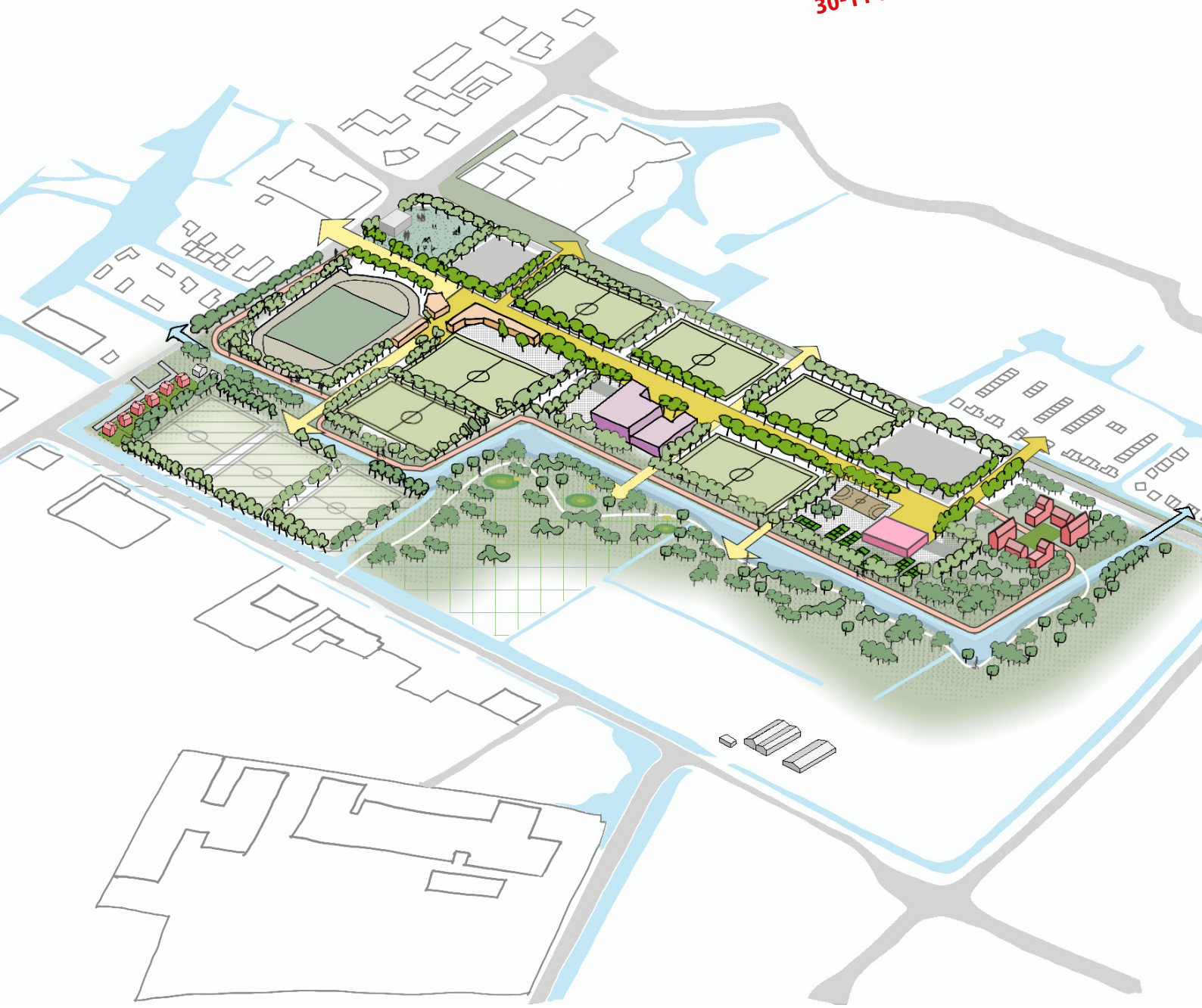
MASTERPLAN

EEN NIEUW SPORT- EN RECREATIELANDSCHAP

STEDE BROEC

30-11-2022



URHAHN
STEDENBOUW & STRATEGIE

Gemeente Stede Broec



Het Middengebied

MASTERPLAN

EEN NIEUW SPORT- EN RECREATIELANDSCHAP

Stede Broec

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
- Aanleiding
- Doel van het masterplan
- Proces

2. DE LOCATIE IN BEELD
- Open versus gesloten landschap
- Groenblauwe netwerk als beweegroutes
- Lokale identiteit

3. RANDVOORWAARDEN
- Verkeer
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Natuur en landschap
- Archeologie
- Lucht
- Geluid
- Bodem
- Water
- Sport en recreatie
- Externe veiligheid
- Wonen
- Bestemmingsplanwijziging

4. SCENARIOSTUDIE
- Vier scenario's
- Waardering van de scenario's

5. ONTWIKKELPRINCIPES MASTERPLAN
- Grootschalig sportlandschap met groene kamers
- Nieuwe parkrand
- Sportboulevard met sportclusters
- Verbonden met de omgeving
- Flexibel in de tijd

6. AANZET ONTWIKKELSTRATEGIE
- Fasering
- Financiële haalbaarheid
- Onderzoeksvragen en vervolgonderzoek

Bijlagen
- Quickscan Verkeer (apart document)
- Verslag Participatie (apart document)

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

Gemeente Stede Broec

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie,
in opdracht van Gemeente Stede Broec

1. INLEIDING

AANLEIDING

In 2017 heeft de gemeente Stede Broec de 'Gebiedsvisie Stede Broec Zuidwest' vastgesteld. In deze gebiedsvisie is de ambitie uitgesproken om het Middengebied te ontwikkelen tot een gebied waarbinnen sport, bewegen, recreatie en het landschap centraal staan. Er spelen diverse ontwikkelingen die deze ambitie ondersteunen en aanleiding vormen om aan de slag te gaan met de planvorming van dit gebied.

1. De gemeenteraad heeft besloten om te investeren in de huidige sporthal en zwembad De Kloet. Deze investeringen zorgen ervoor dat deze accommodatie nog ongeveer 10 jaar mee kan. Daarna is vervangende accommodatie gewenst. Een nieuw sportcomplex - met sporthal en zwembad - in het nieuwe sport- en recreatielandschap is een reële optie.
2. Mogelijk worden diverse sportaccommodaties (tennis-, handbal- en voetbalvereniging) naar het Middengebied verplaatst waardoor deze locaties in aanmerking komen als woningbouwlocatie (o.a. Molensloot Zuid). Er zijn reeds vele sportvoorzieningen aanwezig en er liggen kansen om dit aanbod verder uit te breiden door verplaatsing en/of samenwerking vanuit andere delen van de gemeente.
3. De niet- en anders georganiseerde sport groeit. Het Middengebied biedt kansen om dit een plek te geven en te verbinden aan de georganiseerde sport.
4. Stede Broec groeit in deze hoek van de gemeente, met name door de ontwikkeling van Waterweide. De behoefte aan meer recreatieve uitloopmogelijkheden neemt toe (wandel- en fietsroutes). Het Middengebied kan hier een antwoord op geven.
5. Er zijn nog andere sportfaciliteiten (gemeentelijk/privaat) die mogelijk een plek kunnen krijgen in het gebied.
6. Daarnaast biedt de gebiedsvisie ruimte voor aanvullend/ ondersteunend programma en zijn er kansen om het landschap en de recreatieve structuur te versterken.

De gemeente heeft besloten om de gebiedsvisie een vervolg te geven en toe te werken naar een omgevingsplan. Deze dient vastgesteld te worden in 2024. Dit is de reden om nu een masterplan op te stellen dat de inhoudelijke basis gaat vormen voor dit omgevingsplan. In dit masterplan wordt het Middengebied hernoemt tot het Sportlandschap.

DOEL VAN HET MASTERPLAN

Het doel van dit masterplan is om een (gezamenlijk) ruimtelijke perspectief te schetsen voor het toekomstige Sportlandschap, met een gewenst en kansrijk sport- en recreatieprogramma als uitgangspunt. Het legt de basis voor een verdere concrete uitwerking van een samenhangend en multifunctioneel gebied voor alle inwoners van Stede Broec.

Het masterplan geeft zodoende richting aan de ontwikkeling van het sportlandschap. Het is geen in beton gegoten plan, maar beschrijft de stip op de horizon waar stap voor stap naartoe kan worden gewerkt. Het geeft daarnaast de kaders aan waarbinnen ontwikkelingen, maar ook veranderingen, kunnen plaatsvinden. De ontwikkeling van dit gebied is een lange termijn proces en vraagt daarom om flexibiliteit zodat op- of afschalen van functies mogelijk blijft.



Dit Masterplan bouwt voort op de uitgangspunten die zijn vastgesteld in de Gebiedsvisie (2017) en de Startnotitie (2022)

Opgave: toevoegen recreatiemogelijkheden

Provincie Noord-Holland Actueel Bestuur Loket Onderwerpen Regio's Over de provincie Zoeken

Home > Actueel > Archief > Tekort aan recreatieruimte in Noord-Holland

Nieuws
Terinzageleggingen
Bekendmakingen
Burgemeestersvacatures
Provinciale Stukken
&Holland: digitaal magazine
Podcast Jouw Noord-Holland
Aanmelden voor nieuwsbrieven
Archief www.noord-holland.nl
Winactie Instagram

Tekort aan recreatieruimte in Noord-Holland

(30 mei 2022)

In Noord-Holland zijn tientallen natuur- en recreatiegebieden die een belangrijke rol spelen in het recreatief gebruik van inwoners en toeristen.

Om inzicht te krijgen in het functioneren van deze gebieden en hoe de gebieden zich tot elkaar verhouden, heeft de provincie Noord-Holland een gebiedsoverstijgend onderzoek uit laten voeren. Belangrijke conclusies uit het onderzoek zijn dat de recreatieve tekorten groot zijn en nog groter worden en dat de huidige balans tussen recreatie en natuur niet op orde is.



Toerisme & Recreatie

Meer informatie

2022

Juni 2022
Mei 2022
April 2022
Maart 2022
Februari 2022
Januari 2022

2021

December 2021
November 2021

Opgave: Nieuwe bestemming sporthal na renovatie De Kloet (max. 10 jaar)

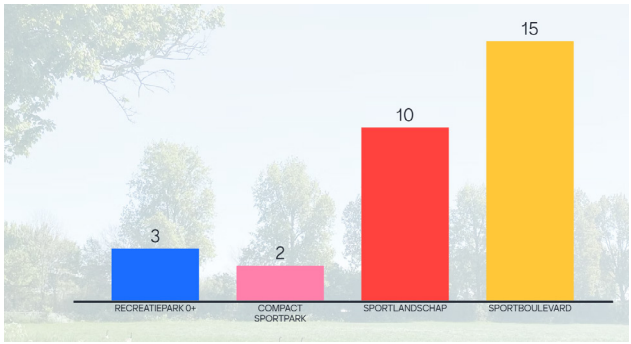


PROCES

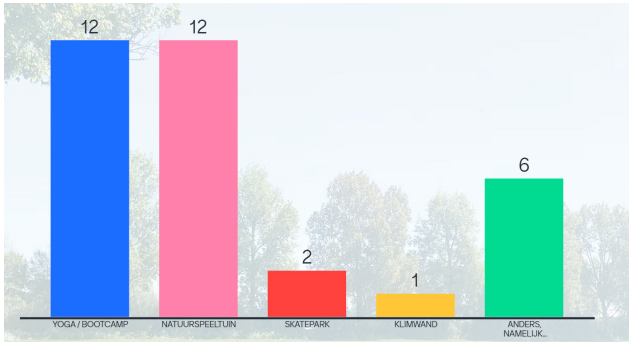
Om tot dit masterplan te komen zijn diverse stappen doorlopen. Allereerst is er een startnotitie opgesteld waarin de belangrijkste programmatische en ruimtelijke bouwstenen zijn geformuleerd en alle randvoorwaarden voor ontwikkeling in kaart zijn gebracht. Deze startnotitie vormde samen met de ruimtelijke analyse (hoofdstuk 2) de basis voor het opstellen van verschillende scenario's. De scenario's illustreren de mogelijke ontwikkelingsrichtingen van het gebied en zijn (globaal) beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, draagvlak, financiële haalbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 3). De lessen die hieruit zijn getrokken zijn vertaald in de ontwikkelprincipes voor het nieuwe Sportlandschap (hoofdstuk 4).
Gedurende dit proces is er intensief samengewerkt met de projectgroep van de gemeente Stede Broec. Daarnaast is er een uitgebreid participatieproces doorlopen. Op verschillende bijeenkomsten zijn de scenario's uitgebreid besproken met betrokken partijen, waaronder gebiedseigenaren, vertegenwoordigers van de (sport)verenigingen, bewoners, raadsleden en gebruikers van het gebied. De resultaten van alle bijeenkomsten zijn separaat te vinden in het participatieverslag. De belangrijkste en meest gehoorde kansen, zorgen of ideeën zijn geïntegreerd in de ontwikkelprincipes.

Enkele uitkomsten van de Mentimeter tijdens de eerste participatiebijeenkomst:

Welk scenario spreekt het meeste aan?



Welke recreatieve functies zijn kansrijk in de parkzone?



