memo

projectnaam
Nadere toelichting verkenning toekomstig buitensportaccomodatie Heeswijk-Dinther

datum
6 december 2024

projectnummer
P07347

opdrachtgever
Gemeente Bernheze

BRO
projectleider
MOo

projectteam
LVi

review
MOo

Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

Aanleiding

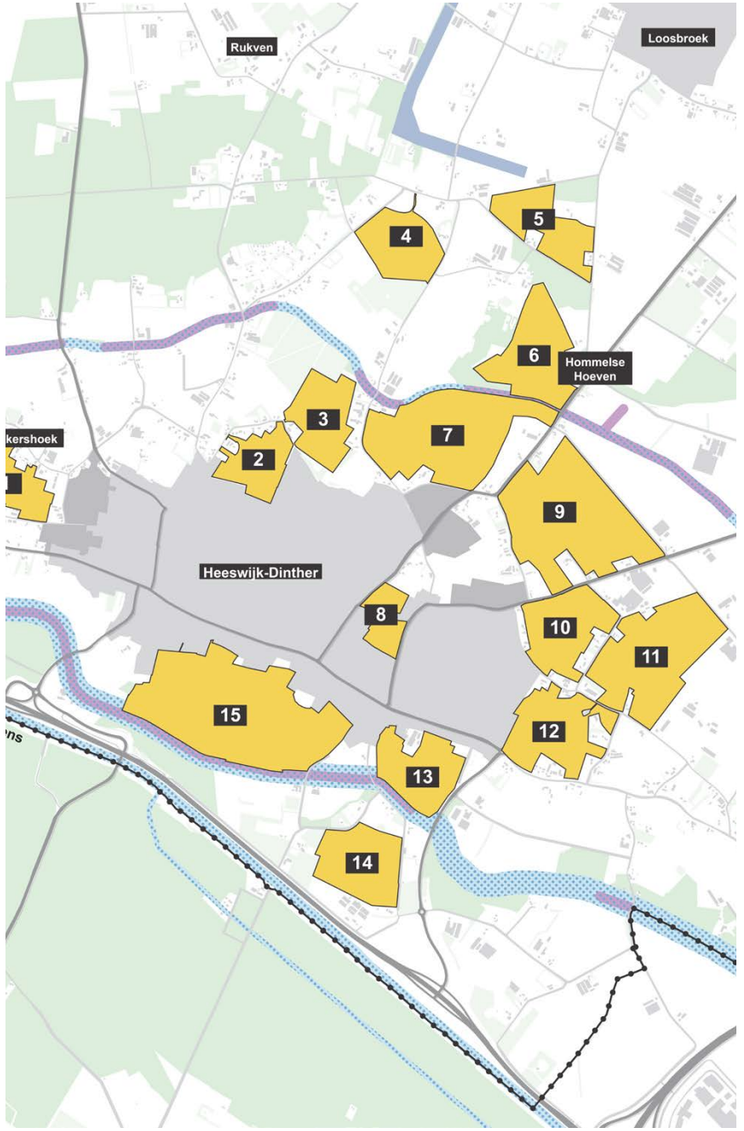
Op dinsdag 3 december is het voorstel omtrent de voorkeurslocatie voor de toekomstige buitensportaccomodatie voor Heeswijk-Dinther bespro-ken tijdens de commissievergadering Ruimte en Leefbaarheid. Tijdens deze avond hebben vertegenwoordigers van de buurt, de ten-nis- en voetbalvereniging en de fractie inspraak gegeven op het advies van het college.

Samenvattend is de algehele conclusie van deze avond dat locatie 15 (sportpark Balledonk) te snel is afgevallen in het onderzoek. De on-der-bouwing wordt niet voldoende geacht, mede doordat de locatie juist door enkele sportverenigingen is aangeduid als voorkeurslocatie. Op dit moment kan geen eerlijke vergelijking worden gemaakt tussen de voor-keur van de gemeente (locatie 7) en die van de verenigingen (locatie 15). Nadere toelichting en daarmee gelijktijdig een vergelijking tussen de voorkeurslocatie en sportpark Balledonk is gewenst.

