bij het vervolg van de planvorming is een kabels- en leidingenonderzoek nodig waarin met de netbeheerders moet worden bepaald welke verleggingskosten worden voorzien en wie deze draagt. In de berekening is hiervoor een stelpost opgenomen van € 250.000,=.



Figuur 2: inrichtingsvoorstel voor het Burgemeester Dekker Sportpark inclusief verplaatsing van 't Dok

Parkeren

In dit inrichtingsvoorstel is in het plangebied een mogelijkheid opgenomen om 230 parkeerplaatsen (7.200 m²) te realiseren inclusief het stallen van fietsen.

Nieuwe accommodatie en vervanging van 't Dok

Er zijn twee nieuwe accommodaties opgenomen. De drie verenigingen asv Dronten, SV Reaal Dronten en ASVD Korfbal worden samengebracht in één accommodatie met een centrale positie in het gebied. Een aandachtspunt bij het delen van voorzieningen is het bewaren van de eigen identiteit. Het voorstel is dat de accommodatie zo gepositioneerd dat de drie verenigingen vanuit de tweede verdieping kunnen uitkijken over hun eigen velden. In het inrichtingsvoorstel wordt ervan uitgegaan dat sporthal 't Dok wordt gepositioneerd naast het zwembad.



Figuur 3: Referentiebeeld Moderne sportaccommodatie in twee lagen (De Schans)

Inrichtingsvoorstel maakt ambities waar

Het inrichtingsvoorstel maakt de ambitie van de gemeente en de drie verenigingen waar. Met de realisatie van het inrichtingsvoorstel beschikken de drie verenigingen over moderne faciliteiten die robuust en duurzaam is voor de komende decennia. Ook is het voorstel van de drie verenigingen dat de accommodatie (binnen en buiten) overdag is te gebruiken voor diverse (al dan niet commerciële) activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan kinderopvang, buitenschoolse opvang, buiten gymlessen voor scholen, fitness etc. Door 't Dok in de directe nabijheid van het sportpark te realiseren wordt invulling gegeven aan de wens van de korfbalvereniging.

Door het delen van de delen van de velden en de accommodatie tussen de verenigingen ontstaat er mogelijk een betere band tussen de verenigingen onderling en hun leden maar wel met behoud van de eigen identiteit.

Sporten tijdens de transitie blijft mogelijk

Het inrichtingsvoorstel biedt mogelijkheden voor een gefaseerde aanleg waarbij de impact voor de verenigingen beperkt is. Het is mogelijk eerst de zuidkant aan te leggen en het deel van de accommodatie voor ASVD Korfbal en SV Reaal Dronten. Vervolgens wordt een deel van de accommodatie van asv Dronten gesloopt en de nieuwbouw voor asv Dronten gerealiseerd. Hiermee blijft een deel van de sportvoorzieningen beschikbaar en kan dit plan worden gerealiseerd zonder hoge transitiekosten. Daarnaast blijven het hoofdveld van asv Dronten, de korfbalvelden, de voetbalvelden van SV Reaal Dronten en binnensport bij 't Dok tijdens de ontwikkeling beschikbaar. Een mogelijke fasering is gevisualiseerd in onderstaande planning. Deze planning voorziet in een verhuizing van SV Reaal Dronten begin 2027.

Mogelijke fasering realisatie inrichting Burgemeester Dekker Sportpark																							
	2023		2024				2025				2026				2027				2028				
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Schets, voorlopig en definitief ontwerp																							
Besluit investeringskrediet college en raad																							
Aanbesteding en voorbereiding uitvoering																							
Aanleg natuurgrasveld SV Reaal																							
Bouw deel accommodatie technische ruimte + ASVD Korfbal																							
Bouw deel accommodatie SV Reaal																							
Sloop accommodatie ASVD Korfbal																							
Aanleg kunstgras 1 en 2 SV Reaal																							
Aanleg natuurgrasveld 6 en 7 asv Dronten																							
Sloop kleedkamer + tribune asv Dronten																							
Bouw deelaccommodatie asv Dronten																							
Sloop kantine en kleedkamers asv Dronten																							
Aanleg kunstgrasvelden 2,3,4,5 asv Dronten																							
Aanleg tribune SV Reaal																							
Inrichten terrein																							
Opening																							

Figuur 4: Mogelijke planning en fasering inrichting sportpark Dekker

3.4 Vrijkomende locaties

In het verleden (2002 – 2005) zijn er plannen gemaakt om ter plaatse van 't Dok het plan: watersportkade te realiseren. Vanwege de crisis is dit plan niet doorgegaan. Bij de verplaatsing van 't Dok en SV Reaal Dronten komen twee locaties vrij. Er is indicatief bekeken welke mogelijkheden er zijn met de vrijkomende locaties.

Locatie sporthal 't Dok

Voor de vrijkomende locatie van 't Dok is het logisch om woningbouw te realiseren en bestaande woningbouwstructuur aan de linker- en rechterkant van 't Dok op te vullen.

Voor de ontwikkeling in dit plangebied is een bestemmingsplanherziening nodig. Daarbij zijn uit het voorgaande de volgende punten relevant:

- Voor externe veiligheid worden geen risico's voorzien;
- Archeologisch onderzoek is op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente niet nodig voor dit gebied;
- Er worden geen cultuurhistorische waarden in het plangebied verwacht;
- Bodemonderzoek moet nog worden uitgevoerd. Indicatief kunnen oude onderzoeken rondom de sporthal mogelijk worden gebruikt;
- De sloopkosten van de bestaande sporthal zijn gebaseerd op de verwachting dat er geen of beperkt asbest aanwezig is. Dit is een aspect dat in de vervolgfase nader onderzoek behoeft. Het verwijderen van veel asbest kan tot aanzienlijke meerkosten leiden;
- In de buurt van het bestemmingsplan is de hoogst verwachte milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50m. Binnen een straal van 50m bevinden zich geen bedrijven.

- Er is geen akoestisch onderzoek nodig voor industriegeluid en spoorweggeluid. Onderzoek naar geluid van het wegverkeer (Gangboord) is nodig.

Locatie De Munten

Bij de verhuizing van SV Reaal Dronten komt hun huidige locatie, sportpark De Munten vrij. Een optie is om hier woningbouw te realiseren. De keuze of hier woningbouw wordt gerealiseerd maakt geen onderdeel uit van deze studie. Deze keuze wordt gemaakt door de gemeenteraad.