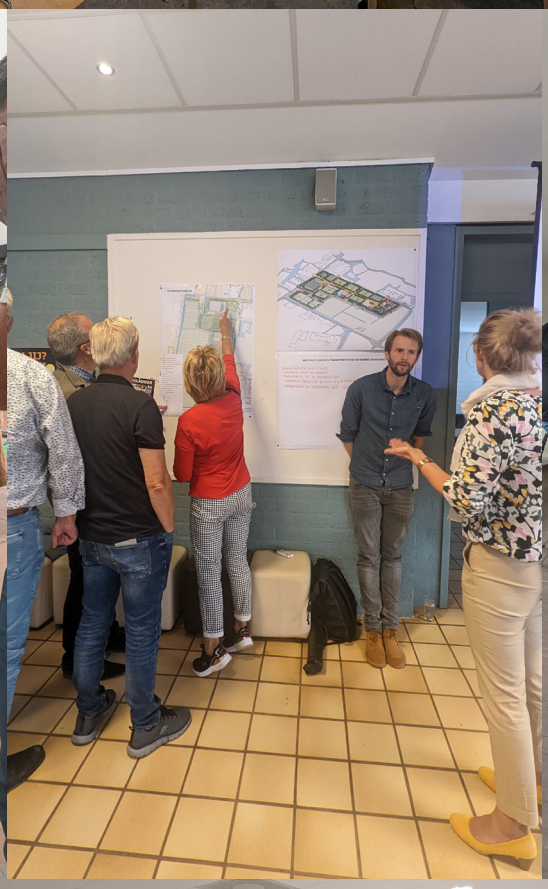
Welk project zou u als eerste willen realiseren?





Sfeerbeelden van verschillende participatiebijeenkomsten





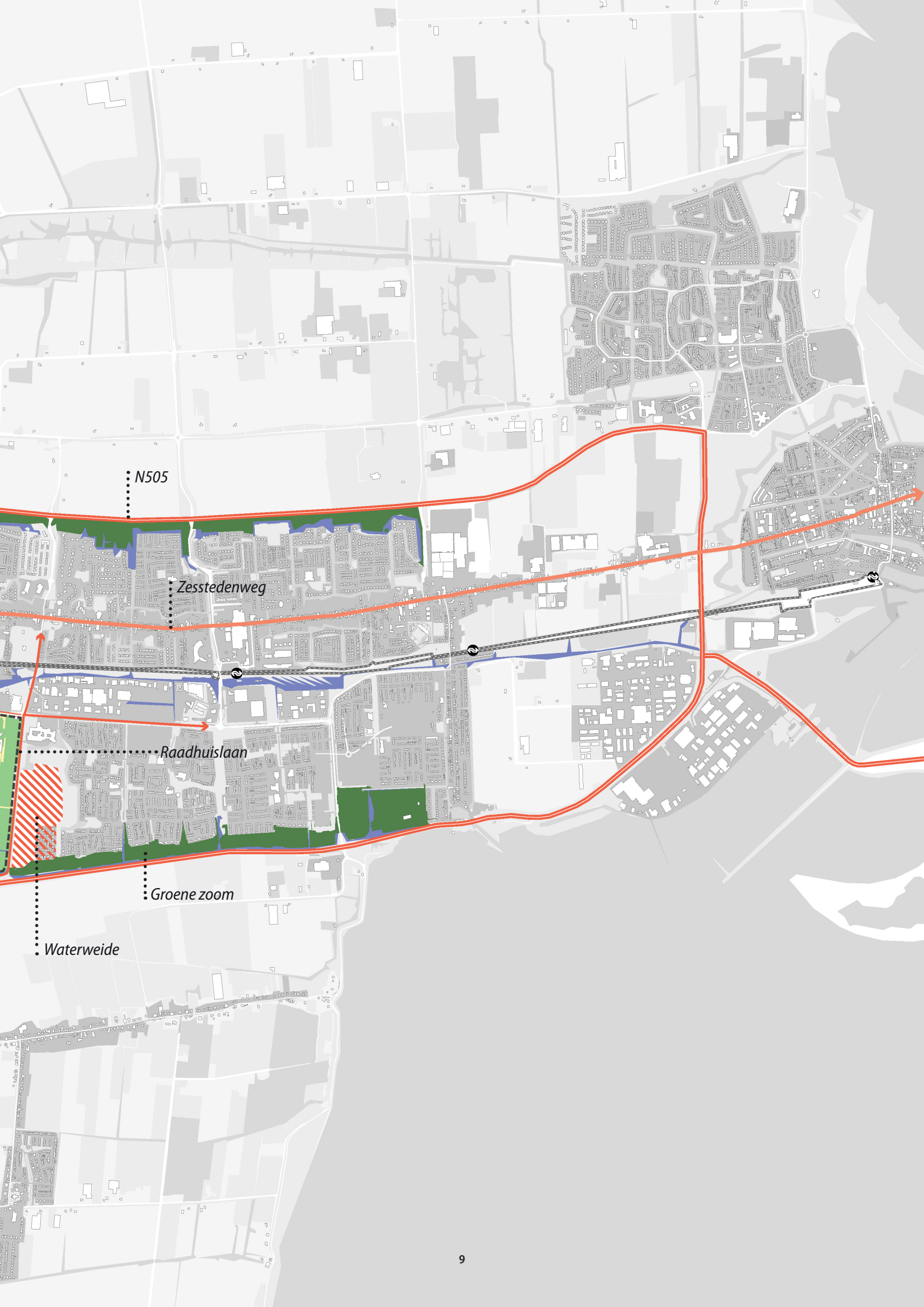




2. DE LOCATIE IN BEELD

Het Sportlandschap ligt in het zuidwesten van de gemeente Stede Broec, ingesloten tussen de Raadhuislaan, de Voetakker en de Wijzend, op de overgang van het stedelijk gebied naar het agrarisch landschap. Het grenst aan een aantal belangrijke structuren. Aan de noordzijde vormt de Tocht een belangrijke vaarroute en de aangrenzende Raadhuislaan is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. Daarnaast begint aan de zuidzijde een groene zoom die een ruimtelijke buffer vormt tussen de provinciale weg en de achterliggende woonwijken. Rondom het gebied spelen daarnaast diverse ontwikkelingen. De Westfrisiaweg is aangelegd, er zijn verschillende particuliere initiatieven aan de noordzijde van het gebied en de woningbouw van Waterweide wordt in rap tempo gerealiseerd. Dit alles heeft een grote invloed op het gebied. Het is zaak dat het nieuwe Sportlandschap in de toekomst goed aansluit op al deze bestaande (en nieuwe) ontwikkelingen en karakteristieken.

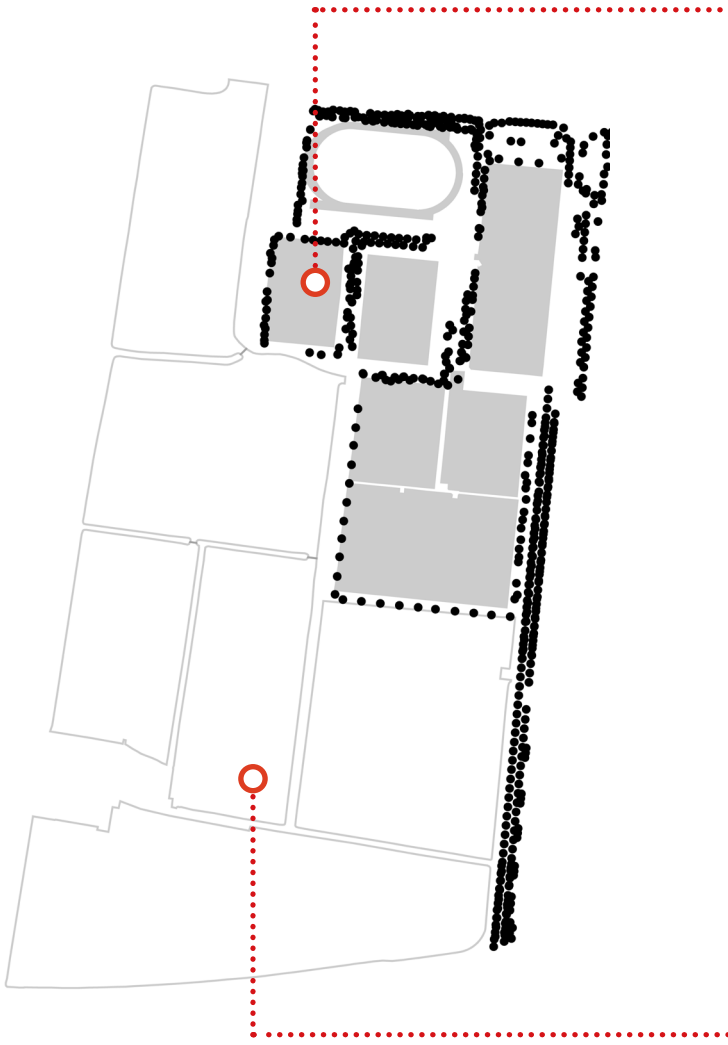



N505
Zesstedenweg
Raadhuislaan
Groene zoom
Waterweide

OPEN VERSUS GESLOTEN LANDSCHAP

Bijzonder aan het gebied zijn de twee verschillende verschijningsvormen van het landschap. De zuid- en westkant karakteriseert zich als een agrarisch open landschap, een typisch Westfries polderlandschap. Waterlopen dooraderen het gebied en begrenzen de verschillende weilanden voor veeteelt en akkerbouw. Vanaf de Raadhuislaan aan de zuidzijde heb je een vrij uitzicht op de kerktoren in Lutjebroek. De Westfrisiaweg (N307) doorsnijdt dit open landschap. Overigens ligt met name ten noorden van de Wijzend nog een gaaf karakteristiek waterrijk landschap in de zone langs de Tocht.

De noordoosthoek van het gebied kenmerkt zich als een cultuurlijk kamerlandschap ontwikkelt ten behoeve van de sport. Hier is een aantal sportverenigingen gesitueerd, zoals voetbalvereniging Zouaven, de Streker Atletiek Vereniging, de Streker Survivalvereniging en jongerencentrum Inventas. De sportvelden en verenigingen liggen in dit kamerlandschap, verscholen achter bosschages en bomenrijen, waardoor het gebied een besloten karakter heeft. Een bijzondere kwaliteit om te benutten bij verdere ontwikkeling van het gebied.



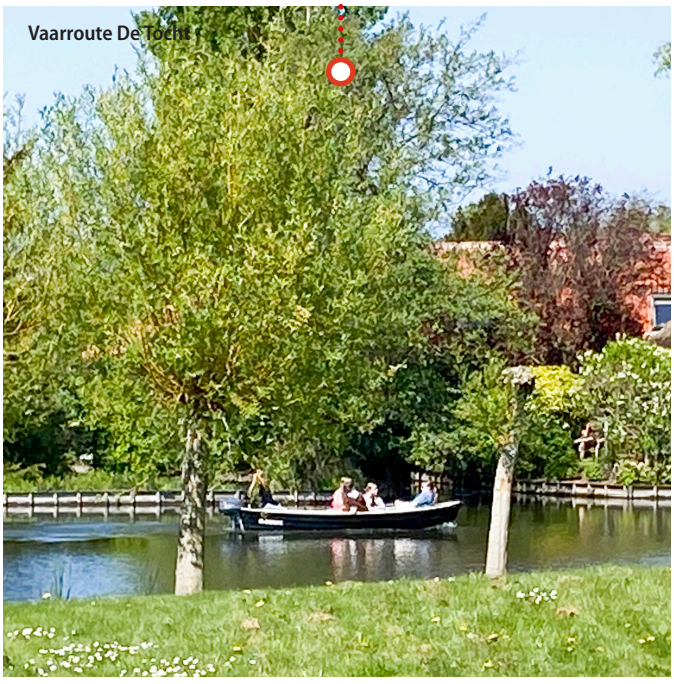

Besloten landschap


Open landschap

GROENBLAUW NETWERK ALS BEWEEGROUTES

Het groenblauwe netwerk van waterlopen, bomenrijen en bosschages vormt duidelijke grenzen tussen de sportvelden, weilanden en infrastructuur. Tegelijkertijd wordt dit groenblauwe netwerk ook gebruikt om in te sporten en te bewegen. Dit komt het best tot uiting in de groenstrook aan de noordkant van het Sportlandschap. Hier heeft de survivalverenging obstakels gepositioneerd waardoor deze zone onderdeel uitmaakt van een survivalparcours. Daarnaast dienen waterlopen net buiten het gebied als mooie recreatieve vaarroutes. Het waternetwerk vormt voor zowel Stede Broec als aangrenzende gemeenten een onderscheidende kwaliteit die men graag wil versterken. Aan de noordkant vindt men de Tocht als vaarroute, en ook het waternetwerk in Waterweide is aangetakt op doorgaande routes. In het Sportlandschap ligt de kans om deze vaarroutes met elkaar te verbinden. Daarbij dient onder rekening te worden gehouden met het waterpeil, nieuwe civiele constructies en verbreding van watergangen.





