

Herontwikkeling ESCS

Voormalige Zwem- en sportlocatie Sportcentrumlaan Sittard



Vertrekpunt

De gemeenteraad koos in juli 2023 voor denkrichting 2, daarmee is de initiatieffase afgerond. Dit betekent dat het gebied een economische en/of maatschappelijke ontwikkeling krijgt. Behoud en ontwikkeling van natuur is hierbij belangrijk.

Amendement: “groene bufferzone van minimaal 50 meter tussen natuurgebied de Schwienswei en de oude zwem- en sportlocatie aanleggen”

Toezegging aan de Raad om diverse initiatieven te verkennen aan de hand van de nota grondbeleid (juli 2023)



Randvoorwaarden ontwikkeling ESCS

- Water- en bodemsturend
- Raadsbesluit 13 juli 2023
- Onderzoek belastbaarheid natuur
 - Natuurwaarden inclusief gedetailleerd ecologische nulmeting (flora en fauna)
 - Groene buffer (amendement, 50m)

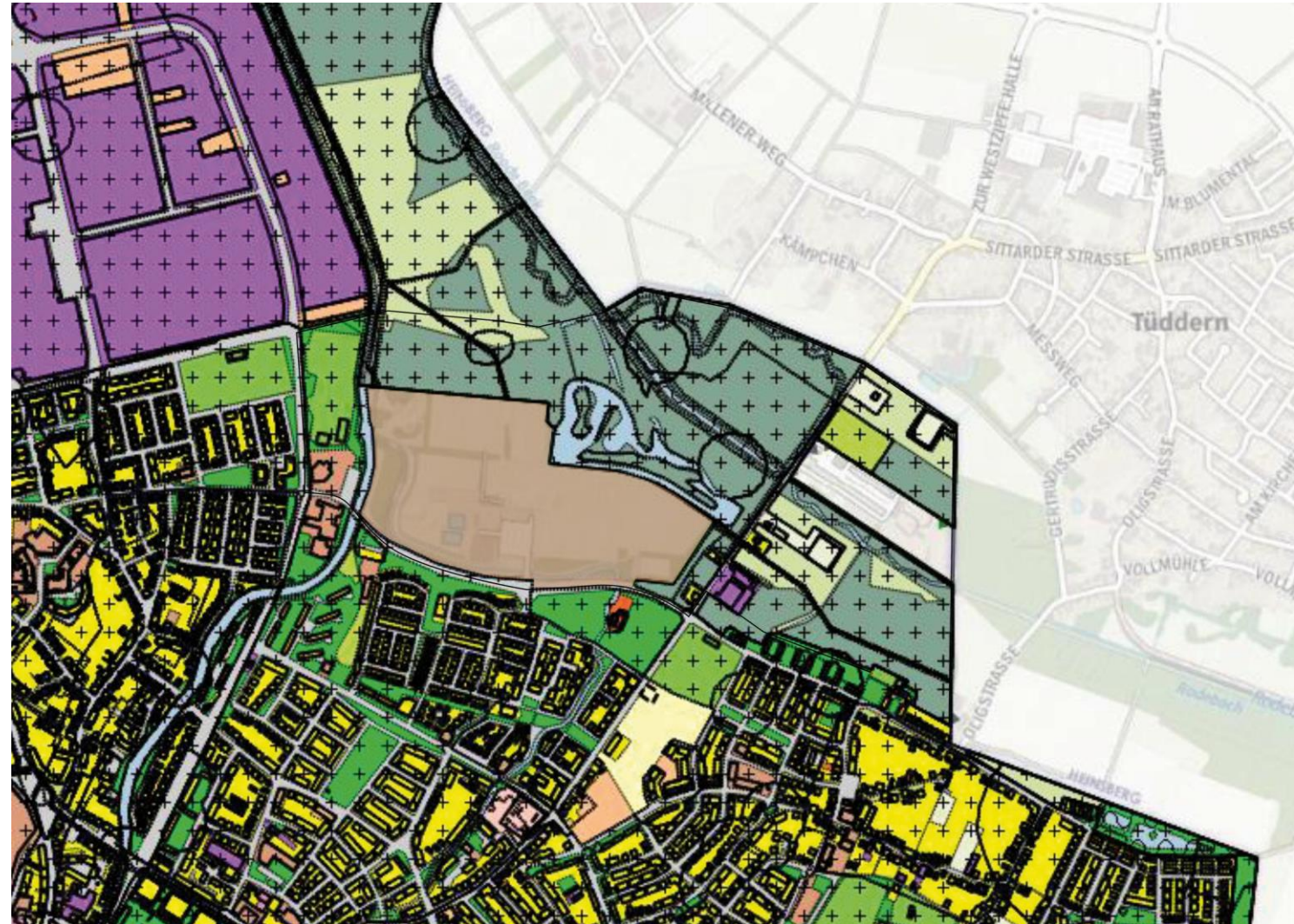
Planologie

Natuurgebied Schwienswei:

- **Bestemming:** natuur

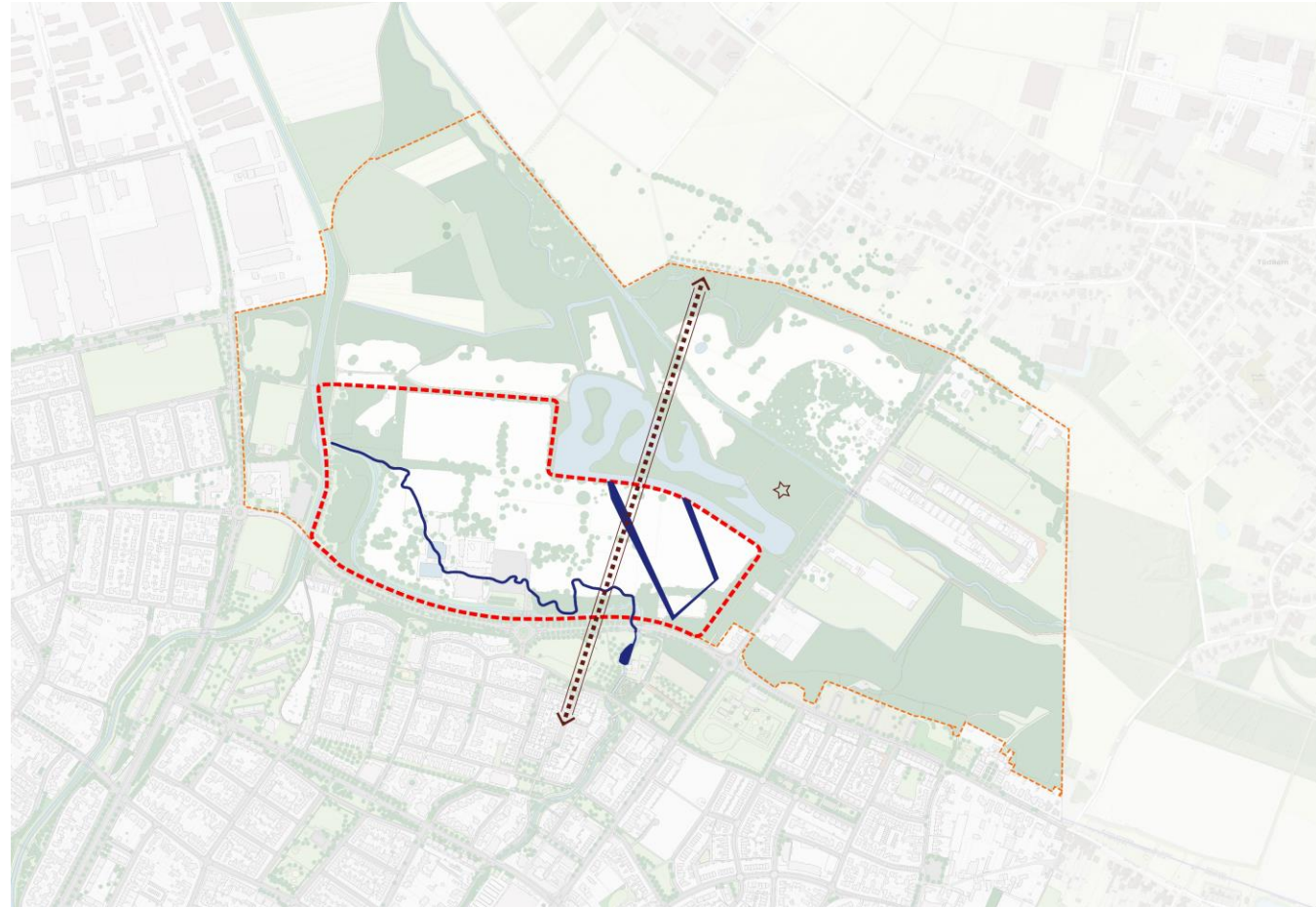
Oude zwem- en sportlocatie:

- **Bestemming:** maatschappelijk

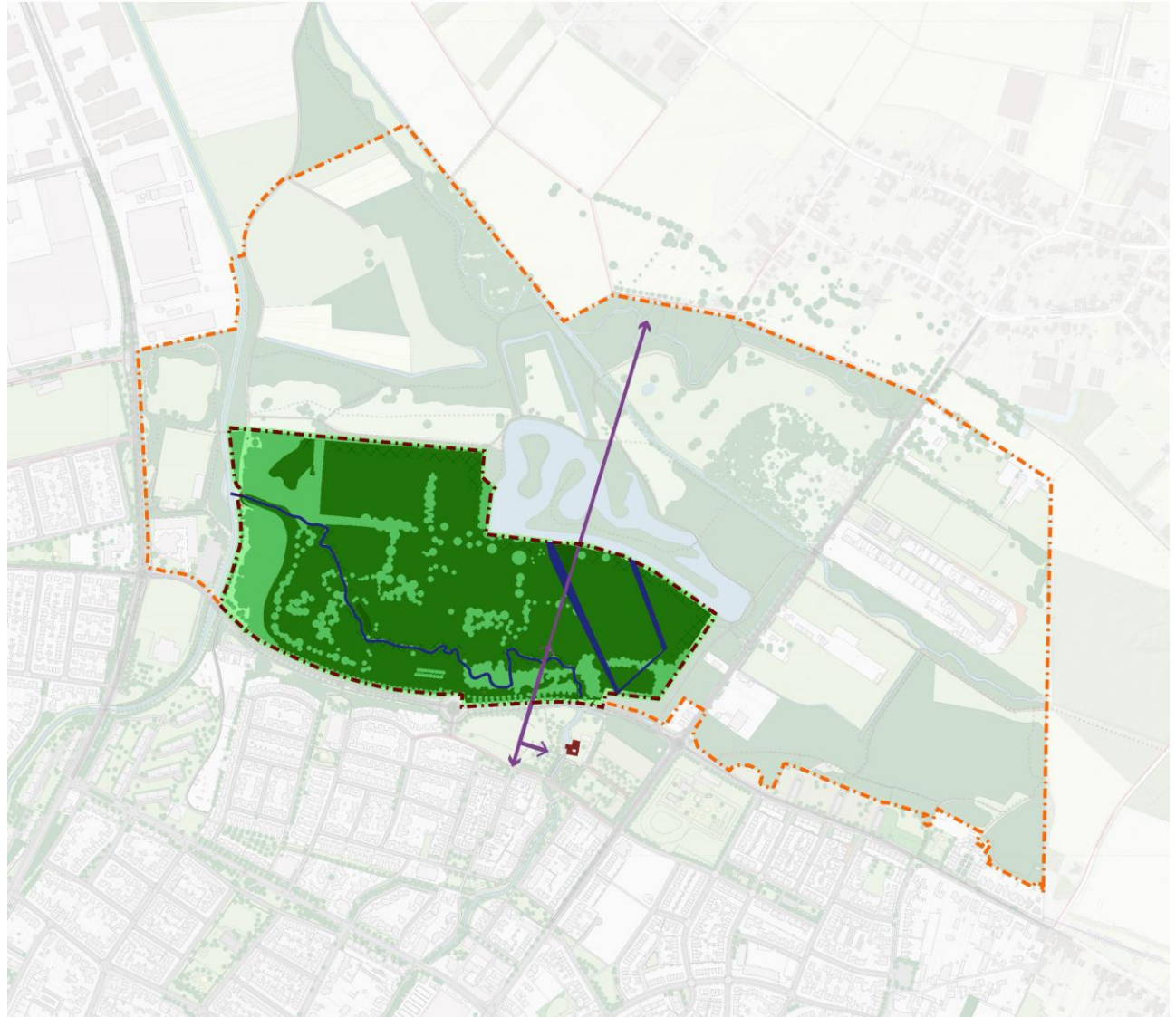




- Romeinse weg en villa beleefbaar maken
- Hateboer terugbrengen in landschap
- Beek laten meanderen
- Ongeacht toekomstige invulling



- Romeinse historie beleefbaar maken
- Hateboer terugbrengen
- Verbinding met Stadbroekermolen
- Cultuurhistorisch cluster
- Waardevolle houtopstanden behouden
- Beek laten meanderen
- Bufferzone tussen Schwienswei en voormalige zwem- en sportlocatie
- Voorkeur voor zwemfunctie



Natuur

Ecologisch onderzoek (tussentijds resultaat)

