RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023-036

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 16 mei 2023
Zaaknummer Z/21/397664 /ADV/23/1161009
Onderwerp Quickscan Vernieuwd Hengelder
Portefeuillehouder A. Boone

Contactpersoon F. de Geus
E-mail f.degeus@zevenaar.nl
Telefoon 5620

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding
Er is een Quickscan uitgevoerd naar aanleiding van de ontwikkelingen op sportpark Hengelder. Deze Quickscan geeft antwoord op twee vragen:

1. Of er alternatieve locaties zijn voor sportpark Hengelder (in de huidige vorm);
2. Of woningbouw op sportpark Hengelder een optie is.

Via deze raadsinformatiebrief informeert het college u daarover.

Kernboodschap
Het project 'Vernieuwd Hengelder' is weer een stap verder gekomen. Op het sportpark wordt al geruime tijd gekeken naar de mogelijkheden tot een herinrichting die het sportpark toekomstbestendig maakt. Uw raad heeft hiervoor € 100.000 opgenomen in de tweede voortgangsrapportage 2022 (zie raadsinformatiebrief 2022-063). Dit bedrag wordt enerzijds ingezet voor een vervolgonderzoek door een extern bureau (initiatiefgroep Hengelder) en anderzijds voor een intern locatieonderzoek naar aanleiding van het collegeprogramma. Het locatieonderzoek is onlangs afgerond en geeft belangrijke aanvullende inzichten.

Context
☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
☒ Collegeprogramma
☐ Motie/amendement/toezegging
☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap
Door middel van een Quickscan is een tweetal vragen beantwoord die de raad en het college hadden rondom een herontwikkeling van sportpark Hengelder. Aanvullend op de uitkomsten van de Quickscan is de maatschappelijke meerwaarde van het sportpark Hengelder beschouwd.

Uitkomsten Quickscan
Vraag 1: Zijn er alternatieve locaties voor sportpark Hengelder (in de huidige vorm)?
Er is gekeken of er alternatieve locaties zijn voor het sportpark. Dit is belangrijk om te bepalen of de herontwikkeling op het huidige sportpark moet plaatsvinden of dat er mogelijk elders nieuwbouw mogelijk is.

Allereerst is er gekeken naar de kern van Zevenaar. In de kern Zevenaar is geen ruimte om het sportpark te herhuisvesten. Hierbij is gelet op de ligging van het huidige park en de beperkingen aan de oost- en westzijde met de lopende ontwikkelingen rondom de A15 en 7Poort. In tweede instantie is gezocht naar locaties buiten de kern waaronder het Broek. Dit gebied is echter minder geschikt door onder andere meerdere beperkingen vanuit het gebied zoals zonnepark ontwikkelingen, leidingen (gas en hoogspanning) en de Zweekhorst. Maar ook de afstand tot de kern en de verkeersontsluiting maakt de locatie minder geschikt. We kunnen hiermee concluderen dat er geen alternatieve locatie is voor sportpark Hengelder in de huidige vorm.

Vraag 2: Is woningbouw een optie op sportpark Hengelder?
Gelet op de behoefte aan woningbouwlocaties is er allereerst gekeken of woningbouw een optie is. De locatie is daarvoor onder andere beoordeeld op de volgende aspecten:

- bereikbaarheid en parkeren;
- groen, water en duurzaamheid;
- stedenbouwkundige kwaliteit;
- belemmeringen en procedure;
- beschikbaarheid van het sportpark (in de tijd);
- behoefte aan woningbouwlocaties
- Kosten en Baten.

De belangrijkste conclusies zijn dat het bedrijventerrein Hengelder, naast het sportpark, een geluidzone heeft vanwege alle bedrijven. Deze geluidzone is een gebied waarbuiten de geluidbelasting niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Het sportpark valt geheel binnen deze geluidzone waardoor dit gebied niet geschikt is voor woningbouw zonder maatregelen te treffen die aanzienlijke kosten met zich meebrengen.