Methodiek aanvullend onderzoek

In hoofdstuk 5 van het rapport wordt de longlist afgewogen met behulp van een set criteria die zwaar wegen bij de keuze voor een locatie voor buitensportaccommodaties. Dit gebeurt in drie stappen: eerst de om-vang, dan de omgevingskwaliteit en tot slot de bereikbaarheid en ver-keersveiligheid van de potentiële locatie. Dit leidt tot de huidige shortlist van kansrijke buitensportlocaties. Om meer inzicht te geven in de (on) mogelijkheden van locatie 15 worden deze drie stappen alsnog doorlo-pen. Hierbij worden de opmerkingen uit de commissievergadering mee-genomen, namelijk:

- De locatie zeer ruim is (omvang);
- Eveneens grenst aan of in een beekdal ligt (omgevingskwaliteit);
- De huidige natuurcompensatie opnieuw in het park kan worden ge-compenseerd (omgevingskwaliteit);
- De oostelijke randweg is meegenomen hoewel deze nog niet gerea-liseerd is (bereikbaarheid);
- In meer algemenere zin voldoet het programma niet aan de behoef-te van de verenigingen.



Figuur 1: Verbeelding van de longlist uit de rapportage en duiding voorkeurslocaties 7 en 15

Stap 3: omvang van de locatie

In deze stap is in het rapport de omvang van de locatie getoetst aan de omvang van de toekomstige buitensportaccomodatie. Tijdens de workshop is aan de verenigingen gevraagd om een overzicht aan te leveren over de huidige omvang van het aantal leden, velden, accommodaties. Daarnaast is gevraagd wat de wensen en verwachtingen zijn voor de toekomst zoals de groei van het aantal leden. Deze gegevens zijn op basis van de richtlijnen van de sportbonden vertaald naar een concept vlekkenplan en weerspiegelen het globaal benodigd programma.

Ook is er gekeken naar de invloed van een nieuw sportpark op een nieuwe omgeving in het kader van 'uitwaarts zoneren'. Grenst de locatie aan een woonbestemming dan dient een milieuzone (geluid en licht) in acht genomen te worden indien de sportvelden worden voorzien van verlichting. We hanteren hier op basis van de richtafstandenlijst van de VNG publicatie Bedrijven- en milieuzonering. Afhankelijk van het aantal zijden woonbestemming wordt voor de minimale benodigde omvang van een buitensportlocatie gerekend met 9,3 10,7, 11,8, 13,1 en 14,2 ha.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat locaties 7 en 15 met respectievelijk 32 en 47 hectare ruimschoots voldoen aan het benodigd oppervlak. Ze bieden voldoende ruimte voor de groei van verenigingen, het concept vlekkenplan laat enkel de minimale maten zien die nodig zijn en gaat nog niet concreet in op het ontwerp van het toekomstig sportpark.

Stap 4: omgevingskwaliteiten

In deze stap zijn de gebiedskarakteristieken onderzocht,. Hierbij kan worden gedacht aan de opbouw van de bodem, wateroverlast, groenstructuren (beleid), compensatiegebieden en cultuurhistorische waarden in het (landschappelijk) gebied.

Waardering beekdalen

Voor de locaties 7 en 15 geldt dat ze liggen tegen en in een beekdalzone van de zuidelijke Aa (15) of de noordelijke Leijgraaf (7). Het voornaamste onderscheid zit hem in het verschil tussen de waardering en invulling van het Aa-dal en die van de Leijgraaf. De Aa is een heel oude en natuurlijke beek waarbij veel facetten zoals cultuurhistorie en recreatie samenkomen. De Leijgraaf is een gegraven waterloop en heeft daardoor een lagere cultuurhistorische waarde dan het beekdal van de Aa.