Er is een ruimtescan gemaakt of en welke er eventuele belemmeringen zijn voor woningbouw. De ruimtescan geeft de volgende uitkomst.

Voor de ontwikkeling in dit plangebied is een bestemmingsplanherziening nodig, of indien op 1 juli 2023 de omgevingswet ingaat een omgevingsplan, waarbij de volgende punten relevant zijn:

- Voor externe veiligheid worden geen risico's voorzien met uitzondering van de gezoneerde nutsvoorziening;
- Archeologisch onderzoek is op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente niet nodig voor dit gebied;
- Er worden geen cultuurhistorische waarden in het plangebied verwacht;
- In de buurt van het bestemmingsplan is de hoogst verwachte milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50m. Binnen een straal van 50m bevinden zich geen bedrijven;
- Er is geen akoestisch onderzoek nodig voor industriegeluid en spoorweggeluid. Onderzoek naar weggeluid afkomstig van de Munsterdreef en Gildenpenningdreef is relevant.

4. Uitkomsten financiële doorrekening

4.1 Algemeen

Voor de toekomstige inrichting van het Burgemeester Dekker sportpark en de verplaatsing van 't Dok (in alle modellen) is een globale kostenraming (gebaseerd op kentallen) gemaakt. Voor de vrijkomende locaties is een inschatting gemaakt van de opbrengstpotentie wanneer desgewenst gekozen wordt voor woningbouw. Wanneer gekozen wordt voor een andere invulling heeft dat consequenties voor de opbrengstpotentie. Voor de gehanteerde bedragen gelden de volgende uitgangspunten:

- alle bedragen zijn in- en exclusief BTW weergegeven;
- de normbedragen zijn gebaseerd op het prijspeil: 7 oktober 2022. Op dit moment zijn de bouwkosten (in de GWW sector en bouwsector) sterk in beweging.
- Inflatiecorrectie (als gevolg van prijsontwikkelingen) zijn niet meegenomen in de raming.
- De kosten zijn niet vertaald naar een kapitaallast berekening. Geadviseerd wordt om een dergelijke berekening in een volgende fase uit te voeren.

Voor het gebruiksoppervlak van de toekomstige accommodatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het gebruiksoppervlak van de huidige accommodaties van de drie verenigingen is samengevoegd. Er is in de toekomstige situatie uitgegaan van een Bruto Vloer Oppervlak (BVO) van 2.846 m². Verwacht wordt dat dit oppervlak voldoende is om ook een groei van het aantal leden op te vangen doordat door gezamenlijk gebruik van een aantal voorzieningen;

- Sporthal 't Dok houdt hetzelfde oppervlak. Er is gerekend met een BVO van 4800 m².

4.2 Uitgangspunten voor de kostenraming

In de onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de modellen weergegeven.

Uitgangspunten voor de kostenraming	
-	Kengetallen in dit stadium zijn gebaseerd op ervaringscijfers en normatieve bedragen uit onder andere het Bouwkostenkompas (prijspeil 7 oktober 2022);
-	Er is een raming gemaakt voor de opruimkosten, aanlegkosten, bouwkosten en overige kosten.
-	Er zijn geen kosten voor de aanschaf en aanleg van de inrichting (bijvoorbeeld keuken) en inventaris (banken, tafels, stoelen, etc) meegenomen.
-	Oppervlakten van sportvelden en andere sportruimten zijn gebaseerd op vigerende richtlijnen (KNVB en KNKV)
-	Voor herbouw van 't Dok is het huidige oppervlak aangehouden.
-	Er worden in het inrichtingsvoorstel 10 nieuwe velden aangelegd (7 kunstgrasvelden en 3 natuurgrasvelden.
-	Er is bij de modellen 1 t/m 4 een stelpost opgenomen voor transitiekosten. Hiermee worden de sportkosten tijdens de aanlegfase gedekt. De verwachting is dat deze in model 1 relatief laag zijn (€50.000,-) en in model 2 t/m 4 hoger zijn (€150.000,-). Voor het inrichtingsvoorstel is

rekening gehouden met gefaseerde aanleg waardoor de transitiekosten niet geraamd zijn;

- De tribunekosten kunnen variëren op basis van het ambitieniveau. In dit model is uitgegaan van een middel dure variant (€350.000,- per stuk).
- De kosten voor de landschappelijke inrichting zijn berekend op basis van het inrichtingsvoorstel en toegevoegd aan de modellen om deze vergelijkbaar te houden.
- Voor de planontwikkelkosten (POK) is 20% opslag gerekend over het opruimen van velden en infrastructuur en de bouwkosten van overige infrastructuur. Bij de aanleg van velden wordt €15.000 POK per veld gereserveerd en bij de bouwkosten van het clubgebouw en 't Dok en de sporthal zijn deze kosten al inbegrepen.
- Er is bij het inrichtingsvoorstel een opslag van 10% voor onvoorziene kosten toegevoegd. Voor de modellen wordt rekening gehouden met 15% onvoorzien omdat deze minder gedetailleerd zijn.
- De sloopkosten van het gebouw van SV Reaal Dronten is opgenomen in de raming voor de herontwikkeling van deze locatie

Tabel 6: Uitgangspunten van de kostenraming

gezamenlijke accommodatie wordt gebouwd. De overige modellen komen qua kosten dicht bij elkaar in de buurt, omdat de grootste kostenposten de nieuwe sportvelden en de gezamenlijke accommodatie zijn. Deze kosten zijn verder uitgesplitst in bijlage 1. De laatste kolom laat de kosten van het inrichtingsvoorstel zien.

