

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Voorstel tot het opstarten van de gebiedsontwikkeling Slingeplas - 't Broock in Bredevoort
Portefeuillehouder	: T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma	: 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. Het voorlopig ontwerp voor het plan Slingeplas – 't Broock zoals weergegeven op de ontwerptekening 'Slingeplas – 't Broock (d.d. 09-05-2025) en zoals verwoord in de rapportage 'Slingeplas – 't Broock (versie v4, d.d. 09-05-2025) van Buro Ontwerp en Omgeving vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met het opstarten van deze gebiedsontwikkeling inclusief het doorlopen van de vereiste planologische procedures.
3. Het benodigde voorbereidingskrediet van € 550.000,- beschikbaar te stellen.

Waarom dit besluit nemen

- In ons Uitvoeringsprogramma 2022-2026 hebben we aangegeven dat we uitvoering willen geven aan de lokale woonvisie en lokale woningbouwstrategie. Het gaat daarbij met name om betaalbare en duurzame woningen. Er liggen kansen in de kern Bredevoort, waar in 2022 ideeën voor de Slingeplas en sportpark 't Broock zijn vastgelegd in het ambitedocument Slingeplas – 't Broock. Belangrijkste initiatiefnemers zijn vakantiepark De Twee Bruggen, Sportvereniging Bredevoort en Bredevoorts Belang. Op hoofdlijnen bestaat het plan uit drie onderdelen, namelijk woningbouw op de locatie van het huidige sportpark, verplaatsing van het sportpark naar de Slingeplas en het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van de Slingeplas.

In 2023 heeft Antea Group een financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Naast een doorrekening van het ontwerp in het ambitedocument is ook een aantal varianten doorgerekend. Er is gekozen voor variant 1 waarin kostenbesparingen zijn gerealiseerd bij het bouw- en woonrijp maken, met name door bruggen te vervangen door duikers. De benodigde bijdrage voor deze variant is berekend op 1,78 miljoen euro (exclusief btw).

Uw raad heeft eind 2023 kennisgenomen van het haalbaarheidsonderzoek en het college opdracht gegeven om variant 1 samen met de betrokken partijen verder uit te werken. De afgelopen periode hebben we dan ook samen met de drie belangrijkste initiatiefnemers (Bredevoorts Belang, SV Bredevoort en De Twee Bruggen) een voorlopig ontwerp van het plan gemaakt. Ook zijn de nodige aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is gesproken met bewoners en andere stakeholders. Dit samen heeft geleid tot het voorstel dat nu voorligt.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In het raadsprogramma 2022-2026 staat bij thema 1, Leefomgeving en wonen een ambitie verwoord die heel goed aansluit bij het plan Slingeplas – 't Broock: 'We hebben een veilige, vitale, veerkrachtige en aantrekkelijke leefomgeving met een samenleving waarin naoberschap hoog in het vaandel staat. Er is een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte en financiële mogelijkheden van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. We geven daarbij prioriteit aan starters en senioren.' In het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 is opgenomen dat we uitvoering geven aan de lokale woonvisie en lokale woningbouwstrategie. Het gaat daarbij met name om betaalbare en duurzame woningen.

Argumenten

1.1 Het voorlopig ontwerp is een uitwerking van de schets in het ambitiedocument.

In het ambitiedocument Slingeplas – 't Broock staat een stedenbouwkundig schetsontwerp van de plannen. Het voorlopig ontwerp van Buro Ontwerp en Omgeving dat nu voorligt (bijlage 1 en 2) is een uitwerking hiervan, waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten van variant 1. Dit is conform het raadsbesluit van november 2023. Het recreatiedeel waar De Twee Bruggen voor aan zet is, is nog niet verder uitgewerkt. Dit gebeurt in de volgende fase, net als de aansluiting van het sportpark op het recreatieve deel en de gezamenlijke accommodatie. Gesprekken hierover zijn al wel opgestart.