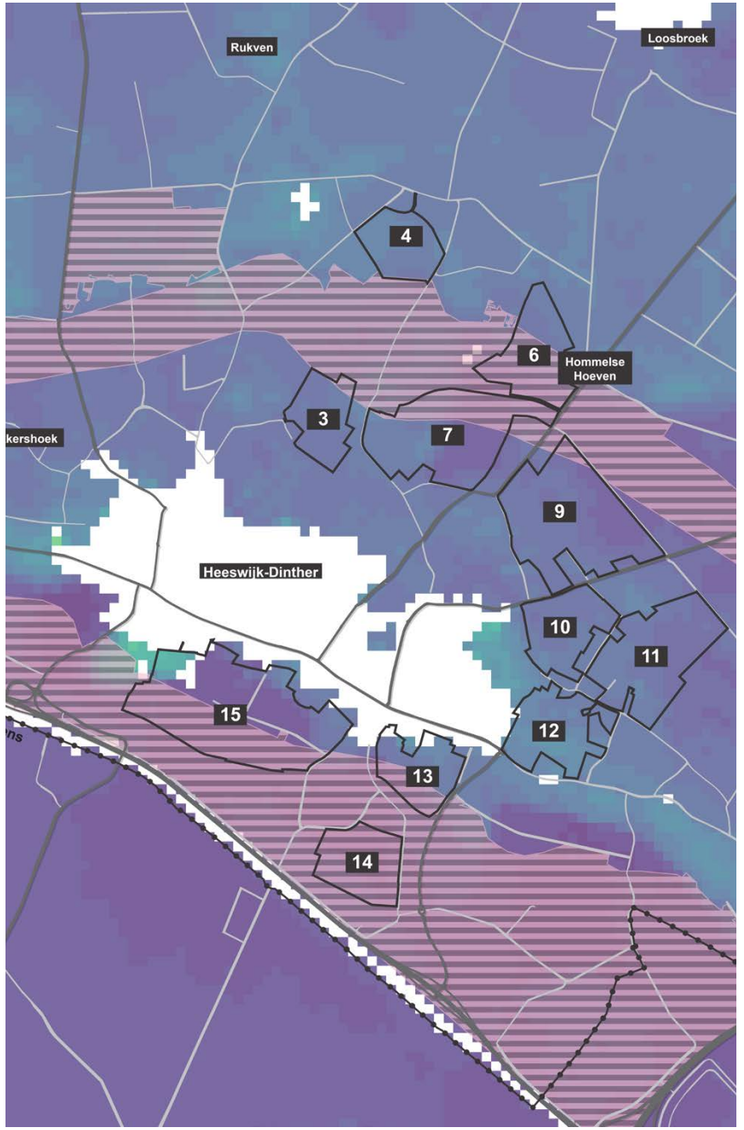
De omgevingsvisie beschrijft op pagina 122: *"Het buitengebied van de Peelhorst en het beekdallandschap ontzien we in principe van nieuwe zonneparken en een toename aan bouwoppervlakte, tenzij het plan netto bijdraagt aan een toename aan biodiversiteit en kwaliteit landschap"*. In die hoedanigheid moet worden vermeld dat de Provincie een sportpark ziet als een stedelijke uitbreiding. Locatie 15 bevindt zich volledig in het kwetsbare beekdallandschap, terwijl locatie 7 slechts gedeeltelijk in dit gebied ligt.

Reservering waterberging

Locatie 15

In het Aa-dal is er sprake van een beekdalontwikkeling door Waterschap Aa en Maas. Deze ontwikkeling voorziet in de herinrichting van het beekdal door het laten meanderen van de Aa. Deze herinrichting loopt vanaf de A50 tot aan de meander bij Kasteel Heeswijk en wordt gecombineerd met een ecologische verbindingszone.

Daarnaast bestaat er vanuit de kern Heeswijk-Dinther de opgave om het hemelwater op te vangen in de kernrandzones. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd in de lager gelegen gebieden langs de beken. Deze gezamenlijke doelen moeten allemaal landen binnen de aanduiding "reservering waterberging". De door locatie 15 gelegen weg Droevendaal is grofweg de noordelijke grens van deze zone en beslaat daarmee circa de helft van het projectgebied van locatie 15. Een



Figuur 2: Waterondergrond ghg en reservering waterberging in het roze

ontwikkeling van het sportpark ten zuiden van Droevendaal is daarmee niet opportuun. Er blijft daardoor netto minder ruimte over om het sportpark in te passen ten noorden van Droevendaal.