Vaarroute De Tocht



Vaarroute Waterweide



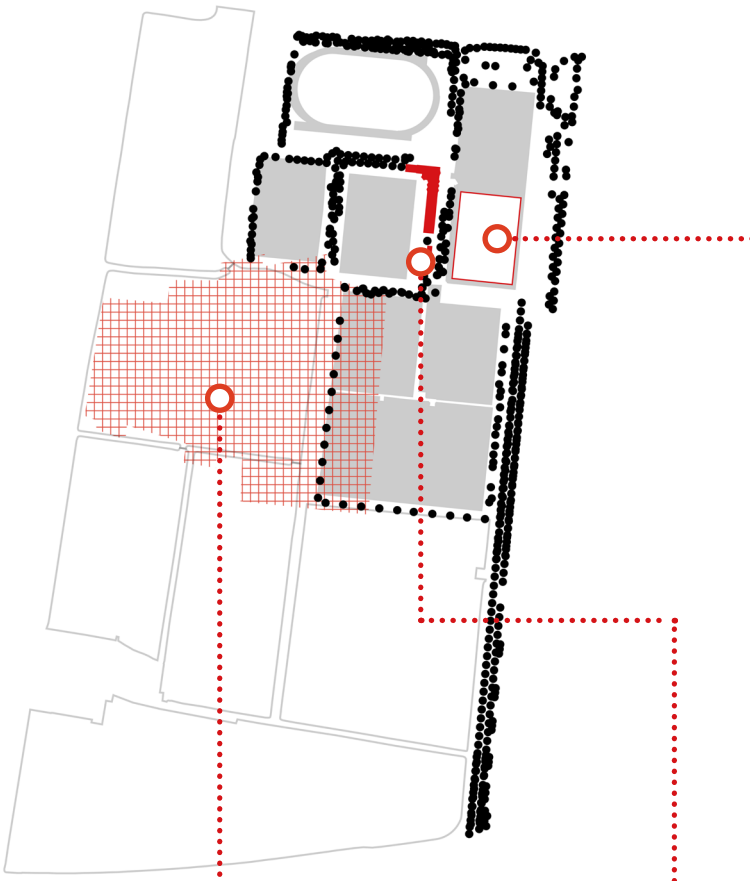
Survivalparcours



LOKALE IDENTITEIT

Sportverenigingen zijn belangrijk voor de lokale, dorpse cultuur. Zouaven is van oudsher de club van Lutjebroek en de clubkleuren komen ook terug in de accommodatie. De opgave is om de huidige en nieuwe verenigingen in het Sportlandschap een herkenbare plek te geven die voelt als 'hun plek', in een context waarin synergie en samen benutten van faciliteiten de basis vormt.

De lokale identiteit hangt ook samen met het verleden. In het westelijk deel van de locatie liggen relicten van historische grafheuvels. Dit stelt beperkingen aan het gebruik van dit deel, sportvelden zijn in dit deel waarschijnlijk niet mogelijk. Wellicht kunnen de archeologische waarden mooie ontwerpaanleidingen zijn voor het toekomstig landschapsontwerp. 'Behoud door ontwikkeling'.





Onzichtbare identiteit: verborgen grafheuvels



Zichtbare identiteit: velden hebben een entree



Zichtbare identiteit: clubkleuren zichtbaar in het gebied

3. RANDVOORWAARDEN

VERKEER
Het gebied kent een aantal opgaven op het vlak van bereikbaarheid, veiligheid (fietsende kinderen) en parkeren. Voordat een omgevingsplan kan worden vastgesteld, is het noodzakelijk om goed onderzoek naar verkeer en parkeren te doen. Gedurende dit proces zal worden vastgesteld wat er in deze fase van belang is, en welke onderzoeken in een later stadium kunnen worden uitgevoerd.

DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE
De ontwikkeling zal op een duurzame en klimaatadaptieve manier moeten worden gerealiseerd:
- Ambitie energieneutraal 2040
- Gesloten energiebalans: energieneutrale ontwikkeling
- Duurzame energieopwekking (bijvoorbeeld geothermie)
- Samenwerking en beter benutten restwarmte van omliggende agrarische bedrijven
- Invulling geven aan klimaatadaptieve nieuwbouw
- Circulaire afvalinzameling
- Goede afwatering van de sportvelden

NATUUR EN LANDSCHAP
Behoud en versterken van bestaande natuur en landschapswaarden:
- 30% groen op buurtniveau
- Kroonbedekking 15%
- Behoud bestaande bomen t.a.v. kwaliteit en levensverwachting
- Soortenonderzoek noodzakelijk; specifieke aandacht voor verlichting
- Behouden bestaande groen- en waterstructuren
- Inrichting richten op vergroten biodiversiteit

ARCHEOLOGIE
- Inpassen grafheuvels (Rijksmonument)
- Verdiepend archeologisch onderzoek noodzakelijk (bij uitvoering)
- Aanvragen vergunning Rijksdienst Cultureel Erfgoed

LUCHT
- Verkennend onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk
- Spuitzones (50 mtr. grens vanaf agrarische gronden)

GELUID
- Akoestische onderzoek wonen nodig t.a.v. verkeersgeluid en sportvoorzieningen. Specifieke aandacht gaat uit naar geluidshinder van de Raadhuislaan.

BODEM
- Verkennend bodemonderzoek noodzakelijk

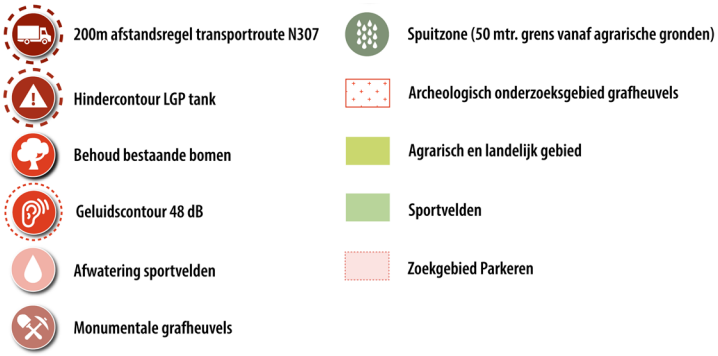
WATER
- Watercompensatie voor verhardingstoename
- Inzetten op rondgaand watersysteem

SPORT EN RECREATIE (BASISPROGRAMMA)
- Voetbalvereniging Zouaven
- Streker Atletiek Vereniging
- Streker Survival Vereniging
- Jongerencentrum Inventas

EXTERNE VEILIGHEID
- Inpassen LPG tank (afgifte en vulpunt) m.b.t. hindercontouren
- 200m afstandsregel t.a.v. transportroute N307

WONEN
Het gebied is geen woningbouwlocatie, maar beperkte woningbouw is niet per definitie onmogelijk. Indien het wenselijk is nieuwe woningen in het gebied te realiseren is er regionale afstemming vereist. In de Startnotitie staan de belangrijkste uitgangspunten beschreven van relevante beleidsdocumenten omtrent dit onderwerp.

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING
Het huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast naar een nieuw globaal omgevingsplan. Hoe deze exact wordt vormgegeven is nog onbekend in verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Mogelijke bebouwing kan ook leiden tot wijzigingen (bouwvlakken binnen aangewezen bestemming).

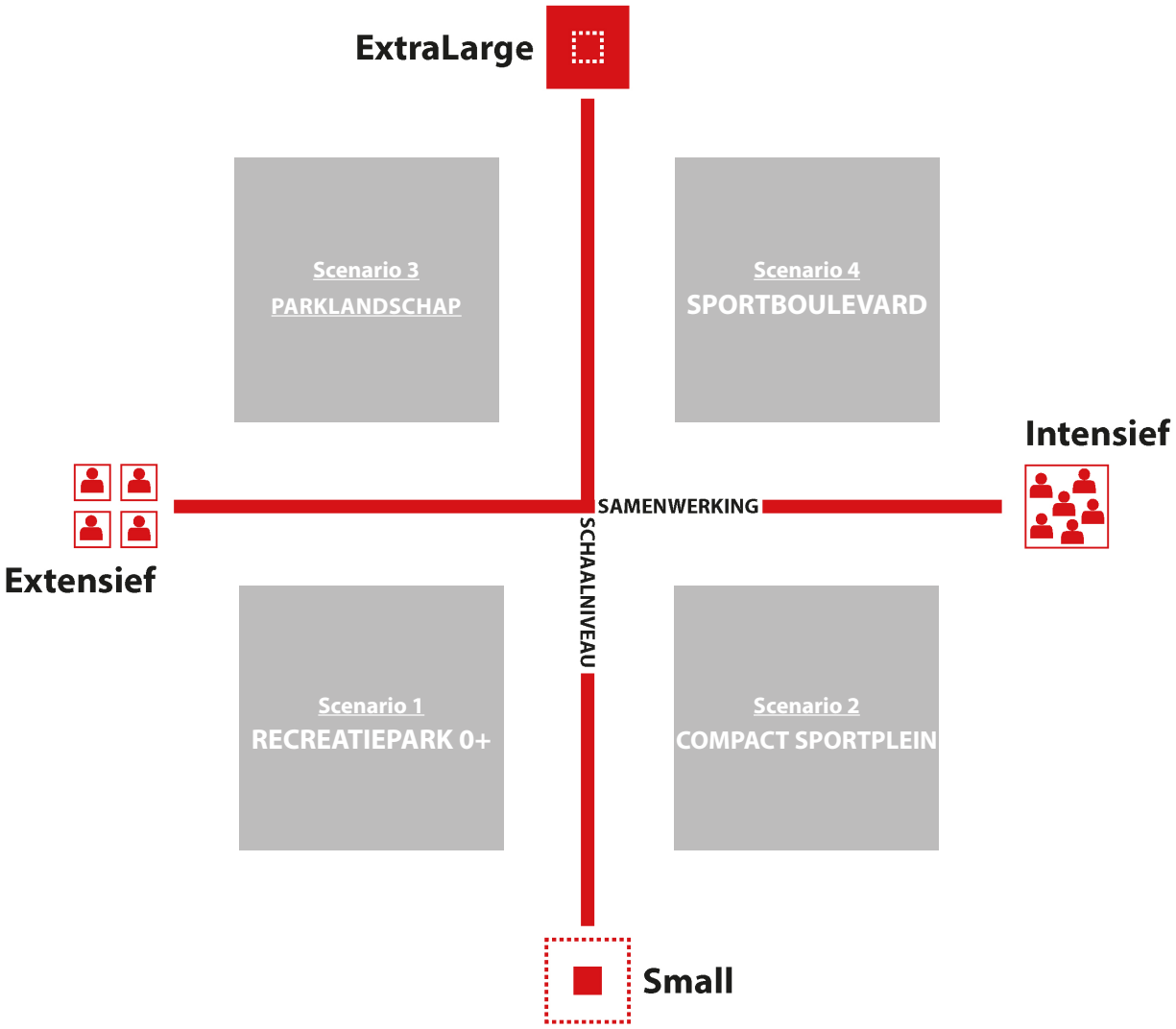
LEGENDA



P
P

4. SCENARIOSTUDIE

VIER SCENARIO'S

Eén van de beloften van een gezamenlijk Sportlandschap is meer samenwerking en synergie. Verengingen en gebruikers maken gebruik van elkaars voorzieningen: het bespaart ruimte, is aantrekkelijker qua exploitatie en kan een kwaliteitsslag opleveren qua faciliteiten. Om deze meerwaarde te verkennen zijn vier scenario's opgesteld. Ze differentiëren op de mate van samenwerking (beperkt vs. Intensief) én op de omvang van het sportprogramma (grootschalig vs. kleinschalig). De vier scenario's zijn gebaseerd op het assenkruis van deze variabelen. De ruimtelijke en programmatische bouwstenen uit de Startnotitie zijn toegedeeld aan de scenario's. Door deze invalshoek te kiezen zijn we in staat om de verschillende uithoeken van het speelveld te verkennen en de voor- en nadelen van verschillende keuzes inzichtelijk te maken. De scenario's zijn niet bedoeld om te kiezen. Ze hebben onder andere een rol gespeeld in de participatie met gebruikers en omgeving. Op de volgende pagina's staan de belangrijkste uitgangspunten van de verschillende scenario's puntsgewijs beschreven.