Betreft	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Inrichtingsvoorstel
Opruimen velden en Infrastructuur	€ 145.000	€ 429.000	€ 486.000	€ 486.000	€ 547.000
Aanlegkosten sportvelden	€ 3.027.000	€ 3.027.000	€ 3.517.000	€ 3.027.000	€ 3.077.000
Bouwkosten gebouwen	€ 1.419.000	€ 6.569.000	€ 6.569.000	€ 6.569.000	€ 6.569.000
Bouwkosten overige infrastructuur	€ 1.752.000	€ 1.752.000	€ 2.102.000	€ 1.752.000	€ 2.856.000
Overige kosten	€ 814.000	€ 971.000	€ 1.067.000	€ 982.000	€ 1.066.000
Opslag onvoorzien	€ 1.074.000	€ 1.912.000	€ 2.061.000	€ 1.922.000	€ 1.412.000
Ramingssom	€ 8.231.000	€ 14.660.000	€ 15.802.000	€ 14.738.000	€ 15.527.000

Totale ramingssom excl btw	€ 8.231.000	€ 14.660.000	€ 15.802.000	€ 14.738.000	€ 15.527.000
Totale ramingssom incl. btw (21%)	€ 9.960.000	€ 17.739.000	€ 19.120.000	€ 17.833.000	€ 18.788.000

Tabel 7: Ramingssom van de modellen inclusief en exclusief btw

De kosten voor nieuwbouw van sporthal 't Dok zijn niet in het bovenstaande overzicht opgenomen. Dit bedraagt € 15.218.000,=
inclusief 10% onvoorzien, bijkomende kosten en BTW en is voor alle modellen gelijk.

Sporthal 't Dok	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Inrichtingsvoorstel
Bouwkosten excl. Btw	€ 12.577.000	€ 12.577.000	€ 12.577.000	€ 12.577.000	€ 12.577.000
Btw	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
Bouwkosten 't Dok incl. btw (21%)	€ 15.218.000	€ 15.218.000	€ 15.218.000	€ 15.218.000	€ 15.218.000

Tabel 8: Bouwkosten van het Dok inclusief proces-/bijkomende kosten, 10% onvoorzien en btw

4.3 Kostenraming van de modellen

De onderstaande tabel laat de kostenraming per model en van het inrichtingsvoorstel zien. Daarin zijn alle getallen afgerond op duizendtallen. Model 1 is relatief goedkoop omdat hier geen

4.4 Opbrengstpotentie vrijkomende locaties bij woningbouw

Locaties sporthal 't Dok

De vrijkomende locatie 't Dok biedt ruimte voor circa grondgebonden 30 woningen. Om inschatting te maken van de potentiële opbrengst is uitgegaan van het volgende woonprogramma:

- 14 starterswoningen;
- 10 sociale huurwoningen;
- 6 woningen voor senioren.

Wanneer uitgegaan wordt van dit programma is een nominale opbrengst berekend van - € 380.000,=. De negatieve opbrengst wordt veroorzaakt door:

- De hoge kosten voor sloop van de sporthal (geraamd op € 400.000,=)
- Een woningbouwprogramma met een lage opbrengstpotentie;
- De lage bebouwingsgraad
- De hoge bouwkosten op dit moment waardoor de (rest) waarde van de grond laag is.

Het negatieve saldo kan naar boven worden bijgesteld door extra woningen toe te voegen en/of in een hoger segment te bouwen.

Locatie SV Reaal Dronten

Voor de vrijkomende locatie van SV Reaal Dronten zijn twee opties doorgerekend. Bij optie 1 is uitgegaan van het volgende programma:

- 100 starterswoningen;
- 64 sociale huurwoningen;
- 44 woningen voor senioren.

Bij optie 2 is uitgegaan van vrije 70 kavels (à 500 m²) die door de gemeente worden uitgegeven.

Optie 1 laat een maximaal potentiële (negatieve) opbrengst zien - € 2.200.000,=. Optie 2 laat een minimale (positieve) opbrengst zien van € 5.400.000,=. Optimalisatie van de opbrengsten is mogelijk door:

- Minder openbaar groen;
- Een hogere bebouwingsgraad en/of bouwen voor een hoger segment
- Te rekenen met een hogere opbrengstprijis.

5. Uitkomst consultatie leden

Medio januari 2023 hebben de drie verenigingen het (inrichtings)plan gepresenteerd aan hun leden en aan de hand van vier thema's reactie gevraagd op het plan.

De aanwezige leden van de drie verenigingen zijn positief over het plan. Ze vinden het een mooi plan en de duurzame invulling en inrichting spreekt aan. De leden hebben de besturen gevraagd een vervolg aan het plan te geven. In de onderstaand overzicht is per thema de belangrijkste reacties gepresenteerd.

Hieronder is per thema een samenvatting gegeven. Een overzicht van alle reacties is weergegeven in bijlage 2.

Thema	SV Reaal Dronten	asv Dronten	ASVD Korfbal
Samenwerken met behoud van identiteit	- Via de toegang borgen eigen identiteit	- Samenwerking met behoud van identiteit wordt onderschreven - Pplan mag nog wel meer samenwerking uitstralen	- Aandacht voor positionering van de accommodatie ten opzichte van onze velden
Het park moet omarmen en verbinden	- Pannakooi en inrichting ruimte kan verbinden - Ruimte voor speeltuin maken die ook gebruikt wordt door bijvoorbeeld kinderopvang	- Zorgen over het open stellen van het terrein: angst voor vernieling en overlast en daaruit voortvloeiende kosten - De bebouwing rond het huidige terrein betrekken bij de plannen zou een betere inrichting kunnen opleveren.	- Fietspad door het park en mogelijkheid van vandalisme tijdens de uren dat er niemand is
Ruimtebeslag op basis van eisen en wensen	- Toegang en parkeerplaats aan de kant van de lange zijde hoofdveld - Behoud zichtlocatie sponsors - Locatie kantine t.o.v. hoofdveld niet helemaal ideaal op deze wijze	- Meer centraal plaatsen op het park van hoofdveld en faciliteiten zorgt voor betere verbinding - Zorgen over het parkeren van auto en fiets	- Zorg voor voldoende parkeerplaatsen - Geen aparte tribune ingetekend terwijl dat bij de voetbal wel zo is. - Watergang verplaatsen naar andere zijde SV Reaal Dronten
Duurzaam en toekomstbestendig	- Duurzaam = besparing - Breed denken: ook mogelijkheden voor innovaties en bijbehorende subsidieaanvragen?	- Streven naar een energie neutraal park wordt met diverse ideeën onderschreven: - Oproep om te leren van wat in onze omgeving op dit gebied al wordt gedaan (b.v. Aeres Hogeschool). - Zorgen over het groen: wordt het wel een parklandschap	

Tabel 9: Samenvatting reacties uit ledenconsultatie



Ledenconsultatie ASVD Korfbal



Ledenconsultatie SV Reaal Dronten

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Aan de hand van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat een samenvoeging van 3 verenigingen op het Burgemeester Dekker sportpark mogelijk is waarbij het aantal voetbalvelden voldoende is om een groei van het aantal leden (parallel met de groei van het aantal inwoners) op te vangen. Bij een verdere groei van het aantal leden van de korfbalvereniging is in de toekomst een 4e (en mogelijk) een 5e veld nodig. In de verdere uitwerking zal hiervoor een ruimtereservering nodig zijn waarbij het bestaande beachkorfbalveld wordt verplaatst.