1.2 Het voorlopig ontwerp is in nauw overleg met de betrokken partijen tot stand gekomen.

De opdracht van de raad was om samen met de betrokken partijen in Bredevoort de plannen verder uit te werken. Dit hebben we gedaan door direct vanaf de start echt gezamenlijk aan de slag te gaan. Er is een kerngroep samengesteld met daarin de gemeente en vertegenwoordigers van Bredevoorts Belang, SV Bredevoort en De Twee Bruggen. Deze groep is de afgelopen periode veel en intensief met elkaar in gesprek geweest over de plannen en waar nodig knopen door te hakken. Een werkwijze die door alle betrokkenen als erg positief is ervaren.

1.3 Het plan voorziet in de woningbehoefte van Bredevoort

In juli vorig jaar heeft Bredevoort de nieuwe toekomstvisie 'Toekomst maak je samen' gepresenteerd. Wonen is een belangrijk thema in deze visie, bewoners hebben bij de start aangegeven het zelfs het belangrijkste thema te vinden. Met name Bredevoortse jongeren, starters en éénpersoonshuishoudens maken weinig kans op een woning onder meer door de hoge vraagprijzen van bestaande woningen en een tekort aan betaalbare nieuwbouw. Het voorlopig ontwerp voorziet in 80 woningen, waarvan meer dan 60% in de categorie sociale huur en betaalbare koop valt. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van het lokale en regionale woonbeleid.

1.4 Het plan biedt volop kansen voor sport, toerisme, recreatie en cultuurhistorie

Het unieke van het project is de mogelijkheid om een aantal kansen in één samenhangend plan te realiseren. Omdat er woningen worden gebouwd op het huidige sportpark 't Broock, verhuist dit park naar de Slingeplas. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om verbreding te zoeken en naast voetbal andere sporten aan te bieden zoals padel en beachvolleybal. Niet alleen voor inwoners van Bredevoort, maar zeker ook voor recreanten. Zoals ook in de toekomstvisie van Bredevoort is aangegeven, is toerisme en recreatie een belangrijke pijler voor Bredevoort.

Het vergroten van de recreatieve mogelijkheden rondom de Slingeplas in combinatie met uitbreiding van het aantal camperparkeerplaatsen biedt een mooie kans om het toerisme te versterken. Ook cultuurhistorie is een belangrijk element. Het terugbrengen van een deel van de gracht en het zichtbaar maken van het verhaal van het verdwenen bastion Onversaegt draagt bij aan het versterken van de historische waarde van de stad. Bredevoort is een historische vestingstad en dit plan biedt kansen om dat nog verder te benadrukken.

2.1 De quickscans geven inzicht in de planologische haalbaarheid van het plan.

Om meer zicht te krijgen op de planologische haalbaarheid en eventuele beperkingen, zijn er verkennende aanvullende onderzoeken (quickscans) uitgevoerd op het gebied van natuur, archeologie en bodem (bijlage 3). Daaruit blijkt dat er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn. Wel is nader onderzoek nodig naar 19 mogelijk aanwezige diersoorten. Ook wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren in verband met de mogelijk aanwezige resten van het bastion en oudere grachten in het zuidwesten van het plangebied. Aanvullend daarop heeft de regionaal archeoloog van de Omgevingsdienst Achterhoek voor het hele plangebied geadviseerd om op locaties waar diepere graafwerkzaamheden plaats gaan vinden, verkennende boringen uit te voeren. In het verleden zijn namelijk al eens archeologisch vondsten aangetroffen die samenhangen met de tachtigjarige oorlog.

