

Burgemeester en wethouders

Datum 28 februari 2024

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Sportpark De Baete te Ruinen

Wij willen

In navolging op de vaststelling van de gebiedsvisie De Baete Volop in beweging het proces starten voor de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan voor het sportpark

Wij besluiten

1. De projectopdracht en plan van aanpak voor het opstellen van een 'Stedenbouwkundig plan voor De Baete' vast te stellen
2. Opdracht te geven te starten met het project
3. De gemeenteraad te informeren over het proces en de momenten waarop zij geadviseerd wordt over de investeringskosten binnen het proces

Want

1. *Er is behoefte aan een sportpark dat toekomstbestendig is en voldoet aan de wensen van deze tijd.*
Sportpark De Baete is sinds vele jaren het sporthart van Ruinen. Omdat de behoeftes de afgelopen jaren zijn veranderd en er enkele knelpunten zijn, hebben alle verenigingen en stichtingen gezamenlijk een gebiedsvisie opgesteld.
2. *De gemeenteraad heeft met de gebiedsvisie De Baete volop in beweging ingestemd*
Deze gebiedsvisie is bij besluit van de 29 september 2022 door de gemeenteraad van de gemeente De Wolden vastgesteld.
3. *Een stedenbouwkundig plan biedt een basis voor de planvorming richting realisatie.*
Een stedenbouwkundig plan geeft een globaal beeld van wat mogelijk is in een gebied en hoe de wensen van initiatiefnemers ruimtelijk ingepast kunnen worden. Aan een stedenbouwkundig plan ligt een ruimtelijke- en functionele analyse ten grondslag. Hiermee wordt duidelijk welke mogelijkheden, maar ook welke beperkingen het gebied kent. Zo komen knelpunten en kansen snel in beeld. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het opstellen van – indien noodzakelijk Omgevingsplan en - een ontwerp richting het opstellen van een definitief onderwerp voor realisatie.
4. *De gemeenteraad moet geïnformeerd worden over de processtappen en de momenten waarop zij geadviseerd wordt over het stedenbouwkundige plan en de geraamde kosten.*
De gemeenteraad heeft op 29 september 2022 opdracht gegeven heeft om de gebiedsvisie 'De Baete volop in beweging' uit te werken tot een uitvoeringsplan. Het is van groot belang de gemeenteraad te informeren over het proces dat doorlopen wordt tot vaststelling van een uitvoeringsplan en de momenten waarop zij actief betrokken wordt. Daarnaast zal de gemeenteraad binnen het proces tot aan de vaststelling van een stedenbouwkundig plan ook

tussentijds in stelling worden gebracht een besluit te nemen over de geraamde kosten voor de herinrichting van het sportpark.

Onderdeel van het actief informeren is het organiseren van een interne raadsbijeenkomst waarin de gemeenteraad wordt geïnformeerd over het proces voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het vervolg hierop. Tijdens deze bijeenkomst wordt de gemeenteraad de gelegenheid geboden om te reageren op het proces en de wijze waarop de voorgestelde actieve informatievoorziening wordt vormgegeven en de gemeenteraad in positie wordt gebracht.

Maar

1. Tijdens de vaststelling van de gebiedsvisie hebben omwonenden hun zorgen geuit over het vrijkomende deel achter de woonpercelen waar nu de voormalige gymzaal en het openluchttheater staan. De zorg komt voort uit het idee om deze locatie, indien deze vrij komt, in te vullen met woningbouw. De details over de woningbouwontwikkeling zijn echter nog niet bekend. Dit zorgt voor ongerustheid over het behoud van de woonkwaliteit.
2. De gebiedsvisie is omarmd maar de kosten voor de realisatie zijn nog niet bekend. Het is goed denkbaar dat de inmiddels in het gebied levende wensen vanwege de financiële haalbaarheid moeten worden bijgesteld. Ook hierover wordt met de verenigingen en stichtingen de komende tijd het gesprek aangegaan en waar nodig afspraken gemaakt en vastgelegd.

Achtergrond

Na de vaststelling van de gebiedsvisie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Terreinmeting westelijk deel De Baete (velden, gebouwen, kabels leidingen, etc)
- Milieukundig bodemonderzoek ijsbaan
- Bodemkundig onderzoek ijsbaan
- Waterhuishoudkundig plan
- Milieukundig bodemonderzoek waterschapsterrein
- Onderzoek kosten renovatie voormalige gymzaal tot verplichte BENG (Bijna energieneutrale gebouwen) niveau
- Programma's van eisen
- Inrichtingsmodellen op basis van de pve's*
- Variantenonderzoek ijsbaan (nog niet afgerond)

Een aantal onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd. Zoals:

- Een archeologisch onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Het vermoeden bestaat dat het gebied een archeologisch locatie omvat met een hoge trefkans. De directe omgeving van Sportpark De Baete is de vermoedelijke locatie van een boerderij uit de ijzertijd genaamd 'Nijenhavé' en of een urnenveld.
- De mogelijkheden voor subsidies
Mogelijk bestaat de kans om de herontwikkeling deels met subsidies te financieren. Op dit moment worden de mogelijkheden hiertoe ambtelijk onderzocht door contact binnen de provinciale organisatie. Er wordt een extern advies ingewonnen over de mogelijke subsidies die kunnen worden aangevraagd.