Daarnaast is er, kijkend naar de huidige voorraad aan (woningbouw)plannen, geen behoefte om woningbouw te realiseren op het sportpark Hengelder. In het 'Plan Woningbouw' (vastgesteld in de raad van 19 oktober 2022) is aangegeven dat Zevenaar voor de komende jaren voldoende woningbouwplannen en locaties heeft om aan de vraag te voldoen. Daarnaast is in de verstedelijkingstrategie (Groene Metropool Regio) aangegeven dat voor grootschalige woningbouwopgave gekeken wordt naar Zevenaar Oost en de Spoorzone

Voor een gedetailleerde uitwerking van deze twee vragen zie bijlage 1.

Maatschappelijke meerwaarde sportpark Hengelder

De Quickscan laat zien dat handhaven van sportpark Hengelder op de huidige locatie om meerdere redenen het meest geschikt en passend is. Het behoud van het sportpark heeft daarnaast een grote maatschappelijke meerwaarde voor de wijken eromheen, maar zeker ook voor de hele stad Zevenaar. Het sportpark brengt al meer dan 50 jaar mensen samen op de huidige locatie, zorgt ervoor dat de inwoners veel verschillende sporten kunnen beoefenen en houdt het rijke verenigingsleven van Zevenaar in stand. Het park vervult daarmee een belangrijke sociale rol en verhoogt de leefbaarheid van de gemeente Zevenaar.

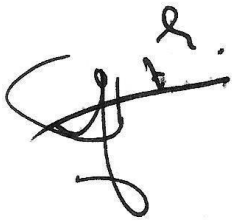
In het proces rondom de herontwikkeling van Hengelder is duidelijk geworden dat het sportpark ook in de toekomst van meerwaarde kan blijven zijn, maar dat hiervoor wel aanpassingen nodig zijn. Over dit proces wordt uw raad al sinds het begin periodiek geïnformeerd.

Communicatie en vervolgproces

Op 17 mei 2023 informeert de initiatiefgroep Hengelder uw raad over het onderzoek dat wordt uitgevoerd door een extern bureau. Het streven is erop gericht om eind 2023 het Eindrapport aan uw raad voor te leggen op basis waarvan verdere besluiten kunnen worden genomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,





Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INT/23/1161141 Quickscan Hengelder



Quickscan

Woningbouw op sportpark Hengelder

Versie: 1.2
Datum: 11 mei 2023

GEMEENTE ZEVENAAR

1 Aanleiding

Op dit moment loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden naar de herinrichting van sportpark Hengelder.

Gelijk hiermee is de vraag naar boven gekomen (gelet op de behoefte aan woningbouwlocaties) om een Quickscan uit te voeren naar de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie van de sportvelden.

In deze Quickscan/analyse is de locatie beoordeeld op de volgende aspecten:

- Bereikbaarheid en parkeren
- Groen, water en duurzaamheid
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Belemmeringen en procedure
    - Geluid
    - Externe veiligheid
    - Procedure
- Beschikbaarheid van het sportpark
- Behoefte aan woningbouwlocaties
- Kosten - Baten

Omdat er nog steeds een behoefte is aan sport en de sportvelden zullen deze moeten worden verplaatst. Er is daarnaast dan ook ‘globaal’ gekeken naar een locatie waar het sportpark zou kunnen landen. Deze verkenning is opgenomen in bijlage 2.

2 Analyse omgevingsfactoren

Voor de inpassing van woningbouw is het goed om verschillende aspecten die van belang zijn in haar omgeving te beoordelen:

Bereikbaarheid en Parkeren
Gezien de ligging van de locatie, de bestaande wegenstructuur kan worden geconcludeerd dat de bereikbaarheid van de locatie goed is. Bij een ontwikkeling naar wonen zal goed moeten afgewogen, afhankelijk van het woningbouwprogramma wat de parkeerbalans wordt.