2.2 Het nieuwe sportpark is ruimtelijk goed inpasbaar.

Het bestaande sportpark 't Broock (de locatie waar de toekomstige woningbouw is voorzien) bestaat uit twee wedstrijdvelden en één trainingsveld. De ondergrond van de velden is natuurgras. SV Bredevoort huurt deze velden van de gemeente. Wat betreft het onderhoud van de velden is duidelijk dat met name de toplaag van de huidige velden gerenoveerd moet worden. Adviesbureau Middelkoop Advies heeft het benodigde aantal voetbalvelden berekend en gekeken naar de technische mogelijkheden voor de velden (bijlage 4). De drie benodigde velden zijn ruimtelijk goed inpasbaar, zoals te zien is in het voorlopig ontwerp (bijlage 1). Voor de veldconstructie zijn meerdere opties, zoals natuurgras, kunstgras en hybride velden. Uitgangspunt is handhaving van de huidige situatie, dus drie velden van natuurgras.

We hebben met SV Bredevoort gesproken over de toekomstige situatie en een aantal voorlopige afspraken vastgelegd in een gezamenlijke notitie (bijlage 5). Naast de velden is ook het clubgebouw een belangrijk onderwerp. In de huidige situatie is het clubgebouw eigendom van SV Bredevoort, straks is het de bedoeling dat ze gaan huren van de gemeente. Afspraak is dat we een aantal punten nader uitwerken om daarna definitieve afspraken met elkaar te maken over het nieuwe sportpark bij de Slingeplas.

2.3 Op basis van de huidige inzichten op het gebied van water is de ontwikkeling haalbaar.

Water is en blijft een belangrijk aandachtspunt in het plan. De Slingeplas is een retentiegebied, bedoeld om in hele natte periodes water vast te houden om overstromingen elders te voorkomen. Deze retentiefunctie mag door de ontwikkelingen niet beperkt worden. Verder is het gebied waar woningbouw gepland is (het huidige sportpark 't Broock) gevoelig voor wateroverlast en kent de bestaande gracht in de zomer regelmatig waterkwaliteitsproblemen. Met het terugbrengen van een deel van de oude gracht voegen we een nieuw waterelement toe.

Daarom heeft adviesbureau Sweco voor ons de huidige waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht en gekeken naar de impact van de voorgenomen woningbouw op het watersysteem (bijlage 6). De toekomstige bouwgrond (huidige sportpark 't Broock) blijkt voldoende draagkrachtig en veen is slechts beperkt aanwezig. Ophoging van dit gebied is noodzakelijk om te voldoen aan de ontwateringscriteria. Gezien de bodemopbouw (zand) en de hoogte van de grondwaterstand is de nieuw aan te leggen stadsgracht grondwatergevoed. Dit betekent dat onder normale omstandigheden het waterpeil in de gracht te handhaven is. Wel is aandacht nodig voor de inrichting en waterkwaliteit. Het ontwerp van de nieuwe gracht en de mate van doorvoer van het water, wordt in afstemming met het waterschap gedaan. Dit om het risico op blauwalg zoveel mogelijk te beperken.

Omdat in de toekomstige situatie de verharding toeneemt is berging van hemelwater van belang. Conform het beleid van het waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Aalten moet hemelwater binnen het plangebied verwerkt worden. In het plan zijn de nodige bergingsvoorzieningen zoals wadi's opgenomen. Dit resulteert in een overschot van berging van water, waarbij nog geen rekening is gehouden met berging op particuliere terreinen. Bij de definitieve uitwerking wordt dit nader gedetailleerd.

2.4 Gemeente en waterschap trekken samen op bij de uitwerking van de plannen

Het waterschap is kritisch over de plannen en ziet de nodige uitdagingen. Daarom is besloten samen op te trekken bij de uitwerking van het onderdeel water. In de periode juni – september 2024 zijn drie werksessies ‘Water’ georganiseerd. Bij deze sessies waren naast het waterschap en de gemeente ook de bij de uitwerking betrokken adviesbureaus Sweco en Buro Ontwerp en Omgeving aanwezig. Er is samen gewerkt aan de hiervoor beschreven onderwerpen, namelijk de waterberging in het retentiegebied, het watersysteem voor de woningbouw en de toekomstige gracht van Bredevoort. Aan het einde van dit traject heeft het waterschap aangegeven niet in te kunnen stemmen met hoogwaardige recreatieve functies zoals het sportpark in het bergingsgebied.