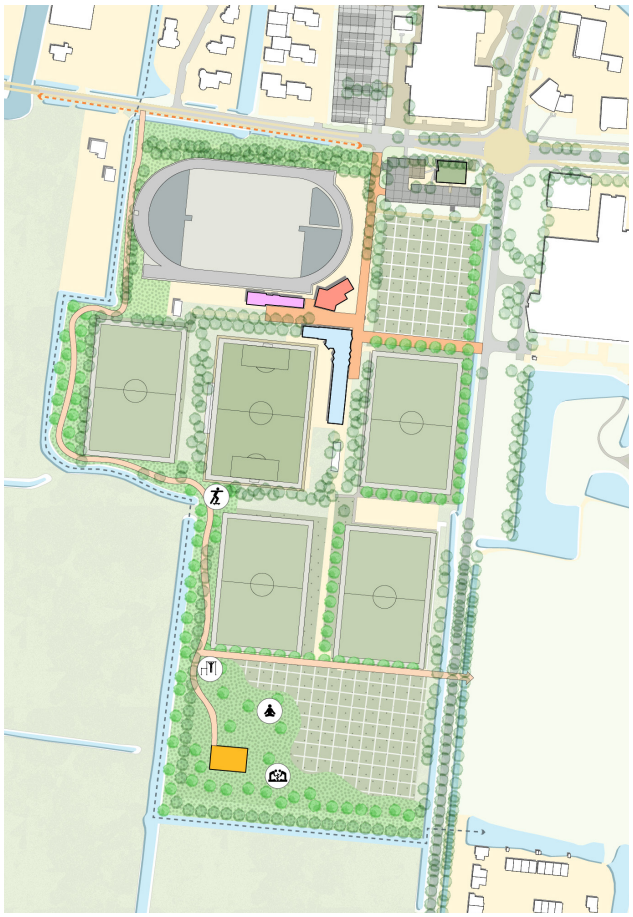

ExtraLarge
Scenario 3
PARKLANDSCHAP
Scenario 4
SPORTBOULEVARD
Intensief
Extensief
SAMENWERKING
SCHAALNIVEAU
Scenario 1
RECREATIEPARK 0+
Scenario 2
COMPACT SPORTPLEIN
Small

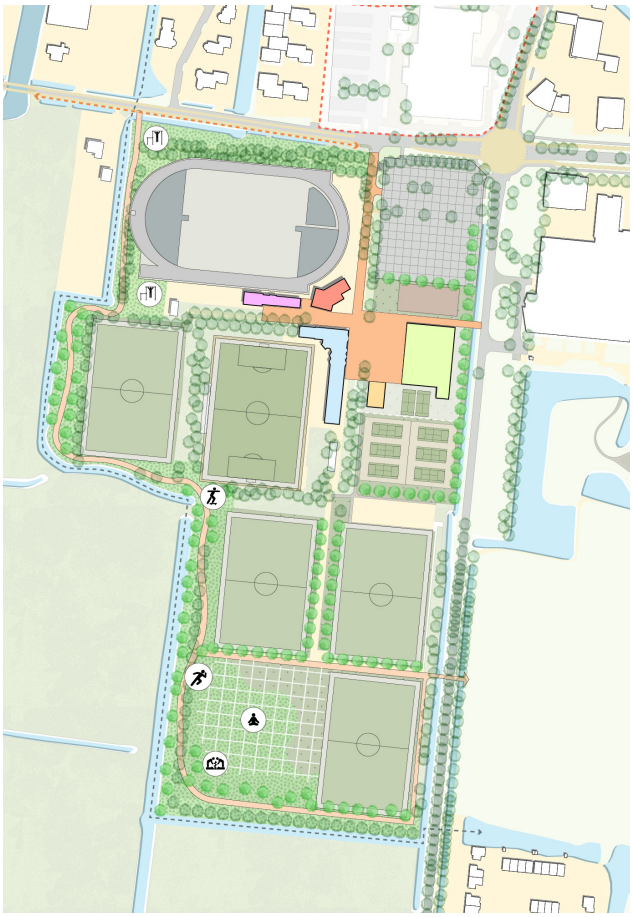
Recreatiepark 0+

- Focus op beperkte samenwerking en een kleinschalig sport- en recreatiegebied
- Ontwikkelingen vallen binnen de grenzen van huidige sportpark
- Er wordt geen nieuw sportprogramma toegevoegd
- Zouaven; 5 velden waarvan 1 kunstgras (KNVB normen) + overloopgebied voor extra velden
- Nieuwe parkzone aan de rand van het sportpark voor langzaam verkeer, vaarroute, horeca en ruimte voor ongeorganiseerde sporten
- Parkeren op bestaande locaties (Inventas, De Kloet)

Compact Sportpark

- Focus op intensieve samenwerking en een kleinschalig sport- en recreatiegebied
- Ontwikkelingen vallen binnen de grenzen van huidige sportpark
- Uitbreiden met kleinschalige sportvoorzieningen, waaronder tennis- en padelvelden, handbalveld en kleine sporthal
- Alle verengingen entree aan compact sportplein
- Inzetten op samenwerking en collectieve voorzieningen tussen verenigingen (delen van kleedkamers, kantine, velden)
- Nieuwe parkzone aan de rand van het sportpark voor langzaam verkeer, vaarroute, horeca en ruimte voor ongeorganiseerde sporten
- Zouaven; 5 velden waarvan 1 kunstgras (KNVB normen) + overloopgebied voor extra velden
- Collectief nieuw parkeerterrein noordoosthoek





Parklandschap

- Focus op beperkte samenwerking en een grootschalig sport- en recreatiegebied
- Ontwikkelingen vallen binnen en buiten de grenzen van huidige sportpark
- Uitbreiden met grootschalige sportvoorzieningen, waaronder tennis- en padelvelden, handbalveld en grote sporthal, groot zwembad (inclusief recreatiebad) en de KGB
- Drie clusters en twee nieuwe ontsluitingen
- Ieder cluster eigen parkeervoorziening
- Woningbouw toevoegen aan de Wijzend
- Nieuwe parkzone aan de rand van het sportpark voor langzaam verkeer, vaarroute, horeca en ruimte voor ongeorganiseerde sporten
- Zouaven; 5 velden waarvan 1 kunstgras (KNVB normen) + overloopgebied voor extra velden
- Verplaatsen KGB; 5 velden waarvan 1 kunstgras (KNVB normen) + overloopgebied voor extra velden

Sportboulevard

- Focus op intensieve samenwerking en een grootschalig sport- en recreatiegebied
- Ontwikkelingen vallen binnen en buiten de grenzen van huidige sportpark
- Uitbreiden met grootschalige sportvoorzieningen, waaronder tennis- en padelvelden, handbalveld en grote sporthal, verplaatsen de Flint, klein zwembad (exclusief recreatiebad) en de KGB
- Drie clusters en een nieuwe sportboulevard
- Inzetten op samenwerking en collectieve voorzieningen tussen verenigingen (delen van kleedkamers, kantine, velden)
- Sportboulevard als autovrije wandel- en fietsroute die sportverenigingen ontsluit
- Twee parkeerclusters bij entrees van de sportboulevard
- Woningbouw (nieuw landgoed) als cluster toevoegen aan de Sportboulevard
- Nieuwe parkzone aan de rand van het sportpark voor langzaam verkeer, vaarroute, horeca en ruimte voor ongeorganiseerde sporten
- Intensieve samenwerking Zouaven en KGB; 7 velden waarvan 3 kunstgras (KNVB normen) + overloopgebied voor extra velden





WAARDERING VAN DE SCENARIO'S

De scenario's zijn beoordeeld aan de hand van de thema's:
- Ruimtelijke kwaliteit
- Effecten voor mobiliteit
- Draagvlak bij de gebruikers (m.n. sportverenigingen)
- Financiële haalbaarheid

Een aantal belangrijke inzichten en aandachtspunten staan hiernaast per thema beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit en programma
- Het toevoegen van een openbare parkzone is een belangrijke kwaliteit
- Ruimte voor niet- en anders georganiseerde sporter sluit aan bij maatschappelijke behoeften.
- De scenario's met veel samenwerking en synergie sluiten goed aan bij programmatische behoefte.
- Een sterk landschappelijk statement via een collectieve sportboulevard is erg krachtig.
- Zorg voor flexibiliteit en ruimte voor groei.

Mobiliteit
- In ieder scenario is voldoende parkeergelegenheid voor het desbetreffende programma.
- Uitbreiden van het aantal sportvoorzieningen zorgt voor extra verkeersdruk op de Raadhuislaan, met name op het noordelijk deel (tussen de Wijzend en Zesstedenweg). Dit deel van de Raadhuislaan is al een knelpunt. Deze problematiek is in beeld bij de gemeente wordt separaat aangepakt. Mogelijke oplossingen zijn uit het aanpassen van de inrichting, bewegwijzering en/of de Stede Broecweg inrichten als een aantrekkelijke alternatieve route.
- Veel bewoners, ook kinderen, gaan gebruik maken van het sportpark, ingrepen nodig voor veilige fiets- en wandelroutes. Denk hierbij aan het aanpassen van de rotonde, nieuwe oversteek maken naar Martinus college, verkeersveilige inrichting en (extra) oversteken Raadhuislaan (met name zuidelijk deel).
- Aanpassing van het profiel van de Raadhuislaan en snelheid van het autoverkeer is gewenst om verkeerveiligheid voor fietsers en voetgangers te verbeteren.

Draagvlak / participatie
De werksessies met de omgeving laten duidelijk een aantal voorkeuren zien:
- Voorkeur voor een grootschalig sportpark conform scenario Sportboulevard
- Zwembad (vergelijkbaar met de huidige Kloet) vernieuwen en verplaatsen naar het nieuwe sportpark
- Mogelijk drie velden (waarvan één buitenveld) in toekomst voor handbal. Ook aantal benodigde voetbalvelden in de toekomst onzeker. Waarborg dus enige flexibiliteit in het uiteindelijke plan.
- Collectieve voorzieningen kunnen op support rekenen. Met name een gezamenlijke kantine voor twee of meerdere verenigingen is kansrijk i.v.m. beperkt aantal vrijwilligers voor bardiensten/beheer/etc.
- Zorg ervoor dat sportpark kan worden afgesloten i.v.m. veiligheid en overlast
- Voldoende parkeergelegenheid cruciaal tijdens piekmomenten. Kijk of parkeergelegenheid van Martinuscollege hiervoor kan worden gebruikt.
- Zonnepanelen op daken is kansrijke manier van duurzame energieopwekking
- Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid Raadhuislaan en rotonde probleem en moeten worden aangepakt.
- Belangrijk om effecten op het infrastructuurnetwerk en parkeren (mogelijke knelpunten) inzichtelijk te maken om tot gewenste en haalbare keuzes te komen voor de voorkeursvariant i.r.t. ontsluiting en bereikbaarheid van het sportpark
- Samenwerking met agrariërs stimuleren om additioneel programma (educatie, recreatie) te realiseren.

Financiële haalbaarheid
- Alle scenario's kosten meer dan ze aan opbrengsten genereren.
- De scenario's waarin een grootschalig sportpark wordt gerealiseerd hebben aanzienlijk hogere kosten, met name vanwege de verwervingen.
- Kosten van een kleinschalig sportpark bedragen rond de 15-16 miljoen, van een grootschalig sportpark rond de 26-29 miljoen (met een bandbreedte van 20%). Het ontwikkelen van een nieuwe sporthal/zwembad is hierin veruit de grootste kostenpost.
- Belangrijke financiële knoppen om aan te kunnen draaien en die een aanzienlijke impact hebben op de kosten/opbrengsten zijn: vaarroute (wel/niet), omvang parkzone en grondverwerving, omvang woningbouw en omvang sporthal en/of zwembad.

WAT LEERT DIT ONS?

- De Sportboulevard als basis biedt meest potenties en kan rekenen op draagvlak.
- Biedt voldoende ruimte, maar maak het sportpark niet té groot in haalbaarheid (fase 1).
- Creëer een ruime openbare parkzone met recreatieve mogelijkheden (varen, wandelen, fiet-sen, etc.).
- Cluster verenigingen en zoek naar samenwerking en synergie.
- Biedt ruimte voor niet- en anders georganiseerde sporter sluit aan bij maatschappelijke behoef-ten én ga allianties aan met verenigingen.
- Beperkte woningbouw draagt bij aan haalbaarheid en sociale veiligheid.
- Leg prioriteit bij langzaam verkeer en verbindt het park met de omgeving via veilige oversteken.
- Parkeren aan de randen en benut parkeercapaciteit Martinuscollege en omgekeerd.

5. ONTWIKKELPRINCIPES MASTERPLAN

Op basis van de analyse van het gebied en de inzichten die de scenario's hebben opgeleverd, zijn de volgende vijf ontwikkelprincipes opgesteld. Deze ontwikkelprincipes tezamen vormen de kern van het Masterplan. Ze leiden tot een toekomstbestendig, aantrekkelijk en dynamisch Sportlandschap en zorgen voor programmatische en ruimtelijke samenhang. Ieder principe wordt toegelicht aan de hand van een aantal uitgangspunten.