Groen, Water en Duurzaamheid
Uitgangspunt was om de bestaande groene kwaliteiten (bomen) zoveel mogelijk te handhaven en te versterken en “groene” kwaliteiten toe te voegen aan enerzijds de bestaande buurt en anderzijds een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving te creëren. Deze “groene” ruimte moet dan tevens klimaat adaptief ingericht worden, door ruimte te bieden aan berging en infiltratie van regenwater. De beschikbare ruimte op het huidige sportveld zal geen belemmering vormen voor een goede invulling.

Verder zullen de woningen duurzaam moeten worden gebouwd zowel wat betreft energie verbruik als het gebruik van (herbruikbare) materialen. Verder biedt het een kans om meerdere (grote) bedrijven aan te laten haken bij het realiseren van duurzame energie oplossingen.

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig valt een nieuwe woonwijk goed in te passen op de bestaande sportvelden. Gelet op de omvang is er ruimte om naast woningen een goed woonmilieu te creëren.

Belemmeringen en procedure

Wat betreft de belemmeringen is in deze situatie gekeken naar een tweetal aspecten gelet op de omgeving (bedrijventerrein en nabijheid spoor en snelweg). Dit zijn geluid en externe veiligheid. I.v.m. de aanwezigheid van het spoor kan (afhankelijk van de ondergrond) trillen ook een aandachtspunt zijn.

<u>Geluid</u>

Het bedrijventerrein Hengelder is een gezoneerd bedrijventerrein. Een geluidzone rond een industrieterrein is een gebied dat wordt begrensd door een buitenste zonegrens waar de geluidbelasting vanwege alle bedrijven samen niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). De grens van de geluidzone van het bedrijventerrein Hengelder loopt over het sportpark Hengelder (zie bijlage 1).

Nieuwbouw binnen de zone

Woningbouw binnen de geluidzone is niet mogelijk omdat de bouwlocaties binnen de zone binnen de 50dB(A)-contour gelegen zijn.

Dezoneren

Zoals aangegeven is het bedrijventerrein Hengelder gezoneerd. In theorie kun je het bedrijventerrein dezoneren. Dit heeft echter gevolgen voor de planologische gebruiksruimte van de huidige bedrijven. Die kunnen hierdoor worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden met mogelijke verzoeken om tegemoetkoming in schade tot gevolg.

Externe veiligheid

Op basis van de atlas voor de leefomgeving zijn er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen. De ervaring leert echter dat de kaart niet altijd een volledige weergave is van de werkelijkheid. Nader onderzoek moet dan ook uitwijzen of dit juist is.



Procedure

Woningbouw op het sportpark is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan. Een ruimtelijke procedure (naar verwachting wijzigen omgevingsplan) om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is dan ook noodzakelijk.

Beschikbaarheid van het sportpark Hengelder

Voordat het sportpark beschikbaar komt voor een andere functie (al dan niet wonen) moet het sportpark zijn verplaatst. Gelet op de benodigde tijd voor planvoorbereiding, planologische procedures, aanbesteding, aanleg e.d. zal het minimaal 5 tot 6 jaar duren voordat er gestart kan worden met (bouw)werkzaamheden op het huidige sportpark. Hierbij zal er vooral veel tijd gemoeid zijn met het verplaatsen van het huidige sportpark en haar gebruikers naar een andere locatie. Hiervoor zullen namelijk gronden moeten worden verworven, plannen ontwikkeld en uitgevoerd.

Behoefte aan woningbouwlocaties

Kijkend naar de huidige voorraad aan (woningbouw)plannen is er op dit moment geen behoefte om woningbouw te realiseren op het sportpark Hengelder. In het ‘Plan Woningbouw’ (vastgesteld in de raad van 19 oktober 2022) is aangegeven dat Zevenaar voor de komende jaren voldoende woningbouwplannen en locaties heeft om aan de vraag te voldoen. Daarnaast is in de verstedelijkingstrategie (Groene Metropool Regio) aangegeven dat voor grootschalige woningbouwopgave gekeken wordt naar Zevenaar Oost en de Spoorzone.