Daarop hebben wij samen met Buro Ontwerp en Omgeving een nieuw ontwerp gemaakt, waarbij het sportpark buiten het retentiegebied komt te liggen. De kade om het bergingsgebied moet hiervoor deels worden verplaatst. Omdat dit ten koste gaat van de waterberging, heeft Sweco onderzoek gedaan naar mogelijke compensatie voor het verlies aan berging (bijlage 7). Daarnaast is onderzocht hoe de recreatieve functie camperplaatsen wel een plek kan krijgen in het bergingsgebied (bijlage 8). Ook bij deze onderzoeken zijn gemeente en waterschap gezamenlijk opgetrokken.

De uitkomsten zijn bestuurlijk besproken met het waterschap, waarbij positief is gereageerd op de nieuwe plannen. Het waterschap heeft dit vervolgens schriftelijk bevestigd (bijlage 9).

2.5 Uit de financiële toets blijkt dat het plan haalbaar is binnen de gestelde financiële kaders.

Uit de financiële toets van Metafoor (bijlage 10) blijkt dat het verwachte tekort van de grondexploitatie overeenkomt met de eerdere berekeningen van Antea Group en bijna 1.8 miljoen euro bedraagt. Omdat de financiële toets vorig jaar is gemaakt, is deze exclusief het verplaatsen van de kade zoals dat in het nieuwe ontwerp is opgenomen. De kosten hiervoor worden geschat op zo'n € 85.000,- waarmee het verwachte tekort van de grondexploitatie net wat hoger uitkomt maar nog wel in lijn met de bedragen zoals destijds genoemd door Antea.

Bovengenoemde bedragen zijn wel exclusief de stichtingskosten van het nieuwe clubgebouw. Deze bedragen €1.335.000,- en de jaarlijkse kapitaallasten bedragen circa € 80.000,-. We proberen dit bedrag naar beneden te brengen door een casco oplevering, ook zijn huuropbrengsten nog niet opgenomen (zie ook bijlage 5).

Verder zijn we met De Twee Bruggen in gesprek over de pachtovereenkomst voor de Slingeplas, dit leidt mogelijk tot een verhoging van de pacht. Wat betreft subsidies heeft bureau Hezelburcht een eerste subsidiescan uitgevoerd. Er liggen bijvoorbeeld kansen op het gebied van wonen. Dit is nu nog niet concreet, daarvoor ligt het moment van uitvoering nog te ver weg.

3.1 Voor de definitieve uitwerking is een voorbereidingskrediet nodig.

Om te komen tot een definitief plan, is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Er moeten de nodige onderzoeken worden uitgevoerd, een definitief stedenbouwkundig ontwerp worden gemaakt en planologische procedures worden doorlopen. Intern is hiervoor onvoldoende capaciteit en kennis beschikbaar. Daarom is een projectorganisatie nodig, waarbij de werkzaamheden grotendeels door externe partijen worden verricht. Voor deze fase gaan we uit van zo'n 10% van de totale investeringen, dit betekent een bedrag van € 550.000,-.

Kanttelingen

2.1 De financiële toets kent nog kritische aandachtspunten.

Het is een financiële toets op hoofdlijnen, waarbij deels gebruik is gemaakt van de eerdere berekeningen van Antea Group. Wat betreft de woningbouw is gerekend met een woningbouwprogramma, waarvan nog niet bekend is of dat daadwerkelijk op die manier gerealiseerd wordt. Zo is bijvoorbeeld uitgegaan van een deel van de sociale huur in de vorm van appartementen.

