

Eindrapport

Haalbaarheidsstudie clusteren
korfbalaccommodaties

projectnr. 263805
revisie 4.0
19 september 2013

auteur(s)

Peter Zuurbier
Vincent Smeets

Opdrachtgever

Gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen

datum vrijgave	beschrijving revisie 4.0	goedkeuring	vrijgave
19-9-2013	Eindrapport	PZ	HD

Projectgroep bestaande uit:

Vincent Smeets
Peter Zuurbier

Tekstbijdragen:

Vincent Smeets
Peter Zuurbier

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:

17 september 2013

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN CAPELLE A/D IJSSEL

Copyright © 2013 **Ingenieursbureau Oranjewoud**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

Samenvatting	1
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vraagstelling en resultaat	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Het programma	5
3 De locaties.....	7
3.1 De Marijkeweg	7
3.2 De Hollandseweg	8
3.3 De Dolderstraat.....	9
3.4 De Zoomweg	10
4 Toetsingskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Planologische criteria	14
4.3 Ruimtelijke inpassing	15
4.4 Financieel	16
4.5 Realisatie en planning	17
5 Beoordeling locaties	19
5.1 Beoordeling.....	19
5.2 Beoordeling planologische criteria	20
5.3 Beoordeling ruimtelijke criteria	26
5.4 Beoordeling financiële criteria	29

5.5	Beoordeling realisatie en planning	31
5.6	Conclusie.....	33
6	Inrichtingsschetsen	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Marijkeweg	35
6.3	Dolderstraat	38
6.4	Zoomweg	41
6.5	Conclusies	43
7	Investeringskosten	45
8	Conclusies	47

Samenvatting

Aanleiding

De in 2013 uit een fusie ontstane korfbalvereniging Wageningen maakt op dit moment gebruik van twee locaties, te weten de Dolderstraat en de Hollandseweg. De vereniging wil graag al haar activiteiten op één locatie concentreren. Een geclusterde accommodatie biedt voor de vereniging voordelen in de vorm van een verdere integratie, minder inzet van vrijwilligers (één locatie) en lagere onderhoudskosten.

De gemeente Wageningen heeft daarom besloten een onafhankelijk onderzoek naar de haalbaarheid van een geclusterde korfballocatie uit te voeren. Hierbij zijn vier locaties in beeld te weten:

- De Marijkeweg (voormalige stadswerf);
- De Eng (gekoppeld aan één van de bestaande locaties, te weten de Hollandseweg en de Dolderstraat);
- De Zoomweg (binnen de grenzen van het bestaande sportpark De Zoom).

Vraagstelling en resultaat

Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is in de projectopdracht als volgt omschreven:

"Aanwijzen van een voorkeurslocatie zonder saneringsverplichting voor één korfbalcomplex voor KV Wageningen, inclusief de mogelijkheid tot ruimtelijke reservering voor een sporthal op de genoemde locaties met uitzondering van de Eng en of combinatie met een gebedsruimte op de locatie Marijkeweg".



Ligging van de locaties in Wageningen

Beoordeling

De vier locaties zijn door ons onafhankelijk beoordeeld op een groot aantal criteria. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld waarin achtereenvolgens aan de orde komen, planologische criteria, criteria m.b.t. tot de ruimtelijke inpassing, financiële criteria en criteria m.b.t. de realisatie en planning. Om te beoordelen hoe de korfbalaccommodatie op de locatie kan worden ingepast zijn per locatie inrichtingsschetsen gemaakt.

Uiteindelijk voldoet geen van de locaties aan de randvoorwaarden van de projectopdracht. Het is namelijk niet mogelijk op de locatie Marijkeweg een geclusterde korfbalaccommodatie conform het programma van eisen ter realiseren zonder over te gaan tot de sanering van de mobiele verontreiniging op deze locatie.

Uit de beoordeling en de inrichtingsvoorstellen komt de locatie Marijkeweg wel als de meest gunstige locatie voor het realiseren van de geclusterde korfbalaccommodatie naar voren (zie tabel hiernaast).

	Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Planologisch	2,32	1,50	1,64	1,89
Ruimtelijk	2,50	1,38	2,19	1,88
Financieel	3,10	2,50	2,70	2,80
Realisatie en planning	2,80	2,00	2,00	2,20
Totaal	10,85	7,18	8,33	8,87

Samenvattende tabel beoordeling locaties (gewogen gemiddelde)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De in 2013 uit een fusie ontstane korfbalvereniging Wageningen maakt op dit moment gebruik van twee locaties, te weten de Dolderstraat en de Hollandseweg. De vereniging wil graag al haar activiteiten op één locatie concentreren. Een geclusterde accommodatie biedt voor de vereniging voordelen in de vorm van een verdere integratie, minder inzet van vrijwilligers (één locatie) en lagere onderhoudskosten.

De gemeente Wageningen heeft daarom besloten een onafhankelijk onderzoek naar de haalbaarheid van een geclusterde korfballocatie uit te voeren. Hierbij zijn vier locaties in beeld te weten:

- De Marijkeweg (voormalige stadswerf);
- De Eng (gekoppeld aan één van de bestaande locaties, te weten de Hollandseweg en de Dolderstraat);
- De Zoomweg (binnen de grenzen van het bestaande sportpark De Zoom).

Er is een programma van eisen voor de geclusterde accommodatie opgesteld dat op de vier genoemde locaties zijn plaats moet krijgen. Per locatie is sprake van aanvullende eisen die locatiegebonden zijn. Elk van de locaties kent bovendien zijn eigenheden die de toekomstige inpassing van een korfbalaccommodatie beïnvloeden. Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht geven in de meest kansrijke locatie.

1.2 Vraagstelling en resultaat

Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is in de projectopdracht als volgt omschreven:

"Aanwijzen van een voorkeurslocatie zonder saneringsverplichting voor één korfbalcomplex voor KV Wageningen, inclusief de mogelijkheid tot

ruimtelijke reservering voor een sporthal op de genoemde locaties met uitzondering van de Eng en of combinatie met een gebedsruimte op de locatie Marijkeweg".

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het ruimtelijk programma van eisen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de verschillende locaties met hun kenmerken beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het toetsingkader uitgewerkt waarna in hoofdstuk 5 de locaties worden beoordeeld.

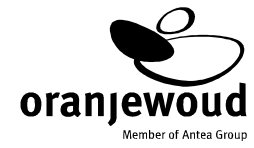
In hoofdstuk 6 worden per locatie inrichtingsschetsen gepresenteerd en in hoofdstuk 7 de investeringskosten.

Hoofdstuk 8 tenslotte bevat de conclusies.

Rapport Haalbaarheidsstudie clusteren korfbalaccommodaties

Projectnr. 263805

19 september 2013, revisie 4.0



2 Het programma

Voor de geclusterde korfbalaccommodatie is een programma van eisen opgesteld. Het programma voor de geclusterde korfbalaccommodatie bestaat uit:

1. Hoofdveld (34x64 m);
2. Bijvelden (totaal oppervlakte 90x64 m);
3. Clubhuis (25x20 m);
4. Kleedkamers (60x10 m);
5. Bergingen;
6. Ruimte voor parkeren;
7. Mogelijkheid tot een ruimtelijke reservering voor een sporthal (60x40 m inclusief tribune en berging).

Voor de Marijkeweg is er een aanvullend programmapunt in de vorm van een islamitische gebedsruimte en lokalen voor onderwijs en vorming (ca. 600 m²).

Daarnaast heeft de korfbalvereniging de wens om op de locatie jeu de boulesbanen te realiseren (14x40 m). Deze jeu de boulesbanen maken echter geen deel uit van het door de gemeente opgegeven programma.

Met betrekking tot het parkeren wordt de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Deze zijn:

- Sportveld buiten: 18 parkeerplaatsen per ha netto sportterrein;
- Sporthal binnen: 2,5 parkeerplaats per 100 m². De Wageningse Eng valt buiten de in de parkeernota (parkeernomen Wageningen een vertaling van landelijke richtlijnen naar de lokale situatie, april 2008) gehanteerde gebiedsindeling. We gaan voor deze locaties ook uit van de maximale parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m²

Rapport Haalbaarheidsstudie clusteren korfbalaccommodaties

Projectnr. 263805

19 september 2013, revisie 4.0



3 De locaties

3.1 De Marijkeweg

De locatie Marijkeweg is gelegen in het westen van Wageningen, binnen de bebouwde kom. Het betreft hier de locatie van de voormalige gemeentewerf die buiten gebruik is. De kenmerken van deze locatie zijn:

- De op de locatie aanwezige brandweerkazerne moet behouden blijven.
- De op de locatie aanwezige boerderij (internationale club) heeft historische en landschappelijke waarde en dient daarom behouden te blijven.
- Op de locatie is sprake van een sterke bodemverontreiniging. Op het perceel zijn immobiele verontreinigingen aanwezig in de top laag met zware metalen en PAK. Tevens zijn mobiele verontreinigingen aanwezig met vluchtige aromaten en/of minerale olie in het grondwater. Alle verontreinigingen zijn veroorzaakt voor 1987, een functiegerichte saneringsaanpak is daardoor mogelijk qua immobiele verontreinigingen. Voor de immobiele verontreinigingen geldt dat deze geen blootstellingsrisico mogen opleveren. Dit wordt in principe gedaan door het aanbrengen van een 1 meter dikke leeflaag. Indien er verharding is voorzien dan mag de leeflaag achterwege blijven. Voorwaarde is dan wel dat de verharding minimaal 1.000 m² bedraagt en aaneengesloten is. Het saneren van de mobiele verontreiniging moet geschieden door middel van vergaande afgraving van de verontreinigde kernen, gevolgd door een periode van 30 jaar waarbinnen zonder actieve maatregelen een stabiele eindsituatie wordt bereikt.
- Met betrekking tot de sanering geldt dat de realisatie van de korfbalaccommodatie en in aanvulling hierop van de islamitische gebedsruimte mogelijk moet zijn zonder een saneringsverplichting van de grond.
- De locatie is in eigendom van de gemeente.



