

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/692420

Onderwerp

Besluitvorming over een voorkeur voor één van twee varianten voor invulling van de voormalige sport- en zwemlocatie, gelegen aan de Sportcentrumlaan te Sittard

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van de twee onderzochte varianten voor de ontwikkeling van de voormalige sport- en zwemlocatie gelegen aan de Sportcentrumlaan te Sittard.
2. Kennis te nemen van de uitgevoerde onderzoeken en onderliggende stukken in de bijlagen, die hebben bijgedragen aan de uitwerking van deze varianten.
3. Variant 1 - te weten een centrale sportvoorziening, inspannen en ontspannen in het groen - als voorkeursvariant aan te merken en deze door het college van Burgemeester en Wethouders verder uit te laten werken in een plan van aanpak met een concreet voorstel voor toekomstige ruimtelijke invulling van de locatie.

Inleiding

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad een besluit genomen, waarmee denkrichting 2 - te weten een economische en/of maatschappelijke ontwikkeling in combinatie met natuurontwikkeling - als voorkeursdenkrichting werd aangemerkt voor invulling van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan te Sittard. Daarmee zijn denkrichting 1 - natuur, cultuur, rust en ruimte - en 3 - ontwikkeling op bescheiden schaal, natuurwaarden in de hoofdrol (deze denkrichting is door Wij Schwienswei opgesteld) - als voorkeursdenkrichting afgefallen. Het college heeft denkrichting 2 binnen de door de raad gestelde voorwaarden verder uit laten werken. Er zijn diverse onderzoeken verricht en er is contact geweest met mogelijke partijen en partners om deze invulling vorm te geven. Dit heeft geleid tot twee varianten. Dat zijn 1) *Centrale sportvoorziening, inspannen en ontspannen in het groen* en 2) *Ecologisch vakantiepark*.

De raad heeft in de Ronde van 20 februari 2025 de gelegenheid gekregen om aandachtspunten mee te geven ten aanzien van beide varianten. Na deze opiniërende bespreking heeft het college gewerkt aan dit voorstel, waarin een voorkeursvariant onderbouwd wordt. Op 17 april 2025 ligt dit voorstel ter besluitvorming voor aan de raad, voorafgegaan door een Ronde op 3 april 2025.

burgemeester



mr. J.Th.C.M. Verheijen

gemeentesecretaris/ algemeen directeur



drs. P. Sennema

Dit raadsvoorstel ziet toe op het nemen van een besluit over de twee uitgewerkte varianten en de voorkeur die het college daarin uitspreekt voor variant 1.

In de fase die daarop volgt vindt verdere en meer gedetailleerde ruimtelijke uitwerking plaats. Dat gebeurt binnen de kaders die de raad met de keuze voor een variant meegeeft. Deze uitwerking in een plan van aanpak met een concreet voorstel voor toekomstige ruimtelijke invulling van de locatie wordt ook weer aan de raad voorgelegd.

Toelichting voorstel

Het proces tot nu toe

In de afgelopen jaren is via een uitgebreid proces gezocht naar een andere ruimtelijke invulling van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan te Sittard. In het besluitvormingsproces door de gemeenteraad (13 juli 2023) werd uitgegaan van drie denkrichtingen:

1. Uitbreiding van natuurgebied de Schwienswei.
2. Een economische en/of maatschappelijke ontwikkeling in combinatie met natuurontwikkeling.
3. De denkrichting die in november 2022 door 'Wij Schwienswei' is gepresenteerd.

De gemeenteraad heeft op 13 juli 2023 besloten om een economische en/of maatschappelijke ontwikkeling, in combinatie met natuurontwikkeling, als voorkeursdenkrichting aan te merken.

Daarbij heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden gesteld aan de toekomstige invulling:

- Er moet een groene zone van minimaal 50 meter komen tussen het te ontwikkelen terrein en natuurgebied de Schwienswei.
- De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de aanwezige ecologische- en natuurwaarden.

Deze voorwaarden gelden ongeacht de toekomstige invulling.

Bij de invulling van denkrichting 2 moet bovendien rekening worden gehouden met de navolgende waarden:

- Hateboer (grachtenstelsel) terugbrengen in het landschap.
- Economische/recreatieve ontwikkeling mogelijk maken in diverse delen van het gebied.
- Zwemvoorziening behouden voor doelgroep- en educatief zwemmen, mits er sprake is van cofinanciering.
- Romeinse historie beleefbaar maken.
- Verbinding maken met Stadbroekermolen.
- Cultuurhistorisch cluster.
- Waardevolle houtopstanden behouden.
- Beek laten meanderen.
- Doorwaadbaarheid van de oude zwem- en sportlocatie voor langzaam verkeer garanderen.
- Groene horizon Sittard behouden.

Er zijn twee varianten gepresenteerd aan de Ronde, in een themasessie op 9 januari 2025 en in een opiniërende Ronde op 20 februari 2025. Dat zijn 1) *Centrale sportvoorziening, inspannen en ontspannen in het groen* en 2) *Ecologisch vakantiepark*. In januari 2025 vonden hierover gesprekken plaats met inwoners. Er was gelegenheid tot het stellen van vragen over de varianten en de onderliggende stukken en onderzoeken. Wensen en behoeften bij nadere uitwerking konden meegegeven worden aan het college en de raad.

In de Rondes is opiniërend gesproken over hetgeen door het college is uitgewerkt binnen de kaders van eerdere besluitvorming in juli 2023. De behandeling in de opiniërende Ronde van 20 februari 2025 is aanleiding voor het college om zich uit te spreken voor een voorkeursvariant.

Samenhang Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie, die in maart 2025 ter besluitvorming voorligt in de raad, is opgenomen dat er wordt gewerkt aan de versterking van de landschappelijke overgang van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Voor de voormalige sport- en zwemlocatie betekent dit een transformatie naar een rood-groene ontwikkeling (Ontwerp Omgevingsvisie, pagina 87).