Kosten-Baten

Het is in deze fase niet mogelijk om gericht bedragen te noemen. Bij ontwikkelingen gaan we uit van een woningbouwprogramma van 30% huur en 30% betaalbare woningen. De opbrengsten zullen genoeg moeten zijn om naast de kosten voor de ontwikkeling van de locatie ook de verplaatsingskosten, verwervingskosten, tegemoetkomingen in schade e.d. te betalen.

3 Mogelijke locaties verplaatsing sportpark

Bij de keuze voor woningbouw op het huidige sportpark zullen de huidige verenigingen moeten worden verplaatst. Bij het zoeken naar een alternatieve locatie is als uitgangspunt gehanteerd dat er wordt gezocht naar één locatie voor een nieuw sportpark met haar huidige gebruikers en niet voor een locatie voor de afzonderlijke verenigingen apart.

In de kern Zevenaar is er geen ruimte om het sportpark te herhuisvesten. Voor een mogelijke locatie is gelet op de ligging van het huidige park, de beperkingen aan de oost en westzijde (lopende ontwikkeling A15 en Zevenpoort) gezocht naar een locatie aan de noordkant van Zevenaar.

Ook in het zoekgebied (het Broek) zijn er beperkingen als gevolg van aanwezige bedrijven, zonneparken, buisleidingen, geurzones e.d.

Het zoekgebied met een indicatie van het benodigde oppervlak is weergegeven op de kaart (bijlage 2). Aandachtspunt Gelet op de afstand ten opzichte ven de kern Zevenaar (en dus het voedingsgebied) is gelegen op enige afstand van de kern en hierbij is (nog) niet gekeken naar ontsluiting en veilige (fiets)routes.

Mogelijke locaties in het zoekgebied zijn op enige afstand gelegen van de kern, hierbij is (nog) niet gekeken naar ontsluiting en veilige (fiets)routes. Daarbij kan door de gebruikers de snelweg als een barrière worden ervaren.

Voordeel van de nieuwe locaties is wel dat deze geheel naar wensen van gebruikers kan worden ingericht.