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Gewone grootoorvleermuis
- Watervleermuis
- Bever
- Bosuil
- Groene buffer





Ecologie

Impact op de Schwienswei

Impact op de aanwezige fauna

Vogels en hun nesten (jaarrond nestelende vogels)

Vleermuizen en andere beschermde zoogdieren

Verstoringsen door Licht, Geluid en Beweging



Ambities

- Door bij inrichten van het ESCS-terrein ook de inrichting van de Schwienswei mee te nemen, kan de ecologisch kracht van dat gebied versterkt worden en de beleving versterkt worden.
- Bij een herinrichting kunnen oude beekstructuren worden terug gebracht. Hierbij niet alleen de beek, maar ook een ruime oeverzone meenemen.
- Een inrichting waarbij heggen-hagen-bomen-ecologische gras/kruiden/bloemen-velden plek hebben, zal voor aanwezige flora en fauna meerwaarde opleveren en een verbetering voor de aanwezige soorten op het aanwezige terrein of de soorten op de Schwienswei.
- Biodiversiteit is aan de orde. Goede inrichting van het gebied kan hieraan bijdragen.



Er is een overgangszone van 50 meter met de Schwienwei afgesproken. De inrichting hiervan is belangrijk om eventuele negatieve effecten, van beide denkrichtingen, te mitigeren. Denk hierbij aan het afvangen van geluidseffecten, lichteffecten, loop naar de Schwienwei. Deze maatregel zal functioneel moeten zijn (geld voor alle compensatie en mitigatie) voordat de werkzaamheden starten.



Voorgestelde invulling denkrichting: Inspannen en ontspannen in het groen

Toekomstbestendige sport- en recreatiefunctie

- Tennisbanen en voetbalvelden (gemeente)
- Transformatie van overdekt zwembad naar doelgroepen/educatief bad (marktpartij)
- Racketsportcentrum (marktpartij)
- Kleinschalige camperstandplaats (marktpartij/gemeente)
- Openbare sportvoorziening (beweegroute, fitness etc) door gemeente
- Ontmoeten in de openbare ruimte