Invulling ecologische randvoorwaarden

In de raadsvergadering van 13 juli 2023 is door het college aangegeven dat de resultaten van een ecologisch onderzoek toegevoegd worden aan de voorwaarden voor de invulling van het gebied. In 2023 is daarom een ecologisch onderzoek gestart.

Uit de Quicksan Wet natuurbescherming van 8 juni 2023, het oriënterend vervolgonderzoek van 31 januari 2024 (afgerond op 21 februari 2024), en de Quicksan natuurwaarden van 26 juni 2024 blijkt dat een aantal dier- en plantensoorten in het terrein voorkomen (zie bijlagen 06.1 t/m 06.5).

Vervolgonderzoeken zijn belangrijk en noodzakelijk. Een deel hiervan wordt per definitie opgestart. Zo is in februari 2025 een nader onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde nesten (zie bijlage 06.6 – p.2). Hieruit blijkt dat er wellicht 1 jaarrond beschermd nest aanwezig is in de buurt van de ingang van het terrein en elders in het gebied wordt nog nader onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van uilen. Daarbij is gelijk het nader onderzoek gestart naar holtebomen. Een ander deel van de ecologische onderzoeken wordt uitgevoerd als duidelijk is wat de nieuwe invulling wordt van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan, afhankelijk van de gekozen variant. De aard van de vervolgonderzoeken hangt namelijk sterk samen met de voorgenomen toekomstige invulling van het gebied. Het biedt meer inzicht in hoe en op welke momenten de aanwezige soorten het terrein gebruiken (bijvoorbeeld als rust- en verblijfplaats, of als broed- en nestplaats). De onderzoeken houden rekening met de invloed die een ruimtelijke invulling en toekomstige activiteiten in het gebied daarop hebben.

De uitgevoerde en nog uit te voeren onderzoeken geven inzicht in de ecologische waarde en de belastbaarheid van het gebied en de aangrenzende Schwienswei. Ruimtelijke ontwikkelingen worden hieraan getoetst en er wordt op toegezien dat er geen negatieve effecten ontstaan op de ecologische waarde van het gebied en de aangrenzende Schwienswei. Dat is opgenomen in de randvoorwaarden die door de raad zijn vastgesteld. Er wordt naar gestreefd om met de invulling van het terrein een ecologische plus te realiseren ten opzichte van de uitgangssituatie. In een vervolgfase, dus na besluitvorming door de raad over een voorkeursvariant, is duidelijk welke ontwikkelruimte er op het terrein overblijft en welke (mogelijke) mitigerende maatregelen genomen dienen te worden ten aanzien van de ecologie. Ook het laten meanderen van de beek op het terrein geldt als voorwaarde en de concrete invulling daarvan wordt nader onderzocht, met Zitterd Climateproof als uitgangspunt. In de uitwerkingen en onderzoeken is de groene bufferzone van 50 meter tussen de Schwienswei en de oude zwem- en sportlocatie als randvoorwaarde gehanteerd. Ook in de ontwerpen, die volgen in de fase na een besluit over een variant, is dit het geval.

Context en overwegingen

In de afgelopen periode is onderzoek gedaan naar mogelijke invullingen van het gebied binnen denkrichting 2. Concreet liggen er nu twee mogelijke invullingen voor:

- Variant 1: Centrale sportvoorziening, inspannen en ontspannen in het groen
- Variant 2: Ecologisch vakantiepark

Variant 1: Centrale sportvoorziening, inspannen en ontspannen in het groen

Deze invulling betreft een publiek-private samenwerking in een centrale sportvoorziening in de vorm van inspannen en ontspannen in een landschapspark dat aansluit op het bestaande groen.

De huidige sportaccommodaties in Sittard liggen op locaties die historisch verklaarbaar zijn. Vooral voetbal en tennis zijn sporten die in de vorige eeuw sterk verbonden waren met de vereniging die was opgericht in de buurt (wijk of dorp). De verbondenheid kwam voort uit een tijd dat de inwoners een beperkte mobiliteit kenden en de buurten een heel sterke sociale cohesie.

Later zijn verenigingen (noodgedwongen) gefuseerd, waarop ook de accommodaties zijn aangepast, maar een samenvoeging op een groter complex, zoals bijvoorbeeld in Geleen (FC Geleen Zuid en RKFC Lindenheuvel-Heidebloem combinatie), heeft in Sittard nooit plaatsgevonden. De binding van de inwoners met de vereniging die (toevallig) in de buurt een accommodatie heeft, is nu (veelal) minder dan in de tijd die hierboven beschreven staat. Kwaliteit gaat boven nabijheid, want afstand is voor nagenoeg niemand meer een belemmering om daar te sporten waar men dat wil. De sociale cohesie in buurten is veranderd. Mensen willen zich nog steeds verenigen, maar veel mensen doen dat niet meer omdat zij zich met een specifieke vereniging verbonden voelen, maar omdat zij daar een groep mensen ontmoeten waar zij mee in contact willen zijn. Dat creëert een andere bestaansgrond voor verenigingen. De huidige tennis- en voetbalverenigingen/accommodaties in Sittard zijn relatief klein. Op de tennisaccommodaties zijn er geen mogelijkheden om aanvullend ook padel aan te bieden. DVO en VV Sittard lopen tegen de grenzen van hun groei aan. Groot is niet altijd beter, maar wat wij zien is dat verenigingen onderling concurreren. De ene keer groeit vereniging X door bijvoorbeeld een beter (opleidings-)kader en/of bestuur en de andere keer is het weer vereniging Y. Op verenigingsniveau knelt het dan eens bij de ene vereniging en dan weer bij de andere. De gemeente kan de accommodaties daarop niet blijvend aanpassen. Hoewel het bij sommige verenigingen nog uitstekend lukt om kader en bestuur te organiseren, is de algemene trend toch dat verenigingen steeds meer moeite hebben of zullen krijgen om de vereniging draaiende te houden. De tendens is dat in de toekomst de traditionele verenigingsvorm zal veranderen. Vrijwilligers zijn steeds minder in staat c.q. bereid om te voldoen aan de steeds toenemende wettelijke eisen en aan de hoge eisen van de (ouders van) leden. Mensen willen zich blijven verenigen en zij blijven elkaar opzoeken om samen te voetballen of te tennissen. Maar de manier waarop dat wordt aangeboden verandert (al). De overtuiging is dat in de toekomst meer geprofessionaliseerde organisaties ontstaan waar mensen kunnen sporten en waar vrijwilligers meehelpen om activiteiten te organiseren. In grotere steden is dit al werkelijkheid. De basis wordt georganiseerd door betaalde krachten.