- SAV (Streker Atletiek Vereniging)
- SSV (Streker Survival Vereniging)
- Zwembad klein (25m bad + kinderbad)
- Sporthal groot (4 zalen)
- Tennis, Padel en Handbal Vereniging
- Voetbalverenging Zouaven
- Woningbouw
- Nieuwe ontwikkellocatie
- Parkeren
- Sportboulevard
- Recreatief wandel- en fietspad
- Handbalveld buiten
- Parkzone
- Reserveringsgebied extra programma (Fase2)
- Overloopgebied extra voetbalvelden
- Flexibel buurtkamer
- Archeologische site
- Potentieel uitbreidingsgebied (Fase3)
- Survival Parcours
- Nieuwe vaarroute
- Skatepark
- Yoga
- Bootcamp plek
- Wielersport
- Horeca

'De belangrijkste en meest gehoorde wensen en zorgen die gedurende het participatieproces zijn opgehaald zijn als quotes geformuleerd bij de verschillende ontwikkelprincipes'





1. GROOTSCHALIG SPORTLANDSCHAP MET GROENE KAMERS

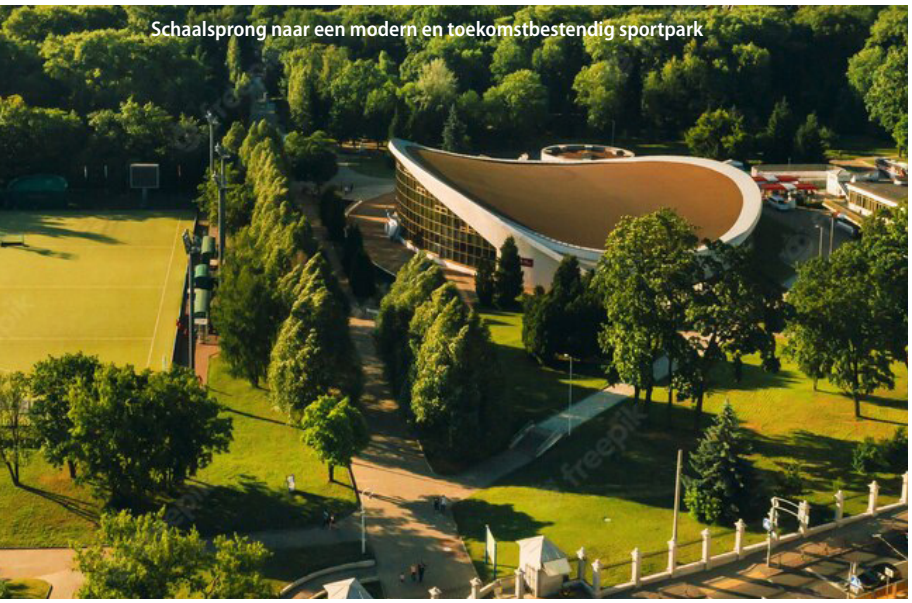
Uitgangspunten

- Schaalsprong van het huidige sportpark noodzakelijk om alle (nieuwe) sportvoorzieningen een plek te geven.
- Kamerlandschap doorzetten als bijzondere landschapsstructuur.
- Uitbreiden kamerlandschap naar het zuiden en westen.
- Groene kamers waarbinnen bestaande en nieuwe (sport) verenigingen en sportvelden een plek krijgen.

'Uitbreiden van het aantal sportvoorzieningen in het Middengebied is kansrijk. Want zo stimuleren we niet alleen samenwerking, maar bouwen we ook aan een toekomstbestendig sportpark.'



Uitbreiden van het kamerlanschap in zuidelijke en westelijk richting



Schaalsprong naar een modern en toekomstbestendig sportpark



Aandacht voor een groene klimaatadaptieve inrichting



Sportfaciliteiten ingebed in een groen kamerlandschap

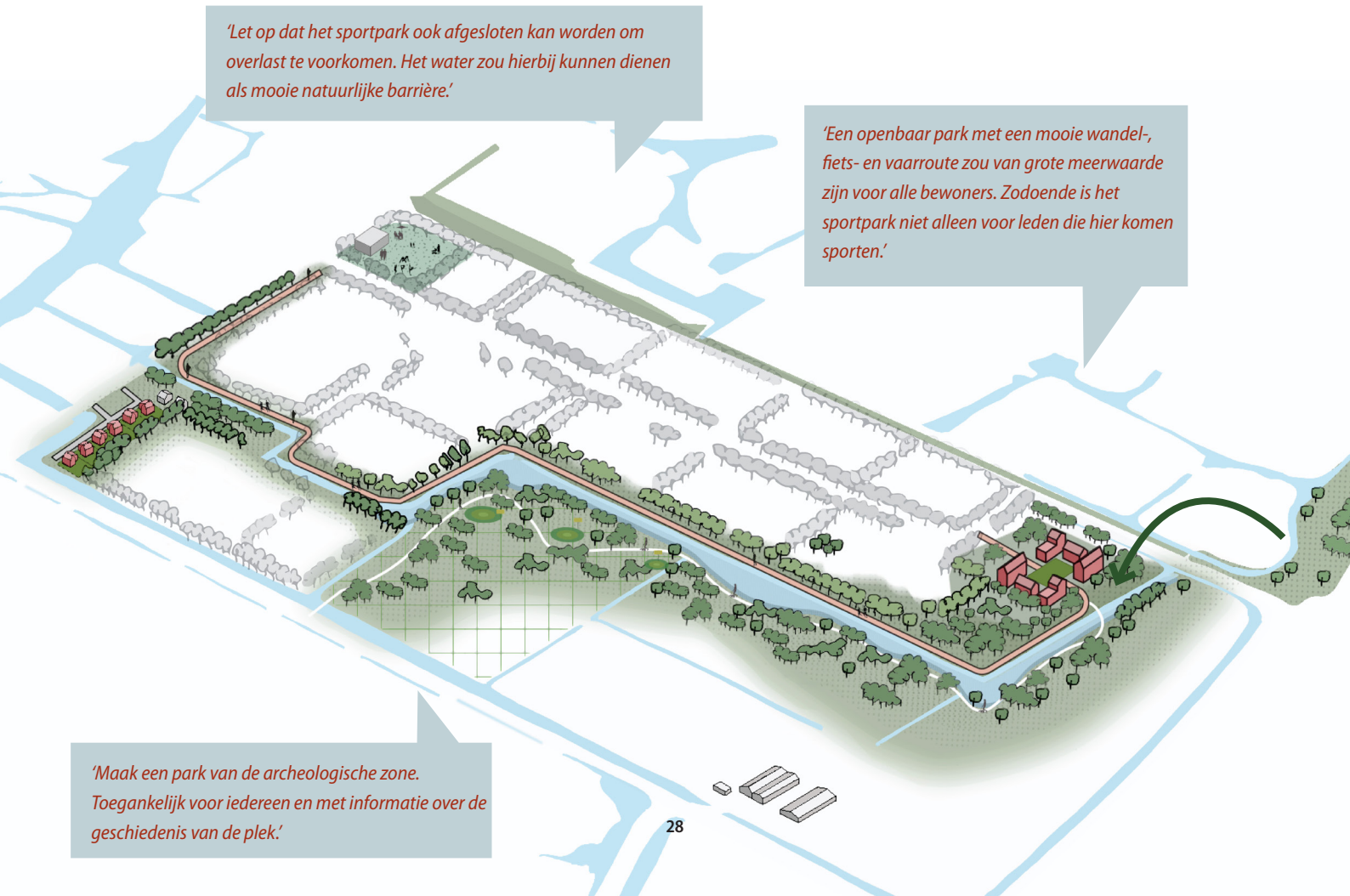
2. NIEUWE PARKRAND

Uitgangspunten

- Doortrekken van de groene zoom die grenst aan de noordzijde van de Provincialeweg
- Deze groene zoom als nieuwe parkrand inrichten.
- Park fungeert als overgangszone van het sportpark naar het (agrarisch) buitengebied
- Onderdeel van parkzone is een halfverhard wandel- en fietspad aan de zijde van het sportpark (binnenzijde). Deze kan ook gebruikt worden voor het onderhoud en is alleen toegankelijk als het sportpark open is.
- Onderdeel is ook een nieuwe vaarroute die Waterweide met de Tocht verbindt. Verbreding van waterlopen is noodzakelijk om voldoende ruimte voor boten en kano's te waarborgen.
- Aan de westkant van het water (buitenzijde) vormt het park een natuurlijk overgang naar agrarisch gebied met veel ecologische kwaliteit. Aan deze zijde krijgt het water meer ruimte voor waterberging en natuurvriendelijke oevers zorgen voor een nieuw habitat voor flora en fauna.
- In deze natuurzone slingert een natuurwandelpad die bewoners uitnodigt om een ommetje te maken. Daarnaast kunnen (delen van het) gebied worden ingericht als natuurspeelplaats voor kinderen.
- Deze natuurzone is openbaar toegankelijk en verbonden met het sportpark middels een paar oversteken over het water voor wandelaars. Het water kan functioneren als natuurlijke barrière naar het sportpark. Oversteken over het water kunnen 's avonds worden afgesloten i.v.m. overlast en veiligheid.
- Langs het natuurwandelpad staan informatieborden geplaatst waar de geschiedenis van de plek (grafheuvels met monumentale waarde) worden toegelicht.
- Onderdeel van park: grafheuvels zichtbaar en beleefbaar maken
- Er is ruimte voor verschillende nieuwe woonvormen in een mooie parksetting. Er worden een aantal nieuwe woningen gerealiseerd aan de Wijzend (vrijstaand), en in het zuiden is er ruimte gereserveerd voor een nieuw wooncluster: een woonensemble bestaande uit kleinschalige appartementencomplexen.
- Het is kansrijk om dit wooncluster te ontwikkelen voor senioren. Omdat dit wooncluster onderdeel uitmaakt van het sportlandschap is het denkbaar om de bewoners een (gratis) abonnement aan te bieden voor een nabijgelegen sportvereniging. Zodoende kunnen bewoners actief worden betrokken bij een levendig en aantrekkelijk sportlandschap.
- Ruimte in de parkzone voor uitbreiden obstakels voor Survivalvereniging.

Bouwhoogte woningen

- Wooncluster zuidzijde: max. 14m
- Vrijstaande woningen: max. 10m





Ruimte voor nieuwe woonvormen in een parksetting



Nieuwe vaarverbinding verbindt de Tocht met Waterwelde





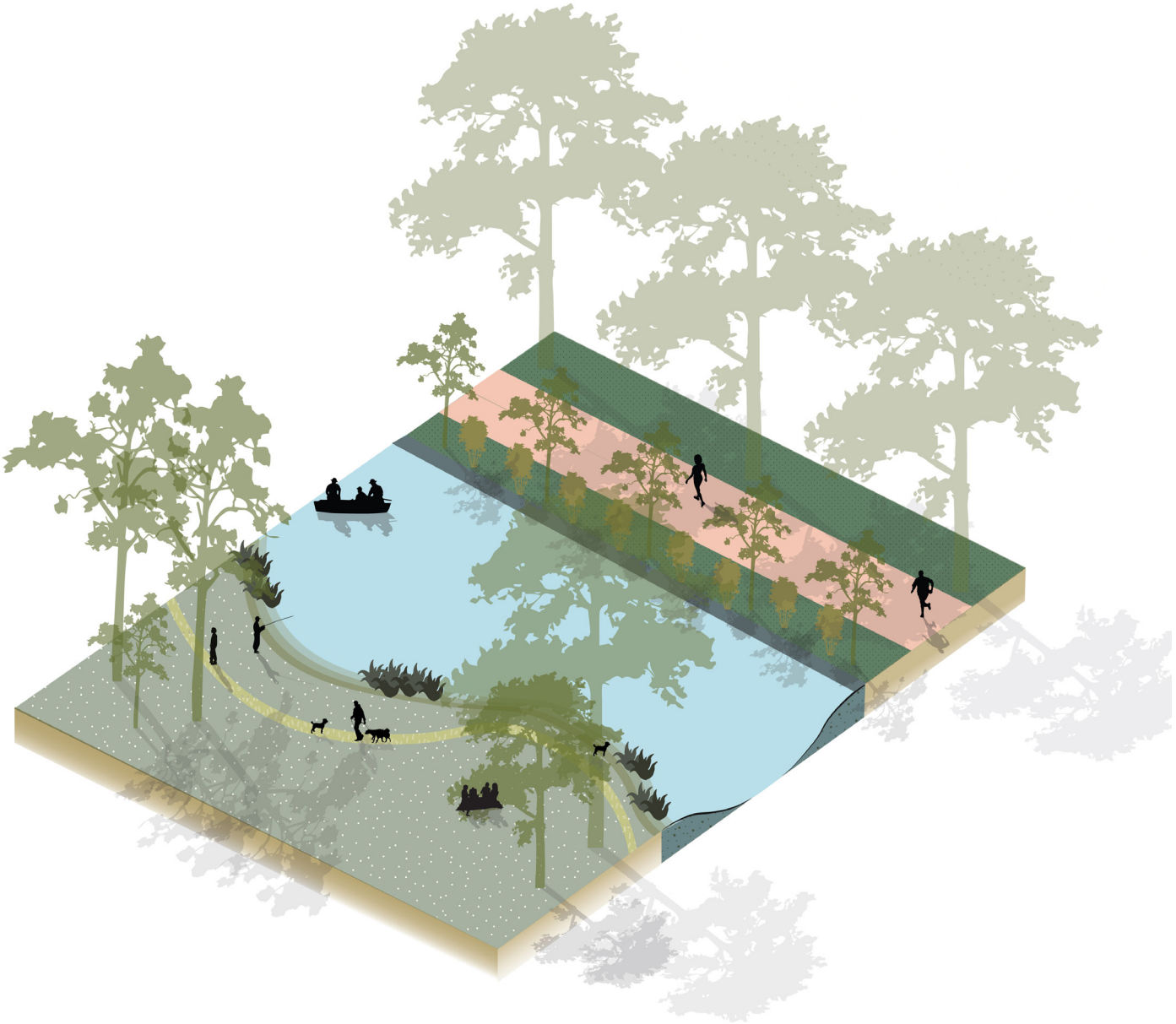


Parkrand met natuurwaarde, verblijfskwaliteit en ruimte voor spelen



Grafheuvels zichtbaar en beleefbaar maken





Principe doorsnede van de parkrand met aan weerszijden van het water twee verschillende routes: een natuurwandelpad en een recreatieve wandel- fiets en beweegroute.