Locatie 7

Locatie 7 grenst voor een beperkt deel aan het beekdal van de Leijgraaf. De invloed van het beekdal op deze locatie is daardoor relatief klein. Het grootste deel van de locatie ligt buiten de reserveringszone van de beek. Deze locatie heeft hierdoor voldoende speelruimte om tot een effectief en logisch ontwerp te komen en op een natuurlijke wijze aansluiting te zoeken met het beekdal van de Leijgraaf. Bovendien worden kansen gezien voor beekdalherstel in combinatie met de ontwikkeling van een nieuw sportpark.

Natuurcompensatie

Locatie 15

Ten oosten van het bestaande sportpark Balledonk is medio 2021 natuurcompensatie gerealiseerd voor de aanleg van de N279. Er gelden strikte regels en beleidskaders voor natuurcompensatie. Deze regels staan veelal niet toe dat compensatie verplaatst wordt, mits er zwaarwegende redenen zijn. De realisatie of uitbreiding van een sportpark met daarbij alternatieven is in beginsel geen zwaarwegend argument. Bovendien is het telkens maar weer verplaatsen van compensatiegebieden niet bevorderlijk voor de ontwikkeling van de natuur.

Groenstructuren

Op beide locaties is sprake van bestaande groenstructuren in de vorm van houtsingels en bomenlanen langs de (aangrenzende) wegen of op de akkerlanden. De locaties bestaan veelal uit open akkerlanden en zijn daardoor flexibel in te richten waarbij bestaande kwaliteiten naar verwachting kunnen worden ingepast.

Bodemeigenschappen

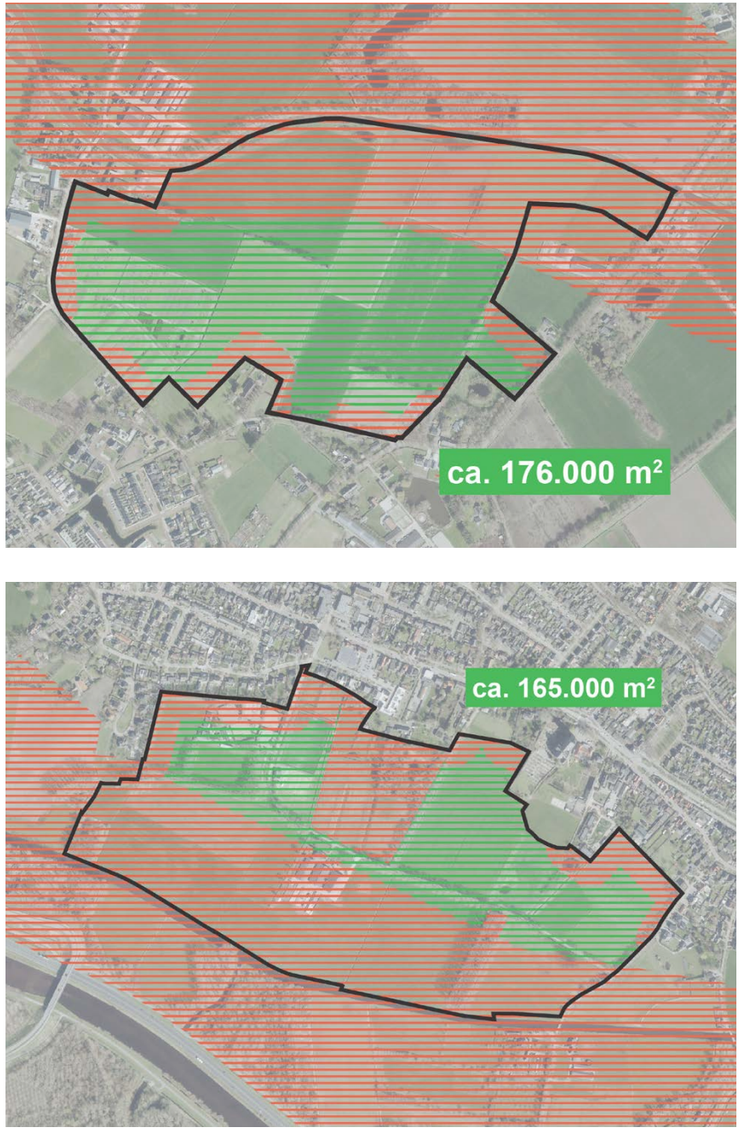
Voor de bodemeigenschappen is gekeken naar de combinatie van de draagkracht van de bodem en de grondwaterstanden. Beide locaties hebben te maken met deelgebieden met hoge grondwaterstanden door de ligging in en aan een beekdal. Dit is terug te zien in de bodemeigenschappen. Locatie 15 ligt in een gebied dat volledig bestaat uit lage enkeerdgronden. Dit type ondergrond leidt door de samenstelling tot hoge (blijvende) investerings- en beheerskosten. Voor locatie 7 geldt dat er in het lager gelegen oostelijke deel beekeerdgronden en in het westelijke deel hogere laarpodzolgronden aanwezig zijn. Er bestaat voldoende ruimte voor een buitensportaccommodatie op de hoger gelegen gebiedsdelen.

Conclusie

Locatie 7 biedt meer effectieve speelruimte voor een nieuwe buitensportaccommodatie voor Heeswijk-Dinther. Locatie 15 ligt volledig in het kwetsbare beekdallandschap van de zuidelijke Aa, met hogere cultuurhistorische en recreatieve waarden en een geplande beekdalontwikkeling, wat minder speelruimte geeft door waterberging. De recent aangelegde natuurcompensatie bij locatie 15 bemoeilijkt verplaatsing en is niet bevorderlijk voor de natuurontwikkeling. Beide locaties hebben bestaande groenstructuren en open akkerlanden die flexibel kunnen worden ingericht. Locatie 15 heeft lage enkeerdgronden met hoge investerings- en beheerskosten, terwijl locatie 7 variërende bodemeigenschappen heeft, met meer ruimte voor een effectief ontwerp en natuurlijke aansluiting met de Leijgraaf.

Stap 5: Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De bereikbaarheid van een buitensportaccommodatie is van essentieel belang. Hierbij is het cruciaal om te beoordelen hoe snel en veilig de locatie te bereiken is, zowel per fiets als per auto. Daarnaast is het belangrijk om te analyseren hoe bezoekende teams de locatie bereiken en of dit extra verkeersbewegingen door het dorp veroorzaakt. Deze aspecten zijn per locatie geanalyseerd en afgewogen.



Figuur 3: Overzicht effectieve ruimte per locatie (boven locatie 7 en onder 15)

Uitgangspunt vergelijking bestaand wegennet
In het rapport is onderscheid gemaakt tussen de bereikbaarheid en veiligheid van fiets- en autoverkeer. Voor fietsverkeer is gekeken naar de afstand en de veiligheid van de route, waarbij obstakels zijn vermeden en minimaal fietsstroken aanwezig zijn. Voor autoverkeer is onderzocht of de locaties eenvoudig via de hoofdwegen van het dorp te bereiken zijn. Hierbij is de oostelijke randweg meegenomen in de beoordeling van stap 5, ondanks dat deze nog niet is gerealiseerd en het onzeker is of de volgorde en snelheid van de realisatie overeenkomen met die van het sportpark. Daarom is in deze notitie de huidige situatie als uitgangspunt genomen.

Bereikbaarheid via hoofdwegennet
Een van de uitgangspunten is of de locatie eenvoudig te bereiken is via het hoofdwegennet van het dorp. Hiervoor geldt dat locatie 7 direct is gelegen aan het hoofdnet door de ligging aan de Hommelsedijk, De entree kan direct aan de Hommelsedijk gelegd worden en later na aanleg van een randweg hierop worden aangesloten. Voor Sportpark Balledonk (locatie 15) geldt dat deze niet direct is gelegen aan het hoofdwegennet maar te bereiken is via de Droevendaal. Dit is in de basis een opgewaardeerde landweg die middels grasbetontegels is verbreed. In het verleden zijn hier al kleine verkeersingrepen gedaan om de situatie te verbeteren, maar tijdens piekmomenten blijft de huidige situatie verre van optimaal.

Een uitbreiding van het sportpark zorgt voor een toename van verkeer en behoefte aan parkeervoorzieningen. In beginsel is dit beter op te vangen bij locatie 7 dan 15. Het alternatief dat is geboden om een toegang en parkeerplaats ten noordoosten van het bedrijf Dijkhoff aan de overkant van de Aa te realiseren is bekeken maar niet haalbaar geacht gezien de waarde en het gewenste beekdalherstel.