De bureaus Bremen en Kragten zijn gevraagd om oriënterend onderzoek te doen naar de locatie aan de Sportcentrumlaan om deze in te richten als een centrale sportaccommodatie voor Sittard. Ook op de achterblijfolocaties hebben zij onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor toekomstige invullingen. De gemeente Sittard-Geleen wil zorgdragen voor een accommodatie die klaar is voor de toekomst zoals hiervoor beschreven.

Door een publiek-private samenwerking op de locatie ontstaat een breed aanbod van sporten die alleen kunnen worden beoefend met ondersteuning van publiek geld alsook sporten die op de private markt worden aangeboden (denk aan padel).

Bovendien ontstaat een sportaccommodatie die voor de gemeente veel efficiënter is t.o.v. de verschillende verspreide accommodaties van heden. Meer efficiëntie ontstaat niet alleen door centralisatie, maar ook doordat de huidige sportaccommodaties een verduurzamingslag dienen te ondergaan en door de structurele vermindering van onderhoudskosten omdat er minder gebouwen zijn. Tevens wordt ingezet op behoud van een doelgroepenbad, waarbij een exploitatiebijdrage door de gemeente kan worden geleverd (raadsbesluit 15 december 2020).

Aan de Sportcentrumlaan was een concentratie van sport. Na de verhuizing van het CIOS is er destijds voor gekozen om de accommodatie aan de Sportcentrumlaan te verplaatsen en zijn de opstallen gesloopt. De potentie van weleer is er nog steeds aan de Sportcentrumlaan en er ligt nu een eenmalige kans om faciliteiten te centreren en te moderniseren. Dat geldt voor de gemeente Sittard-Geleen, sportverenigingen en particuliere partijen die erin mee willen investeren. In de configuratie van deze variant is een beperkte zwemfaciliteit (doelgroepenbad) mogelijk. Een centrale sportvoorziening geeft antwoord op het deel 'maatschappelijke en economische ontwikkeling' binnen de voorkeursdenkrichting die de raad op 13 juli 2023 heeft vastgesteld, vanwege de publiek private samenwerking.

Afhankelijk van de ecologische uitgangssituatie en de aangetroffen biodiversiteit moet blijken hoe de verschillende accommodaties gesitueerd worden en welke mitigerende maatregelen al dan niet genomen moeten worden. Uit de onderzoeken die al zijn uitgevoerd ontstaat het beeld dat de ontwikkeling van deze variant mogelijk is en een substantieel deel natuur kan worden toegevoegd aan het bestaande natuurgebied. Tevens is er in deze variant ruimte om te onderzoeken of ook andere initiatieven, zoals een camperparkeerplaats, kunnen landen op deze locatie naast een centrale sportvoorziening. In de opiniërende Ronde van 20 februari 2025 is gevraagd om te bezien of het gebied aan de westelijke zijde van de Geleenbeek in de ontwikkeling betrokken kan worden. Zo ontstaat een kans om meer ruimte voor natuurontwikkeling op de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan te realiseren. In de gefaseerde ontwikkeling is dan ruimte om daar een deel van de (sport-)faciliteiten te laten landen, waarmee met name aan de oostelijke zijde de druk op de natuurwaarden vermindert. Nader onderzoek, nog te voeren gesprekken met betrokkenen en ruimtelijke studies moeten uitwijzen welke uitbreiding van de ontwikkeling mogelijk is.

Variant 2: Ecologisch vakantiepark

De tweede mogelijkheid in het kader van denkrichting 2 is die van een ecologisch vakantiepark inclusief exploitatie van een zwembad (al dan niet in gewijzigde vorm, waarbij een exploitatiebijdrage door de gemeente kan worden gegeven ten behoeve van doelgroep en/of educatief zwemmen). Om een objectief beeld te kunnen vormen van de economische haalbaarheid en regionale behoefte is er opdracht gegeven aan Ginder. Ginder heeft in 2024 de haalbaarheid voor het realiseren van een vakantiepark op de voormalige sport- en zwemlocatie onderbouwd en getoetst. In dit advies (zie bijlage 02) is Ginder ingegaan op de regionale marktruimte voor een vakantiepark aan de rand van Sittard, op welke doelgroep een vakantiepark zich zou moeten richten, de meerwaarde van een vakantiepark voor Sittard-Geleen en hoe een vakantiepark op de voormalige sport- en zwemlocatie voor de lange termijn onderscheidend kan blijven.

In deze variant blijft een binnenzwembad behouden dat voor iedereen toegankelijk is (dus niet alleen voor bezoekers van het vakantiepark).

Op basis van een vraag- en aanbodanalyse concludeert Ginder dat er voldoende marktruimte is voor een ecologisch vakantiepark en dat deze ontwikkeling economisch haalbaar wordt geacht. Uit de expertinterviews komt naar voren dat de ontwikkeling een goede bijdrage kan leveren aan de verdere ontwikkeling van de regio en Sittard-Geleen. Met een ontwikkeling van 210 eco-lodges kan een vakantiepark zich richten op een toekomstbestendige toeristische exploitatie. Deze lodges beslaan ca. 10% van het totale plangebied, waardoor ook natuur de ruimte krijgt binnen deze invulling. De lodges worden circulair en natuurinclusief ontworpen en op een duurzame manier gebouwd.

Het vakantiepark draagt bij aan de spreiding van recreatieve drukte in Zuid-Limburg. Daarnaast trekt een te realiseren vakantiepark naar schatting 50.000 extra unieke bezoekers naar het centrum van Sittard. Ginder schat in dat jaarlijks circa 4 miljoen euro buiten het park wordt besteed, waarvan ongeveer 60% aan de horeca en 40% aan de retail. Daarvan landt circa 75% binnen de gemeentegrenzen.