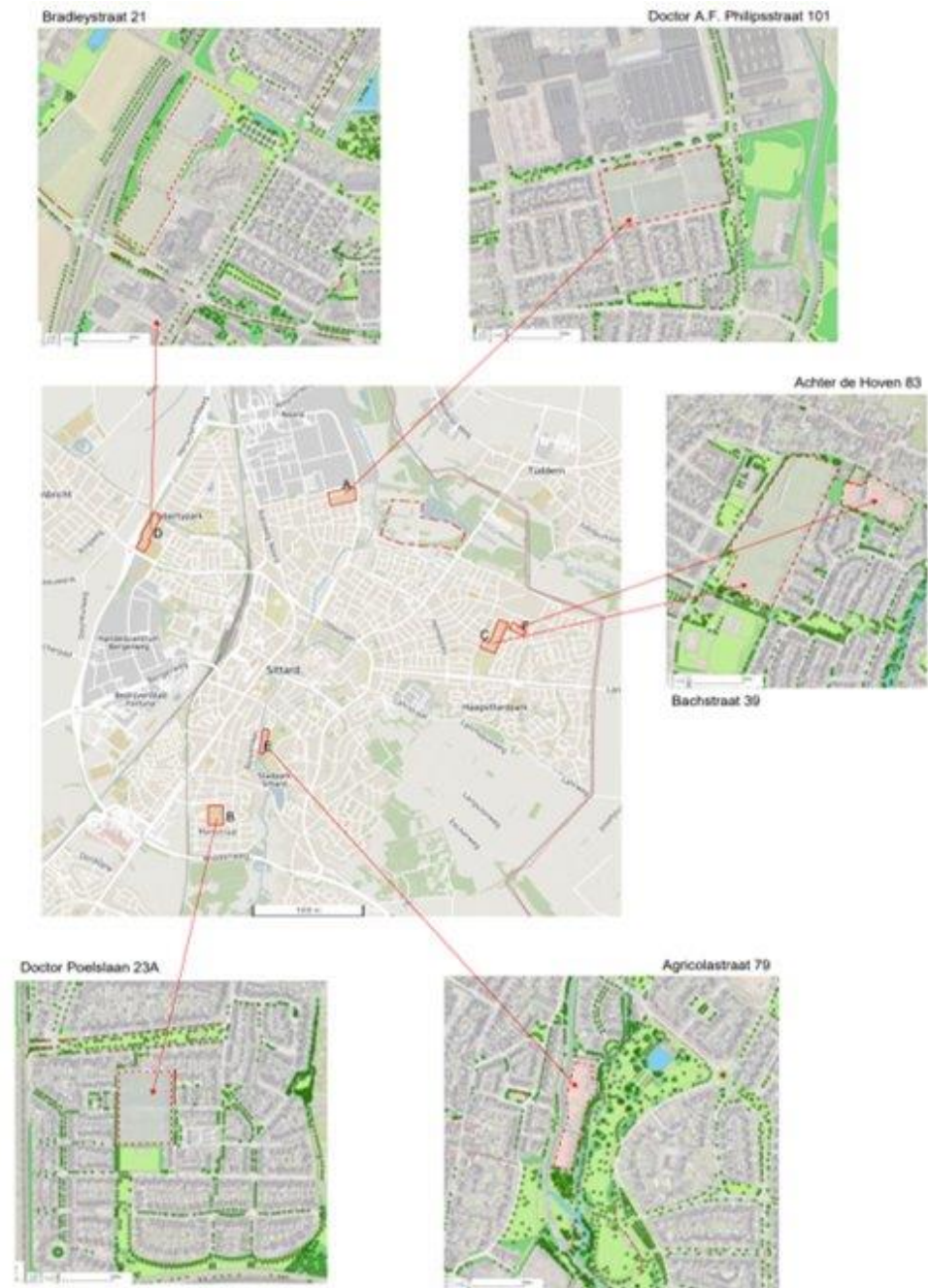


Waarom een centrale sportlocatie?

1. Trends en ontwikkelingen bij sportverenigingen
 - 1a. Risico's: o.a. leden en kader
 - 1b. Openstelling voor iedereen; dus ook niet verenigingsleden
2. Onderhouds- en verduurzamingopgave bestaande accommodaties (gefaseerd)
3. Invullen van een unieke kans; er is maar 1 locatie in Sittard
4. Samenwerking met private partijen
5. Past in de toekomstvisie van Sittard-Geleen

Gesprekspartners

- DVO (Dr. A.F. Philipsstraat 101)
- OVCS (Dr. Poelslaan 23A)
- VVS (Bradleystraat 21)
- SLTC (Agricolastraat 79)
- TC Orient (Achter de Hoven 83)
- *Sporting Sittard (Bachstraat 39)**
Geen investering meer





Anticiperen op (beleids)ontwikkelingen voor mogelijke vrijvallende locaties

Bijvoorbeeld:

- Flexcityregeling
- Woonprogrammering (transformatie)
- Klimaatadaptieve/ vergroende invulling om gezondheid te bevorderen
- Etc.



Voorbeeldverbeelding

Inspannen en ontspannen in het groen





Vakantiepark

Presentatie Ginder

PRESENTATIE GEMEENTERAAD RECREATIEPARK ESCS-LOCATIE

9 JANUARI 2025



EVEN VOORSTELLEN

René Beukers



We houden ons bezig met:

- **Vrijetijdseconomie en toerisme**
- **Ruimtelijke economie**
- **Bedrijfsadvies**

OPBOUW

- › **Vraagstelling**
- › **Marktruimte en doelgroepen**
- › **Het concept**
- › **Meerwaarde voor de omgeving**