Locatie Marijkeweg

3.2 De Hollandseweg

De locatie Hollandseweg is gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Wageningen op de Wageningse Eng. De Wageningse Eng is een waardevol cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door lange zichtlijnen, een open karakter en glooiingen. Het gebruik is relatief kleinschalig. Het gebied heeft bovendien natuur en ecologische waarde. De locatie Hollandseweg heeft de volgende kenmerken:

- De korfbalaccommodatie bestaat uit een club- en kleedaccommodatie en een kunstgrasveld. Verder wordt gebruik gemaakt van een aangrenzend grasperceel ten oosten van de accommodatie.
- De ontsluiting van de accommodatie is via een afslag van de Hollandseweg. Deze afslag ligt in een relatief onoverzichtelijke bocht. De accommodatie beschikt nauwelijks over parkeergelegenheid, zodat parkeren problematisch is (o.a. langs de Hollandseweg).
- De locatie is onvoldoende groot voor de uitbreiding zodat grond aangekocht of geruimd moet worden. De omliggende grond is in handen van particuliere eigenaren. De percelen ten zuiden en direct ten noorden van de bestaande korfbalaccommodaties zullen niet of zeer moeilijk te verwerven zijn.
- ten zuiden van het huidige korfbalveld is sprake van bodemverontreiniging.
- Gezien de landschappelijke kwetsbaarheid is de realisatie van een sporthal op deze locatie niet wenselijk en past ook niet binnen de projectopdracht.



Locatie Hollandse weg

3.3 De Dolderstraat

Ook de locatie Dolderstraat is gelegen op de Wageningse Eng. De locatie heeft de volgende kenmerken.

- De korfbalaccommodatie bestaat uit een club- en kleedaccommodatie en een kunstgrasveld. Verder wordt gebruik gemaakt van een aangrenzend grasperceel ten westen van de accommodatie.
- De ontsluiting van de accommodatie is via de kruising Diedenweg-Dolderstraat. Op deze kruising mag in zuidelijke richting niet linksaf de Dolderstraat ingereeden worden. De accommodatie beschikt over beperkte parkeergelegenheid langs de Dolderstraat.
- De locatie is onvoldoende groot voor de uitbreiding zodat grond aangekocht of geruild moet worden. De omliggende grond is in handen van particuliere eigenaren behalve het perceel ten westen, dat nu reeds door de korfbal wordt gebruikt, dat in eigendom van de gemeente is.
- Onder het huidige korfbalveld is sprake van bodemverontreiniging.
- Gezien de landschappelijke kwetsbaarheid is de realisatie van een sporthal op deze locatie niet wenselijk en past ook niet binnen de projectopdracht.



Locatie Dolderstraat

3.4 De Zoomweg

De locatie Zoomweg betreft het sportpark De Zoom. De ruimte voor de korfbalaccommodatie zal binnen de grenzen van het bestaande sportpark moeten worden gevonden. De locatie De Zoomweg heeft de volgende kenmerken:

- Het sportpark De Zoom ligt aan drie zijden omsloten door een bosgebied/landgoed met landschappelijke en natuurlijke waarde.
- Op het sportpark De Zoom liggen 8 voetbalvelden, waarvan 1 kunstgras en 2 Wetravelden. Twee velden worden gebruikt als hoofdveld. Daarnaast liggen er nog 2 halve trainingsvelden. De trainingssaccommodatie wordt mede gebruikt door de rugby. Eén van de voetbalvelden (E-veld) overlapt het rugbyveld. De voormalige korfbalvelden worden door de voetbal gebruikt als trainingssaccommodatie. Verder liggen er op het sportpark een honk- en een softbalveld, waarvan het verre veld overlapt met een voetbalveld (D-veld). Over de accommodatie is een golfbaan uitgezet van 9 holes. De afslagen en de greens liggen tussen de sportvelden in en er wordt over de sportvelden heen gespeeld. Bij de honk- en softbalvelden ligt een driving range. De verenigingen beschikken over eigen club- en kleedaccommodaties.



Locatie Zoomweg

- De locatie wordt intensief gebruikt door twee voetbalverenigingen (SKV en WVV), een rugbyvereniging (RCW), een honk- en softbalvereniging (HSC Matchmakers) en een golfclub (Wageningse Golfclub). SKV heeft 8 seniorenteams en WVV 5 seniorenteams (incl. dames). De jeugdafdelingen van beide verenigingen zijn gecombineerd en bestaan uit in totaal 52 teams. Beide verenigingen spelen op zaterdag. RCW heeft 2 heren en 1 damesteam plus een recreantenteam. Wedstrijden worden op zondag gespeeld. RWC heeft aangegeven graag over grotere trainingsaccommodatie te willen beschikken. HSC heeft 2 dames en 1 herenteam. Wedstrijden vinden op verschillende dagen doordeweeks 's avonds en in het weekeinde plaats gedurende het zomerseizoen. De Golfclub Wageningen heeft ca. 450 leden. De golfclub maakt medegebruik van de sportvelden buiten de wedstrijd- en trainingsuren van de overige sportverenigingen.
- Voor de bestaande gebruikers zijn op basis van hun teamaantallen per categorie en het trainingsrooster de volgende aantallen velden nodig (zie tabel hiernaast. Bij het bepalen van de benodigde capaciteit zijn SKV en WVV beschouwd als één voetbalvereniging zodat de velden optimaal gebruikt worden. Voor het bepalen van de behoefte aan trainingsaccommodatie van de voetbalverenigingen is uitgegaan van het trainingsrooster en de organisatorische vraag naar trainingscapaciteit. Hierbij is uitgegaan van een gebruik van 18 uur per veld per week.
- Het sportpark De Zoom wordt ontsloten via de relatief smalle Zoomweg. De parkeergelegenheid bij het sportpark is zeer beperkt waardoor de parkeersituatie, vooral op zaterdag, problematisch is. Er wordt dan geparkeerd langs de Zoomweg. Om de verkeerssituatie enigszins beheersbaar te houden wordt er dan éénrichtings verkeer ingesteld.

	wedstrijdvelden	trainingsvelden
SKV/WVV	8,0	3,7
RCW	1,0	1,0
HSC Matchmakers	1 honk -en 1 softbalveld	

Benodigd aantal velden

4 Toetsingskader

4.1 Inleiding

In het kader van het onderzoek worden vier locaties beoordeeld, te weten:

- De locatie Marijkeweg;
- De locatie De Eng Hollandseweg;
- De locatie De Eng Dolderstraat;
- De locatie Sportpark Zoomweg.

De vier locaties zijn door ons onafhankelijk beoordeeld op een groot aantal criteria. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld waarin achtereenvolgens aan de orde komen, planologische criteria, criteria m.b.t. tot de ruimtelijke inpassing, financiële criteria en criteria m.b.t. de realisatie en planning. Hieronder worden deze toegelicht.

4.2 Planologische criteria

Bestemmingsplan: Is de realisatie van de korfbalaccommodatie volgens het bestemmingsplan mogelijk.

Cultuurhistorie: Kent het gebied cultuurhistorische waarden die het toekomstig gebruik voor de korfbalaccommodatie beperken.

Archeologie: Zijn er in het gebied archeologische vindplaatsen te verwachten.

Landschap en stedenbouw: In hoeverre is de (uitbreiding van de) accommodatie passend binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur.

Water: Kent het gebied beperkingen van het gebruik als gevolg van beschermingsgebieden en oppervlaktewater.

Bodemkwaliteit: Is er in het gebied sprake van bodemverontreiniging.

Luchtkwaliteit: In hoeverre levert een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen beperkingen voor het toekomstig gebruik op.

Geluid/akoestiek: In hoeverre ontstaat door het toegenomen gebruik (verkeers-)geluidbelasting op de omgeving, die beperkingen aan het toekomstig gebruik opleveren.

Externe veiligheid: Zijn er in het gebied risicobronnen aanwezig die het toekomstige gebruik en de inrichting van het gebied beïnvloeden.

Flora en fauna: Maakt de locatie deel uit van een beschermd gebied en/of mogen in het gebied beschermde en rode lijst soorten worden verwacht.

Kabels en leidingen: Lopen er langs of door het gebied kabels en leidingen die het toekomstig gebruik en inrichting beïnvloeden.

Explosieven: Kunnen er op de locatie niet geëxplodeerde explosieven worden verwacht.

Verkeer: Is de infrastructuur geschikt om de toegenomen verkeersdruk als gevolg van de korfbalaccommodatie op te vangen.

Parkeren: Is er bij de accommodatie voldoende parkeergelegenheid of voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

Score	Omschrijving
++	Locatie is optimaal geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie
+	Locatie is goed geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie
0	Locatie is geschikt (met kleine aanpassingen geschikt te maken voor de inrichting van de korfbalaccommodatie)
-	Locatie is minder geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie (om de locatie geschikt te maken voor de inrichting van de korfbalaccommodatie zijn vooronderzoek, aanpassingen en/of aanvullende werkzaamheden noodzakelijk)
--	Locatie is niet geschikt (om de locatie geschikt te maken voor de inrichting van de korfbalaccommodatie zijn grote aanpassingen en/of aanvullende maatregelen noodzakelijk)

Planologische beoordeling

4.3 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke structuur/samenhang: In hoeverre hangt de korfbalaccommodatie ruimtelijk logisch samen met de structuur van het gebied.

Ligging t.o.v. gebruikers/vraag: Hoe ligt de locatie ten opzichten van de gebruikersgroepen.

Beschikbare ruimte (fysiek): Is er voldoende ruimte om de korfbalaccommodatie te realiseren.

Ontwikkelmogelijkheden/flexibiliteit: In hoeverre biedt de locatie voldoende ruimte voor mogelijke andere toekomstige ontwikkelingen.

Interne logica/routing: In hoeverre is het mogelijk de verschillende onderdelen van de korfbalaccommodatie op de locatie op een logische manier met een optimale routing een plaats te geven.

Samenhang met andere sportvoorzieningen: Zijn op de locatie andere sportvoorzieningen aanwezig die ondersteunend kunnen zijn in het functioneren van de korfbalaccommodatie.

Sociale veiligheid: In hoeverre zijn de locatie en de ontsluitingsroutes sociaal veilig.

Ontsluiting en bereikbaarheid: In hoeverre is de locatie goed en veilig ontsloten, d.w.z. dat het regionale wegennet goed bereikbaar is, dat er meerdere ontsluitingen zijn, dat de locatie goed bereikbaar is voor langzaam verkeer, dat er een goede OV ontsluiting is en dat de locatie voldoende parkeerruimte biedt.