Parkrand met recreatieve wandel- fiets en beweegroute als onderdeel van het sportpark



Parkrand met natuurwandelpad

3. SPORTBOULEVARD MET SPORTCLUSTERS

Uitgangspunten

- Ontwikkelen nieuwe sportboulevard als bijzondere identiteitsdrager van het gebied
- Sportboulevard dient als centrale ontsluitingsas voor drie verschillende sportclusters.
- In ieder sportcluster wordt aangestuurd op samenwerking. Denk hierbij aan het delen van voorzieningen zoals sportvelden, kantine en kleedkamers
- Ook inzetten om collectieve duurzame energiebronnen. Denk hierbij aan zonnepanelen op daken van het sportcomplex, maar ook op het dak van het Martinuscollege, waar alle sportpaviljoens en woningen van profiteren.

Bouwhoogte sportvoorzieningen

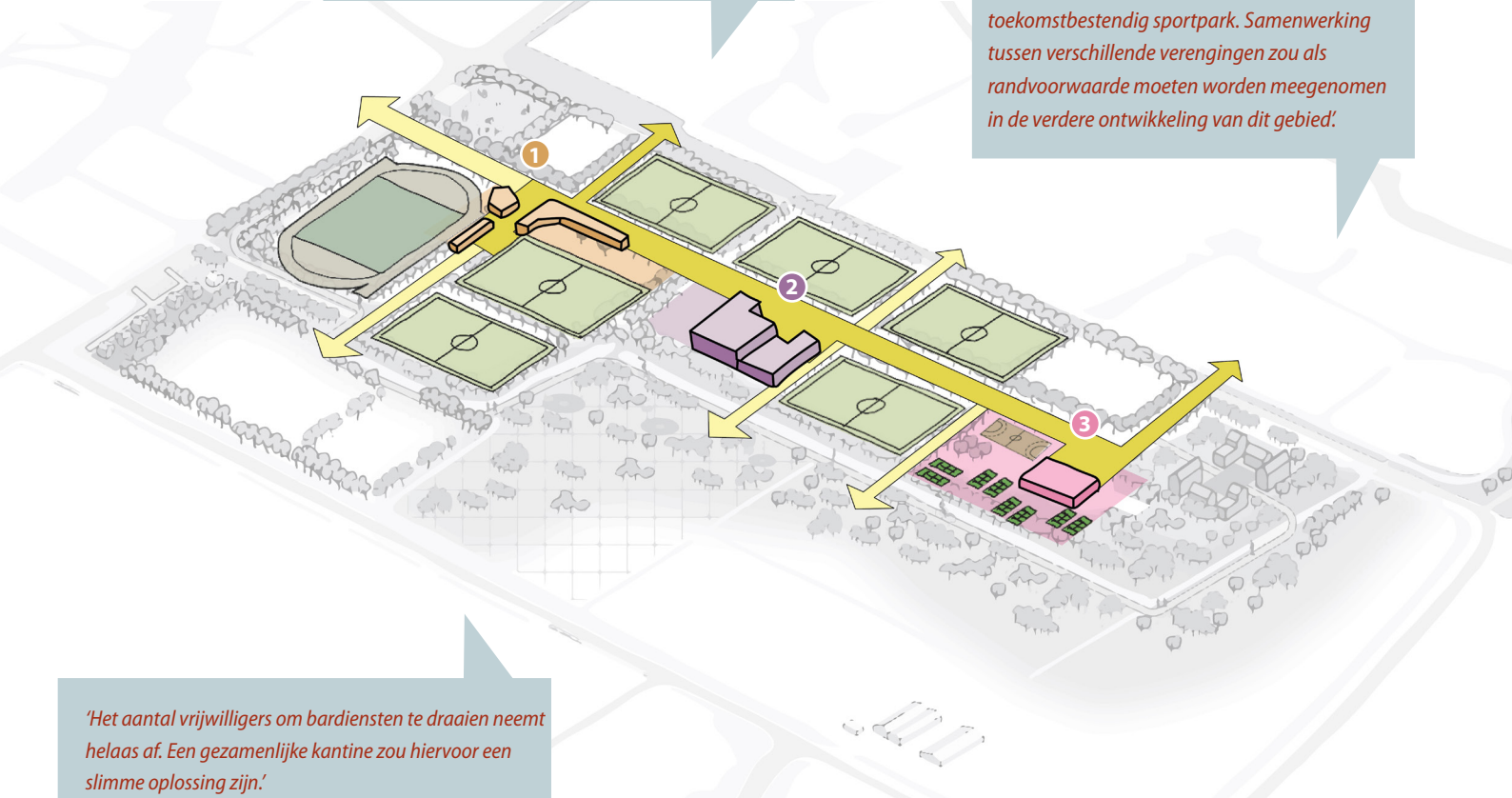
- Sporthal en zwembad: max. 15m
- Tennis- en handbalaccommodatie: max 7,5m
- (Gecombineerde) voetbalaccommodatie: max 8m
- Lichtmasten: max. 18m

Programma per cluster

1. Voetbalvereniging Zouaven, Streker Survivalvereniging en Streker Atletiekvereniging. Zouaven reduceert in aantal velden volgens KNVB normen (6 velden totaal)
2. Nieuw grote sporthal (tafeltennis, handbal, badminton, tennis, zaalvoetbal, gymlessen en basketbal), gecombineerd met nieuw klein Zwembad (vergelijkbaar met huidige zwembad De Kloet). Ook eigen plek voor de Duikvereniging en zwembad mogelijk aanpassen naar hun wensen. Daarnaast ook ruimte reserveren voor medische en gezondheidsgerelateerde bedrijvigheid. Indien de sporthal voldoende capaciteit biedt voor alle verenigingen die momenteel in de Kloet sporten ook ruimte bieden aan volleybalvereniging Simokos.
3. Tennisvereniging het Grootslag en handbalvereniging Grootebroek; inclusief 6 tennisvelden, 2 padelbanen en een buitenveld voor handbal. Sportvelden opnemen in inrichting parkzone In de nieuwe sporthal is ook ruimte om binnen te handballen. De afstand tussen de woningen en padelbanen bedragen 200m .

'Waarborg voldoende afstand tussen de sportvelden, met name de padelbanen, en de woningen om overlast te voorkomen.'

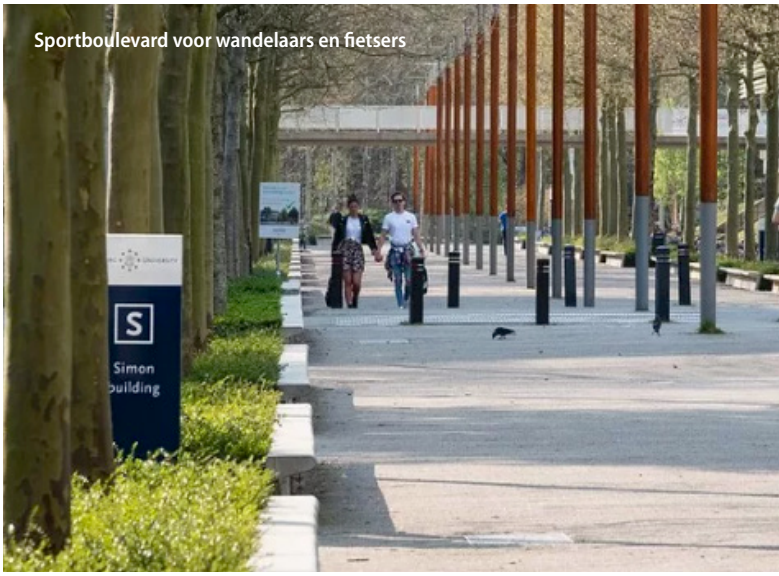
'Samenwerking vormt de sleutel voor een toekomstbestendig sportpark. Samenwerking tussen verschillende verengingen zou als randvoorwaarde moeten worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van dit gebied'.



'Het aantal vrijwilligers om bardiensten te draaien neemt helaas af. Een gezamenlijke kantine zou hiervoor een slimme oplossing zijn.'



Nieuwe sportclusters in groene kamers



Sportboulevard voor wandelaars en fietsers



Nieuwe sportclusters hebben de entree aan de Sportboulevard



Clubkleuren terug laten komen in inrichting openbare ruimte Sportboulevard



Uitnodigende sport- en speelplekken aan de Sportboulevard

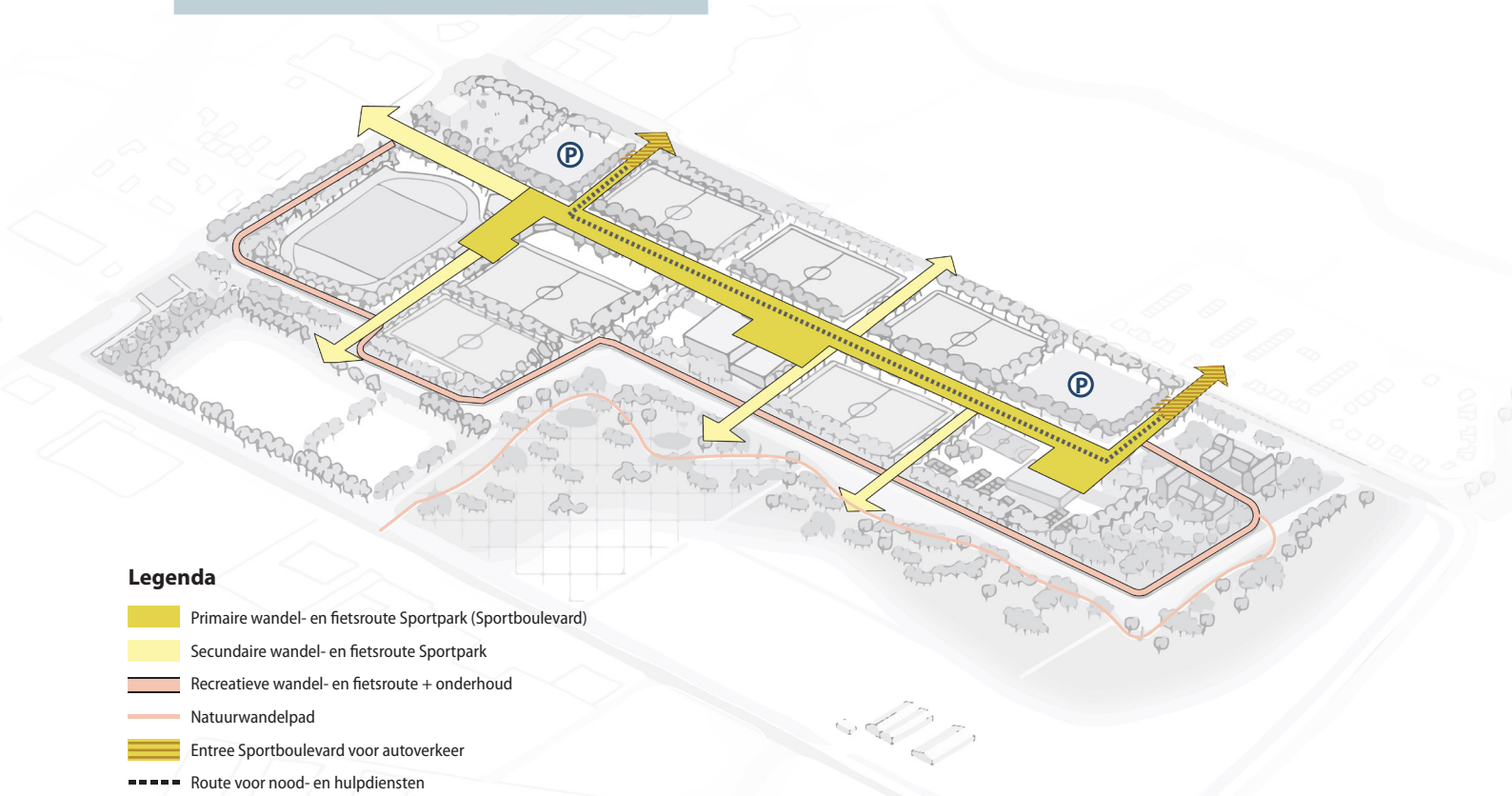
4. VERBONDEN MET DE OMGEVING

Uitgangspunten

- Om het sportpark goed bereikbaar te maken is het noodzakelijk om de nodige ingrepen te doen in de inrichting van de aangrenzende Raadhuislaan. Deze straat afwaarderen qua vormgeving en inrichten als dorpsentree. Verlagen van de snelheid (nu 50km/h) is hierbij noodzakelijk.
- Er worden twee nieuwe aansluitingen gerealiseerd aan de Raadhuislaan voor de auto, fietser en wandelaar. Deze vormen de hoofdentrees naar de Sportboulevard.
- Deze aansluitingen worden gecombineerd met de aansluitingen naar Waterweide en het Martinuscollege. Zo kunnen scholieren straks snel en veilig van school naar het sportpark. Het autoverkeer wordt direct bij de ingang van het sportpark geleid naar de twee collectieve parkeerplaatsen.
- Autoparkeerplaatsen klimaatadaptieve inrichting geven. Mogelijk gecombineerd met daken met zonnepanelen.
- Sportboulevard autovrij. Wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten en gehandicaptenplaatsen
- Ter hoogte van de noordelijke aansluiting van Waterweide met de Raadhuislaan ook een nieuwe extra langzaamverkeersverbinding naar sportpark realiseren, met veilige oversteken voor wandelaar en fietser.
- Ook nieuwe langzaamverkeersverbinding ter hoogte van Martinuscollege. Zodat scholieren ook veilig en comfortabel kunnen wandelen naar sportvereniging aan de Sportboulevard
- Parkeerplaats Martinuscollege ook benutten op piekbelasting op te vangen op dagen dat het druk is in het sportpark en vice versa.
- Aanpassen rotonde Raadhuislaan-Wijzend-Stede Broecweg om verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers te verbeteren.