Hiermee draagt een vakantiepark bij aan het versterken van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het centrum van Sittard. Ginder heeft ook een aantal kritische zaken benoemd. De route naar het park wordt door Ginder beschreven als industrieel en minder aantrekkelijk. Ook de nabije bebouwde omgeving sluit minder goed aan bij de uitstraling van het vakantiepark. Het voorgenomen kabinetsplan om per 1 januari 2026 de BTW op logies te verhogen naar 21% kan (negatieve) gevolgen hebben voor de businesscase van het recreatiepark en verhuurbaarheid van de vakantiewoningen.

Het ecologisch vakantiepark geeft met name een antwoord op het deel 'economische ontwikkeling' binnen de voorkeursdenkrichting die de raad op 13 juli 2023 heeft vastgesteld. Daarnaast heeft het aantrekken van bezoekers naar de stad en de regio (in)direct een maatschappelijke meerwaarde door het versterken van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de nabijgelegen centra. Afhankelijk van de ecologische uitgangssituatie en de aangetroffen biodiversiteit moet blijken hoe de lodges en voorzieningen gesitueerd worden en welke mitigerende maatregelen al dan niet genomen moeten worden.

Kanttelingen bij de varianten

Beide varianten lijken haalbaar

Variant 1 gaat uit van samenwerking tussen gemeente en een private partij. Deze variant heeft als uitgangspunt: het creëren van een centrale sportvoorziening voor Sittard, inclusief behoud van zwembad voor doelgroepen en educatie. Het zwembad wordt door de gemeente verkocht. De overige gronden worden in eigendom behouden. Deze sportvoorziening anticipeert op al ingezette trends bij (sport)verenigingen en zorgt voor een toekomstbestendige nieuwe accommodatie. Variant 1 vergt (grote) investeringen van de gemeente, maar daar staat tegenover dat (op termijn) decentrale sportaccommodaties (achterblijflocaties) in Sittard een geheel andere invulling kunnen krijgen en geen of minder vervangingsinvesteringen en onderhoud meer behoeven. De geïnteresseerde private partij draagt bij aan investeringen in o.a. het overdekte zwembad, padel en andere commerciële/economische/zorgfuncties die deze partij kan toevoegen.

In deze variant kan de gemeente de eigendomspositie geheel of deels (afhankelijk van de afspraken met de private partij) behouden. Op deze wijze kan aan de taakstelling, rustend op het zwembad, worden voldaan.

Een private partij heeft voor variant 2 reeds langere tijd geleden een voorstel voorgelegd. Landal is daarbij als exploitant voorzien. Het realiseren van een vakantiepark en de businesscase van deze private partij is door Ginder recent beoordeeld (bijlage 02). De conclusie is dat een ecologisch vakantiepark kan worden gerealiseerd, zowel qua exploitatie als ruimtelijk en economisch. De realisatie van een ecologisch vakantiepark draagt bij aan het aantrekken van bezoekers naar het centrum van Sittard, promotie van de stad en spreiding van recreatieve drukte in de regio Zuid-Limburg. De Provincie Limburg staat niet negatief tegenover deze ontwikkeling. Met name gelet op het belang van de stad-landzone toont de Provincie zich wel kritisch ten aanzien van de noodzakelijke wijziging van het Omgevingsplan voor deze ontwikkeling. Voorts geeft de Provincie aan dat de ontwikkeling van een vakantiepark regionaal moet worden afgestemd.

De gemeente kan met deze variant de boekwaarden van de ontwikkellocatie afboeken en wellicht ook een incidentele positieve opbrengst inboeken. Op deze wijze kan aan de taakstelling, rustend op het zwembad, worden voldaan. Tegelijkertijd moet mogelijk worden geïnvesteerd in infrastructuur van de aanrijroute en de verbinding naar het centrum van Sittard. In deze variant draagt de gemeente de eigendomspositie van de gehele locatie over aan de private partij, tenzij de gemeente kiest voor uitgifte van de gronden in erfpacht.

Zwemmen blijft in beide varianten mogelijk

Het huidige zwembad kan onder de huidige voorwaarden en exploitatie niet blijven bestaan. Zowel bij variant 1 als bij variant 2 kan een zwemvoorziening voor inwoners behouden blijven. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens om op deze locatie doelgroepen- en instructiezwemmen te kunnen blijven aanbieden. Dit is conform het raadsbesluit omtrent het zwemwater voor de gemeente Sittard-Geleen in het kader van de ontwikkeling van Glanerbrook. Een definitieve invulling van de zwemvoorziening is in beide varianten nader te bepalen, in afstemming met een private partij.

Aandachtspunten ecologie en belastbaarheid

Bij beide varianten wordt overgangsnatuur naar het natuurgebied gerealiseerd. Een verdere natuurinclusieve invulling en inrichting kan een verrijking zijn op het aangrenzende natuurgebied. Ook is in beide varianten voorzien dat de parkachtige omgeving toegankelijk blijft. Het gebied wordt voor wandelaars aan meerdere kanten ontsloten, waardoor ook de Schwienswei beter bereikbaar wordt. Doordat de locatie al langere tijd niet meer wordt gebruikt, zijn andere natuurwaarden ontstaan. Dat is met ecologische onderzoeken in beeld gebracht. Er is voor beide varianten meer en diepgaander onderzoek nodig, om precies te weten welke maatregelen nodig zijn c.q. waarmee rekening gehouden moet worden bij de invulling. Duidelijk is echter dat ontwikkeling van het gebied mogelijk lijkt. Daarbij is de inschatting dat de realisatie van sportvoorzieningen leidt tot minder ecologische druk op de aangrenzende Schwienswei. Vanuit ecologisch oogpunt lijkt er met een ecologisch vakantiepark (variant 2) wat makkelijker aan de ecologische aandachtspunten te worden voldaan op het terrein, dan bij variant 1 (inspannen en ontspannen in het groen; sportvoorziening). Aandachtspunten kunnen bijvoorbeeld zijn: de uiteindelijke verlichting, periodes waarin gewerkt kan worden aan de omvorming van de locatie, inrichting van het gebied en de compensatie of mitigatie van functionaliteiten voor aanwezige soorten.