Score	Omschrijving
++	Locatie is ruimtelijk optimaal geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie
+	Locatie is ruimtelijk goed geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie
0	Locatie is ruimtelijk geschikt
-	Locatie is ruimtelijk minder geschikt voor de inrichting van de korfbalaccommodatie
--	Locatie is ruimtelijk niet geschikt

Ruimtelijke beoordeling

4.4 Financieel

Kosten grondaankoop: Wat zijn de te verwachten kosten van de grondaankoop om de korfbalaccommodatie te realiseren.

Kosten bouwrijp maken (voorwerk): Hoe hoog zijn de kosten om de locatie geschikt te maken voor het aanleggen van de korfbalaccommodatie. Bij deze kosten kan worden gedacht aan kosten van bodemsanering, archeologisch onderzoek, sloop etc.

Investeringskosten sportvoorziening; Hoe hoog zijn de kosten van het realiseren van de korfbalaccommodatie.

Investeringskosten omgeving: In hoeverre moeten in de omgeving investeringen worden gedaan om de korfbalaccommodatie mogelijk te maken. Gedacht kan worden aan de kosten van aanpassen van infrastructuur, mitigerende maatregelen.

Beheer- en exploitatiekosten: Hoe hoog worden de exploitatiekosten ingeschat. Indien het mogelijk is exploitatie en beheer van de korfbalaccommodatie te combineren met andere voorzieningen kan de exploitatie voordeliger plaatsvinden.

Score	Omschrijving
++	De kosten om de locatie geschikt te maken zijn laag
+	De kosten om de locatie geschikt te maken zijn relatief laag
0	De kosten om de locatie geschikt te maken zijn gemiddeld
-	De kosten om de locatie geschikt te maken zijn relatief hoog
--	De kosten om de locatie geschikt te maken zijn hoog

Financiële beoordeling

4.5 Realisatie en planning

(Ruimtelijke) procedures: In hoeverre moeten voor het realiseren van de korfbalaccommodatie (ruimtelijke) procedures worden doorlopen.

Beschikbaarheid grond: In hoeverre is de grond voor de realisatie van de korfbalaccommodatie beschikbaar.

Afhankelijkheid van voorwerkzaamheden: In hoeverre is de realisatie van de korfbalaccommodatie op een locatie afhankelijk van andere werkzaamheden die eerst afgerond moeten worden.

Snelheid van de projectrealisatie: In hoeverre kan de realisatie van de korfbalaccommodatie snel, in één bouwstroom, worden gerealiseerd.

Mogelijkheden tot fasering: In hoeverre is het op een locatie mogelijk de aanleg van de korfbalaccommodatie te faseren waarbij dan tegelijkertijd wel sprake is van een voorziening die kan functioneren.

Score	Omschrijving
++	Er mag een snelle doorlooptijd voor de realisatie worden verwacht
+	Er mag een relatief snelle doorlooptijd voor de realisatie worden verwacht
0	Er mag een gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie worden verwacht
-	Er mag een relatief lange doorlooptijd voor de realisatie worden verwacht
--	Er mag een lange doorlooptijd voor de realisatie worden verwacht

Beoordeling realisatie en planning

Rapport Haalbaarheidsstudie clusteren korfbalaccommodaties

Projectnr. 263805

19 september 2013, revisie 4.0



5 Beoordeling locaties

5.1 Beoordeling

Per criterium is aangegeven hoe een locatie scoort. De beoordeling staat weergegeven in de tabel.

Voor de weging is het van het belang dat aan de criteria kunnen gewichten op een schaal van 0-1 worden toegekend om aan te geven hoe belangrijk een criterium in de afweging is.

De gewichten worden vermenigvuldigd met de waarde van de beoordeling waarbij:

- -- = 1
- - = 2
- 0 = 3
- + = 4
- ++ = 5.

Voor een snel overzicht dienen de beoordelingstabellen. Vervolgens wordt in toelichtende tabellen waarin de beoordeling op de verschillende criteria puntsgewijs wordt onderbouwd. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

5.2 Beoordeling planologische criteria

Beoordeling

Criterium	Gewicht	Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Planologisch					
Bestemmingsplan	1,00	0	-	-	-
Cultuurhistorie	1,00	0	-	-	++
Archeologie	0,50	-	-	-	-
Landschap en stedenbouw	1,00	+	--	--	++
Water	0,50	++	++	++	+
Bodemkwaliteit	1,00	--	-	--	0
Luchtkwaliteit	0,50	++	++	++	++
Geluid/Akoestiek	0,50	0	-	-	0
Externe veiligheid	0,50	+	-	0	-
Flora en fauna	1,00	+	0	0	-
Kabels en leidingen	0,50	++	-	0	-
Explosieven	0,25	0	0	0	0
Verkeer	1,00	++	--	-	--
Parkeren	1,00	0 *)	--	-	--
Totaal gewogen beoordeling		32,5	21,0	23,0	26,5
Gemiddeld gewogen beoordeling		2,32	1,50	1,64	1,89

*) Wanneer afspraken met Menzis gemaakt worden over het medegebruik van het parkeren dan is de beoordeling ++

Toelichting planologische criteria

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Bestemmingsplan	Beheersverordening 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld door de gemeenteraad 1 juli 2013). De locatie heeft op grond van het Besluitvak Nude 1980 de bestemming 'Bijzondere doeleinden' binnen de bebouwing klasse B, 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden'. Een bijzonder gebouw wordt gedefinieerd als: een openbaar gebouw of een gebouw voor religieuze, culturele, educatieve, wetenschappelijke of sociale doeleinden en een gebouw voor gezondheidszorg.	Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door college van B&W 28 februari 2013). De locatie heeft de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport-2' aan de hand waarvan de activiteit sportveld is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlak van 525 m ² .	Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door college van B&W 28 februari 2013). De locatie heeft de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport-3' aan de hand waarvan de activiteit sportveld is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlak van 525 m ² .	Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door college van b&w 28 februari 2013). De locatie heeft de bestemming 'Sport''Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport-4' aan de hand waarvan de activiteit sportveld is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter en maximum bebouwingsoppervlak van 2%.
KV mogelijk binnen bestemming?	Nee, er is een wijziging van de bestemmingsplan/beheersverordening noodzakelijk voor de realisatie van korfbalvelden en functie als sportterrein.	Nee, de bestemming staat de realisatie van korfbalvelden en bebouwing wel toe. Het gewenste programma voor kleedruimte en clubhuis op deze locatie past echter niet binnen het maximale oppervlak. Als er voor gekozen wordt om ondergronds te bouwen zou het wellicht mogelijk zijn het gewenste programma op deze locatie te realiseren.	Nee, de bestemming staat de realisatie van korfbalvelden en bebouwing wel toe. Het gewenste programma voor kleedruimte en clubhuis op deze locatie past echter niet binnen het maximale oppervlak. De mogelijkheid om ondergronds te bouwen zal in verband met de bodemkwaliteit ter plaatse zeer kostbaar kunnen zijn.	Binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsoppervlak van 2% is de bouw van de club- en kleedaccommodatie en de sporthal niet mogelijk.
Cultuurhistorie	De boerderij aan de Marijkeweg 31 heeft een beeldbepalende functie en zal bij uitwerking van een nieuwe inrichting van het gebied behouden moeten blijven als sfeerbepaler.	De Eng staat in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Er zijn waardevolle elementen als veedriften en oude routes in het	De Eng staat in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Er zijn waardevolle elementen als veedriften en oude routes in het	Geen specifieke aandachtspunten.

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
		gebied aanwezig. Behoud van kleinschalig karakter van het gebied staat voorop.	gebied aanwezig. Behoud van kleinschalig karakter van het gebied staat voorop.	
Archeologie	Op grond van dubbelbestemming 'Archeologie 4' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingreep groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm -mv.	Op grond van dubbelbestemming 'Archeologie 4' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingreep groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm -mv.	Op grond van dubbelbestemming 'Archeologie 4' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingreep groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm -mv.	Op grond van dubbelbestemming 'Archeologie 4' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingreep groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm -mv.
Landschap en stedenbouw	Gezien de huidige inrichting van het gebied is de toevoeging van bebouwing in het stedelijk gebied stedenbouwkundig te verantwoorden.	De toevoeging van grootschalige bebouwing (clubhuis en kleedruimten) is landschappelijk niet passend in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door openheid en kleinschaligheid. Gezien de reeds aanwezige bebouwing in de nabije omgeving is deze locatie passender dan aan de Dolderstraat.	De toevoeging van grootschalige bebouwing (clubhuis en kleedruimten) is landschappelijk niet passend in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door openheid en kleinschaligheid.	Doordat het sportpark wordt afgescheiden van zijn omgeving door bomen en de ligging tegen het bos aan valt het park in zijn omgeving niet op. Toevoeging van nieuwe bebouwing op deze locatie is landschappelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.
Water	Er is geen water in het plangebied aanwezig.	Er is geen water in het plangebied aanwezig.	Er is geen water in het plangebied aanwezig.	Er is geen water in het plangebied aanwezig. Het sportpark ligt in een intrekgebied voor grondwater. Hieraan is geen special beleid verbonden.
Bodemkwaliteit	Zoals bekend is er sprake van vaste bodemverontreiniging en grondwaterverontreiniging veroorzaakt voor 1987. Het betreft immobiele verontreinigingen in de toplaag met zware metalen en PAK en mobiele verontreinigingen met vluchtige aromaten en/of minerale	Op grond van de provinciale Bodemverontreinigenkaart ligt ten zuiden van de locatie een mogelijke ernstige verontreiniging, er zijn geen verdere gegevens bekend. Indien deze locatie wordt	Op grond van de provinciale Bodemverontreinigenkaart geldt voor de locatie dat op de locatie Dolderstraat 88 sprake is van mogelijke ernstige verontreiniging. Er zijn geen verdere gegevens bekend.	Er zijn geen gegevens van bodemonderzoek of eventuele verontreiniging in het bodemloket aanwezig.