Fietsveiligheid
Voor een veilige route voor het fietsverkeer en bevordering van fietsgebruik heeft een scheiding van verkeersstromen (langzaam en gemotoriseerd verkeer) de voorkeur. Voor locatie 7 geldt dat het verkeer gescheiden kan worden. Het fietsverkeer kan via de bestaande woonwijken (en daarmee woonstraten) de Dintherveldsestraat bereiken. Fietsers hoeven deze alleen maar over te steken om bij locatie 7 te komen. Voor locatie 15 geldt dat de huidige ontsluiting via de Droevendaal erg smal is. Ook in de toekomst zal hier het auto- en fietsverkeer gecombineerd moeten blijven.

Afstand tot N279
Tot slot is gekeken naar de positionering van de locaties ten opzichte van het huidig wegennet en de N279, zonder de realisatie van de oostelijke randweg. Hierin is de afstand vanaf de N279 van belang, vanuit deze provinciale weg komt bijna al het bezoekersverkeer naar de sportparken. De N279 ligt ten zuiden van de kern Heeswijk-Dinther.

Voor locatie 7 geldt dat deze ten noorden van de kern is gelegen. Dit betekent dat zonder de oostelijke randweg al het verkeer door de kern zal rijden om het sportpark te kunnen bereiken. Een recente inschatting toont echter aan dat dit binnen de marges van het huidige wegennet blijft. Deze inschatting is gebaseerd op de verkeerstellingen van het voorjaar 2024, gecombineerd met een prognose van het toenemende verkeer door het toekomstige sportpark en andere (woningbouw)ontwikkelingen. De piekmomenten voor verkeer naar een sportpark vallen buiten de spitsuren van het woon-werkverkeer en vinden voornamelijk in het weekeinde plaats. Locatie 15 daartegen is gelegen ten zuiden van de kern en ligt daarmee op korte afstand van de aansluiting met de N279.

Conclusie
Locatie 7 scoort beter op het aspect verkeersveiligheid door de mogelijkheid om fiets- en autoverkeer te scheiden. Locatie 15 scoort beter op bereikbaarheid omdat het nabij de N279 is gelegen. Alle aspecten afwegende biedt locatie 7 een betere balans tussen bereikbaarheid en veiligheid.

Figuur 4: Profiel Droevendaal (boven) en Hommelsedijk (onder)

Wijze van beoordelen

Voor de beoordeling van de vier overgebleven potentiële locaties voor buitensportaccommodaties in Heeswijk-Dinther, worden verschillende criteria gehanteerd. Deze criteria omvatten bodemkwaliteit, omgevingskwaliteit, mobiliteit, procesmatige haalbaarheid en kosten en doorlooptijd. Elke locatie wordt beoordeeld op basis van een score die kan variëren van 1 (negatief), 2 (neutraal) tot 3 (positief).

Een negatieve score duidt op aanzienlijke ingrepen, verlies van kwaliteit, veel eigenaren, of hoge kosten en lange doorlooptijden. Een neutrale score betekent dat er nauwelijks ingrepen nodig zijn, de omgevingskwaliteit behouden blijft, het aantal eigenaren beperkt is, en de kosten en doorlooptijden gemiddeld zijn. Een positieve score geeft aan dat er geen grote ingrepen nodig zijn, er kansen zijn om kwaliteit toe te voegen, er gescheiden fiets- en autoverkeersstromen zijn, de gemeente al gronden in eigendom heeft, er weinig omwonende zijn, en de kosten en doorlooptijden laag zijn.

Deze systematische benadering zorgt voor een transparante maar kwalitatieve evaluatie van de locaties, wat bijdraagt aan een weloverwogen besluitvorming.