Door sporthal 't Dok te situeren naast het huidige zwembad wordt aan de wens van de korfbalvereniging voldaan om een binnensportlocatie te situeren op korte afstand van de huidige locatie.

Het plan sluit uitstekend aan op de diverse visie en ambities van de gemeente Dronten om bijvoorbeeld de samenwerking tussen verenigingen te vergroten en gezondheid en beweging verder te stimuleren.

Wanneer dit plan wordt getoetst aan de zes ambities van de drie verenigingen wordt geconcludeerd dat dit plan daaraan een belangrijke bijdrage levert.

De nominale kosten (zonder rentekosten) en prijspeil oktober 2022 voor de nieuwe inrichting zij als volgt geraamd:

- Realisatie inrichting (velden + accommodatie + inrichting) Sportpark Dekker: € 18.800.000,- inclusief BTW;

- Realisatie 't Dok: € 15.200.000,- inclusief BTW.

6.2 Aanbevelingen

Voor het vervolg worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- De bouwkosten zijn sterk in beweging. Geadviseerd wordt om regelmatig de bouwkosten te herijken en zondig in het budget een (extra) voorziening op te nemen om sterke stijging van bouwkosten op te vangen;
- De opbrengstwaarde van de vrijkomende locaties, uitgaande van woningbouw is laag ingeschat op basis van de uitgangspunten van de gemeente. De opbrengstwaarde kan verhoogd worden door het woningbouwprogramma en het ruimtegebruik anders in te vullen;
- Maak een kapitaallasten- en exploitatieberekening voor de toekomstige situatie waarbij het beheer en onderhoud van de bestaande situatie wordt afgezet tegen de toekomstige situatie;
- Er is geen parkeeronderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om op een aantal representatieve zaterdagen een parkeerdruk meting te doen en te beoordelen in hoeverre er binnen het bestaande aanbod van parkeerplaatsen nog ruimte is om extra groei op te vangen. Maak ook een nauwkeurige analyse van de parkeerbehoefte en stimuleer verenigingen om het autogebruik terug te dringen ;
- Voor de investeringsraming sporthal 't Dok is uitgegaan van het huidig oppervlak en functies in het gebouw. In een volgende fase zal met de betrokken gebruikers een inventarisatie moeten plaatsvinden welke wensen er leven voor een toekomstige invulling. Wanneer het

gebruiksoppervlak aanzienlijk wijzigt, kan dit forse impact hebben op de benodigde investering;

- Een architect moet worden aangetrokken om nadere invulling te geven aan de gezamenlijke accommodatie van de drie verenigingen. Een eerste stap is toewerken naar een schetsontwerp dat vervolgens kan worden uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp;

Bij de nadere uitwerking van de buiten accommodatie moet aandacht worden gegeven aan de ontsluiting, parkeerplaatsen, het groen, waterhuishouding en kabels en leidingen.