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
	olie in het grondwater. Indien deze locatie wordt ontwikkeld zal rekening gehouden moeten worden met sanering.	ontwikkeld zal rekening gehouden moeten worden met eventuele sanering.	Indien deze locatie wordt ontwikkeld zal rekening gehouden moeten worden met eventuele sanering.	
Luchtkwaliteit	Gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen valt de ontwikkeling onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.	Gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen valt de ontwikkeling onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.	Gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen valt de ontwikkeling onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.	Gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen valt de ontwikkeling onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
Geluid/akoestiek	De mate van geluidsbelasting wordt bepaald door het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het programma dat wordt gerealiseerd. De impact van het aantal verkeersbewegingen/overlast wordt echter bepaald door de huidige omgeving. Op de locatie Marijkeweg is het de bedoeling het grootste programma te realiseren. De locatie is momenteel ingericht als bedrijventerrein en ook in de omgeving zijn reeds grote drukke wegen aanwezig. In omgeving zijn meerdere geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) aanwezig. Akoestisch onderzoek zal moeten aantonen of de aanleg van het sportterrein negatieve invloed heeft op de akoestische situatie in de omgeving.	De mate van geluidsbelasting wordt bepaald door het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het programma dat wordt gerealiseerd. De impact van het aantal verkeersbewegingen/overlast wordt echter bepaald door de huidige omgeving. Op de locatie Hollandse is het de bedoeling de korfbalvereniging te clusteren zonder de toevoeging van de sporthal. In de huidige situatie is er sprake van een rustige omgevingskarakteristiek. Er zijn een aantal woningen in de omgeving gelegen. De bestaande wegen worden vooral gebruikt voor bestemmingsverkeer. De doorgaande Hollandseweg is op enige afstand van de locatie gelegen. De impact van extra	De mate van geluidsbelasting wordt bepaald door het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het programma dat wordt gerealiseerd. De impact van het aantal verkeersbewegingen/overlast wordt echter bepaald door de huidige omgeving. Op de locatie Dolderstraat is het de bedoeling de korfbalvereniging te clusteren zonder de toevoeging van de sporthal. In de huidige situatie is er sprake van een rustige omgevingskarakteristiek. Er zijn een aantal woningen in de omgeving gelegen. De bestaande wegen worden vooral gebruikt voor bestemmingsverkeer. De doorgaande Diedenweg is gelegen tussen de nieuwe locatie en de geluidsgevoelige bestemmingen	De mate van geluidsbelasting wordt bepaald door het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het programma dat wordt gerealiseerd. De impact van het aantal verkeersbewegingen/overlast wordt echter bepaald door de huidige omgeving. Sportpark Zoomweg biedt in principe voldoende ruimte om het volledige programma (met uitzondering van de gebedsruimte) te realiseren. Er zijn een beperkt aantal woningen in de omgeving aanwezig, welke tevens langs de doorgaande Geertjesweg zijn gelegen.

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
		auto's op deze locatie is groot, doordat diverse woningen hun achtertuin aan de ingang van het sportterrein grenst.	aan de overzijde van de weg.	
Externe Veiligheid	Op grond van de risicokaart staat de International Club aan de Marijkestraat 31 aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Gezien het programma zal de nieuwbouw geen gevolgen hebben voor de externe veiligheid. Er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes/leidingen in de omgeving.	Op grond van de risicokaart staat het clubgebouw aan de Dolderstraat 88 aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de omgeving. Wel ligt er op circa 150 meter ten oosten een hoge druk aardgasleiding. Het is onbekend of de planlocatie binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleiding is gelegen. Er zal overleg gevoerd moeten worden met de leiding beheerder om dit te achterhalen.	Op grond van de risicokaart is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding. De leiding loopt geheel oostelijk door het plangebied. Er is geen PR-contour van de aardgasleiding beschikbaar. Er zal overleg gevoerd moeten worden met de leidingbeheerder of het noodzakelijk is om een CAROLA berekening uit te voeren.	Op grond van de risicokaart is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding. De leiding grenst in het zuiden aan het plangebied. Er is geen PR-contour van de aardgasleiding beschikbaar. Er zal overleg gevoerd moeten worden met de leidingbeheerder of het noodzakelijk is om een CAROLA berekening uit te voeren.
Flora en fauna	De locatie is niet gelegen in de nabijheid van de EHS of Natura2000 gebied. Gezien de omgevingskarakteristiek en aanwezige bebouwing heeft deze locatie ecologisch gezien de minste impact op de omgeving.	De locatie ligt op meer dan 650 meter van de EHS. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van Natura2000 gebied.	De locatie ligt op meer dan 450 meter van de EHS. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van Natura2000 gebied.	Op grond van het Streekplan 2005-EHS-begrenzing 2009 grenst het sportpark de Zoom ten noorden en westen aan de EHS. Er zal aan de hand van onderzoek aangetoond moeten worden of er bij uitvoering van de plannen sprake is van significante aantasting van de EHS.
Kabels en leidingen	Er liggen geen planologische leidingen van enige importantie in (nabijheid) het plangebied.	Op circa 150 meter van de locatie loopt in noord-zuidelijke richting een hoge druk aardgasleiding. Het plangebied ligt buiten de	Door het oostelijk deel van het plangebied loopt een hoge druk aardgasleiding in noord-zuidelijke richting. Ter plaatse van de leiding	ten zuiden van het plangebied loopt een hoge druk aardgasleiding in west-oost richting. Ter plaatse van de leiding en de

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
		invloedsfeer van de betreffende gasleiding.	en de belemmeringenstrook is bebouwing uitgesloten.	belemmeringenstrook is bebouwing uitgesloten.
Explosieven	<p>Archiefonderzoek zal moeten uitwijzen of op de locatie eventueel explosieven aangetroffen kunnen worden.</p> <p>Doordat er al bebouwing op de locatie aanwezig is zal op die plaatsen de bodem al geroerd zijn, aangezien de bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog is. De kans op het aantreffen van eventuele niet gesprongen explosieven is derhalve verkleind.</p>	<p>Archiefonderzoek zal moeten uitwijzen of op de locatie eventueel explosieven aangetroffen kunnen worden.</p> <p>De bodem in het plangebied is slechts voor een klein deel geroerd. Derhalve bestaat er kans dat er zich niet gesprongen explosieven bevinden.</p>	<p>Archiefonderzoek zal moeten uitwijzen of op de locatie eventueel explosieven aangetroffen kunnen worden.</p> <p>De bodem in het plangebied is slechts voor een klein deel geroerd. Derhalve bestaat er kans dat er zich niet gesprongen explosieven bevinden.</p>	<p>Archiefonderzoek zal moeten uitwijzen of op de locatie eventueel explosieven aangetroffen kunnen worden.</p> <p>De bodem in het plangebied is slechts voor een klein deel geroerd. Derhalve bestaat er kans dat er zich niet gesprongen explosieven bevinden.</p>
Verkeer	De infrastructuur in de omgeving van het plangebied is geschikt voor het verwerken van extra verkeer.	De bestaande toegangsweg naar het sportterrein is erg smal en niet geschikt voor het verwerken van extra verkeer. De aansluiting op de Hollandseweg is gevaarlijk.	De bestaande toegangsweg naar het sportterrein is smal en minder geschikt voor het verwerken van extra verkeer.	De bestaande toegangsweg richting het sportpark is smal. Er is echter ruimte beschikbaar in de berm om auto's elkaar te laten passeren.
Parkeren	Er in de omgeving, indien afspraken gemaakt kunnen worden met kantooreigenaren, voldoende parkeergelegenheid.	De beschikbaarheid van parkeergelegenheid in de omgeving is matig tot slecht.	De beschikbaarheid van parkeergelegenheid in de omgeving is slecht. Op enige afstand zijn er mogelijkheden om in de woonwijk te parkeren	De beschikbaarheid van parkeergelegenheid is slecht. In de nabijheid van het park zijn geen mogelijkheden voor parkeren zonder hierdoor onveilige situaties te laten ontstaan.

5.3 Beoordeling ruimtelijke criteria

Beoordeling

Criterium	Gewicht	Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Ruimtelijke inpassing					
Ruimtelijke structuur/samenhang	0,50	0	--	-	+
Ligging t.o.v. gebruikers/vraag	0,50	+	0	0	-
Beschikbare ruimte	1,00	-	--	-	--
Ontwikkelmogelijkheden/flexibiliteit	1,00	0	-	-	-
Interne logica/routing	1,00	0	--	+	+
Samenhang met andere sportvoorzieningen	0,50	0	-	-	0
Sociale veiligheid	1,00	+	0	0	-
Ontsluiting/bereikbaarheid	1,00	+	--	0	--
Totaal gewogen beoordeling		20,0	11,0	17,5	15,0
Gemiddeld gewogen beoordeling		2,50	1,38	2,19	1,88

Toelichting ruimtelijke criteria

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Ruimtelijke structuur/samenhang	De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Gezien de stedenbouwkundige structuur is een sportpark op deze plek minder logisch.	De locatie ligt op de landschappelijk kwetsbare Wageningse Eng. Uitbreiding zal richting oosten en noorden kunnen plaatsvinden en tast de zichtlijnen aan. De locatie is niet geschikt voor een sporthal.	De locatie ligt op de landschappelijk kwetsbare Wageningse Eng. Uitbreiding zal richting westen en zuiden kunnen plaatsvinden, tast de zichtlijnen aan en conflicteert met de bestaande woonbebouwing langs de Diedenweg. De locatie is niet geschikt voor een sporthal.	De locatie ligt op het bestaande sportpark. Een korfbalaccommodaties is hier logisch. Een sporthal kan binnen het bestaande groen goed worden ingepast.
Ligging t.o.v. gebruikers/vraag	Gezien de herkomst van de leden van de korfbalvereniging ligt de Marijkeweg op een goed	De ligging van de locatie ten opzichte van de leden is bekend en acceptabel.	De ligging van de locatie ten opzichte van de leden is bekend en acceptabel.	Ten opzichte van de herkomst van de leden ligt deze locatie duidelijk verder weg. Een

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
	bereikbare locatie. Wanneer hier een sporthal gerealiseerd wordt ligt deze ook voor het onderwijsgebruik overdag gunstig.			sporthal op deze locatie komt niet in aanmerking voor medegebruik door het onderwijs overdag.
Beschikbare ruimte	Het volledige programma kan op de beschikbare ruimte niet worden gerealiseerd.	Voor de realisatie van het volledige programma is grondruil- of aankoop noodzakelijke. De percelen direct grenzend aan het huidige sportpark (ten noorden en zuiden) zijn naar alle waarschijnlijkheid niet aan te kopen.	Voor de realisatie van het volledige programma is grondruil- of aankoop noodzakelijke.	Om het volledige programma op het sportpark te integreren is een aanzienlijke herschikking van de sportvelden noodzakelijk. Bovendien komt hierdoor het medegebruik door de golfclub onder druk te staan.
Ontwikkelmogelijkheden/flexibiliteit	Als de korfbalaccommodatie is gerealiseerd, is de locatie geheel in gebruik. Er is geen ruimte meer voor andere functies of uitbreiding van de capaciteit. Alleen de reservering voor de sporthal kan nog voor een ander doel gebruikt worden.	Als de korfbalaccommodatie is gerealiseerd is de locatie geheel in gebruik. Er is binnen de begrenzing van de locatie geen ruimte meer voor andere functies of uitbreiding van de capaciteit.	Als de korfbalaccommodatie is gerealiseerd is de locatie geheel in gebruik. Er is binnen de begrenzing van de locatie geen ruimte meer voor andere functies of uitbreiding van de capaciteit.	Als de korfbalaccommodatie is gerealiseerd is de locatie geheel in gebruik. Er is binnen de begrenzing van de locatie geen ruimte meer voor andere functies of uitbreiding van de capaciteit zonder een nieuwe herinrichting van het sportpark. Alleen de reservering voor de sporthal kan nog voor een ander doel gebruikt worden.