Voor beide varianten geldt dat deze meer verkeersstromen op gang brengen dan op dit moment het geval is. Per variant verschilt het op welke momenten van de dag dit plaatsvindt en in welke mate. Na besluitvorming en met een gedetailleerdere invulling als basis wordt een uitgebreider onderzoek verricht naar de effecten op zowel de voormalige sport- en zwemlocatie als de omgeving. Ontwikkeling moet passen binnen en voldoen aan de gemeentelijke (parkeer-)normeringen.

Achterblijfloccaties

De locaties waarvan de genoemde verenigingen nu nog gebruik maken, komen vrij bij de invulling van een centrale sportlocatie. Dit biedt kansen voor een nieuwe invulling die past in de buurt en passend is binnen de gebiedsgerichte ambities en opgaves uit de Omgevingsvisie. Uitgangspunt is om te koersen op een financieel haalbare ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige onderhouds- en exploitatiemiddelen.

Didam-arrest van toepassing.

Indien er sprake is van vervreemding van de grond aan derden onder voorwaarde dat deze enkel gebruikt mogen worden voor de nieuwgekozen bestemming zal dit zowel in variant 1 als in variant 2 moeten worden gepubliceerd. Ook wanneer de grond niet wordt vervreemd en er bijvoorbeeld een recht van opstal wordt gevestigd moet dit worden gepubliceerd.

Totstandkoming voorkeursvariant

Bij de totstandkoming van de voorkeur voor variant 1 is gebruik gemaakt van de nota grondbeleid. Aan de hand van de maatschappelijke impactmatrix kon op gestructureerde wijze een vergelijking tussen de twee varianten gemaakt worden (bijlage 07.1 – ingevulde matrix).

Ruimtelijke kwaliteit	Wonen	Verblijven en voorzieningen	Veiligheid	Gezondheid	Kennis en inkomen
Circulariteit	Verbetering woningkwaliteit	Recreatie	Sociale veiligheid	Sporten en bewegen	Onderwijs- vernieuwing
Klimaatadaptatie	Inclusief wonen	Cultuur		Mentale gezondheid	Kennisonwikkeling
Energie					
Natuur, land- schap en milieu	Zorg en wonen	Horeca	Fysieke veiligheid	Groene leefomgeving	(eu)regionale samenwerking
Mobiliteit	Wonen en werken	Winkelaanbod		Reductie milieuhinder	Sociale economie
Openbare ruimte					Werkgelegenheid

Matrix uit Nota Grondbeleid 2021

Ruimtelijke kwaliteit

Beide varianten vormen een aanleiding om de kwaliteit van het gebied te vergroten. Vanuit Zitterd Climateproof en Corio Glana worden klimaatmaatregelen genomen. Denk aan het extra vergroenen en het creëren van ruimte voor water (bijvoorbeeld via het terugbrengen van de Hateboer en het verruimen van en toevoegen van beeklopen). Voor variant 2 moet er worden geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van toegangswegen naar het terrein en de (verkeers-)verbindingen van en naar de binnenstad. De ruimtelijke kwaliteit hangt af van de concrete invulling die gekozen wordt in de vervolgfase na een besluit en is mede afhankelijk van initiatieven uit de markt.

In variant 1 is de ruimtelijke kwaliteit goed te borgen voor zowel inwoners als voor sporters. Ook wordt de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan te Sittard met deze variant voor meer inwoners aantrekkelijker om te gebruiken voor recreatie en voor inspanning en ontspanning in het groen. In variant 2 is het gebied minder open toegankelijk, maar er wordt wel voor gezorgd dat het gebied doorwaadbaar blijft voor inwoners. Voor beide varianten geldt dat de Schwienswei vanuit het gebied bereikbaar blijft. Het is zaak om de druk daarop beperkt te houden, met een goed doordachte aanleg van toegangsroutes. Door het stellen van voorwaarden aan een toekomstige ontwikkeling binnen denkriching 2 wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke kwaliteit hand in hand met de ontwikkeling toeneemt, zodat inwoners van de gemeente prettig gebruik kunnen (blijven) maken van een beperkt deel van het gebied. Door middel van herbestemming, klimaatadaptief bouwen of het koppelen van (sport)recreatie aan het bestaande groen wordt bijgedragen aan gemeentelijke doelstellingen, terwijl er tegelijkertijd een impuls in economische en kwalitatieve zin mogelijk wordt.

Wonen

Beide varianten scoren niet op het thema wonen. Wel kan als gevolg van de centralisatie van de sportvoorzieningen op de achterblijfloccaties woningbouw mogelijk worden. Dit is echter afhankelijk van de nader af te wegen invulling van de afzonderlijke achterblijfloccaties.

Verblijven en voorzieningen

In variant 1 zijn verschillende vormen van dagrecreatie mogelijk. De bezoeker van de locatie kan hier verblijven op de betaalde en georganiseerde sportvoorzieningen. Maar ook de landschappelijke inrichting van de locatie biedt voldoende ruimte om te recreëren en (ongeorganiseerd) te sporten in de openbare ruimte. Daarnaast vormt de locatie een belangrijke schakel tussen de aangrenzende wijken en de Schwienswei.

In variant 2 vormt recreatie en verblijven de kern van de locatie. Zowel de horeca als de winkels in de gemeente kunnen mogelijk meeprofiteren van de aantrekkende werking van het gebied. Ook de regio kan deze impuls ervaren. Zo wordt het Heuvelland ontlast en worden attracties in de regio drukker bezocht. Daarbij moet er wel gezorgd worden voor een toegankelijke en veilige verbinding met de binnenstad van Sittard en een goede inrichting van de aan- en afvoerwegen naar het gebied.