4 Samenvattend

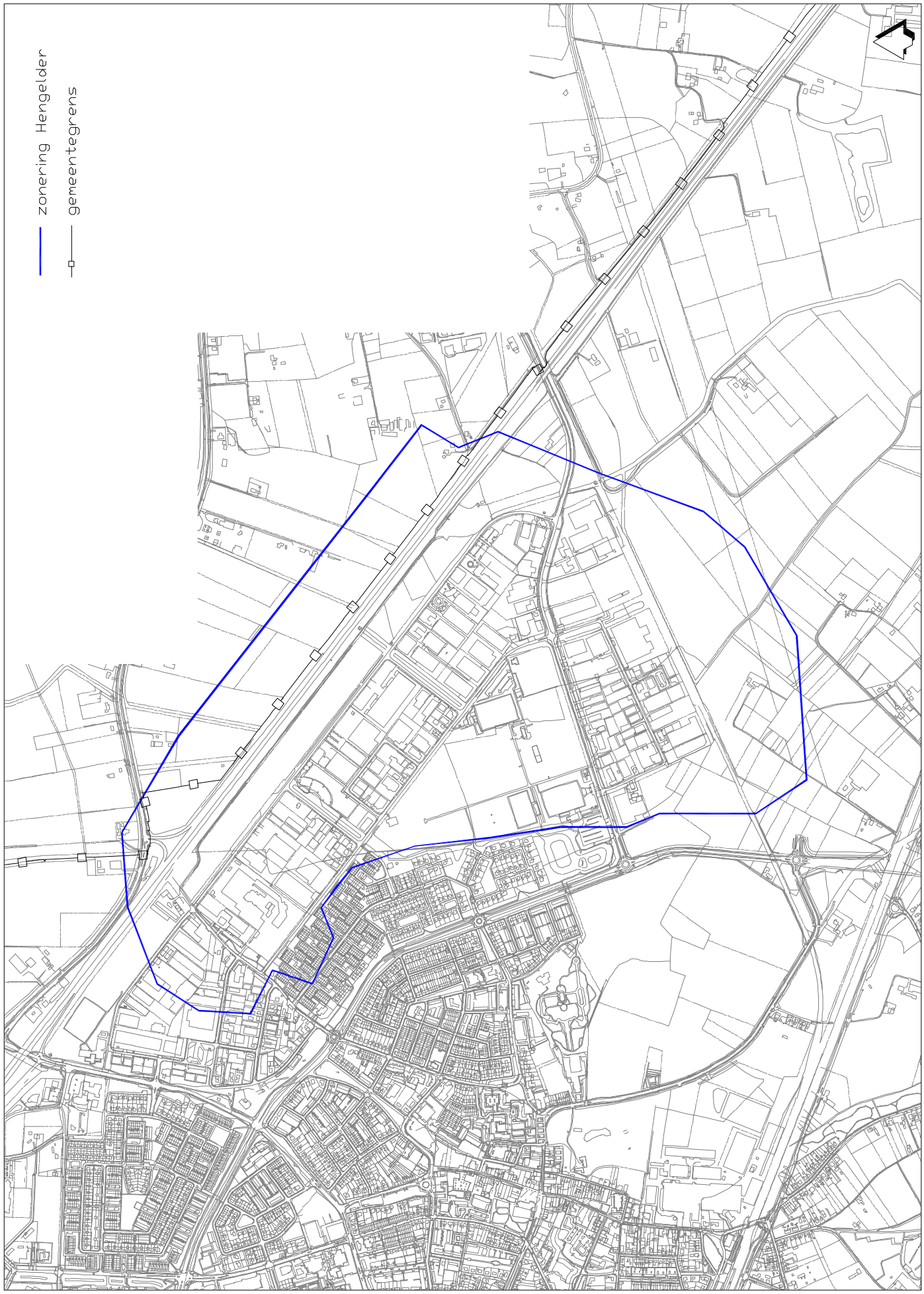
Hoewel het sportpark Hengelder op eerste gezicht geschikt lijkt om woningbouw te realiseren maakt de beperking die op het gebied rust als gevolg van het gezoneerde bedrijventerrein Hengelder de realisatie van woningen niet mogelijk.

Daarnaast hebben we de locatie niet nodig om te kunnen voorzien in onze woningbouwbehoefte en is in de verstedelijkingstrategie (Groene Metropool Regio) aangegeven dat voor grootschalige woningbouwopgave gekeken wordt naar Zevenaar Oost en de Spoorzone