Interne logica/routing	Op deze locatie is een redelijk logisch samenhangende korfbalaccommodatie te realiseren alhoewel de brandweerkazerne en in mindere mate de boerderij de mogelijkheden beperken.	Op deze locatie is het vrijwel onmogelijk om een samenhangende korfbalaccommodatie te realiseren.	Op deze locatie is het mogelijk een redelijk logisch samenhangende korfbal accommodatie te realiseren.	Uitgaande van herinrichting is het op deze locatie mogelijk om een logisch samenhangende korfbalaccommodatie te realiseren.
Samenhang met ander sportvoorzieningen	De locatie Marijkeweg is een stand-alone locatie voor de korfbal. Wel biedt de sporthal goede mogelijkheden om overdag gebruikt te worden door het onderwijs.	De locatie Hollandseweg is een stand-alone locatie voor de korfbal.	De locatie Dolderstraat is een stand-alone locatie voor de korfbal.	Op de locatie Zoomweg maakt de korfbalaccommodatie deel uit van een groot sportpark met een groot aantal gebruikers. Hier zijn synergievoordelen te halen. Een sporthal op deze locatie zal geen medegebruik overdag door het onderwijs kennen.
Sociale veiligheid	De locatie is sociaal veilig te bereiken. Zij ligt binnen de bebouwde kom en kent voldoende levendigheid.	De locatie is sociaal veilig te bereiken. Zij ligt net buiten de bebouwde kom.	De locatie is sociaal veilig te bereiken. Zij ligt binnen de bebouwde kom.	De route naar deze voert door het buitengebied over de Wageningse Eng. Dit zal zeker in avonden in de winter als minder veilig worden ervaren.
Ontsluiting en bereikbaarheid	De locatie is zowel voor het autoverkeer, langzaam verkeer goed te bereiken. Parkeren is wellicht op de locatie te ontwikkelen. Tevens is er in de omgeving, zeker wanneer afspraken gemaakt kunnen worden met kantooreigenaren, voldoende parkeergelegenheden.	De locatie is redelijk bereikbaar voor het autoverkeer en het langzaam verkeer. De ontsluiting van het sportpark op de Hollandseweg is gevaarlijk. De parkeersituatie is volstrekt onvoldoende maar bij uitbreiding wel te verbeteren.	De locatie is redelijk bereikbaar voor het autoverkeer en het langzaam verkeer. De ontsluiting van het sportpark op de Diedenweg is beperkt. De parkeersituatie is volstrekt beperkt maar bij uitbreiding wel te verbeteren.	De locatie is slecht bereikbaar voor het autoverkeer. Door de vele (geparkeerde) auto's is ook de veiligheid voor het langzaam verkeer in het geding. De parkeersituatie is volstrekt onvoldoende maar bij uitbreiding wel te verbeteren.

5.4 Beoordeling financiële criteria

Beoordeling

Criterium	Gewicht	Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Financieel					
Kosten grondaankoop	1,00	++	--	-	++
Kosten bouwrijp maken (voorwerk)	1,00	--	+	+	--
Investeringskosten sportvoorziening	1,00	0	0	0	0
Investeringskosten in omgeving	1,00	+	-	-	0
Beheer- en exploitatiekosten	0,50	+	0	0	+
Totaal gewogen beoordeling		15,5	12,5	13,5	14,0
Gemiddeld gewogen beoordeling		3,10	2,50	2,70	2,80

Toelichting financiële criteria

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
Kosten grondaankoop	De locatie is al in eigendom van de gemeente.	Alle grond voor de uitbreiding moet worden aangekocht of geruild.	De meeste grond voor de uitbreiding moet worden aangekocht of geruild. Eén perceel is in bezit van de gemeente maar dit is onvoldoende groot om het programma te realiseren.	De locatie is al in eigendom van de gemeente.
Kosten bouwrijp maken (voorwerk)	Voordat met de aanleg van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen, moet de bestaande bebouwing van de voormalige gemeentewerf gesloopt worden. Met betrekking tot de bodemsanering wordt er van uitgegaan dat voor de immobiele verontreiniging de korfbalvelden als leeflaag kunnen fungeren. Voor de mobiele	Voordat met de aanleg van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen, moeten alleen bosschages en beplanting worden verwijderd.	Voordat met de aanleg van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen, moeten alleen bosschages en beplanting worden verwijderd. wellicht moet een sanering van de bodemverontreiniging worden uitgevoerd.	Voordat met de aanleg van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen, moeten een herschikking van de sportvelden plaatsvinden om ruimte te maken voor de korfbalaccommodatie.

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
	verontreiniging is een sanering noodzakelijk.			
Investeringskosten sportvoorziening	Er zijn geen speciale investeringskosten voor het realiseren van de korfbalaccommodatie te verwachten.	Er zijn geen speciale investeringskosten voor het realiseren van de korfbalaccommodatie te verwachten. Wellicht kan de bestaande club- en kleedaccommodatie hergebruikt worden.	Er zijn geen speciale investeringskosten voor het realiseren van de korfbalaccommodatie te verwachten. Wellicht kan de bestaande club- en kleedaccommodatie hergebruikt worden.	Er zijn geen speciale investeringskosten voor het realiseren van de korfbalaccommodatie te verwachten.
Investeringskosten in de omgeving	Er zijn geen speciale aanvullende investeringskosten te verwachten.	Er zijn aanvullende investeringskosten te verwachten om de korfbalaccommodatie op een acceptabele manier in de omgeving in te passen.	Er zijn aanvullende investeringskosten te verwachten om de korfbalaccommodatie op een acceptabele manier in de omgeving in te passen.	Er zijn aanvullende investeringskosten te verwachten om de korfbalaccommodatie op een acceptabele manier in de omgeving in te passen.
Beheer en exploitatielasten	In beheer en exploitatie zijn in eerste instantie geen combinaties met andere voorzieningen mogelijk. Wanneer de sporthal gerealiseerd wordt biedt het medegebruik door het onderwijs aantrekkelijke mogelijkheden voor de exploitatie. Deze worden nog versterkt als hierdoor andere oude binnensportaccommodaties gesloten kunnen worden.	In beheer en exploitatie zijn geen combinaties met andere voorzieningen mogelijk.	In beheer en exploitatie zijn geen combinaties met andere voorzieningen mogelijk.	In beheer en exploitatie zijn combinaties met andere voorzieningen en gebruikers van het sportpark De Zoom mogelijk.

5.5 Beoordeling realisatie en planning

Beoordeling

criterium	Gewicht	Marijkeweg	De Eng Hollandseweg	De Eng Dolderstraat	Zoomweg
Realisatie en planning					
(ruimtelijke) Procedures	1,00	+	--	--	-
Beschikbaarheid grond	1,00	++	-	-	++
Afhankelijkheid van voorwerkzaamheden	1,00	-	0	0	--
Snelheid projectrealisatie	0,50	0	+	+	0
Mogelijkheden tot fasering	0,50	0	+	+	0
Totaal gewogen beoordeling		14,0	10,0	10,0	11,0
Gemiddeld gewogen beoordeling		2,80	2,00	2,00	2,20

Toelichting realisatie en planning

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
(ruimtelijke) procedures	Voor de realisatie van de korfbalaccommodatie moet het bestemmingsplan worden aangepast. Gezien de huidige staat van het terrein en de gunstige ligging ten opzichte van gevoelige bebouwing worden hier geen al te grote problemen verwacht. Inschatting proceduretijd ca. 1 jaar.	Voor de realisatie van de korfbalaccommodatie moet het bestemmingsplan worden aangepast. Gezien de ligging op de Wageningse Eng en het geringe draagvlak voor aanpassingen alhier worden hier grote problemen verwacht die zullen leiden tot een lange procedure. Inschatting een RvS procedure met een proceduretijd ca. 3 jaar.	Voor de realisatie van de korfbalaccommodatie moet het bestemmingsplan worden aangepast. Gezien de ligging op de Wageningse Eng en het geringe draagvlak voor aanpassingen alhier en gezien de ligging ten opzichte van de woonbebouwing aan de Diedenweg worden hier grote problemen verwacht die zullen leiden tot een lange procedure. Inschatting een RvS procedure met proceduretijd ca. 3 jaar.	Voor de realisatie van de korfbalaccommodatie moet het bestemmingsplan worden aangepast om de bebouwing mogelijk te maken. Gezien de gevoeligheid vooral in relatie tot het aangrenzend bosgebied/landgoed worden hier problemen verwacht die leiden tot lange procedures. Bovendien moet met de sportverenigingen tot overeenstemming worden gekomen over de herinrichting van het sportpark. Inschatting