'Er wordt momenteel heel hard gereden over de Raadhuislaan wat de verkeersveiligheid niet bevorderd. Een nieuwe inrichting van deze laan, met veilige oversteken voor wandelaars en fietsers naar het Sportlandschap, is wenselijk.'

'Zorg voor voldoende parkeergelegenheid. Tijdens piekmomenten, maar bijvoorbeeld ook voor laden en lossen.'



Legenda

- Primaire wandel- en fietsroute Sportpark (Sportboulevard)
- Secundaire wandel- en fietsroute Sportpark
- Recreatieve wandel- en fietsroute + onderhoud
- Natuurwandelpad
- Entree Sportboulevard voor autoverkeer
- Route voor nood- en hulpdiensten
- Collectieve parkeerplaats



Veilige en comfortabele wandel- en fietsroutes
die sportclusters en sportvelden ontsluiten



Ruimte voor zonnedaken
boven de parkeerplaats



Vergroenen van parkeerplaatsen
door halfverharding toe te passen

5. FLEXIBEL IN DE TIJD

Uitgangspunten

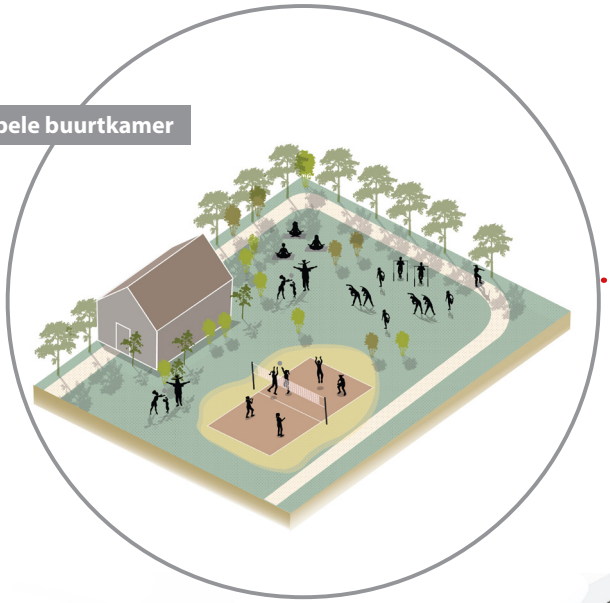
Ontwikkeling van het sportlandschap is een lange termijnproject (volledige inrichting duurt nog zeker 5 tot 10 jaar). In die tijd kan de vraag en behoefte naar nieuwe sportverenigingen, accommodaties en sportvelden veranderen. Daarom zet dit plan in op flexibiliteit op drie manieren:

1. Een 'groene kamer' in de noordoosthoek wordt ingericht als flexibel veld voor de buurt. Ofwel: de buurtkamer. Hier is ruimte voor initiatieven uit de buurt (beachvolleybalveld, voetbalkooi, outdoor fitness attributen, een buitenpodium). Deze functie kan om de zoveel tijd veranderen, aansluitend op de behoefte van de buurt. Een mooie (eerste) functie zouden een aantal sportattributen voor senioren en minder validen kunnen zijn om zo een bijdrage te leveren aan een inclusief sportlandschap voor alle inwoners. Het gebouw van Inventas blijft bestaan als onderdeel van deze buurtplek.
2. In ieder sportcluster wordt ruimte gereserveerd voor uitbreiding. Het paviljoen van Zouaven kan worden vervangen voor een gezamenlijk paviljoen met de KGB, waarbij beide verengingen kunnen uitkijken op hun eigen hoofdveld. Bij het nieuwe sportcomplex is ruimte voor een eventuele extra sporthal en bij het tennis- en handbalcluster is ruimte voor extra buitenvelden voor beide sporten
3. In het noordwesten zijn een aantal velden gereserveerd voor eventuele uitbreiding voor voetbal. Mocht de club(s) toch meer behoefte krijgen aan velden aankomende jaren dan is hier ruimte om drie extra velden te realiseren.

'Een beachvolleybalveld, sportattributen voor ouderen, een buitenpodium voor evenementen… Er zijn veel leuke en kansrijke ideeën die goed zouden passen in het sportlandschap.'

'De behoefte aan nieuwe sportvoorzieningen kan in de toekomst veranderen. Waarborg voldoende ruimte in het plan om deze behoefte op te kunnen vangen.'

Flexibele buurtkamer

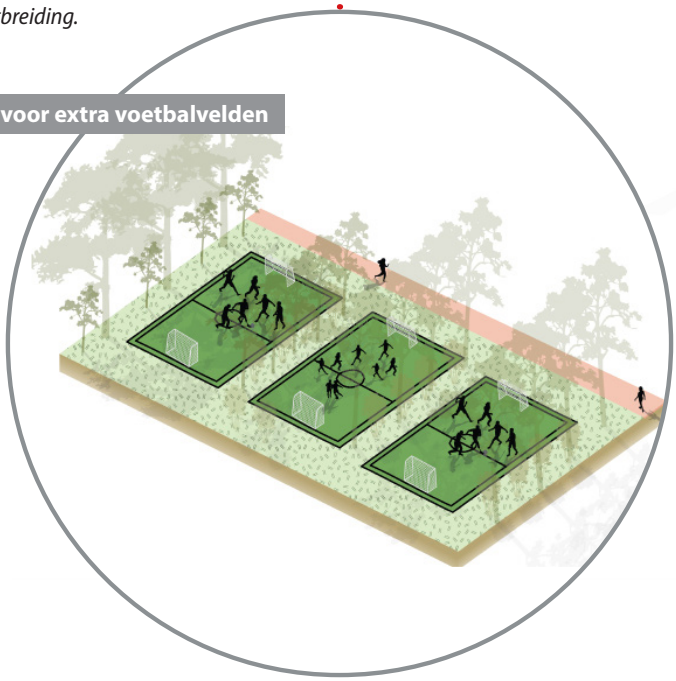




Sporten, bewegen en ontmoeten voor iedereen: een buurtkamer voor Stede Broec en inpassen van het Jongerencentrum

Het sportlandschap is nooit af: een van de uitbreidingsopties is een westelijke uitbreiding.

Ruimte voor extra voetbalvelden

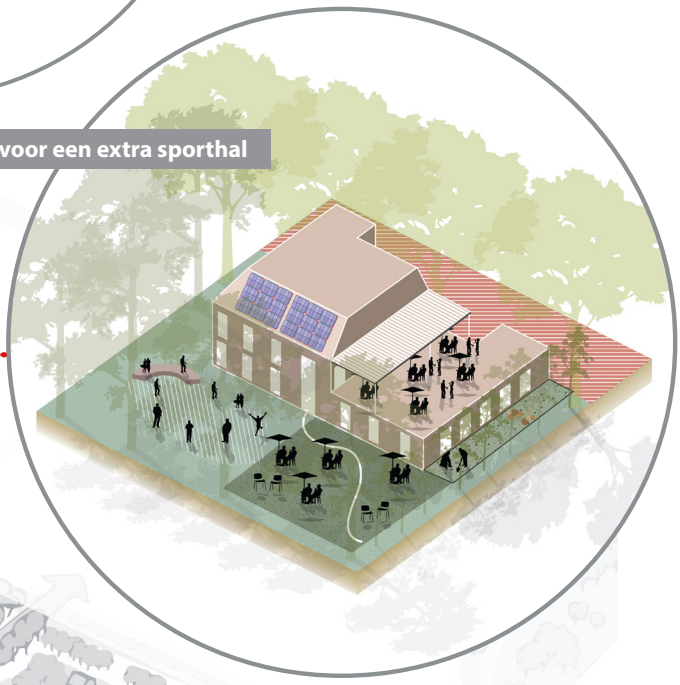


Ruimte voor een nieuw sportpaviljoen voor Zouaven + KGB

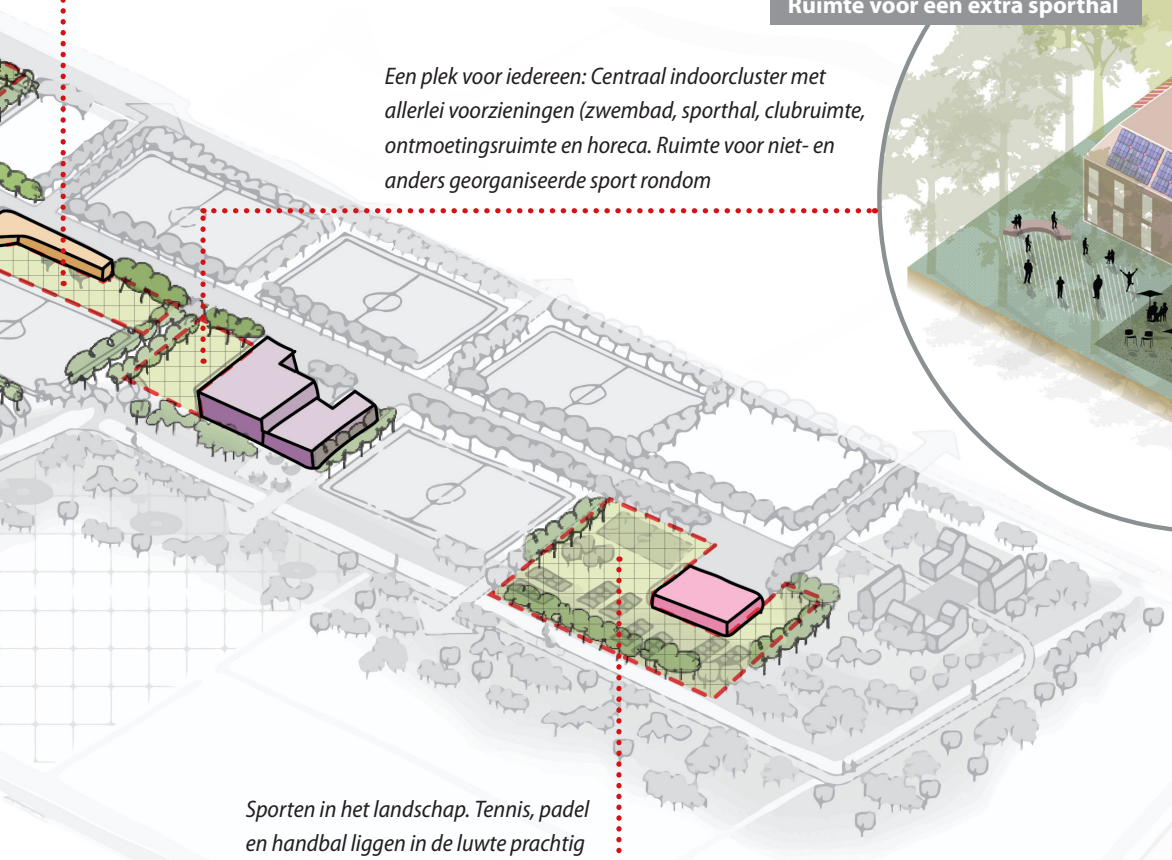


Zien sporten, doet sporten: Gezamenlijke kantine, tribune op niveau en faciliteiten voor het voetbal

Ruimte voor een extra sporthal

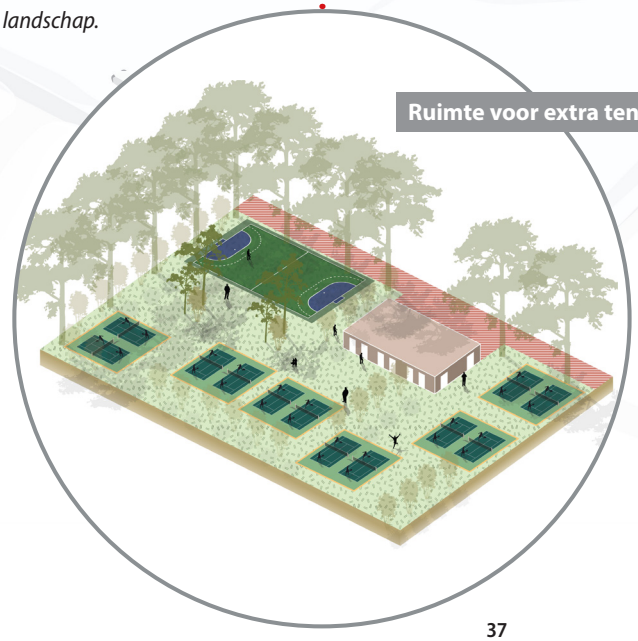


Een plek voor iedereen: Centraal indoorcluster met allerlei voorzieningen (zwembad, sporthal, clubruimte, ontmoetingsruimte en horeca. Ruimte voor niet- en anders georganiseerde sport rondom



Sporten in het landschap. Tennis, padel en handbal liggen in de luwte prachtig in het landschap.