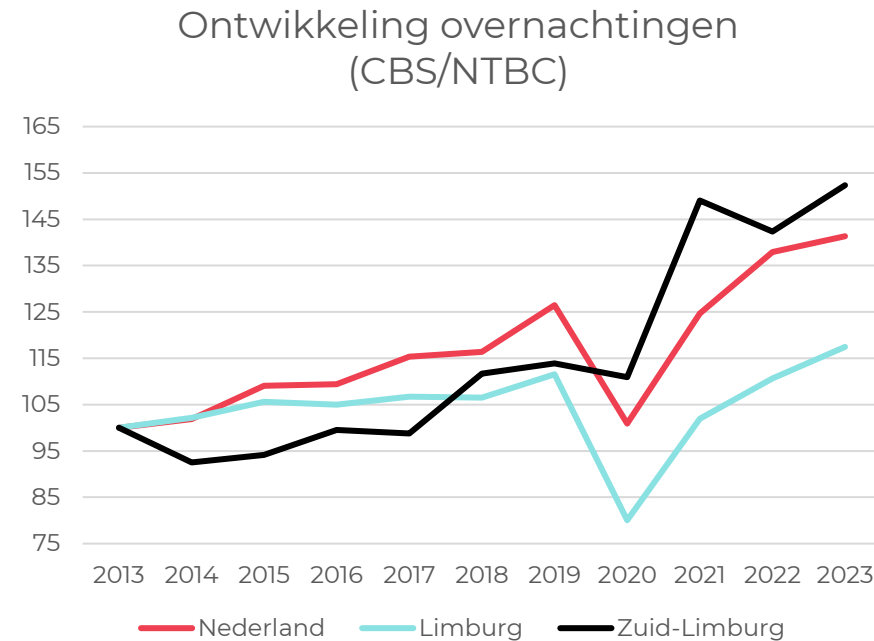
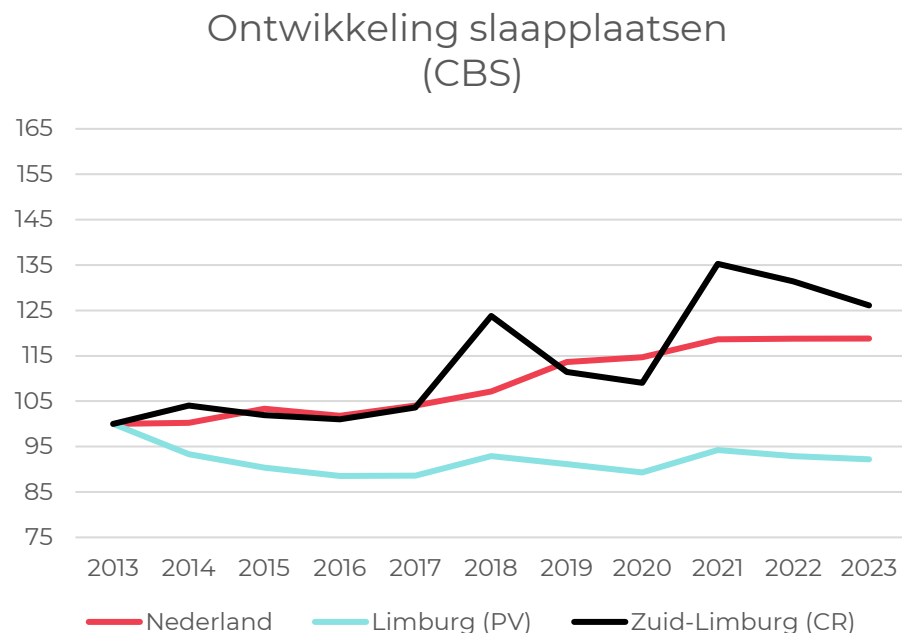


DE VRAAGSTELLING

- Is er voldoende **marktruimte** om een vakantiepark te vestigen aan de rand van Sittard?
- Op welke **doelgroep/marktsegment** zou een vakantiepark zich moeten richten?
- Worden door een vakantiepark op de ESCS-locatie **nieuwe gasten/bezoekers** aangetrokken en zo ook naar de Sittard-Geleen en de regio?
- Welke **meerwaarde** kan een recreatiepark op deze locatie brengen voor de omgeving?
- Aan welke specifieke kenmerken kan een vakantiepark op de ESCS locatie voldoen waardoor het (voor de lange termijn) **onderscheidend** blijft?
- Hoe kan de aard en omvang van een vakantiepark op de ESCS locatie op lange termijn worden **geborgd** zodat ook gasten/bezoekers het park blijven bezoeken?
- Past een eventuele ontwikkeling **in de visie van verblijfsrecreatie**?



ONTWIKKELING AANBOD EN VRAAG

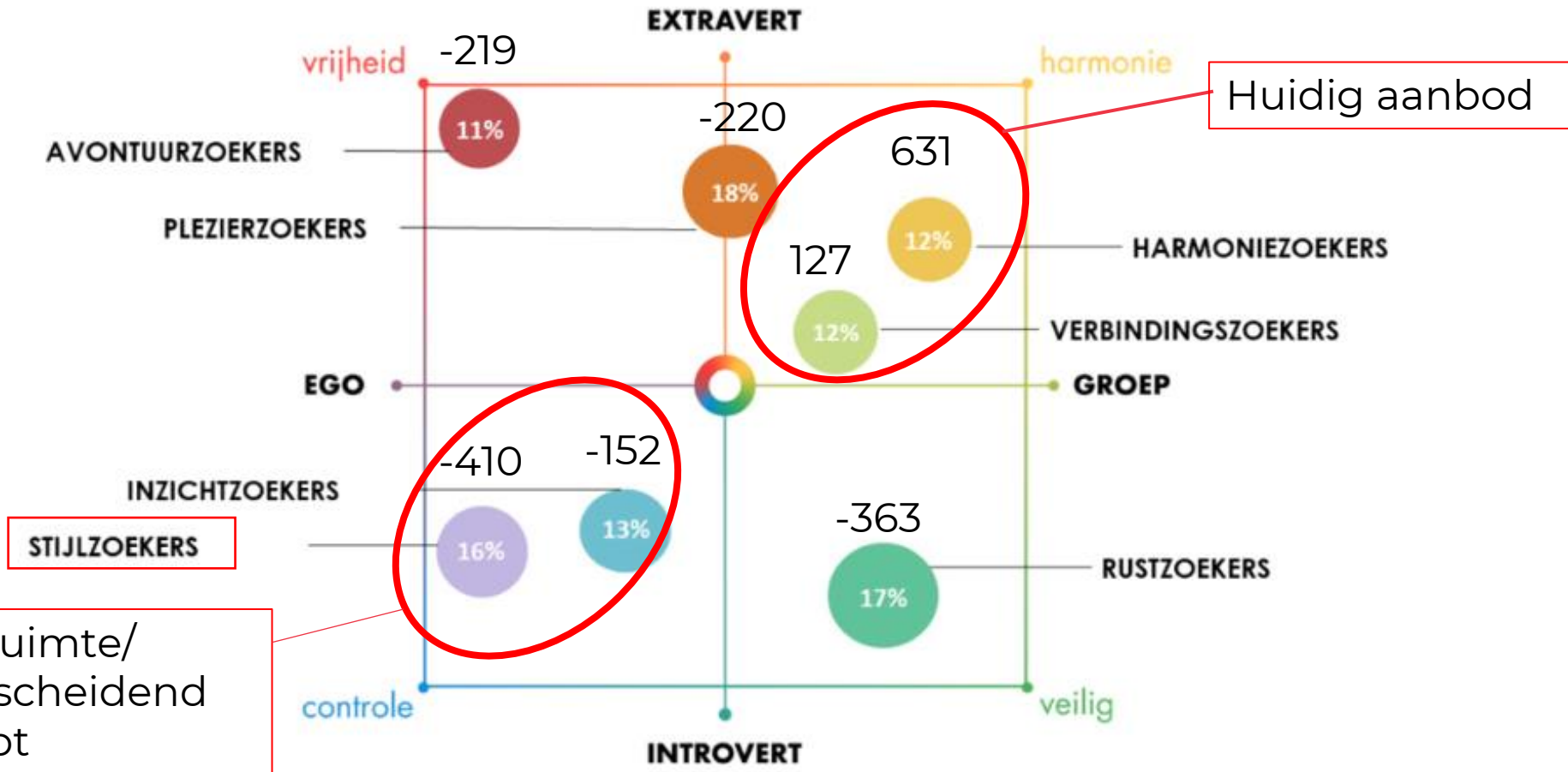


We kiezen voor een periode van tien jaar omdat de volledige realisatie van het park naar verwachting wel enige tijd in beslag neemt. Naar verwachting zal dit gaan om enkele jaren. Daarna duurt het nog enkele jaren tot de exploitatie helemaal draait.

Benodigd aantal:	606 eenheden
Harde planvoorraad:	236 eenheden
Marktruimte realistisch scenario (2,9%):	370 eenheden

Overnachtingen (x1.000)	2013	2016	2020	2023	Gemiddelde jaarlijkse groei
Nederland	33.835	37.027	34.145	47.822	3,5%
Limburg (PV)	5.839	6.130	4.674	6.858	1,6%
Zuid-Limburg	1.899	1.890	2.106	2.893	4,3%

DOELGROEPANALYSE



Negatieve waarde = tekort aan eenheden

Positieve waarde = een overschot van eenheden

CONCEPT

Sittard op de kaart

- **Verbinding tussen het park en het stadcentrum**
- **Eigen winkel/restaurant/informatiepunt op de markt van Sittard openen**
- Een brug tussen toerisme en **lokaal ondernemerschap**
- Vakantiepark als **poort naar Zuid-Limburg** en verbinding voor de regio via fietstochten en cultuur

Accommodaties

- **Een mix aan woningen van verschillende groottes**
- **Alle accommodaties zijn zeer ruim en luxe opgezet.**
- **Volledig energieneutraal** en gasloos
- **In totaal worden circa 210 woningen gerealiseerd,** met circa 1.200 bedden

Centrale voorziening

- De centrale voorzieningen zijn ook gericht op de inwoners van Sittard en omgeving.
- Het **serviceniveau** is zeer hoog en wordt verzorgd door topbedrijven uit de regio, gericht op de doelgroep **Stijlzoekers**.