	De Marijkeweg	Hollandseweg	Dolderstraat	Zoomweg
				proceduretijd ca. 1-3 jaar.
Beschikbaarheid grond	De grond is beschikbaar. Er hoeft geen rekening gehouden met proceduretijd voor aankoop of onteigening.	De grond is niet beschikbaar. Er moet rekening gehouden met proceduretijd voor aankoop of onteigening.	De grond is niet beschikbaar. Er moet rekening gehouden met proceduretijd voor aankoop of onteigening.	De grond is beschikbaar. Er hoeft geen rekening gehouden met proceduretijd voor aankoop of onteigening.
Afhankelijkheid van voorwerkzaamheden	Voordat met de realisatie van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen moet eerst sloop en sanering plaatsvinden. Rekening moet worden gehouden met een doorlooptijd van ½ tot 1 jaar.	Als de grond beschikbaar is kan onmiddellijk met de realisatie van de korfbalaccommodatie begonnen worden.	Als de grond beschikbaar is kan onmiddellijk met de realisatie van de korfbalaccommodatie begonnen worden.	Voordat met de realisatie van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen moet een herschikking van de velden plaatsvinden. Rekening moet worden gehouden met een doorlooptijd van 1-1½ jaar.
Snelheid projectrealisatie	De korfbalaccommodatie kan in één bouwstroom gerealiseerd worden. Wel maakt de binnenstedelijke locatie waarschijnlijk het werken wat complexer.	De korfbalaccommodatie kan in één bouwstroom gerealiseerd worden.	De korfbalaccommodatie kan in één bouwstroom gerealiseerd worden.	De korfbalaccommodatie kan in één bouwstroom gerealiseerd worden. Wel maakt het werken op een bestaand sportcomplex dat in gebruik is het werken wat complexer.
Mogelijkheden tot fasering	Op de locatie Marijkeweg kan de korfbalaccommodatie gefaseerd worden aangelegd. Het aanleggen van één of enkele velden levert echter een dislocatie op.	Op de locatie Hollandseweg kan de korfbalaccommodatie gefaseerd worden aangelegd. Met het aanleggen van één of enkele velden kan de accommodatie stapsgewijs uitgebouwd worden.	Op de locatie Dolderstraat kan de korfbalaccommodatie gefaseerd worden aangelegd. Met het aanleggen van één of enkele velden kan de accommodatie stapsgewijs uitgebouwd worden.	Op de locatie Zoomweg kan de korfbalaccommodatie gefaseerd worden aangelegd. Het aanleggen van één of enkele velden levert echter een dislocatie op.

5.6 Conclusie

De hiernaast staande tabel geeft een overzicht van de gewogen gemiddelde beoordeling van de locaties op de vier groepen criteria.

Uit de beoordeling blijkt dat alle locaties hun voor en nadelen hebben. Over de gehele linie biedt de locatie Marijkeweg de meeste voordelen. Zij scoort op elk van de 4 groepen criteria het gunstigst. Deze locatie is ruimtelijk dan ook de voorkeurslocatie. Om de locatie voor de korfbalaccommodatie geschikt te maken moet echter eerst een bodemsanering plaatsvinden zodat zij niet aan de randvoorwaarden van de projectopdracht voldoet.

De belangrijkste verdere nadelen van deze locatie zijn gelegen in het voorwerk dat gedaan moet worden (sloop) en de bijbehorende kosten om de realisatie van de korfbalaccommodatie mogelijk te maken.

Verder geldt dat op de locatie het moeilijk is het gehele programma te realiseren is. Dit geldt overigens voor alle locaties. In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

	Marijkeweg	De Eng Hollandseweg	De Eng Dolderstraat	Zoomweg
Planologisch	2,32	1,50	1,64	1,89
Ruimtelijk	2,50	1,38	2,19	1,88
Financieel	3,10	2,50	2,70	2,80
Realisatie en planning	2,80	2,00	2,00	2,20
Totaal	10,85	7,18	8,33	8,87

Samenvattende tabel beoordeling locaties (gewogen gemiddelde)

6 Inrichtingsschetsen

6.1 Algemeen

Voor drie locaties, Marijkeweg, Dolderstraat en Zoomweg wordt de mogelijke inrichting van de korfbalaccommodatie verder uitgewerkt. De locatie Hollandeseweg scoort van de twee locaties op De Eng als slechtste en blijft verder buiten beschouwing. De inrichtingsschetsen brengen in beeld of en hoe de geclusterde korfbalaccommodatie op de locatie kan worden gesitueerd.

6.2 Marijkeweg

Voor de locatie Marijkeweg zijn twee varianten uitgewerkt, één zonder (model 1) en één met islamitische gebedsruimte (model 2). Op deze locatie kan geen 90x64 m korfbalveld worden gerealiseerd. Wel kunnen drie korfbalvelden, 1 hoofdveld en 2 gecombineerde bijvelden een plaats krijgen.

De korfbalvelden kunnen gerealiseerd worden op het zuidelijke deel van de locatie. Hier liggen ook de bijbehorende parkeerplaatsen voor de buitensportaccommodatie. De korfbalvelden dekken op deze manier de verontreinigde grond (immobiele verontreiniging) af. De mobiele verontreiniging moet echter gesaneerd worden.

De boerderij/internationale club blijven behouden. Zij ligt echter ingeklemd tussen het sportcomplex en de weg. Ten van de korfbalvelden noorden is ruimte voor de club- en kleedaccommodatie. De ruimtereservering voor de sporthal vindt een plaats in het noordelijk deel van de locatie, achter de brandweerkazerne. Hier is parallellopend aan de Marijkeweg voldoende ruimte om de parkeerplaatsen voor de sporthal te realiseren.

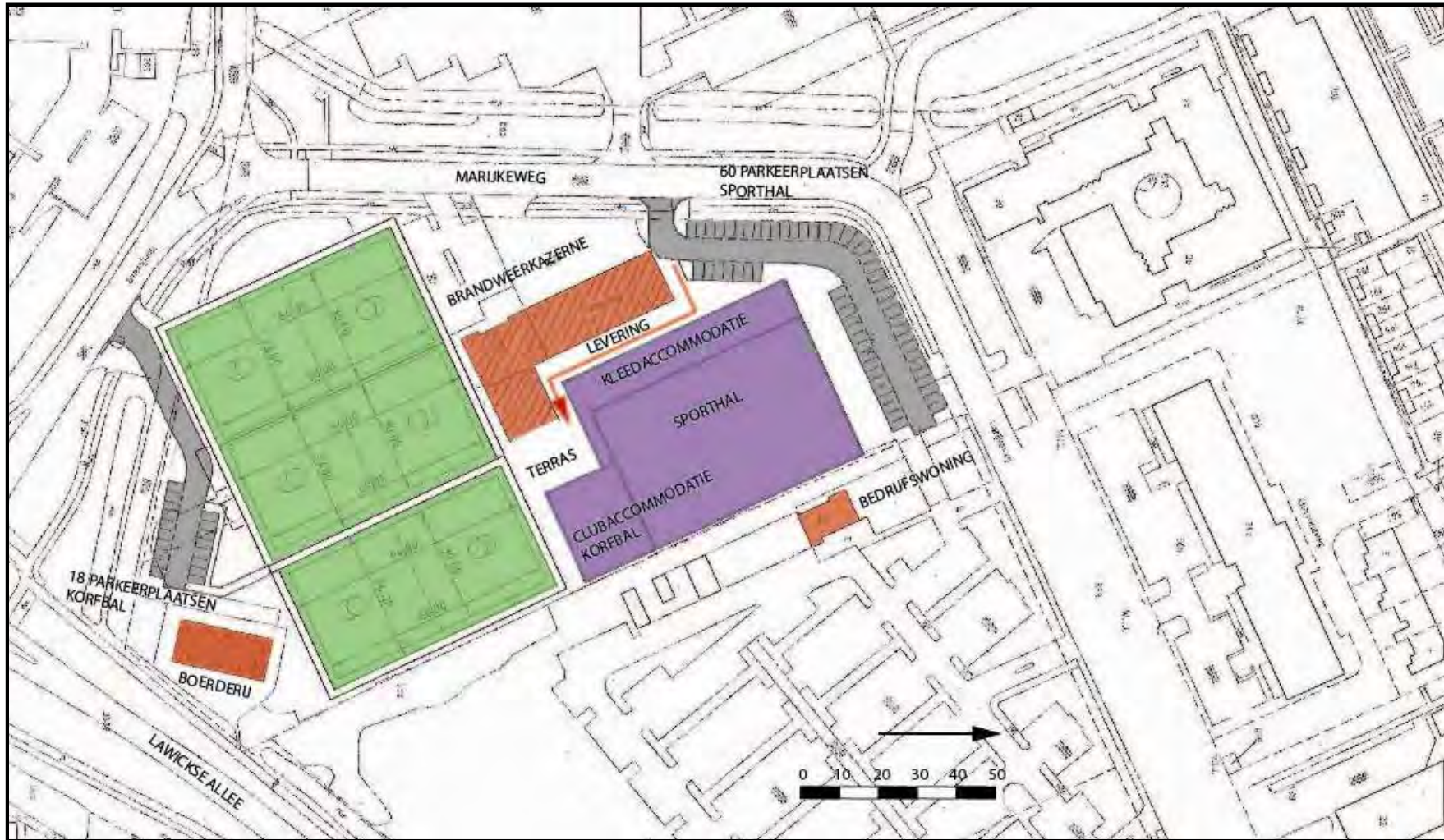
In model 2 is ten noorden van de sporthal ruimte voor het realiseren van de islamitische gebedsruimte. Er blijft dan echter onvoldoende ruimte over voor de

60 benodigde parkeerplaatsen voor de sporthal. In dit geval zullen dus afspraken over het medegebruik van de parkeerplaats van Menzis gemaakt moeten worden.