Ruimte voor extra tennisbanen en/of handbalveld





Pierenbadje



Ruimte voor bootcamps



Beachvolleybalveld



Buitenpodium



Festivals of evenementen

De functies en voorzieningen in de buurtkamer kunnen in de loop van de tijd veranderen, zodat er flexibel kan worden ingespeeld op de behoefte van het moment



Schooltuinen



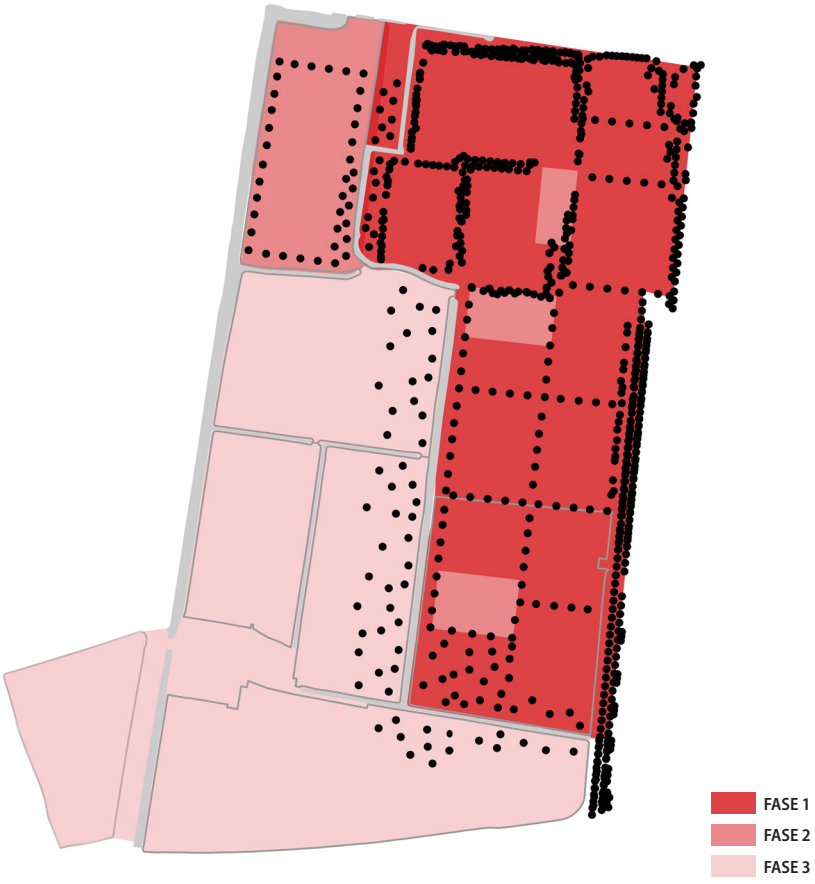
Fitnessattributen voor ouderen

6. AANZET ONTWIKKELSTRATEGIE

Het Masterplan vormt de basis voor het omgevingsplan dat in 2024 vastgesteld dient te worden vastgesteld. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied is het wenselijk om, gezamenlijk met de betreffende sportverengingen, een ontwikkelstrategie op te stellen, dit hoofdstuk vormt een eerste aanzet hiervoor. In deze strategie kunnen onder andere afspraken worden opgenomen over planning, fasering, financiering en concretisering van het plan van eisen (per vereniging). Op basis hiervan kunnen vervolgstappen worden gezet. Denk hierbij aan het opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte, architectonische uitwerking van de sportclusters en verkeers(technisch)onderzoek naar de inrichting van de Raadhuislaan en aangrenzende infrastructuur. Als aanzet is een eerste fasering en financiële haalbaarheidsstudie op hoofdlijnen opgesteld. Op basis hiervan zijn verschillende onderzoeksvragen geformuleerd die kunnen worden meegenomen in een opstellen van een ontwikkelstrategie.

Fasering

- Fase 1 bevat een concreet basis sportprogramma en dient gerealiseerd te worden vanuit de maatschappelijke opgaven. Dit programma is opgenomen in de dit masterplan.
- Fase 2 bestaat uit een concrete invulling van de reserveringsruimte die in het huidige masterplan is opgenomen. Dit is de extra ruimte die is opgenomen binnen de sportclusters en in de noordwesthoek van het plangebied.
- Fase 3 is een verdere ontwikkeling van het zuidwestelijk deel van het plangebied. De ontwikkeling van deze fase is wenselijk, maar niet cruciaal vanuit de behoefte c.q. creëren van ontwikkelruimte elders in de gemeente. Fase 3 biedt ruimte voor een mooie, parkachtige afronding en tevens ontwikkelruimte voor niet intensieve recreatie, duurzame energieopwekking en/of agrarische sector (bijvoorbeeld voor uitruil van de gronden).



Financiële haalbaarheid

Op basis van de gedachten uit dit Masterplan zijn de te verwachten kosten op hoofdlijnen in beeld gebracht, passend bij het huidige detailniveau van dit Masterplan en inclusief 10% onvoorzien. Het Masterplan schetst een gewenst eindbeeld en een drietal ontwikkelingsfasen om daar te komen.

Programma per fase

In Fase 1 wordt het basis sportpark ontwikkeld met onder andere binnensport, zwembad, tennis, paddel en handbal. Daarnaast komt er een boulevard, is er ruimte voor groen/park, nieuwe parkeerplaatsen en wordt ruimte geboden voor beperkte woningbouw. Tot slot worden er al ruimtereserveringen gedaan voor later te huisvesten sporten.

In Fase 2 komt voetbalvereniging KGB over, worden extra voetbalvelden aangelegd en een nieuwe gezamenlijke clubgebouw met Zouaven. Zoals in de ontwikkelprincipes is aangegeven, is er ook ruimte voor extra sportvelden in het tennis- en handbalcluster en eventueel een extra sporthal. Of deze behoefte er op termijn is dient verder onderzocht te worden en is daarom niet in deze berekening meegenomen.

Fase 3 betreft vooral de gewenste uitbreiding van de parkrand, met hierin een wandelroute en het aanleggen van een verbindende vaarroute.

Voor alle fasen geldt dat dit 'vergezichten' zijn. Voordat het zover is zijn er nog diverse keuzemomenten in de loop van de tijd. Dit betreft bijvoorbeeld de uiteindelijke opzet van de parkrand en vaarroute in Fase 3, de gewenste vorm van nieuwbouw (op zijn vroegst over 10 jaar) en de komst van diverse ontwikkelingen. Dit masterplan vormt de basis voor het planologisch ontwikkelkader in het toekomstige omgevingsplan, dit impliceert dat er nu nog geen onomkeerbare investeringsbeslissingen gemaakt hoeven te worden. De kosten van het masterplan zijn opgesplitst naar fasen. Daarnaast is een onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie (grex) en de investeringen in sport- en recreatievoorzieningen.

Fase 1. Basis sportpark
In de grex zitten de kosten voor de benodigde verwervingen, het bouw- en woonrijp maken en de plankosten. Aan de inkomstenkant zitten de opbrengsten vanuit de woningbouw (circa 60 eenheden) in het plangebied, plus de opbrengsten vanuit woningbouw op de achterblijflocaties (locatie Kloet/ Tennis- /handbalpark). Deze inkomsten dekken niet volledig de kosten in de grex. Grootste kostenposten zijn de benodigde verwervingen, maar met name ook het woonrijpmaken (alle verhardingen en groen/park).

Verreweg de meeste kosten in Fase 1 komen vanuit de benodigde investeringen in de sportvoorzieningen. Het betreft hier de velden, de clubgebouwen en de nieuwe sporthal en zwembad ter vervanging van de Kloet. Deze laatste twee samen worden geraamd (bij een vergelijkbare omvang) op circa € 15,5 miljoen, hetgeen verreweg het grootste aandeel in de totale kosten betreft.

Fase 2. Invulling flexibele ruimte
In deze fase komt KGB over naar het sportpark. De grex is positief, omdat er relatief weinig meerkosten tegenover staan, zijnde de huidige locatie van KGB in principe vrijkomt. Vooralsnog is hier de landbouwwaarde voor meegenomen. Dit vanuit het ontbreken van inzicht in toekomstige ontwikkelmogelijkheden op deze locatie. Voor het overkomen van KGB zijn investeringen nodig in de extra voetbalvelden, maar met name ook voor een nieuwe gezamenlijke clubaccommodatie met Zouaven.

Fase 3. Uitbreiding met parkrand en vaarroute
De kosten in Fase 3 zitten nagenoeg volledig in grex, en betreffen dan de kosten voor grondverwerving, de inrichting van de parkzone met pad, en het aanleggen en mogelijk maken van een doorgaande vaarroute. Van het totaal van circa € 4 miljoen zal ongeveer € 1,5 miljoen komen vanuit de vaarverbinding, waarvan circa de helft weer vanuit de benodigde twee civiele werken (onderdoor vaarbare duikers) onder de twee wegen door.

Totaal
Verreweg de meeste kosten komen voort vanuit de investeringen in de sportvoorzieningen. Van deze € 23,5 miljoen komt op haar beurt het meeste weer vanuit de nieuwbouw van een sporthal en zwembad (samen € 15,5 miljoen) en de gezamenlijke voetbal- clubaccommodatie van circa € 3 miljoen.

De totale investeringen in de sportvoorzieningen kunnen ook weergegeven worden in de hieruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten. Globaal zullen deze voor de sportvoorzieningen circa € 750.000 bedragen voor afschrijving en rente. Ter vergelijking: de huidige kapitaallasten van de betrokken voorzieningen bedragen nu circa € 250.000 per jaar.

Tot slot, in deze berekening zijn nog niet meegenomen de reguliere vernieuwingen/vervangingen die er vanuit afschrijving aan zitten te komen, nog niet mogelijk toekomstige (hoge) verbouwkosten om (alle) gemeente accommodaties Nul op de Meter (NOM) te maken, en ook niet het voordeel dat behaald kan worden door nieuwbouw doordat zeker de eerste 10 exploitatiejaren de onderhoudskosten nagenoeg nul zullen zijn.

KOSTEN EN INKOMSTEN	FASE 1.	FASE 2.	FASE 3.	SUBTOTALEN
Inkomsten GREX	-	€ 1,4 miljoen		€ 1,4 miljoen
Kosten GREX	€ 1,5 miljoen		€ 4,0 miljoen	€ 5,5 miljoen
Kosten sport en recreatie	€ 19,5 miljoen	€ 3,9 miljoen	€ 0,1 miljoen	€ 23,5 miljoen
TOTALE KOSTEN	€ 21 miljoen	€ 2,5 miljoen	€ 4,1 miljoen	€ 27,6 miljoen

Onderzoeksvragen en vervolgonderzoek

- Concretiseren van fasering en plan van eisen in samenwerking met sportverenigingen en grondeigenaren
- Onderzoeken of aantal sportclusters kan worden teruggebracht tot één gezamenlijk sportcluster als de concrete behoefte aan nieuwe sportvoorzieningen dat toe laat.
- Verder onderzoek is noodzakelijk naar de (lange termijn) behoefte en kansrijkheid voor (extra) sportruimte (velden en sporthal). Ook in relatie tot de kosten.
- Onderzoek naar de kansrijkheid van grondruil binnen het plangebied.
- Aanscherpen van QuickScan verkeer t.a.v. parkeren (mogelijkheden dubbelgebruik parkeerplaats Martinus) en de inrichting van omliggende infrastructuur, waaronder de Raadhuislaan, Wijzend, Stede Broecweg en rotonde, om verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd- en fietsverkeer te optimaliseren.
- Vervolg- en veldonderzoek noodzakelijk om concrete invulling te geven aan de inrichting van de parkzone en sportlandschap in relatie tot de archeologische waarde van de grafheuvels.
- Regionale afstemming is verreist ten aanzien van de concrete woningbouwplannen in het sportlandschap waarbij onder andere wordt gekeken naar woningaantallen, typologieën en doelgroepen.
- Aanscherpen van financiële haalbaarheidsstudie. O.a. in beeld brengen van de kosten t.a.v. reguliere vernieuwingen en vervangingen en een verkenning naar (nieuwe) subsidiemogelijkheden.
- Onderzoek naar klimaatadaptieve en landschappelijk inrichtingsmogelijkheden t.a.v. waterberging- buffering en afvoer.
- Verkennend onderzoek naar luchtkwaliteit, bodem en licht- en geluidshinder t.a.v. het nieuwe programma en de extra druk op het verkeerswegennet. Ook soortenonderzoek in noodzakelijk.
- Onderzoek naar kansrijkheid van (grootschalige) duurzame energieproductie in het sportlandschap waaronder windenergie, zon energie of geothermie.

