



Memo

datum 23 september 2020	voor Gemeenteraad	Afdeling/cluster Team Beleid
behandeld door G. Driebergen	ons kenmerk -	bijlage(n) 0

Onderwerp
Quick Scan Woningbouw sportveld Laag-Soeren

De gemeenteraad heeft het college op 30 juni 2020 in een motie opgeroepen na te gaan of woningbouw op het voetbalveld bij Laag-Soeren tot de mogelijkheden behoort.

Per september 2020 heeft Sportclub S.C.S. Laag-Soeren de huur van het hoofd-voetbalveld in Laag-Soeren stopgezet en maakt zij geen gebruik meer van dit veld voor wedstrijden en trainingen. Naar aanleiding hiervan en naar aanleiding van de ingediende motie worden in deze memo de volgende vragen beantwoord:

- Kan het sportveld definitief worden afgestoten?
- Is er behoefte aan woningbouw in Laag-Soeren?
- Wat is de haalbaarheid van het bebouwen van deze locatie vanuit het geldende beleid?

Behoefte behoud sportveld Laag-Soeren

Eerste vraag die opkomt is of het sportveld definitief kan worden afgestoten. Is er in de toekomst niet alsnog behoefte aan een dergelijk veld? Er is contact gezocht met de sportvereniging en gekeken naar de ontwikkelingen van sport in verenigingsverband in het algemeen en van Laag-Soeren in het bijzonder. Hieruit is de conclusie als volgt:

- De ledenaantallen van georganiseerde verenigingssporten zijn de afgelopen jaren gedaald. Dat geldt ook voor het voetbal in Laag-Soeren. Momenteel traint een groep van zo'n 15 mensen wekelijks met elkaar bij SCS Laag-Soeren. Een toekomstige groei van leden in Laag-Soeren voor de voetbalvereniging is niet waarschijnlijk.
- De diversiteit aan sporten en verbanden waarin wordt gesport is de laatste jaren sterk toegenomen. Ongeorganiseerde sporten die mensen op flexibele tijden en met makkelijk te organiseren groepen kunnen doen, winnen aan populariteit. Het gaat veelal om sporten waar geen groot veld of terrein voor nodig is, waaronder fitness, hardlopen en fietsen.
- In Dieren (op een afstand van circa 10-15 minuten fietsen) zijn er volop faciliteiten voor voetbal binnen acceptabele afstand beschikbaar.
- Het opheffen van het veld staat onze doelstellingen op het gebied van sport en beweging niet in de weg.
- Het oefenveld (naast het hoofdveld) is belangrijk om te behouden, vanwege de geschiktheid voor allerlei sociale en sportieve activiteiten, eventueel in samenhang met activiteiten in het naastgelegen dorpshuis 't Sprengenhuis.

Wenselijkheid toevoegen woningen Laag-Soeren

Als het sportveld inderdaad komt te vervallen, is woningbouw op de locatie dan voor de hand liggend?

Voor de gemeente als geheel is er de ambitie om in de periode tot 2027 550 woningen toe te voegen, verdeeld over alle dorpen. Met de plannen die nu worden voorzien lijkt dit ook haalbaar. Ook nu enkele plannen vanwege allerlei oorzaken niet direct van de grond komen en de planvorming vaak veel tijd nodig heeft.

In de kleine kern Laag-Soeren zijn momenteel al twee woningbouwplannen in ontwikkeling. Het gaat om de locatie van restaurant de Harmonie aan de Harderwijkerweg, waar circa 20 levensloopgeschikte woningen staan gepland. Daarnaast is er ontwikkeling rondom het tuincentrum aan de Eerbeekseweg, waar zoals het er nu voorstaat ook ongeveer 20 woningen gebouwd kunnen worden. Dit plan gaat uit van een mix van woningen in verschillende



prijsklassen. Beide plannen zijn inbreidingsplannen en dragen bij aan de differentiatie van het woningbestand in Laag-Soeren. Beide plannen zijn overigens nog in de ontwerpfase en er heeft nog geen (definitieve) besluitvorming over plaatsgevonden.

Een toevoeging van circa 40 woningen is een forse uitbreiding voor een dorp met 350 woningen. En dat terwijl nieuwbouwwijk Hof van Soeren (60 woningen) recent is gerealiseerd. Als we de eerder genoemde ambitie voor het toevoegen van 550 woningen evenredig naar inwonertal zouden verdelen over de dorpen in onze gemeente, zouden we in Laag Soeren slechts 9 woningen toe moeten voegen. Laag-Soeren levert dus relatief gezien al een fors aandeel in de ambities voor het toevoegen van woningen. Het advies vanuit Volkshuisvesting is dan ook om terughoudend om te gaan met nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in het dorp Laag-Soeren.

Ruimtelijke beoordeling

Los van bovenstaande adviezen is gekeken naar de haalbaarheid vanuit het geldende beleid en vanuit wetgeving. Hier zijn een aantal aandachtspunten uit naar voren gekomen.

Ruimtelijk beleid

De Woonvisie, de structuurvisie Kleine Kernen en de Omgevingsvisie Buitengebied stellen dat in onze gemeente inbreiding voor uitbreiding gaat. Ook het provinciale beleid gaat hiervan uit. In de ladder van duurzame verstedelijking wordt voor stedelijke ontwikkelingen gevraagd te onderbouwen of er een dringende behoefte is aan de toegevoegde functies en wordt gevraagd eerst binnen de bebouwde kom te kijken naar geschikte locaties. Gezien datgene wat vanuit Volkshuisvesting wordt geadviseerd is het nog maar de vraag of deze onderbouwing kan worden gegeven. Toestemming van de provincie op dit vlak is nodig.

Cultuurhistorie

Het voetbalveld ligt binnen de contouren van het Rijksbeschermd dorpsgezicht Laag-Soeren. Dit houdt in dat de gemeente verplicht is om de (historische) karakteristieken (zoals omschreven in de toelichting op de aanwijzing) te beschermen. De openheid van het landschap in dit deel wordt daarin als een belangrijke historische en ruimtelijke kwaliteit aangemerkt. Woningbouw is daarmee in strijd.

Natuur

Het voetbalveld ligt in de door de provincie beschermde Groene Ontwikkelingszone. In deze zone kunnen ontwikkelingen alleen plaatsvinden als de gebiedsdoelen niet worden aangetast en/of worden gecompenseerd. Toestemming van de provincie op dit punt is nodig.

Conclusie

Conclusie uit het voorgaande is dat woningbouw op de locatie niet voor de hand ligt. Het college wil hier dan ook geen werk meer van maken.

Mochten de twee genoemde inbreidingsplannen (om wat voor reden dan ook) niet van de grond komen dan zou een heroverweging kunnen plaatsvinden. In dat geval zal woningbouw voor het gehele sportveld niet aan de orde zijn, hooguit komt een klein gedeelte ervan in aanmerking. Gezien de eisen die worden gesteld vanuit het ruimtelijk beleid, vanuit cultuurhistorie en natuur wordt dit geen gemakkelijke opgave.

Vervolg

Aangezien het sportveld niet meer wordt gebruikt en kan worden opgeheven rijst nu de vraag wat voor functies er wel kunnen worden toegestaan.

Al langere tijd loopt er, samen met eigenaar Veluwonen, met Soerens Belang en met andere belanghebbenden, een proces om te komen tot een betere invulling van dorpshuis 't Sprengenhuis. Deze opgave zal worden uitgebreid door hierbij nu ook de toekomst van het sportveld te betrekken. Ook hierbij kunnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht en de Groene Ontwikkelingszone voor een uitdaging zorgen.