Veiligheid

De sociale en fysieke veiligheid kan vergroot worden. Ongeacht welke variant zal het gebied drukker bezocht worden op meer momenten van de dag; tegelijkertijd biedt dit kansen voor meer toezicht en sociale controle. Dit komt ook de aangrenzende omgeving ten goede.

Bij nieuw te ontwikkelen vakantieparken is het van groot belang om de recreatieve bestemming goed en blijvend te waarborgen, zodat strijdig gebruik wordt voorkomen. Voorbeelden van strijdig gebruik zijn permanente bewoning, verhuur aan arbeidsmigranten en het risico op ondermijnende activiteiten.

Gezondheid

Er moet bij de ontwikkeling van het gebied voldoende aandacht zijn voor de toegankelijkheid en doorwaarderbaarheid van de locatie. Dit zodat natuur en beweging in de openbare ruimte voor inwoners bereikbaar blijft. Omwonenden kunnen zo gebruikmaken van een goed toegankelijk natuurgebied. De verbindingen met de Schwienswei kunnen dan voor fietser en voetganger verbeterd worden. Door de zwemvoorziening toegankelijk te houden voor doelgroepen zwemmen draagt dit positief bij aan de gezondheid van inwoners. Dit geldt voor beide varianten. Ten opzichte van variant 2 heeft variant 1 het meest openbare karakter. Bij variant 1 wordt de bezoeker, door lid te zijn van een vereniging of uit eigen motivatie, uitgedaagd om hier te verblijven en op zoek te gaan naar inspanning en ontspanning in het groen. Dit geeft een positieve impuls aan de gezondheid van inwoners.

Kennis & Inkomen

Beide varianten zijn niet onderscheidend van elkaar op alle aspecten binnen het thema kennis en inkomen. Van variant 2 valt te verwachten dat het meer werkgelegenheid en directe economische spin-off oplevert dan variant 1.

Argumenten

Beide uitgewerkte varianten binnen denkrichting 2 leiden tot positieve effecten voor de gemeente als geheel, maar de wijze waarop is verschillend. Het college hecht veel belang aan de positieve gezondheid van eigen inwoners en de beschikbaarheid en kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen die daaraan bijdragen. Dit standpunt, het invullen van de maatschappelijke impactmatrix en onderstaande argumenten hebben geleid tot de keuze van het college voor variant 1 als voorkeursvariant.

3.1 *Variant 1 heeft meer lokale maatschappelijke impact*

Variant 1 legt meer nadruk op een lokale maatschappelijke invulling, met een kleinere aanvullende economische drager. Vast staat dat variant 1 toekomstbestendige faciliteiten voor de inwoners van Sittard-Geleen realiseert. Variant 2 kan de economie en de leefbaarheid in het centrum van Sittard versterken en heeft een meer (EU-)regionale functie.

In de managementsamenvatting van de achterblijfloccaties zijn de financiële implicaties van het in stand houden van de zes decentrale sportaccommodaties inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 03). In dat onderzoek zijn meegenomen:

- De voetbalaccommodaties van DVO, OVCS, VV Sittard en Sporting Sittard '13.
- De tennisaccommodaties van SLTC en TC Oriënt.

Daar staan de investeringen en het toekomstige beheer, onderhoud en de exploitatie van een nieuwe sportvoorziening tegenover (zie bijlage 04). Op korte termijn zijn de investeringskosten voor een nieuwe sportvoorziening (aanzienlijk) hoger, maar op de langere termijn is één centrale accommodatie efficiënter in gebruik en onderhoud. De berekeningen laten op basis van de normen nu zien dat de kosten over 40 jaar even hoog zijn (€ 31 mln. na aftrek van de kosten voor het complex van Sporting Sittard '13). Belangrijk is dat één centrale accommodatie de verenigingen in de toekomst veel beter kan bedienen dan de verschillende decentrale accommodaties. Er is voor gekozen om verplaatsing van de hierboven benoemde accommodaties in beeld te brengen. TC Oriënt heeft aangegeven over te willen gaan. SLTC wacht de verdere ontwikkelingen af. Uit de recent gevoerde gesprekken met de betrokken voetbalverenigingen concluderen wij dat zij de trends en ontwikkelingen (zie vorenstaande) herkennen en onderkennen. Toch houden de verenigingen over het algemeen enige reserve ten aanzien van een centralisatie, omdat dat nogal wat vragen oproept en onzekerheden met zich meebrengt. Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken dat de beweging naar één centrale voorziening voor de verenigingen bespreekbaar is. Zo hebben de voetbalverenigingen inmiddels een stuurgroep (bestaande uit 3 (bestuurs-)leden per club) in het leven geroepen om met elkaar en met ondersteuning vanuit de KNVB en van een procesbegeleider de gezamenlijke ambitie voor de toekomst nader uit te werken.

3.2 Een publiek-private samenwerking met (deels) behoud van eigendom maakt variant 1 toekomstbestendig

Met een publiek-private samenwerking (deels) met behoud van eigendom voegt de private partij functies toe die wij als gemeente niet zouden realiseren. Doel is om een toekomstbestendige accommodatie te maken, die inspeelt op trends en ontwikkelingen in het verenigingsleven. En daarnaast past het bij het toekomstbeeld op het gebied van sport, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. De private partner is verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van een doelgroepenbad, padelbanen en mogelijk andere sportgerelateerde voorzieningen zoals sportfysio en sportdiëtetiek, maar ook een BSO/Kinderopvang. Daarmee ontstaat meerwaarde voor eigen inwoners. Ook ontstaat er meerwaarde voor het gehele gebied, waarmee op termijn ook kan worden ingespeeld op de ondersteuningsbehoefte van verenigingen op het gebied van bestuur en kader. Het levert daarnaast een bijdrage aan het sport- en beweegbeleid van de gemeente, omdat door de samenwerking nagenoeg iedereen kan gaan sporten en bewegen, los van de soort sport en het wel of niet lid zijn van een vereniging.

3.3 Gefaseerde gebiedsinrichting

De locatie aan de Sportcentrumlaan hoeft niet in één keer volledig te worden gerealiseerd. Het is heel goed mogelijk om deze locatie (binnen een totaalvisie) gefaseerd in te vullen. Vanuit de markt is er interesse om de exploitatie van het zwembad over te nemen.

De genoemde verenigingen krijgen ook tijd om mee te groeien naar de centrale voorziening. Daardoor kunnen investeringsmiddelen gefaseerd beschikbaar worden gesteld en kunnen de achterblijfslocaties ook gefaseerd invulling krijgen. Voor de private partij die een ecologisch vakantiepark wil aanleggen behelst de realisatie een periode van 10 jaar (bijlage 02, pagina 21).

3.4 Ruimtelijke inpassing

De realisatie van variant 1, binnen de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden, lijkt mogelijk te zijn. Een studie naar ruimtelijke inpassing (zie bijlagen 05 en 05.1) toont aan dat er een aanzienlijke hoeveelheid sport- en maatschappelijke faciliteiten gerealiseerd kan worden op de voormalige sport- en zwemlocatie, zonder daarbij voorbij te gaan aan de randvoorwaarden die de raad heeft gesteld. In alle gevallen geldt dat nader en specifiek onderzoek, aan de hand van een besluit over een voorkeursvariant, vereist is om het daadwerkelijke ontwikkelgebied te bepalen. De ruimtelijke studie in de bijlage betreft dus vooralsnog een indicatie, maar draagt wel bij aan het beeld dat het mogelijk zou moeten zijn om sportfuncties in te passen in het gebied, waarbij er ruimte overblijft voor natuurontwikkeling.

Er is in de opiniërende ronde van 20 februari 2025 een suggestie gedaan om de oostzijde van de locatie, in het gebied waar de oude Hateboer teruggebracht kan worden in het landschap, ongemoeid te laten. Voor de aanleg van een deel van de sportfaciliteiten wordt dan in het gebied ten westen van de voormalige sport- en zwemlocatie (tussen Geleenbeek en Dr. Nolenslaan) gezocht naar ruimte. Zo ontstaat een corridor tussen De Schwienswei, de ecologische bufferzones en de verder aangrenzende gebieden, die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het college zal, geredeneerd vanuit gefaseerde ontwikkeling van het gebied, onderzoek doen naar de mogelijkheden hiervoor. De druk op de ecologie wordt hiermee naar verwachting verminderd en het draagt bij aan een meer open inrichting van het terrein. SGL heeft aangegeven te willen verhuizen, mits er een vervangende locatie wordt gevonden.

De vrijkomende locatie kan mogelijk worden betrokken bij de inrichting van een sportpark (zie bijlage 5.1 – tekening 9). Het gebied ten noorden van de SGL-locatie bevatte vroeger het sportpark Dr. Nolenslaan.

Naar inpassing ten westen van de voormalige sport- en zwemlocatie hebben nog geen onderzoeken plaatsgevonden. Na besluitvorming is er in het verder voor variant 1 uit te werken plan van aanpak dan de tijd en ruimte om ook alle partijen bij de ontwikkeling van het sportpark te betrekken, die ten westen van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan gesitueerd zijn. Dan ontstaat er ook tijd om nadere onderzoeken te verrichten. Over de haalbaarheid van deze mogelijke uitbreiding in westelijke richting vallen nu dan ook geen eensluidende uitspraken te doen. De uitkomsten van onderzoeken en studies naar inpassing worden opgenomen in een plan van aanpak, waaraan na besluitvorming wordt gewerkt.

Voorts kan worden onderzocht op welke wijze tot een verbetering van de natuur in de Schwienswei kan worden gekomen en of het tot de (financiële) mogelijkheden behoort bij een aanleg van sportpark en natuur op de ESCS-locatie ook een verbetering van de natuur in de Schwienswei ter hand te nemen.

3.5 Planologie

Aan de Sportcentrumlaan lag jarenlang een sportvoorziening, zelfs met een ruimere invulling dan waar variant 1 van uitgaat. Het is dan ook goed uit te leggen om op deze locatie wederom een sportvoorziening te realiseren. De bestemming (in het Omgevingsplan) is geduid als 'maatschappelijk', wat ruimte biedt voor een invulling met sportfuncties onder een aantal planologische voorwaarden. In het gebied ten westen van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan is ook sprake van de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'sport'. Afhankelijk van de concretere ruimtelijke uitwerking, en het voornemen om ook buiten de voormalige sport- en zwemlocatie uitbreiding in westelijke richting te onderzoeken, valt te bezien welke planologische procedures doorlopen moeten worden en in hoeverre er afgeweken moet worden van het vigerende omgevingsplan om tot realisatie te komen. De verwachting is dat de benodigde planologische procedures bij de nadere uitwerking van variant 1 minder omvangrijk zijn dan bij variant 2.

3.6 Beperkte recreatiefunctie mogelijk

Het parkeerterrein op deze locatie is momenteel aangewezen als standplaats voor campers. Dit is niet alleen omdat er behoefte was aan een dergelijke standplaats, maar het draagt ook bij aan de controle in dit gebied. Bij variant 1 kan mogelijk ruimte worden gemaakt voor een camperplaats met kleinschalige voorzieningen, zodat ook een (bescheiden) recreatieve verblijfsfunctie kan worden toegevoegd.

3.7 Achterblijfloccaties kunnen kwalitatief worden ingevuld

Als de genoemde sportverenigingen verhuizen naar een nieuwe centrale sportvoorziening, komt de accommodatie die zij verlaten vrij. Deze achterblijfloccaties kunnen op een kwalitatief hoogwaardige manier met verschillende functies (wonen, verblijven, ontmoeten, park, etc.) worden ingevuld. Hierdoor kan aan de betreffende wijken een nader te bepalen kwalitatieve ruimtelijke impuls worden gegeven. Hierin is ook voorzien in de ontwerp Omgevingsvisie 2025-2040. In een later stadium wordt een afweging gemaakt rond de invulling van de achterblijfloccaties.

Inclusie

De inclusie wordt later ingevuld. Een besluit om een voorkeursvariant aan te merken geeft kaders op hoofdlijnen mee. Bij de verdere uitwerking binnen deze en eerder gestelde kaders wordt er ruimschoots aandacht besteed aan de inclusie(paragraaf) voor deze ontwikkellocatie.