Bijlage 1 – ontwerpmodellen en kostenramingen

Inrichtingsvoorstel

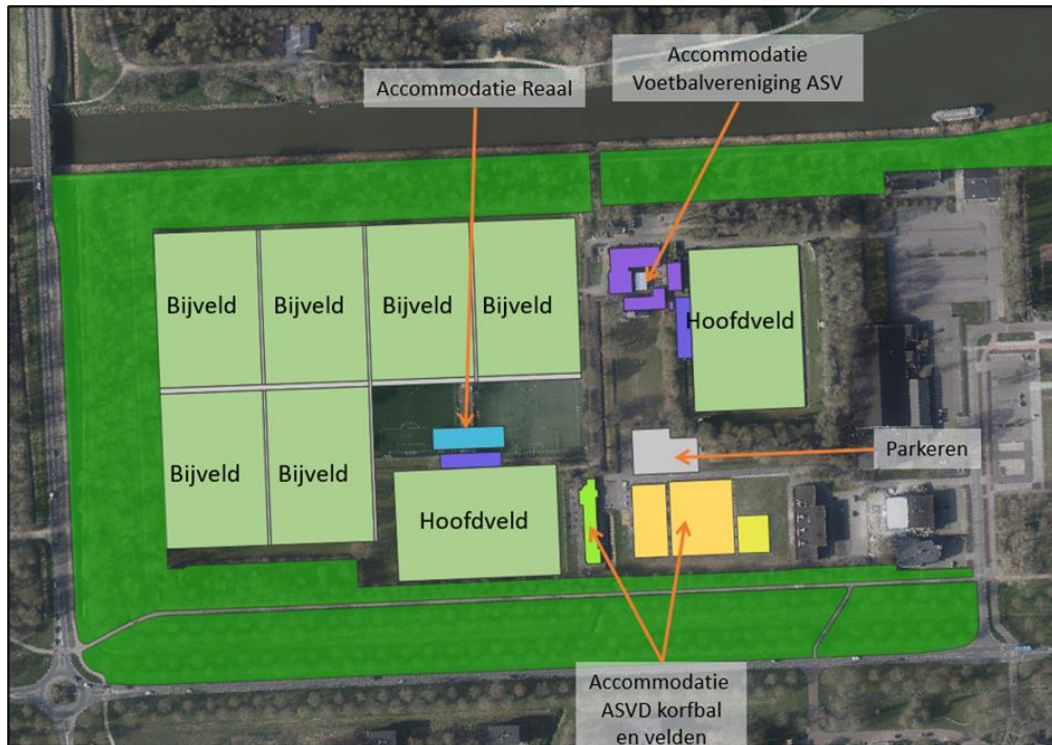


Inrichtingsvoorstel				
	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
1.0	Opruimen velden en infrastructuur			€ 546.597
1.1	Opruimen grasvelden	6	Stuk	€ 5.000 € 30.000
1.2	Opruimen kunstgrasvelden	2	Stuk	€ 55.000 € 110.000
1.3	Opruimen gebouw ASVD korfbal	615	m²	€ 116 € 71.050
1.4	Opruimen gebouwen Voetbalvereniging ASV Dronten	1617	m²	€ 116 € 186.922
1.5	Verwijderen groenvoorziening	20275	m²	€ 5 € 101.375
1.6	Sloopkosten parkeerterrein	1350	m²	€ 15 € 20.250
1.7	Sloopkosten fietsparkeerterrein	500	m²	€ 15 € 7.500
1.8	Sloopkosten Educalaan	1300	m²	€ 15 € 19.500
2.0	Aanlegkosten sportvelden			€ 3.077.000
2.1	Aanleg natuurgras voetbalveld (100*64)	3	Stuk	€ 129.000 € 387.000
2.2	Aanleg kunstgras voetbalveld (100*64)	5	Stuk	€ 430.000 € 2.150.000
2.3	Aanleg kunstgras voetbalveld (105*69)	1	Stuk	€ 490.000 € 490.000
2.4	Aanleg Pannaveld	1	Stuk	€ 50.000 € 50.000
3.0	Bouwkosten gebouwen			€ 6.569.259
3.1	Gezamenlijk clubgebouw (incl. bijkomende kosten)	2846	m²	€ 2.308 € 6.569.259
4.0	Bouwkosten overige infrastructuur			€ 2.856.105
4.1	Tribune (10m*50m)	2	Stuk	€ 350.000 € 700.000
4.2	Parkeerterreinen	7000	m²	€ 122 € 854.000
4.3	Fiets/wandelerverbinding en toegangsweg gezamenlijke accommodatie	3565	m²	€ 117 € 417.105
4.4	Duiker	185	m¹	€ 1.000 € 185.000
4.5	Landschappelijke inrichting	25000	m²	€ 28 € 700.000
5.0	Overige kosten			€ 1.065.540
5.1	POK aanleg velden	9	Stuk	€ 15.000 € 135.000
5.2	POK overige infrastructuur	20,00%	Over 1, 4	€ 3.402.702 € 680.540
5.3	Verleggen kabels/leidingen	1	Stelpost	€ 250.000 € 250.000
totale (globale) aanlegkosten				€ 14.114.501

Bouw van het Dok				
	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
1.0	Bouwkosten			€ 12.577.000
1.1	Bouwkosten 't Dok	4800	m²	€ 2.382 € 11.433.600
1.2	Onvoorzien	-	%	10,00% € 1.143.360
totale bouwkosten 't Dok				€ 12.577.000

Incl btw (21%) € 15.218.170

Model 1



Model 1: minimale variant				
	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
1.0 Opruimen velden en Infrastructuur				€ 145.200
1.1 Opruimen grasvelden	5	Stuk	€ 5.000	€ 25.000
1.2 Opruimen kunstgrasvelden	2	Stuk	€ 55.000	€ 110.000
1.3 Slooptkosten Educalaan	680	m²	€ 15	€ 10.200
2.0 Aanlegkosten sportvelden				€ 3.027.000
2.1 Aanleg natuurgras voetbalveld (100*64)	3	Stuk	€ 129.000	€ 387.000
2.2 Aanleg kunstgras voetbalveld (100*64)	5	Stuk	€ 430.000	€ 2.150.000
2.3 Aanleg kunstgras voetbalveld (105*69)	1	Stuk	€ 490.000	€ 490.000
3.0 Bouwkosten gebouwen				€ 1.418.695
3.1 Nieuwbouw voetbalvereniging Reaal (incl. bijkomende kosten)	615	m2	€ 2.308	€ 1.418.695
4.0 Bouwkosten overige infrastructuur				€ 1.751.500
4.1 Tribune (10m*50m)	1	Stuk	€ 350.000	€ 350.000
4.2 Parkeerplaatsen (25m2 bij €122/m2)	230	Stuk	€ 3.050	€ 701.500
4.3 Landschappelijke inrichting	1	Stelpost	€ 700.000	€ 700.000
5.0 Overige kosten				€ 814.340
5.1 POK per veld	9	Stuk	€ 15.000	€ 135.000
5.2 POK overige infrastructuur	20,00%	Over 1, 4	€ 1.896.700	€ 379.340
5.3 Verleggen kabels/leidingen	1	Stelpost	€ 250.000	€ 250.000
5.4 Transitiekosten (laag)	1	Stelpost	€ 50.000	€ 50.000
totale (globale) aanlegkosten				€ 7.156.735
Bouw van het Dok				
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
1.0 Bouwkosten				€ 12.577.000
1.1 Bouwkosten 't Dok	4800	m²	€ 2.382	€ 11.433.600
1.2 Onvoorzien	-	%	10,00%	€ 1.143.360
totale bouwkosten 't Dok				€ 12.577.000
Incl btw (21%)				€ 15.218.170

