Raadsvoorstel

Voorstel tot:

1. kennisnemen van het haalbaarheidsonderzoek Slingeplas – ’t Broock
2. het college opdracht geven voor de uitwerking van variant 1 in samenwerking met de betrokken partijen

AAN DE RAAD

Samenvatting

In Bredevoort is door een aantal initiatiefnemers (werkgroep De Slingeplas) een ambitiedocument voor de Slingeplas en ’t Broock opgesteld. Door verplaatsing van de sportvelden richting de Slingeplas ontstaat op de huidige locatie van het sportpark ruimte voor woningbouw. Verder worden de recreatieve voorzieningen fors uitgebreid en is er de nodige aandacht voor landschap en cultuurhistorie. Uit een haalbaarheidsonderzoek blijkt dat voor een variant met lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken een investering van bijna 1,8 miljoen euro nodig is. Deze besparing wordt vooral behaald door een groot deel van de bruggen die in het ontwerp zijn opgenomen, te vervangen door duikers. Voorgesteld wordt om deze variant samen met de werkgroep De Slingeplas verder uit te werken.

Inleiding

In Bredevoort zijn vorig jaar ideeën en ambities voor de Slingeplas, sportaccommodatie 't Broock en de stad zelf vastgelegd in het ambitiedocument Slingeplas - 't Broock. Belangrijkste initiatiefnemers zijn vakantiepark De Twee Bruggen, Sportvereniging Bredevoort en Bredevoorts Belang. Op hoofdlijnen bestaat het plan uit drie onderdelen, namelijk verplaatsing van het sportpark naar de Slingeplas, woningbouw op de locatie van het huidige sportpark en het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van de Slingeplas. Het plan is eind vorig jaar gepresenteerd aan de inwoners van Bredevoort en daarna officieel overhandigd aan de gemeente. Wij hebben vervolgens Antea Group opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Naast een doorrekening van het ontwerp in het ambitiedocument is ook een aantal varianten doorgerekend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

- Uitvoeringsprogramma 2022-2026 ‘Duurzaam, daadkrachtig en dichtbij’:
  - 1a. Lokale woonvisie en woningbouwstrategie
  - 1b. Betaalbare en duurzame woningen
- Woondeal Achterhoek

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Ambitiedocument Slingeplas – ‘t Broock
In het voorgestelde plan komen veel aspecten samen. Door verplaatsing van de sportvelden richting de Slingeplas ontstaat op de huidige locatie van het sportpark ruimte voor woningbouw. Het gaat om 82 woningen, waarbij bij de samenstelling rekening is gehouden met de behoefte vanuit Bredevoort (ruimte voor starters en senioren).

Bij de Slingeplas zelf gaat het naast een nieuw sportpark om uitbreiding van de recreatieve voorzieningen met onder meer de aanleg van padel- en tennisbanen en extra camperparkeerplaatsen. Daarnaast blijkt uit het schetsontwerp dat dit lukt met de nodige aandacht voor cultuurhistorie, natuur en landschap.

Belangrijk aandachtspunt is het feit dat de Slingeplas een retentiegebied is, bedoeld om in hele natte periodes water vast te houden om overstromingen elders te voorkomen. Dit betekent dat functies in dit gebied (zoals de sportvelden en camperparkeerplaatsen) mogelijk tijdelijk onder water komen te staan. Deze retentiefunctie mag door de ontwikkelingen niet beperkt worden en daarnaast moet ook de bredere wateropgave bekeken worden.

Het ambitiedocument is tot stand gekomen in samenspraak met de werkgroep De Slingeplas, bestaande uit diverse partijen waaronder Bredevoorts Belang, SV Bredevoort en De Twee Bruggen, maar ook aanwonenden en andere verenigingen in Bredevoort. Alle betrokken partijen zijn enthousiast en staan achter het plan. Het plan is gepresenteerd aan de inwoners van Bredevoort, onder de aanwezigen bleek een groot draagvlak te zijn.

Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas – 't Broock
Antea Group heeft het plan doorgerekend en een aantal varianten opgesteld. In variant 1 is gekeken naar kostenbesparingen bij het bouw- en woonrijp maken, vooral door bruggen te vervangen door duikers. In variant 2 is sprake van extra woningen (in totaal 106), waardoor er sprake is van meer opbrengsten. Variant 3 is een combinatie van variant 1 en 2.

Uit het haalbaarheidsonderzoek komen de volgende benodigde investeringen (exclusief het recreatiedeel) naar voren:

Plan	**Benodigde bijdrage (euro)**
Basisvariant (conform ambitiedocument)	3,98 miljoen
Variant 1	1,78 miljoen
Variant 2	2,77 miljoen
Variant 3	0,49 miljoen

Er zijn verschillende varianten mogelijk om de benodigde investering naar beneden te brengen. Variant 1 is de meest reële variant: de basis van het ambitiedocument verandert door de voorgestelde wijzigingen (vooral duikers in plaats van bruggen) niet. In zowel variant 2 als 3 wordt uitgegaan van een aanzienlijke hoeveelheid extra woningen, in totaal 106 in plaats van 82 zoals genoemd in het ambitiedocument. Dit lijkt ons niet wenselijk. Het aantal van 82 is al hoger dan het uitgangspunt in de huidige woningbouwstrategie (ongeveer 50 nieuwe woningen in Bredevoort), maar niet onhaalbaar. Bij toevoeging van nog meer woningen wordt de kans op financiële risico's vanwege onverkoopbare kavels steeds groter.

We hebben de keuze voor variant 1 besproken met de drie belangrijkste initiatiefnemers en zij hebben aangegeven positief tegenover deze keuze te staan. Bredevoorts Belang tekent daarbij wel aan dat ze graag zien dat eventuele aanpassingen dusdanig worden uitgevoerd dat de beoogde versterking van de historische waarde in een later stadium alsnog uitgevoerd kan worden.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt besluiten om niet verder te gaan met de planontwikkeling of te kiezen voor het ontwerp zoals opgenomen in het basisdocument of één van de andere varianten uit het haalbaarheidsonderzoek. In het eerste geval betekent dit dat er in Bredevoort geen nieuwe ruimte ontstaat voor woningbouw en dat het sportpark op de huidige locatie blijft. Bij een andere keuze voor de uitwerking is het financiële risico aanzienlijk groter.

Financiële consequenties

Het verwachte tekort van variant 1 is geraamd op bijna 1,8 miljoen, hiervoor is nog geen dekking. Het plan moet nog verder worden uitgewerkt de komende tijd. Pas daarna komen we bij u terug met een uitgewerkt plan inclusief bijbehorende kredietaanvraag. Daarin nemen we ook eventuele subsidies mee. In het haalbaarheidsonderzoek is een subsidiescan opgenomen. Er zijn diverse mogelijkheden, waaronder de Dorpendeal van de provincie Gelderland. Op dit moment zijn we in overleg met de provincie om te kijken wat ervoor nodig is om daadwerkelijk voor een Dorpendeal in aanmerking te komen. Andere mogelijkheden voor subsidiëring bekijken we tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

Participatie en Communicatie

Het plan dat er nu ligt is tot stand gekomen op initiatief van Bredevoort zelf. Wij zijn aan zet voor de verdere uitwerking en zullen dat in nauwe samenwerking met de initiatiefnemers oppakken. Er wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld om alle belanghebbenden te betrekken bij het project.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Eerstvolgende stap is de inrichting van een projectorganisatie voor de verdere uitwerking van het project. Begin 2024 starten we dan met de inhoudelijke verdere uitwerking, waarbij de initiatiefnemers nauw betrokken zullen zijn. Het gaat dan met name om de onderdelen sportpark en woningbouw. Voor het recreatiedeel is vooral De Twee Bruggen aan zet.

Bijlagen

- Ambitiedocument Slingeplas – ’t Broock
- Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas – ’t Broock
- Oplegnotitie Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas – ‘t Broock

Aalten, 17 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester