

Oplegnotitie

Van : College van Burgemeester en wethouders
Aan : De raad van de gemeente Aalten
Datum : 11 oktober 2023

Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek Slingeplas - 't Broock

Antea Group heeft in opdracht van de gemeente Aalten een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het ambtiedocument voor de Slingeplas bij Bredevoort in de gemeente Aalten. In deze oplegnotitie is een uitgebreide samenvatting van dat haalbaarheidsonderzoek opgenomen.

Onderzoeksgebied en afbakening onderzoek

De locatie 'Slingeplas – 't Broock' bestaat in de huidige vorm uit twee delen, te weten het sportpark 't Broock en de recreatieplas. In onderstaande figuur (figuur 1.1) is de locatie visueel weergegeven.



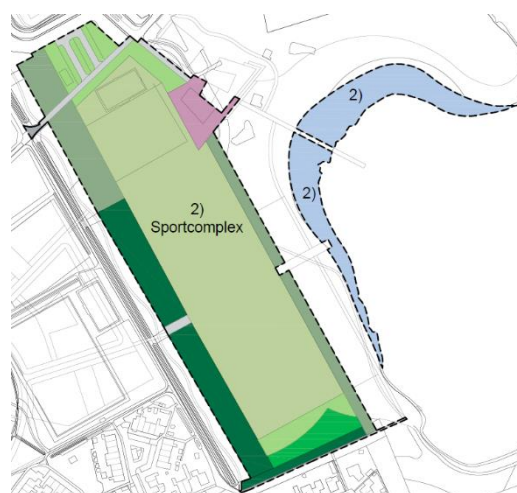
Figuur 1.1: Plangebied, omkaderd met blauw (bron: Cyclomedia 2022, bewerking Antea Group 2023)

Het ambtiedocument (7 december 2022) beschrijft een verschuiving van functies. Het huidige sportpark wordt herbestemd naar onder andere woningbouw en water. Het sportpark zal verhuizen naar de speelweides van de Slingeplas. In het kloppend hart van de Slingeplas zal een combi-accommodatie verrijzen. Deze accommodatie wordt ingericht voor zowel de sportclub als recreatiedoeleinden.



Figuur 1.2: Schetsontwerp van de Slingeplas (bron: Ambitiedocument Slingeplas)

In het haalbaarheidsonderzoek is de haalbaarheid en betaalbaarheid van de ambitie voor deelgebieden 1 en 2 geactualiseerd. Deelgebied 3 (ontwikkeling 'Twee Bruggen') is verder niet beschouwd. Daarnaast zijn er ook drie scenario's met daarin varianten van de ontwikkeling beschouwd.



Figuren 1.3 en 1.4: Respectievelijk Deelgebied 1 (wonen) en Deelgebied 2 (sport)

Interviews met stakeholders

Uit de gesprekken met de stakeholders zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen die het plan onhaalbaar maken.

De geïnterviewde stakeholders betroffen:

- De gemeente;
- vakantiepark De Twee Bruggen;
- Bredevoorts Belang;
- SV Bredevoort;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Buro Ontwerp en Omgeving (opsteller van het ambitieplan).

Milieuscan stikstof

Naar alle verwachting kan de voorgenomen ontwikkeling haalbaar worden ingeschat op het vlak van stikstof.

Realisatiefase

De hoeveelheid grondverzet vraagt om inzet van zwaar materieel/ bouwvoertuigen en het is mogelijk dat de uitstoot hoger is. Advies is om onderzoek te doen naar de mogelijke aanwezigheid van salderingsbronnen.

Gebruiksfase

Verplaatsing van de sportvelden geeft geen toename van het verkeer. Het is er nu ook en komt ergens terug. Woningbouw en camperparkeerplaatsen moeten ook mogelijk zijn, maar ligt aan de aantallen. Op basis van de uitkomsten is nader onderzoek nodig naar de mogelijke aanwezigheid van salderingsbronnen.

Basisvariant

De basisvariant bestaat uit deelgebied 1 en 2 zoals is aangegeven in het ambitiedocument.

Op hoofdlijnen bestaat deelgebied 1 uit:

- 82 woningen. Minimaal 60% betaalbaar en minimaal 28% sociale huur;
- Rijbaan en parkeerplaatsen uitgevoerd in straatbakstenen;
- Bovengrondse afvoer van hemelwater;
- Terugbrengen van de vorm van de gracht.

Op hoofdlijnen bestaat deelgebied 2 uit:

- 2 volwaardige voetbalvelden en een half trainingsveld;
- Sportkantine, kleedkamers en een terras;
- Kade tussen de Slingeplas en de sportvelden;
- Vergroting Slingeplas.

Het aangegeven racketsportpark voor tennis en padel in deelgebied 2 wordt gerealiseerd door derden en is daarmee geen onderdeel van de basisvariant.

De geactualiseerde haalbaarheid van de ambitie bedraagt ca. **€ - 3,98 miljoen (excl. btw)** (contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023).

Alternatief

In het haalbaarheidsonderzoek is ook onderzoek gedaan naar alternatieve mogelijkheden van het plan zonder concessies te doen aan de ambitie. Eveneens hebben de alternatieve mogelijkheden geen impact op de functies vanuit het ambitiedocument.

Alternatieve mogelijkheden bouw- en woonrijp maken

- De autobrug kan kleiner in omvang worden ontworpen, terwijl de hoofdfuncties gehandhaafd blijven;
- Het aanpassen van de toegang tot de vrijstaande woningen aan de grachtzijde. De bruggen zijn in dit geval vervangen door duikers;
- De voet-/fietsbruggen over bestaande watergangen zijn vervangen door duikers;
- Optimalisatie van grondwerk: werk met werk maken en geen afvoer van grond.

Alternatieve mogelijkheden woningbouwprogramma

- Toevoegen van extra woningen (met name in de vrije sector) van 68% betaalbaar naar 60%. Dit blijft in lijn met de woondeal en de zichtlijnen vanuit het ambitiedocument;
- Vervangen van de bijzondere vlonderwoningen, door vrijstaande woningen;
- Toevoegen van een appartementencomplex (vrije sector) in het bastion.

De alternatieve mogelijkheden zijn in de volgende varianten samengevat:

- Variant 1: woningbouwprogramma conform ambitiedocument/basisvariant en alternatief bouw- en woonrijp maken;
- Variant 2: alternatief woningbouwprogramma (106 woningen in plaats van 82 en andere typen), bouw- en woonrijp maken conform ambitiedocument/basisvariant;
- Variant 3: alternatief woningbouwprogramma (106 woningen in plaats van 82 en andere typen) en alternatief bouw- en woonrijp maken.

De geactualiseerde haalbaarheid van variant 1 bedraagt ca. **€ - 1,78 miljoen (excl. btw)**.

De geactualiseerde haalbaarheid van variant 2 bedraagt ca. **€ - 2,77 miljoen (excl. btw)**.

De geactualiseerde haalbaarheid van variant 3 bedraagt ca. **€ - 0,49 miljoen (excl. btw)**

Alle bedragen betreffen contante residuele waarde op prijspeil 15 mei 2023.

Alternatieve mogelijkheden buiten de berekeningen

Alternatieve invulling van het sportpark kan met het huidige aantal leden, wedstrijden en trainingsavonden mogelijk uit met 1 natuurgrasveld en 1 hybrideveld. In hoeverre dit haalbaar is moet verder onderzocht worden, voordat een inschatting kan worden gegeven over de kosten.

De ontwikkelstrategie gaat nu uit van realisatie door private partijen. Dit is gangbaar. Daarnaast kan de gemeente Aalten beslissen om de ontwikkeling in eigen beheer te realiseren of in combinatie met private partijen. In hoeverre dit een financieel voordeel oplevert is afhankelijk van de eigen mogelijkheden van de gemeente en de wens om de regie te hebben in de ontwikkeling. Ook hierbij is dieper onderzoek nodig om enige inschatting van de kosten te kunnen geven.

Mogelijke subsidies

Op dit moment zijn er subsidies mogelijk ten voordele van zowel de gemeente als voor marktpartijen:

- Woningbouwimpuls 6^e tranche (openbare ruimte);
- Cofinanciering Woningbouwimpuls (openbare ruimte);
- MIA/VA MIL (fiscaal – klimaat, CO2-neutraal, duurzaam en circulair bouwen);
- SDE++ (duurzame energie);
- ISDE (aanschaf warmtepompen en zonneboilers);
- Dorpendeal (voorzieningen versterking sociale cohesie);
- Brede SPUK (sportvoorzieningen).

In hoeverre deze subsidies in de tijd nog gelden is nu niet duidelijk en daarom verder niet mee gerekend.