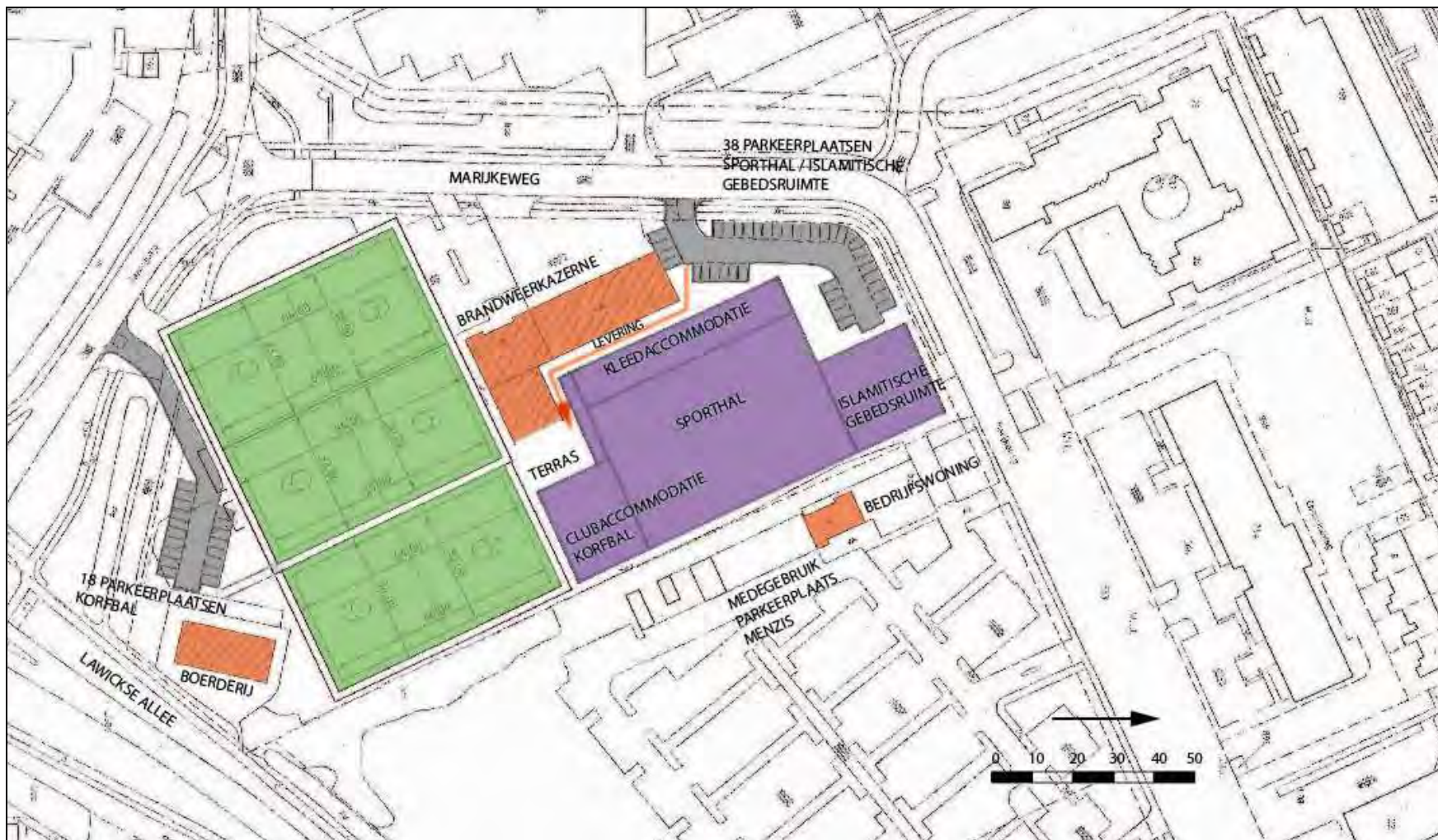
Aandachtspunten en risico's

Aandachtspunten en risico's bij de planontwikkeling zijn:

- De bodemverontreiniging van de locatie. Voor de immobiele verontreiniging dient het korfbalveld als een aaneengesloten verharding waardoor een leeflaag achterwege kan blijven. Wel vergt dit aandacht bij het realiseren van kabel- en leidingstroken en het plaatsen van lichtmasten.
- Het saneren van de mobiele verontreiniging door middel van vergaande afgraving van de verontreinigde kernen, gevolgd door een periode van 30 jaar waarbinnen zonder actieve maatregelen een stabiele eindsituatie wordt bereikt, blijft volgens het saneringsonderzoek echter nodig. Er is sprake van een substantiële sanering met bijhorende kosten en doorlooptijd.
- De opstellen van de voormalige gemeentewerf moeten worden gesloopt. Dit vergt extra tijd voordat met de realisatie van de korfbalaccommodatie kan worden begonnen en er bestaat het risico van tegenvallende kosten.
- Bij de planontwikkeling vormt de bedrijfswoning, die binnen de richtafstand (VNG) van 50 m van de nieuw te bouwen sporthal ligt een aandachtspunt.
- Voor de realisatie van het volledige programma, inclusief islamitische gebedsruimte zijn afspraken met Menzis noodzakelijk over medegebruik van hun parkeerterrein om over voldoende parkeergelegenheid te kunnen beschikken.



Marijkeweg model 1



Marijkeweg model 2 (met islamitische gebedsruimte)

6.3 Dolderstraat

Voor de Dolderstraat zijn 2 modellen uitgewerkt. In alle gevallen is de aankoop van grond noodzakelijk om de korfbalaccommodatie te realiseren. In geen van de modellen is een ruimtereservering voor een sporthal opgenomen omdat deze op deze locatie ruimtelijk niet wenselijk is. Hierdoor kan niet het gehele programma worden gerealiseerd.

In model 1 wordt op de grond die in eigendom is van de gemeente 1 korfbal hoofdveld gerealiseerd. Op het bestaande korfbalveld wordt het dubbele bijveld neergelegd. Hiervoor is de aankoop van tenminste 4 percelen noodzakelijk. Wel biedt dit model de mogelijkheid van een gefaseerde aanleg waarbij eerst een extra korfbalveld wordt gerealiseerd en vervolgens de bijvelden kunnen worden aangelegd.

In model 2 blijft het huidige korfbal hoofdveld behouden. Ten zuiden hiervan wordt een bijveld van 90x64 m te gesitueerd. Dit komt overeen met in programma opgenomen afmetingen van het bijveld. Hiervoor is de grondaankoop/grondruil van tenminste 9 percelen noodzakelijk.

In beide modellen biedt de beschikbare ruimte op het complex de mogelijkheid om de club- en kleedaccommodatie te realiseren. In hoeverre de bestaande bebouwing hierbij gehandhaafd blijft, is een keuze die de korfbalvereniging moet maken. In beide modellen ligt de bestaande accommodatie mooi centraal op het complex tussen de velden in. In beide modellen is er van uitgegaan dat de parkeergelegenheid conform de parkeernorm wordt uitgebreid op de noordelijk deel van de gemeentegrond. Er is een gefaseerde realisatie mogelijk.

Aandachtspunten en risico's

Aandachtspunten en risico's bij de planontwikkeling zijn:

- In de modellen 1 het nieuwe korfbalvelden op het perceel gemeentegrond ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de Diedenweg net buiten de richtafstand (VNG) van 50 m voor een nieuw te realiseren sportveld met verlichting. In model 2 vormt de afstand tot de woonbebouwing geen probleem. Wel zal de veldverlichting en de landschappelijke inpassing in beide modellen gevoelig liggen.
- In alle modellen is grondaankoop/-ruil noodzakelijk waarbij met veel grondeigenaren moet onderhandeld.
- Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de bodemverontreiniging onder het bestaande sportveld.



Dolderstraat model 1



Dolderstraat model 2

6.4 Zoomweg

De korfbalaccommodatie wordt gesitueerd op het zuidelijk gedeelte van het sportpark De Zoom. Hier is een compacte korfbalaccommodatie te situeren. Ook op deze locatie is het niet mogelijk het in het programma opgenomen 90x64m korfbalveld te plaatsen. Ook hier is daarom uitgegaan van 1 korfbal hoofdveld en 1 dubbel bijveld. De sporthal kan dan op de locatie van de voormalige korfbalvelden. De ontsluiting van de korfbalvelden vindt plaats vanaf de Geertjesweg. Hier ligt ook de benodigde parkeerruimte. De ontsluiting van de eventueel te realiseren sporthal vindt plaats vanaf de Zoomweg. Hier ligt ook de parkeerplaats voor de sporthal met 60 plaatsen.

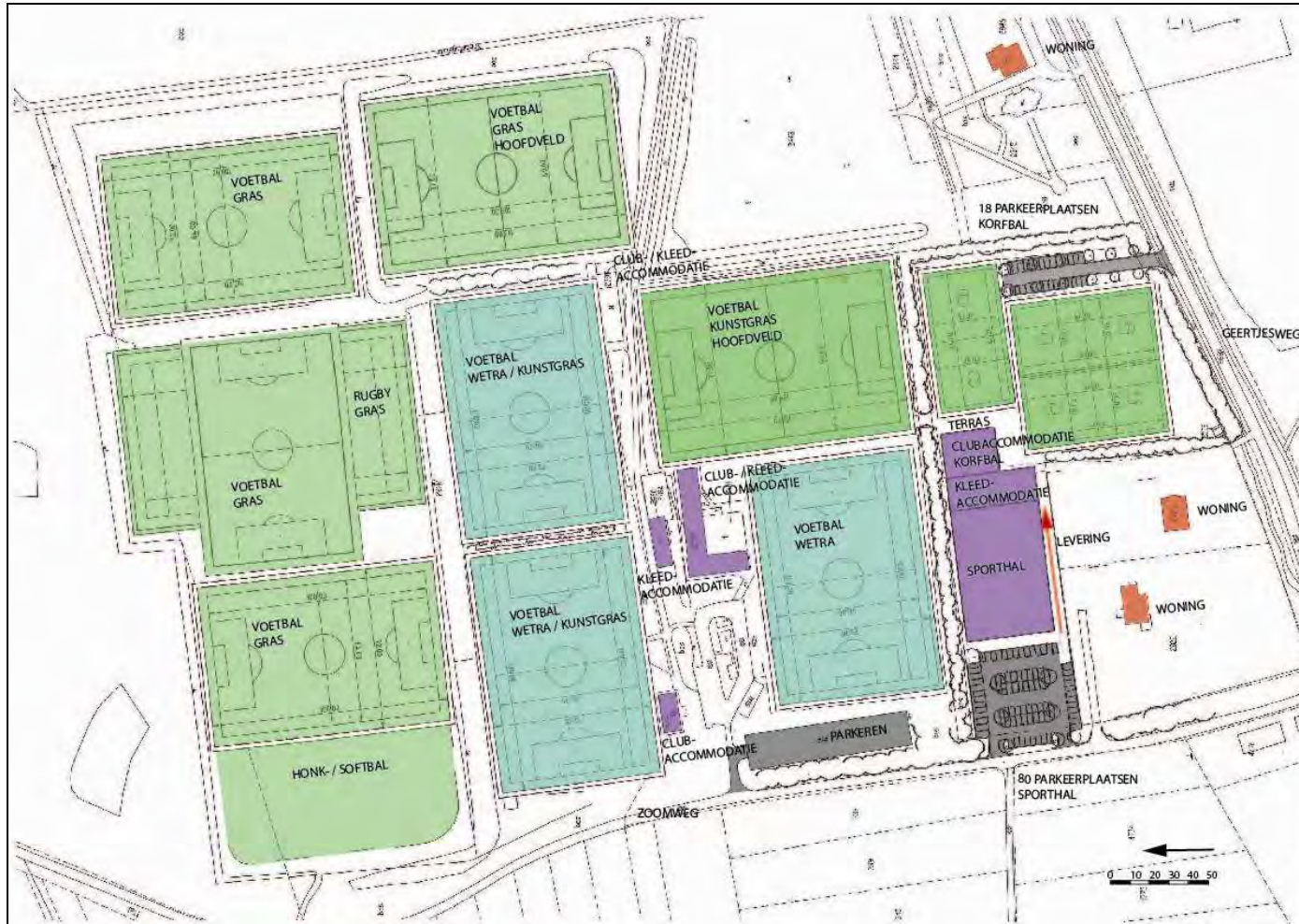
Om op het sportpark ruimte te maken worden op de locatie van de 2 halve trainingsvelden (trainingsveld west en oost) en het wettraveld (veld H) 2 volwaardige wedstrijd trainingsvelden gerealiseerd. Om aan de benodigde wedstrijd- en trainingsaccommodatie te komen moeten de velden zowel geschikt zijn voor wedstrijd- als trainingsgebruik. Dit kan door het aanleggen van wetra- of kunstgrasvelden. Door de situering van de korfbalvelden vervalt een deel van de golfaccommodatie. De korfbalvelden maken de holes 8 en 9 onmogelijk. Door de realisatie van een sporthal vervalt ook hole 7. Hierdoor is het medegebruik van het sportpark door de golfvereniging niet langer mogelijk.