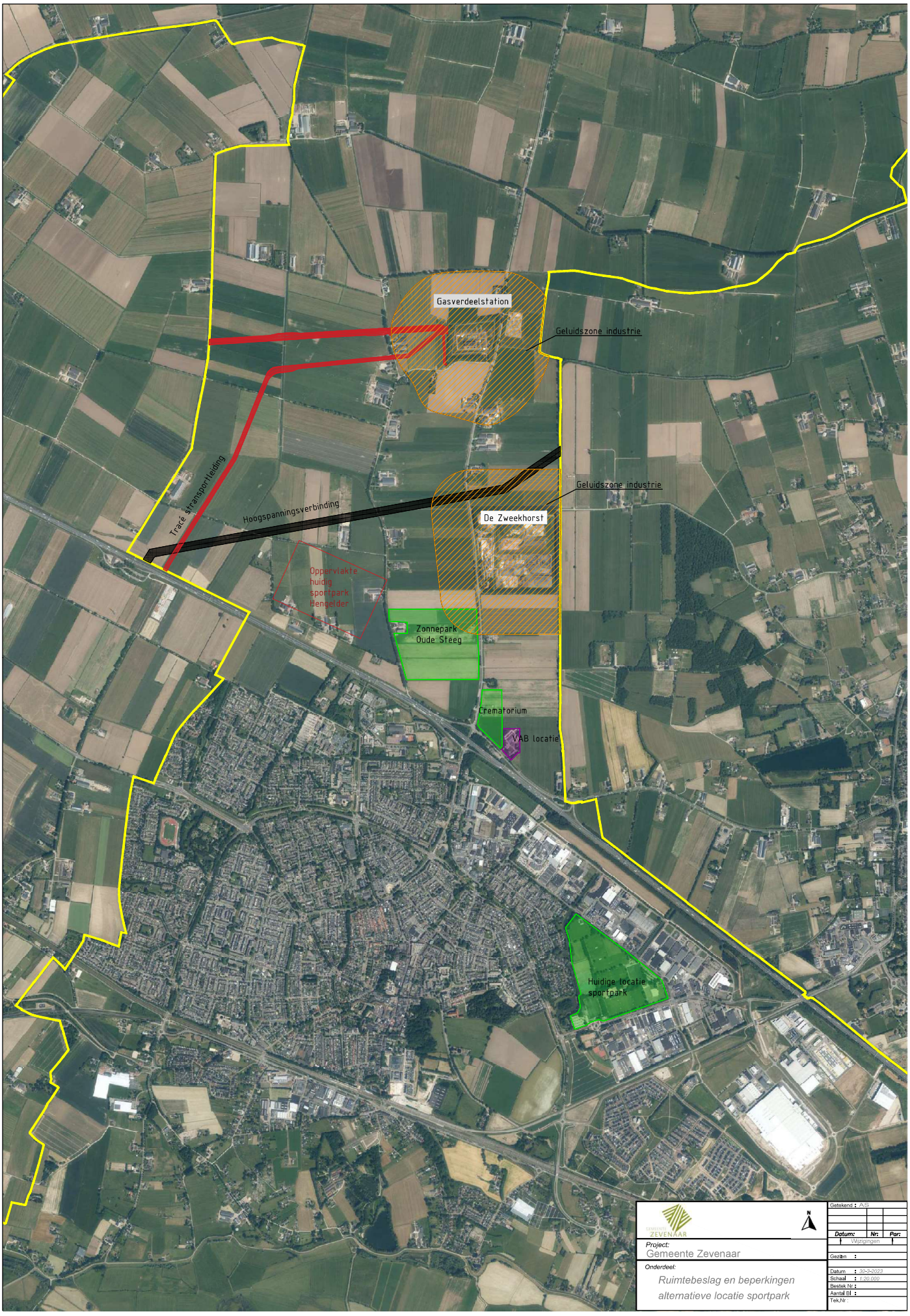
Tot slot kan worden afgevraagd of het zoekgebied voor een alternatieve locatie voor het sportpark en haar gebruikers, wel zo geschikt is gelet op de daar aanwezige beperkingen en de afstand ten opzichte van de kern.

BIJLAGE 1. Zonering industrieterrein Hengelder

Figuur 9a Zonering industrieterrein Hengelder



BIJLAGE 2. Ruimtebeslag sportpark in buitengebied


Gasverdeelstation
Geluidszone industrie
Geluidszone industrie
De Zweekhorst
Hoogspanningsverbinding
Tracé straatsportleiding
Oppervlakte huidig sportpark Hengelder
Zonnepark Oude Steeg
Crematorium
VAB locatie
Huidige locatie sportpark
N
Project:
Gemeente Zevenaar
Onderdeel:
Ruimtebeslag en beperkingen alternatieve locatie sportpark
Getekend : AS
Datum: Nr: Per:
Wijzigingen
Gezien :
Datum : 30-3-2023
Schaal : 1:20.000
Bestek Nr. :
Aantal Bl :
Tek.Nr. :