De financiële gevolgen zijn

Voor het planvormingsproces tot aan realisatie is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ter hoogte van € 140.000,--. Hiervan is reeds € 57.000,-- uitgegeven aan een aantal onderzoeken waaronder een bodemonderzoek voor de ijsbaan, een waterhuishoudingsplan en een inmeting van een deel van het projectgebied. Voor het opstellen van de stedenbouwkundig plan is een budget van circa € 50.000,-- beschikbaar. Dit valt binnen het beschikbare budget.

Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan volgt, na instemming van uw college, de fase voor het opstellen van een ontwerp voor de herinrichting. Vervolgens zal de fase voor realisatie volgen. Bij de start van elke fase zal in de beslisdocumenten inzichtelijk worden gemaakt welke financiële middelen nodig zijn voor het doorlopen van de betreffende fase. De hoogte van het bedrag zal mede worden bepaald door de mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies.

Alternatieven

Inzet is een integraal stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van het sportpark. Daarmee is het mogelijk om de in de gebiedsvisie benoemde ambities ten aanzien van: een Gemeenschappelijk hart, Eenheid, Mobiliteit en Inclusiviteit te behalen.

Gefragmenteerde planvorming voor herontwikkeling van het sportpark kan ertoe leiden kans en bedreigingen worden gemist. Belangen en ambities van verenigingen en stichtingen worden niet integraal met elkaar gewogen. Het gevaar bestaat dat in de gebiedsvisie verwoorde ambities door de gefragmenteerde planontwikkeling niet ten volle kunnen worden nagestreefd.

Participatie

De verenigingen en stichtingen hebben geparticipeerd in het opstellen van de gebiedsvisie. De verenigingen worden ook betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Zij hebben kennis van de omgeving en vertegenwoordigen hun leden. Deze input draagt bij aan het opstellen van een goed stedenbouwkundig plan.

Communicatie

Sommige verenigingen willen de handen graag uit de mouwen steken, dat is een goed teken, echter het proces tot er een schop in de grond gaat is nog lang. Behoud van draagvlak en begrip voor het proces is belangrijk. De samenwerking en de communicatie met de verenigingen/stichtingen wordt daarom een belangrijk punt van aandacht.

Van oktober tot en met januari 2024 zijn diverse gesprekken gevoerd met de verenigingen en stichtingen die gevestigd zijn op het Sportpark. Tijdens deze overleggen zijn de grote lijnen van het vervolg op de gebiedsvisie besproken. Ook met de omwonenden is gesproken. Op basis van deze gesprekken is een concept plan van aanpak opgesteld voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Op 19 december 2023 is het concept plan van aanpak gepresenteerd aan de verenigingen en stichtingen. De afdronk van de avond is dat men zo snel mogelijk wil starten met de stappen die nodig zijn zodat de realisatie als punt op de horizon kan worden gezet. Omwonenden willen graag snel duidelijkheid over wat er op de vrijkomende locatie wordt ontwikkeld. De presentatie, het verslag en de presentielijst zijn als bijlagen toegevoegd aan dit advies.

Voor de communicatie is een communicatieplan opgesteld. Bij de uitvraag voor de opdracht voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt als onderdeel van de opdracht gevraagd om – op basis van de in het plan van aanpak opgenomen processtappen - een nadere uitwerking van de planning aan te leveren. Het communicatieplan wordt hierop aangepast en waar nodig aangevuld. Het communicatieplan is onderdeel van het plan van aanpak.

De agendacommissie van de gemeenteraad wordt over met de bijgevoegde brief verzocht om een interne raadsbijeenkomst in te plannen. Tijdens deze raadsbijeenkomst wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de processtappen en de momenten waarop besluitvorming plaats vindt over de geraamde investeringskosten binnen het proces.

Bijlagen

1. Projectopdracht en plan van aanpak Sportpark De Baete.
2. Presentatie 19 december 2023

3. Verslag van de presentatie 19 december 2023
4. Brief aan de agendacommissie van de gemeenteraad met het verzoek een interne raadsbijeenkomst in te plannen over het proces en de kosten tot realisatie van de herontwikkeling van sportpark De Baete