Beoordelingscriteria	Locatiescore		
	1 (negatief)	2 (neutraal)	3 (positief)
Bodemkwaliteit	Grote ingreep nodig om ondergrond geschikt te maken door veen en klei toplaag of hoge grondwaterstand	Minimale ingreep nodig om ondergrond geschikt te maken	Geen ingreep nodig door aanwezige zanderige toplaag met een laag humusgehalte.
Omgevingskwaliteit	Ruimtelijke omgevingskwaliteit gaat verloren	Bestaande omgevingskwaliteit verandert niet/blijft behouden	Kansen voor toevoegen omgevingskwaliteit
Mobiliteit	Grote verkeerskundige ingreep nodig om aansluiting te maken met het plangebied of het verbeteren van de verkeersveiligheid	Minimale ingreep nodig om aansluiting te maken met het plangebied of het verbeteren van de verkeersveiligheid	Plangebied heeft een gescheiden fiets en autoverkeersstroom en er zijn minimale ingrepen nodig
Procesmatige haalbaarheid	Groot aantal grondeigenaren en/of omwonende	Beperkt aantal grondeigenaren en/of omwonende	Grondeigendom (grotendeels) van gemeente en weinig omwonende
Kosten en doorlooptijd	Hoge kosten en lange (planologische) doorlooptijden	Gemiddelde kosten en (planologische) doorlooptijden	lage kosten en (planologische) doorlooptijden

Conclusie

Op basis van de onderzochte omgevingskwaliteiten, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en omvang van de locaties, wordt locatie 7 aanbevolen voor de ontwikkeling van een nieuwe buitensportaccommodatie voor Heeswijk-Dinther. Het biedt een betere balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en ontwikkelingsmogelijkheden.

Locatie 7 biedt meer effectieve speelruimte en heeft gunstige bodemeigenschappen, met deels slappe beekeerdgronden en deels betere hogere laarpodzolgronden. De omgevingskwaliteit is positief door het behoud van bestaande landschapselementen en kansen voor recreatieve en natuurverbindingen met de Leijgraaf en Heeswijk-Dinther.

Hoewel locatie 15 beter scoort op bereikbaarheid vanwege de nabijheid van de N279, wegen de nadelen van de smalle ontsluiting en gecombineerde verkeersstromen zwaarder. Locatie 7 scoort beter op verkeersveiligheid door de mogelijkheid om fiets- en autoverkeer te scheiden. De mobiliteit van locatie 7 wordt beïnvloed door het feit dat bezoekend verkeer door het dorp moet rijden zonder de oostelijke randweg, maar heeft wel een directe ontsluiting op het hoofdwegennet.

Procesmatig is locatie 7 deels eigendom van de gemeente en heeft het weinig aanwonenden, terwijl locatie 15 meerdere grondeigenaren en aanwonenden heeft en zich in een kwetsbaar gebied bevindt. De kosten en doorlooptijd zijn niet vergeleken omdat locatie 15 niet is doorgerekend.

Beoordelingscriteria	Locatie 7 Hommelsedijk	
Bodemkwaliteit	1	• deels slappe beekeerdgronden met veelal hoge grondwaterstanden • deels 'betere' hogere laardpodzolgronden
Omgevingskwaliteit	3	• behouden bestaande landschapselementen • kansen voor recreatieve en natuurverbinding met Leijgraaf en Heeswijk-Dinther
Mobiliteit	2	• (bezoekend)verkeer zal door het dorp moeten rijden zonder oostelijke randweg • gescheiden verkeersstromen voor auto en fiets • auto heeft (bijna) directe aansluiting op randweg
Procesmatige haalbaarheid	2	• deels eigendom gemeente • meerdere grondeigenaren • weinig aanwonende
Kosten en doorlooptijd	x	• niet te vergelijken omdat locatie 15 niet is doorgerekend
Totaalscore	**8**	

Beoordelingscriteria	Locatie 15 Balledonk	
Bodemkwaliteit	1	• slappe beekeerdgronden • veelal hoge grondwaterstanden
Omgevingskwaliteit	2	• volledig gelegen in het kwetsbare beekdallandschap • gefragmenteerd gebied door bestaande waarden en reserveringen
Mobiliteit	2	• dicht nabij N279 gelegen • geen directe aansluiting op een hoofdweg • het scheiden van verkeersstromen is niet mogelijk
Procesmatige haalbaarheid	1	• deels eigendom gemeente • meerdere grondeigenaren • meerdere aanwonende door ligging tegen hoofdstraat • kwetsbaar gebied en verplaatsen natuurcompensatie
Kosten en doorlooptijd	x	• niet doorgerekend
Totaalscore	**6**	