Model 2

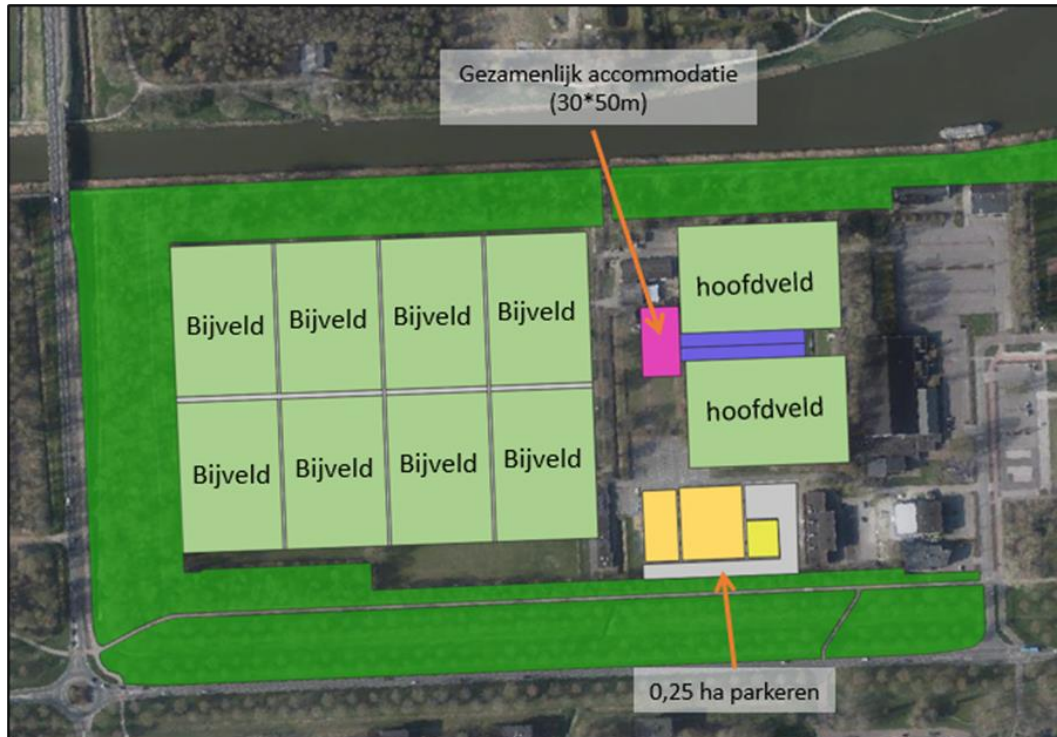


Model 2: variant van de verenigingen					
	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal	
1.0 Opruimen velden en Infrastructuur				€	428.672
1.1 Opruimen grasvelden	6	Stuk	€ 5.000	€	30.000
1.2 Opruimen kunstgrasvelden	2	Stuk	€ 55.000	€	110.000
1.3 Opruimen gebouw ASVD korfbal	615	m²	€ 116	€	71.050
1.4 Opruimen gebouwen Voetbalvereniging ASV Dronten	1617	m²	€ 116	€	186.922
1.5 Sloopkosten Educalaan	680	m²	€ 15	€	10.200
1.6 Verwijderen groenvoorziening	4100	m²	€ 5	€	20.500
2.0 Aanlegkosten sportvelden				€	3.027.000
2.1 Aanleg natuurgras voetbalveld (100*64)	3	Stuk	€ 129.000	€	387.000
2.2 Aanleg kunstgras voetbalveld (100*64)	5	Stuk	€ 430.000	€	2.150.000
2.3 Aanleg kunstgras voetbalveld (105*69)	1	Stuk	€ 490.000	€	490.000
3.0 Bouwkosten gebouwen				€	6.569.259
3.1 Gezamenlijk clubgebouw (incl. bijkomende kosten)	2846	m²	€ 2.308	€	6.569.259
4.0 Bouwkosten overige infrastructuur				€	1.751.500
4.1 Tribune (10m*50m)	1	Stuk	€ 350.000	€	350.000
4.2 Parkeerplaatsen (25m2 bij €122/m2)	230	Stuk	€ 3.050	€	701.500
4.3 Landschappelijke inrichting	1	Stelpost	€ 700.000	€	700.000
5.0 Overige kosten				€	971.034
5.1 POK per veld	9	Stuk	€ 15.000	€	135.000
5.2 POK overige infrastructuur	20,00%	Over 1, 4	€ 2.180.172	€	436.034
5.3 Verleggen kabels/leidingen	1	Stelpost	€ 250.000	€	250.000
5.4 Transitiekosten (hoog)	1	Stelpost	€ 150.000	€	150.000
totale (globale) aanlegkosten				€	12.747.465

Bouw van het Dok					
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal	
1.0 Bouwkosten				€	12.577.000
1.1 Bouwkosten 't Dok	4800	m²	€ 2.382	€	11.433.600
1.2 Onvoorzien	-	%	10,00%	€	1.143.360
totale bouwkosten 't Dok				€	12.577.000