Duurzaamheid

Tijdens de verdere uitwerking van mogelijke ruimtelijke invullingen is er ruim aandacht voor duurzaamheid. De kaders waarbinnen ontwikkeling kan plaatsvinden zien hier ook op toe. Er worden klimaatadaptieve maatregelen genomen, zoals de toevoeging van groen en het bieden van meer ruimte voor water. De concretere uitwerking van deze maatregelen wordt duidelijk in de vervolgfases na besluitvorming.

Financiën

Op de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan in Sittard rust nog een taakstelling van € 1,2 miljoen. Tot en met 2025 is er dekking opgenomen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Na 2025 moet een structurele oplossing worden gezocht. Hierbij is van belang dat het zwembad de Nieuwe Hateboer dan niet meer in gebruik is. Het niet realiseren van de taakstelling zal leiden tot een structurele last van ten minste € 1,2 miljoen in de begroting vanaf 2026.

Bij variant 1 wordt de mogelijkheid onderzocht van een huur- en/of erfpachtconstructie en in hoeverre deze opbrengst de taakstelling kan financieren. Bij variant 2 betreft het de verkoop of erfpachttuitgifte van de gronden aan een ontwikkelende partij.

In een vervolgfase wordt helder welke financiële implicaties horen bij de verdere uitwerking van een variant. De hoogte van eventuele investeringen in infrastructuur van de aanrijroute en de verbinding naar het centrum van Sittard moeten blijken uit nader uit te voeren mobiliteits- en verkeersonderzoek, zodra een besluit over de voorkeursvariant genomen is.

Communicatie en participatie

De onderzoeken naar de nieuwe invulling van de voormalige sport- en zwemlocatie aan de Sportcentrumlaan vormen de basis voor besluitvorming. Het college en de raad zijn hierover in aanloop naar besluitvorming geïnformeerd.

Ook de omgeving, betrokken partners en andere belangstellenden zijn hierover geïnformeerd via inloopbijeenkomsten, nieuwsberichten en brieven. Er werd stilgestaan bij de actuele stand van zaken, de mogelijke invullingen van het gebied, de onderzoeken die hiertoe zijn verricht en bij de voorgenomen vervolgstappen. Ook boden we belangstellenden de gelegenheid om met ambtenaren in gesprek te gaan en mee te denken over de voorwaarden, wensen en details waaraan de uiteindelijke invulling moet voldoen. Het gesprek met inwoners en betrokkenen ging niet over de keuze voor één van beide varianten. Die keuze is aan de raad. Er zijn waardevolle suggesties opgehaald aan de hand van een aantal thema's (ontspanning en recreatie, natuur en ecologie, toegankelijkheid, bereikbaarheid, veiligheid, verkeer en de relatie van het gebied met de (binnen-)stad). Deze zijn verwerkt in een verslag (zie bijlage 08). De uitkomsten worden meegenomen in de besluitvorming. In de volgende fase worden ze ook meegenomen om tot een meer gedetailleerde ruimtelijke invulling te komen.

In de periode van en na besluitvorming gebruiken we de reguliere (online) communicatiekanalen van de gemeente, participatieplatform metsittardgeleen.nl, brieven en persoonlijke communicatie om belangstellenden te informeren. De media wordt geïnformeerd via persberichten.

Vervolg

Na besluitvorming werkt het college verder aan concretisering van de voorkeursvariant. Dan worden de gesprekken met betrokken partijen geïntensiveerd. Dit resulteert dan in een plan van aanpak, met een concrete en meer gedetailleerde ruimtelijke invulling. Ter ondersteuning van de verdere uitwerking en dit plan van aanpak worden aanvullende onderzoeken verricht, onder andere rondom ecologie/water en verkeer/mobiliteit. Met het plan van aanpak wordt de overgang naar de definitiefase gemarkeerd. Wanneer het plan van aanpak is afgerond dan wordt uw raad hierover geïnformeerd. Dan wordt ook duidelijk welke investeringen en planologische procedures hieruit volgen. Deze worden dan aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Bijlagen

- 01 Raadsvoorstel voorkeursdenkrichting invulling vml sport- en zwemlocatie Sportcentrumlaan
- 01.1 Raadsbesluit Voorkeursdenkrichting invulling vml sport- en zwemlocatie Sportcentrumlaan Std-getekend
- 02 Ginder, Haalbaarheid ESCS, augustus 2024
- 02.1 Memo gevolgen BTW-verhoging voor functioneren hotels en vakantieparken
- 03 Managementsamenvatting investerings- en onderhoudskosten achterblijfloccaties (het volledige rapport is in te zien via de griffie)
- 04 Berekening investerings-, exploitatie- en onderhoudskosten centrale sportaccommodatie
- 05 Toelichting indicatieve studie ruimtelijke inpassing
- 05.1 Tekeningen indicatieve studie ruimtelijke inpassing
- 06.1 Rapport quickscan Wet natuurbescherming (21834.001 D2) Sportcentrumlaan e.o. te Sittard
- 06.2 Rapport ecologische scan (21834.001, D1) Sportcentrumlaan e.o. te Sittard (1)
- 06.3 Rapport oriënterend vervolgonderzoek Sportcentrumlaan e.o. in Sittard
- 06.4 Rapport oriënterend vervolgonderzoek (21834.002, D2) Sportcentrumlaan e.o. in Sittard
- 06.5 Rapport quickscan natuurwaarden (21834.001, D2) Sportcentrumlaan 5 e.o. Sittard
- 06.6 Concept rapportage bomenvrijgave
- 07 Nota Grondbeleid 2021
- 07.1 Impactmatrix
- 08. Verslag inloopbijeenkomsten januari 2025

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]@sittard-geleen.nl Team: Ruimtelijke Ontwikkeling Portefeuillehouder: A.L.W.G. Houtakkers	Reg. nummer : Reg. datum : 4 maart 2025 Reg.nummer(s) bijlagen : Z/25/692420