Aandachtpunten en risico's

Bij de planontwikkeling gelden de volgende aandachtspunten en risico's:

- Realisatie is niet mogelijk zonder herinrichting van het sportpark.
- Plaatsing van de korfbalaccommodatie op het sportpark De Zoom betekent het einde van het medegebruik van de accommodatie door de golfvereniging.
- De sportvelden en de sporthal liggen ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de Geertjesweg binnen de richtafstand (VNG) van 50 m voor een nieuw te realiseren sportveld met verlichting. De veldverlichting vormt zonder meer een gevoelig aandachtspunt.
- De bebouwing past niet binnen de 2% normering van het bestemmingsplan. De sporthal overschrijdt ook de in het bestemmingsplan genoemde hoogte.

- De parkeersituatie voor de korfbalaccommodatie en de sporthal voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. De totale parkeercapaciteit van het sportpark blijft echter volstrekt onvoldoende.
- Medegebruik overdag van de sporthal door scholen is op deze locatie niet mogelijk. Hierdoor staat de exploitatie van de sporthal onder druk.



Zoomweg

6.5 Conclusies

Op basis van de uitwerking door middel van de inrichtingsschetsen kan worden geconcludeerd dat de locatie Marijkeweg ruimtelijk de beste mogelijkheden biedt om de geclusterde korfbalaccommodatie te realiseren. Weliswaar is het niet mogelijk om het in het programma opgenomen bijveld van 90x64 m te realiseren, maar het wel te situeren dubbele bijveld is voor de vereniging een voldoende alternatief. De locatie biedt voldoende ruimte om ook de sporthal met bijbehorende parkeergelegenheid een plaats te geven. Hierdoor kan op termijn een volwaardige korfbalaccommodatie met binnen- en buitenaccommodatie ontstaan. De sporthal ligt op deze locatie gunstig voor medegebruik door het onderwijs overdag, wat positief is voor de exploitatie van de hal.

Wanneer afspraken met Menzis gemaakt kunnen worden over het medegebruik van de parkeerplaats, is op Marijkeweg ook voldoende ruimte voor het realiseren van een islamitisch gebedscentrum.

Het is echter niet mogelijk de locatie Marijkeweg te ontwikkelen zonder over te gaan tot de sanering van de mobiele verontreiniging van de locatie.

Wanneer de realisatie van een sporthal op termijn niet mag worden verwacht dan biedt de locatie Dolderstraat goede mogelijkheden om het buitensportdeel van het programma te realiseren.

De locatie Zoomweg biedt de minste mogelijkheden. Weliswaar is het korfbalprogramma hier te realiseren alleen gaat dit ten koste van de golf. Medegebruik overdag van de sporthal door het onderwijs is op deze locatie niet te verwachten waardoor de exploitatie van de hal negatief beïnvloed wordt.

7 Investeringskosten

Op de locatie Marijkeweg kan binnen de randvoorwaarden van de projectopdracht geen geclusterde korfbalaccommodatie worden gerealiseerd omdat bodemsanering noodzakelijk is. Omdat het op deze locatie wel mogelijk is om het overgrote deel van het programma te realiseren, is deze locatie sporttechnisch wel de beste. Daarom is deze locatie verder uitgewerkt en zijn voor deze locatie de investeringskosten bepaald. Geraamd zijn de kosten van realiseren van de korfbalvelden en de bijbehorende club- en kleedaccommodatie en parkeergelegenheid. De kosten van de sporthal en de islamitische gebedsruimte zijn niet geraamd omdat het hier slechts een ruimtereservering betreft. Dat betekent dat ook de kosten van de parkeergelegenheid voor de sporthal niet zijn meegenomen. Omdat de grond al in eigendom van de gemeente is, is geen rekening gehouden met de kosten van aankoop van grond. Bij de sloopkosten moet worden bedacht dat deze in sterke mate kunnen fluctueren afhankelijk van mogelijk de vrijkomende bouw- en sloopmaterialen aan de bron te scheiden en de mogelijkheden van recycling of hergebruik. De genoemde bedragen zijn inclusief voorbereiding, winst en risico, plankosten en toezicht, echter exclusief BTW.

De geraamde kosten betreffen het totaal. Er is nog geen toedeling van kosten naar de gemeente en de vereniging gemaakt.

De totale investeringskosten van de korfbalaccommodatie op de locatie Marijkeweg bedragen € 4.020.500.

Opschonen werkterrein		€ 55.000
Sanering		€ 1.000.000
Sloop		€ 240.000
Korfbalhoofdveld incl. verlichting	1 st.	€ 135.000
Dubbel korfbalbijveld incl. verlichting	1 st.	€ 260.000
Kleedaccommodatie	600 m2	€ 1.050.000
Clubaccommodatie	500 m2	€ 750.000
Parkeren/weg	18 pl.	€ 75.000
Terreinrichting/afrostering		€ 90.000
Subtotaal		€ 3.655.000
Onvoorzien	10%	€ 365.500
Totaal		€ 4.020.500

Investeringskosten Marijkeweg

8 Conclusies

In dit haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van een geclusterde korfbalaccommodatie in Wageningen zijn vier locaties onderzocht:

- De Marijkeweg;
- De Hollandseweg;
- De Dolderstraat;
- De Zoomweg.

De vier locaties zijn door ons onafhankelijk beoordeeld op een groot aantal criteria. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld waarin achtereenvolgens aan de orde komen, planologische criteria, criteria m.b.t. tot de ruimtelijke inpassing, financiële criteria en criteria m.b.t. de realisatie en planning.

Uit deze beoordeling komt de locatie Marijkeweg het meest positief naar voren, gevolgd door de locatie Zoomweg en Dolderstraat. Deze drie locaties zijn vervolgens uitgewerkt in inrichtingsvoorstellen om te onderzoeken hoe het programma op de locatie te situeren is. De **locatie Hollandseweg** scoort van de twee locaties op De Eng het minst gunstig en is verder niet uitgewerkt.

Uiteindelijk voldoet geen van de locaties aan de randvoorwaarden van de projectopdracht. Het is namelijk niet mogelijk op de **locatie Marijkeweg** een geclusterde korfbalaccommodatie conform het programma van eisen te realiseren zonder over te gaan tot de sanering van de mobiele verontreiniging op deze locatie. Het saneren van deze verontreiniging moet geschieden door middel van vergaande afgraving van de verontreinigde kernen, gevolgd door een periode van 30 jaar waarbinnen zonder actieve maatregelen een stabiele eindsituatie wordt bereikt.

Op de **locatie Dolderstraat** is alleen een openlucht korfbalaccommodatie mogelijk. Hierdoor ontstaat niet de door de vereniging gewenste koppeling van binnen- en buitensportaccommodatie. Wanneer de realisatie van een nieuwe

sporthal op termijn niet mag worden verwacht dan biedt de locatie Dolderstraat goede mogelijkheden om het buitensportdeel van het programma te realiseren.

Op de **locatie Zoomweg** is de inpassing van de korfbalaccommodatie alleen mogelijk door herinrichting van het bestaande sportpark. Deze herinrichting gaat ten koste van het medegebruik van het sportpark door golf. Bovendien levert de inpassing van sporthal en clubaccommodatie planologische problemen op met betrekking tot de totaal gebouwde oppervlakte, de bebouwingshoogte en de afstand tot de woonbebouwing.

Uit de beoordeling en de inrichtingsvoorstellen komt de locatie Marijkeweg wel als de meest gunstige locatie voor het realiseren van de geclusterde korfbalaccommodatie naar voren. Op deze locatie kan het sporttechnische gedeelte van het programma voor het overgrote deel gerealiseerd worden. Weliswaar is het niet mogelijk om het in het programma opgenomen bijveld van 90x64 m te realiseren, maar het is wel mogelijk om op deze locatie een dubbel bijveld te situeren. Dit is voor de vereniging een voldoende alternatief. De locatie biedt voldoende ruimte om ook de sporthal met bijbehorende parkeergelegenheid een plaats te geven. Hierdoor kan op termijn een volwaardige korfbalaccommodatie met binnen en buitenaccommodatie ontstaan. De sporthal ligt op deze locatie bovendien gunstig voor medegebruik overdag door het onderwijs, wat positief is voor de exploitatie van de hal.

Wanneer afspraken met Menzis gemaakt kunnen worden over het medegebruik van de parkeerplaats, is op Marijkeweg ook voldoende ruimte voor het realiseren van een islamitisch gebedscentrum. Aandachtspunten en risico's bij de ontwikkeling van de locatie Marijkeweg zijn de noodzakelijke sloop van de bestaande opstallen van de voormalige gemeentewerf, de ligging van een bedrijfswoning binnen de richtafstand van de nieuw te bouwen sporthal.

De kosten van het realiseren van de geclusterde korfbalaccommodatie op deze locatie bedragen voor het buitensportgedeelte inclusief sanering € 4.020.500.