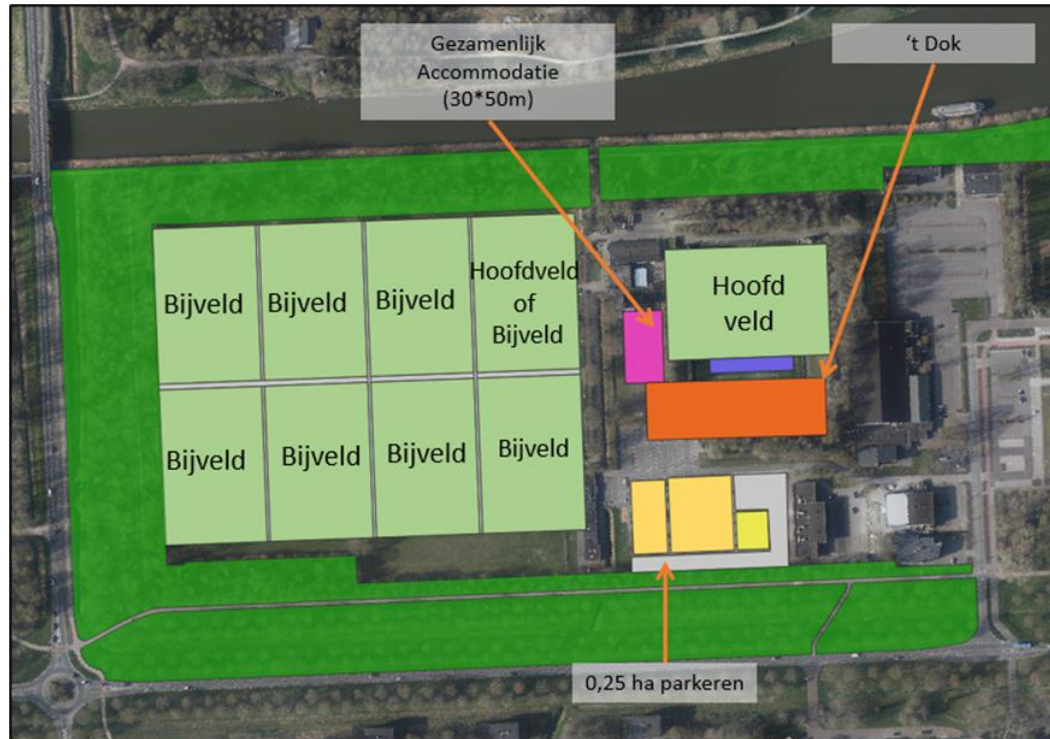
Incl btw (21%) € **15.218.170**

Model 3



Model 3: delen accommodaties				
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
1.0 Opruimen velden en infrastructuur				€ 485.672
1.1 Opruimen grasvelden	6	Stuk	€ 5.000	€ 30.000
1.2 Opruimen kunstgrasvelden	3	Stuk	€ 55.000	€ 165.000
1.3 Opruimen gebouw ASVD korfbal	615	m2	€ 116	€ 71.050
1.4 Opruimen gebouwen Voetbalvereniging ASV Dronten	1617	m2	€ 116	€ 186.922
1.5 Slooptkosten Educalaan	680	m²	€ 15	€ 10.200
1.6 Verwijderen groenvoorziening	4500	m²	€ 5	€ 22.500
2.0 Aanlegkosten sportvelden				€ 3.517.000
2.1 Aanleg natuurgras voetbalveld (100*64)	3	Stuk	€ 129.000	€ 387.000
2.2 Aanleg kunstgras voetbalveld (100*64)	5	Stuk	€ 430.000	€ 2.150.000
2.3 Aanleg kunstgras voetbalveld (105*69)	2	Stuk	€ 490.000	€ 980.000
3.0 Bouwkosten gebouwen				€ 6.569.259
3.1 Gezamenlijk clubgebouw (incl. bijkomende kosten)	2846	m²	€ 2.308	€ 6.569.259
4.0 Bouwkosten overige infrastructuur				€ 2.101.500
4.1 Tribune (10m*50m)	2	Stuk	€ 350.000	€ 700.000
4.2 Parkeerplaatsen (25m2 bij €122/m2)	230	Stuk	€ 3.050	€ 701.500
4.3 Landschappelijke inrichting	1	Stelpost	€ 700.000	€ 700.000
5.0 Overige kosten				€ 1.067.434
5.1 POK per veld	10	Stuk	€ 15.000	€ 150.000
5.2 POK overige infrastructuur	20,00%	Over 1, 4	€ 2.587.172	€ 517.434
5.3 Verleggen kabels/leidingen	1	Stelpost	€ 250.000	€ 250.000
5.4 Transitiekosten (hoog)	1	Stelpost	€ 150.000	€ 150.000
totale (globale) aanlegkosten				€ 13.740.865
Bouw van het Dok				
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
1.0 Bouwkosten				€ 12.577.000
1.1 Bouwkosten 't Dok	4800	m²	€ 2.382	€ 11.433.600
1.2 Onvoorzien	-	%	10,00%	€ 1.143.360
totale bouwkosten 't Dok				€ 12.577.000
				Incl btw (21%) € 15.218.170

Model 4



Model 4: Verhuizing 't Dok binnen plangebied					
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal	
1.0	Opruimen velden en Infrastructuur				€ 485.672
1.1	Opruimen grasvelden	6	Stuk	€ 5.000	€ 30.000
1.2	Opruimen kunstgrasvelden	3	Stuk	€ 55.000	€ 165.000
1.3	Opruimen gebouw ASVD korfbal	615	m2	€ 116	€ 71.050
1.4	Opruimen gebouwen Voetbalvereniging ASV Dronten	1617	m2	€ 116	€ 186.922
1.5	Sloopkosten Educalaan	680	m²	€ 15	€ 10.200
1.6	Verwijderen groenvoorziening	4500	m²	€ 5	€ 22.500
2.0	Aanlegkosten sportvelden				€ 3.027.000
2.1	Aanleg natuurgras voetbalveld (100*64)	3	Stuk	€ 129.000	€ 387.000
2.2	Aanleg kunstgras voetbalveld (100*64)	5	Stuk	€ 430.000	€ 2.150.000
2.3	Aanleg kunstgras voetbalveld (105*69)	1	Stuk	€ 490.000	€ 490.000
3.0	Bouwkosten gebouwen				€ 6.569.259
3.1	Gezamenlijk clubgebouw (incl. bijkomende kosten)	2846	m²	€ 2.308	€ 6.569.259
4.0	Bouwkosten overige infrastructuur				€ 1.751.500
4.1	Tribune (10m*50m)	1	Stuk	€ 350.000	€ 350.000
4.2	Parkeerplaatsen (25m2 bij €122/m2)	230	Stuk	€ 3.050	€ 701.500
4.3	Landschappelijke inrichting	1	Stelpost	€ 700.000	€ 700.000
5.0	Overige kosten				€ 982.434
5.1	POK per veld	9	Stuk	€ 15.000	€ 135.000
5.2	POK overige infrastructuur	20,00%	Over 1, 4	€ 2.237.172	€ 447.434
5.3	Verleggen kabels/leidingen	1	Stelpost	€ 250.000	€ 250.000
5.4	Transitiekosten (hoog)	1	Stelpost	€ 150.000	€ 150.000
totale (globale) aanlegkosten					€ 12.815.865
Bouw van het Dok					
	Hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal	
1.0	Bouwkosten				€ 12.577.000
1.1	Bouwkosten 't Dok	4800	m²	€ 2.382	€ 11.433.600
1.2	Onvoorzien	-	%	10,00%	€ 1.143.360
totale bouwkosten 't Dok					€ 12.577.000
					Incl btw (21%) € 15.218.170

Bijlage 2 – Input uit ledenconsultatie

Thema	SV Reaal Dronten	asv Dronten	ASVD Korfbal
Samenwerken met behoud van identiteit	- Houd rekening met activiteiten van andere gebruikers - Eigen toegang en adres i.p.v. gedeeld: verwarring google resultaten op adres voor bezoekers! - Beheer wordt belangrijk punt: 1 pand gezamenlijk gebruiken vereist regie/inzicht op ruimtegebruik. - Velden delen bij drukte - Faciliteiten delen bij activiteiten - Club kleuren op eigen gedeelte sportpark - Eigen deel voor businessclub - Eigen toegang bewaakt identiteit	- Één bemande EHBO voor hele park - Meerdere ingangen voor het park - Ga voor de samenwerking beide voetbal verenigingen - 'Groot materieel' gezamenlijk inkopen - Geen één voetbalvereniging: eigen identiteit behouden - Hoe goed zijn de velden beschikbaar voor hulpdiensten (Ambulance, Politie, Brandweer, Trauma helikopter - Waar komt de AED? - Omarmen en verbinden kan niet in de huidige exploitatie. - Commercieel gebruik onder supervisie van vrijwilligers botst - Teveel nadruk op eigen identiteit: rigide - Weinig integratie te zien in de plannen.	- Wie beheert de kleedkamers? Clubs zelf of de gemeente - Wedstrijdsecretariaat?? - Toegang Reaal + Korfbal voor fiets of auto's - Korfbalvelden niet delen met voetbal - Wie beheert EHBO! Inkoop materiaal, gebruik? - Eigen toegang OK, maar fietspad dicht langs velden is gevaarlijk - Toegankelijkheid voor minder validen (kantine boven) - Eigen terras per vereniging (afgeschermd) - Exploitatie van kantine? Eigen beheer? Prijzen? Bardienst? - Parkeren auto's en fietsen niet delen met andere verenigingen - Parkeren apart. Iedere vereniging eigen parkeerplaats/fietsenstalling en ingang. Ingang Reaal via de West - Gebouw dicht bij korfbalveld - Bij gelijk gebruik: Hoe wordt identiteit bewaakt? 3 clubs/vlak naast elkaar - overlast - Bespreekruimte. Verzorging voor elke club eigen? - Kinderspeelplaatsen - Materiaal opslag eigen clubs niet delen

			- Kleedkamers niet delen met andere takken van sport/identiteit - Sporthal ondergronds! - Waarom verhuizen we niet mee naar een nieuwe locatie van de nieuwe sporthallen? Gehele jaar gebruik van kleedkamers en kantine! Behoud eigen identiteit totaal afgescheiden van de voetbalverenigingen
Het park moet omarmen en verbinden	- Netheid/onderhoud mag in kwaliteit niet verschillen onderling voor de beleving van de faciliteiten. Bij de ene club onkruid en de andere niet geeft rommelig gevoel. - Duidelijke looproutes, bewegwijzering - Camera's (veiligheidsgevoel) - Erfscheidingen, hekwerken en straatmeubilair mee-ontwerpen en zijn voor het hele sportpark gelijk (rust in het beeld) - Materiaalkeuzes buitenkant pand en inrichting ruimte en accommodatie maken sfeer/beleving	- Veel bomen = schaduw - Betrek minder validen bij inrichting park zodat het park voor iedereen geschikt is - Buurtkamer voor ouderen - Onderzoek instellen naar extra inkomstenstromen - Soort BSO voor andere jeugd - Sportieve ontmoetingsplek voor jongeren (<i>Ook zonder lidmaatschap (Cruijff court idee)</i>) - Multifunctionele ruimten: vergaderingen, uitvaarten, ... - Neem sportscholen ook mee in de ontwikkeling - Optimaal benutten 3 dagdelen - GEEN fietspad door het park: vandalisme - Hek om het park - Voorkom dat er hangjongeren komen - GEEN open sportpark: vandalisme - Juist GEEN commerciële exploitatie - Parkeren groot probleem	- Feesten + Recreatie op niet afgesloten velden? - Parkeren van auto's is voor parklandschap moeilijk - Parkeren aan de West - Hoe om te gaan met vandalisme/hangende groepen - Als er fietspad door het park komt, ook naar de korfbal via centrale pad - Fietsdoorgang vanaf de West - Fietspad door sportpark is dure optie - Welk deel kan afgesloten i.v.m. Vandalisme? Park functie - Wie parkeert waar? - Groene scheiding langs korfbalvelden en Reaal en - parkeerplaats - Behoud zoveel mogelijk gezonde bomen op het park!
Ruimtebeslag op basis van eisen en wensen	- Ruimte voor speeltuin? Gezamenlijk - Kantine en kleedkamers tussen de velden in positioneren	- Grote kantine met verhoging naar hoofdveld. - Meest logische indeling	- Reservering voor 4e en 5e korfbalveld meenemen

	- Zichtlocatie sponsors - Parkeerplaats/toegang andere kant - Geen openbaar terrein maken - Hoofdveld draaien & Kantine en tribune op de lange zijde - Voldoende zicht op hoofdveld - Korfbal en Reaal beiden eigen ingang - Parkeermogelijkheden: ondergronds? - Verkeerssituatie toegang/uitvalswegen (ook fietspaden)	- Pannaveld voor kids: TOP! - Goede bevoorradingsroute - Maak gebruik van elkaars voorzieningen: velden, kleedkamers. - Parkeren onder de grond - Binnenruimte: tent over het veld voor Korfbal - Bebouwing rond park (Funzone, Bever etc) betrekken bij plannen - Voorzieningen meer centraal: koffie vanaf ieder veld dicht bij - Kleedkamers voor vrouwen - Parkeren groot probleem - 80.000 inwoners: is dit plan wel toereikend? - Strak ingetekend: waar is inloopruimte - Waarom op huidige locatie. Is deze wel toekomstbestendig genoeg? - Hoofdveld afsluitbaar - Denk aan de Hoogspanningsleiding! - Zorg over behoud groen. - Profs verplicht vanaf 2025 voetballen op gras: meer gras in ontwerp - Hoofdveld op huidige plek zorgt niet voor verbinding: meer centraal. - Te veel velden te weinig park - Fietspad door park behouden maar wel afsluitbaar park - Fietspad niet door park maar langs het park - Is dit wel de ideale indeling? - Out of the box denken - Hoofdveld + faciliteiten centraal op terrein	- 'Huidige korfbalvelden blijven behouden: Waarom? - Waarom niet beide voetbalclubs 1 hoofdveld en de rest van de velden verdelen? - Niet afsluitbaar? Kans op vandalisme - Fietspad 24 uur per dag open?? Hang jongeren / overlast? - Kaatsclub? - Kunstgrasvelden in de kleur groen! - Meer parkeerplaatsen voor korfbal en Reaal - Ruimte voor kantine – Hoofdveld, Zo klein mogelijk. Huidig ingetekende ruimte is te groot - Speeltuin Korfbal - Korfbal als enige geen tribune? - Groei Reaal wel Korfbal groei niet meegenomen? - Toegangsgelden, Hoe hou je dat met doorloop pad tegen - Parkeren bij elke club apart of centraal. Parkeren Reaal? - Behoud Beachkorfbalveld - Korfbal en sporthal naar huidig terrein van Reaal
--	---	--	--