Landschappelijke inrichting

Het landschap vormt de basis voor de inrichting van het park en wordt versterkt met waterlopen, beplanting en pluktuinen.



CONCEPT

Wat zeggen andere deskundigen?

(Brancheorganisatie, hotels, makelaars, een bank enz.)

- Toeristisch aantrekkelijke omgeving
- Ligging Sittard zorgt voor meer spreiding in het Heuvellandschap
- Park ligt in een mooie natuurlijke omgeving
- Draagt bij aan het onder de aandacht brengen van het centrum van Sittard.
- De doelgroep Stijlzoekers is aanvullend voor deze omgeving
- Men voorziet geen problemen bij de financiering en exploitatie van het park.



MEERWAARDE

- Ontmoetingsplek voor bezoekers en bewoners
- Hoger voorzieningsniveau voor de lokale bevolking.
- Zwembad voor de inwoners.
- Levert bijdrage aan de lokale economie, gemeenschap en milieu
- Creëert werkgelegenheid naar verwachting tussen 75 en 125 FTE.
- Ondersteunt lokale winkels en horeca, en draagt bij aan de lokale economie. Jaarlijks **€ 4 mln.** extra besteding buiten het park. (60% horeca en 40% retail)

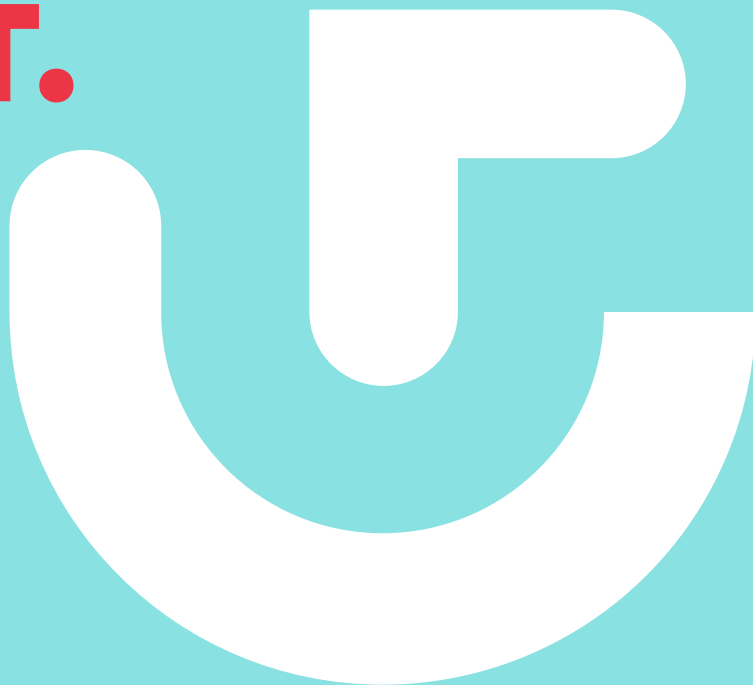


CONCLUSIE

- Er is voldoende marktruimte
- Doelgroep analyse met ruimte voor stijlzoekers
- Het concept heeft meerwaarde voor omgeving met o.a een zwembad voor de inwoners
- Concept is onderscheidend en uit de markt is draagvlak
- Concept draagt bij aan de positionering van Sittard
- Exploitatie is realistisch en haalbaar
- Economische impact is substantieel voor Sittard e.o. (draagvlak voorzieningen, versterking centrum, werkgelegenheid, 75 - 125 FTE)
- Het concept sluit aan bij de visie Recreatie& Toerisme



**HARTELIJK DANK
VOOR DE
AANDACHT.**







Conclusie

Inspannen en ontspannen in het groen:
Economisch en maatschappelijke invulling.

Vakantiepark:
Economische invulling



Nota grondbeleid

Inschatting maken van maatschappelijke impact per denkrichting
ten behoeve van gefundeerde afweging door gemeenteraad

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	Kennisontwikkeling
Energie					Innovatie
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



Vervolg

9 januari themasessie

20 februari Opiniërende ronde

januari / februari bewonersparticipatie

3 april ronde

17 april Raad

Diverse onderzoeken:

- Verkeersveiligheid
- Parkeren
- Ecologie