Als uiteindelijk besloten wordt om alle sociale huurwoningen in het plan als grondgebonden woning te realiseren, dan heeft dat een negatieve invloed op de exploitatie. Elders in het plan zal dan ruimte gevonden moeten worden om dat te compenseren.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Het ambitedocument is gemaakt door Bredevoort zelf en eind 2022 met veel enthousiasme ontvangen in Bredevoort. Ook de informatieavond voor omwonenden vorig jaar is goed verlopen. Het voorlopig ontwerp dat nu voorligt is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Bredevoorts Belang, SV Bredevoort en De Twee Bruggen. Bredevoorts Belang heeft de plannen ook opgenomen in de toekomstvisie 'Toekomst maak je samen'. Er is dan ook zeker draagvlak voor dit besluit. En niet alleen bij de inwoners van Bredevoort, ook het waterschap heeft positief gereageerd op de plannen.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Voor verdere uitwerking van de plannen inclusief het doorlopen van de vereiste planologische procedures wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor een bedrag van € 550.000,-. Op het moment dat de grondexploitatie voor de Slingeplas – 't Broock wordt vastgesteld, zal het bedrag van € 550.000,- worden ingebracht in de grondexploitatie. Indien de grondexploitatie niet binnen 5 jaar wordt vastgesteld, komt het bedrag van € 550.000,- ten laste van het rekeningresultaat of kan er een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als er tot een grondexploitatie wordt besloten voor het betreffende gebied.

Op het moment dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld, zal het mogelijk te verwachten tekort van € 1.864.000,- ten laste worden gebracht van de algemene reserve. Daarnaast dient nog rekening te worden gehouden met de realisatie van het nieuwe clubgebouw. Dit betekent dat er nog een investering moet worden gedaan voor naar verwachting een bedrag van € 1.335.000,- met daaruit voorvloeiend structurele kapitaallasten voor een bedrag van € 80.000,-. Hier staan huuropbrengsten tegenover, maar deze zijn lager dan de kapitaallasten.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

We informeren bewoners en andere stakeholders via onze gebruikelijke kanalen, zoals social media en het gemeentenieuws Aalten Vooruit en De Band. Verder publiceert Bredevoorts Belang geregeld nieuwsbrieven waarin ze aandacht aan dit project besteedt. Voor het vervolgtraject stellen we na besluitvorming in overleg met de kerngroep een communicatie- en participatieplan op

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

We gaan aan de slag met een projectorganisatie en werken net als in de afgelopen fase nauw samen met de initiatiefnemers en het waterschap. Wij komen bij uw gemeenteraad terug met de definitieve uitwerking, bijhorende grondexploitatie en de aanvraag voor een uitvoeringskrediet. Verder zal het voorstel tot wijziging van het Omgevingsplan voor besluitvorming worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Een indicatieve planning ziet er als volgt uit:

	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Opzetten projectorganisatie					
Communicatie/participatieplan					
Uitvoeren onderzoeken					
Opstellen definitief ontwerp					
Planologische procedures					
Vorbereiding realisatie					
Aanleg sportpark					
Realisatie woningbouw					

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp Slingeplas – 't Broock (Buro Ontwerp en Omgeving)
2. Toelichting Voorlopig ontwerp (Buro Ontwerp en Omgeving)
3. Quickscans Slingeplas – 't Broock (Buro Ontwerp en Omgeving)
4. Inpassing SV Bredevoort (Middelkoop Advies)
5. Basisafspraken nieuw sportpark SV Bredevoort (SV Bredevoort/gemeente)
- 6. Waterhuishouding Slingeplas – 't Broock (Sweco)
7. Notitie Compensatie berging Slingeplas (Sweco)
8. Notitie Randvoorwaarden camperplaatsen (Sweco)
9. Weging waterbelang Slingeplas – 't Broock (waterschap Rijn en IJssel)
10. Financiële toets Slingeplas – 't Broock (Metafoor)

Aalten, 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester