

Aan	College van B&W
Betreft	Gevolgen woningbouwplan Stationskwartier voor sportpark Den Ong (Ravenstein) en fusieclub VESTA'19
Van	Wiljan Mentink
Datum	15 maart 2023

Aanleiding

In het woningbouwplan Stationskwartier Ravenstein is het sportpark Den Ong (hoofdgebruiker VESTA'19) een beoogde locatie voor woningbouw. De voorlopige planning gaat uit van start woningbouw in 2025 op het hele sportpark. Met VESTA'19 (fusieclub VV Ravenstein en SDDL Demen) is afgesproken om met de club de plannen voor de verhuizing uit te werken als de planning van het Stationskwartier bekend is. Tot nu toe was de verwachting dat de woningbouw op het sportpark in 2 fases zou verlopen: in de eerste fase op 2 velden langs de Schaafdries en in de tweede fase op het resterende deel van het sportpark. De voetbalclub zou tot 2030 het sportpark kunnen blijven gebruiken. Door de toegekende subsidie voor de spoorfietstunnel is een versnelling binnen het woningbouwplan Stationskwartier wenselijk. Een (gefaseerde) verhuizing van de sportclub naar een nieuwe locatie voor medio 2025 is niet haalbaar. Voor VESTA'19 moet daarom een vervangende accommodatie worden gevonden. Als stip op de horizon in een mogelijk nieuw sportpark ergens in 'groot Ravenstein' beoogd. Het nieuwe sportpark is primair bedoeld voor sportvereniging VESTA'19. Optioneel is een verdere uitbreiding op termijn voor andere sporten van het dorpsraadgebied Ravenstein, al is dat vooral een wens van sportraad Ravenstein en voor de gemeente vooralsnog geen noodzaak. De nieuwe realiteit is dat een nieuw sportpark in 2025 niet haalbaar is. Een alternatieve oplossing is de clustering van alle sportactiviteiten van VESTA'19 op het bestaande sportpark in Demen/Onder d'n Plag. Dit is met de aanleg van een kunstgrasveld op een bestaand trainingsveld wel voor 1 juli 2025 haalbaar. De geraamde investeringskosten van € 600.000 wegen we integraal af in de Programmabegroting 2024 – 2027.

Huidige situatie

VESTA'19 speelt sinds 2019 op 2 locaties: Sportpark Den Ong in Ravenstein en sportpark De 5 stromen/MFA Onder d'n plag in Demen. Het sportpark Den Ong in Ravenstein moet wijken voor woningbouw. VV Ravenstein heeft aangegeven pertinent niet te willen verhuizen naar Onder d'n Plag. VESTA'19 heeft aangegeven gefaseerd te willen verhuizen naar 1 sportpark:

1. In de eerste fase verhuist het Ravensteinse deel uiterlijk 2030 (maar liefst eerder) naar een kleinschalig sportpark (2 voetbalvelden, kleedaccommodatie en kantine, tribune, parkeren).
2. Het Demense deel heeft (informeel) aangegeven dat de huidige locatie in Demen de voorkeur heeft. Het Demense deel is bereid om over 10 jaar (2032) naar een eventueel nieuw sportpark te verhuizen in het belang van een vitale sportvereniging. Het nieuwe sportpark moet in dat geval voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben voor fusievereniging VESTA'19

op één locatie (uitbreiding met 3e voetbalveld/vervanging bestaand veld door kunstgras en 1 korfbalveld).

De gewenste locatie voor de fusievereniging is nabij het Stationskwartier of centraal gelegen tussen Ravenstein en omliggende kernen.

Voor de gemeente is het bestaande sportpark in Demen ook een geschikte locatie. VESTA'19 is hiermee bekend. De daar aanwezige faciliteiten voorzien in grote mate in de capaciteitsbehoefte van VESTA'19 (kleedaccommodatie, kantine, velden) of kunnen relatief eenvoudig worden opgewaardeerd (kunstgras) (zie bijgevoegde capaciteitsbehoefteraming). Verder zijn de exploitatie en programmering van sport en ontmoeten in MFA Onder d'n Plag nauw verweven. Een ontvlechting/vertrek van sport en/bij ontmoeten is een grote bedreiging voor het succesvolle businessmodel van Onder d'n Plag.

Procesvoorstel

De planning van het plan Stationskwartier is op hoofdlijnen duidelijk. Met de club is afgesproken dat we de tijdelijke en permanente huisvesting nu verder met betrokken partijen gaan uitwerken. We starten medio 2025 met woningbouw op het sportpark. Het voetbal in de kern Ravenstein moet hiervoor in zijn geheel in één fase verhuizen. Hiermee wijken we af van de eerder met de club besproken verwachte planning van een gefaseerde verhuizing uiterlijk in 2030. Ook moeten we gezien deze korte periode uitgaan van een bestaande accommodatie als tijdelijke voorziening. Een logische keuze hiervoor is het sportpark in Demen. Dat is relatief eenvoudig geschikt te maken als tijdelijke (én permanente) accommodatie voor VESTA'19. Gezien de hiervoor vermelde uitgangspunten van de club (specifiek het Ravensteinse deel) moeten we rekening houden met grote weerstand tegen deze ontwikkeling. We stellen voor om nu te kiezen voor een tijdelijke oplossing voor de vereniging op het sportpark in Demen. Met fusieclub VESTA'19 onderzoeken we vervolgens de haalbaarheid van een permanente locatie voor het sportpark. Het sportpark in Demen is één van de locaties die we onderzoeken en heeft ambtelijk de voorkeur. Dit past bij de vastgoedvisie (zo efficiënt mogelijk gebruik van gebouwen / locaties), en is daarnaast de makkelijkst haalbare en meest betaalbare oplossing. Gezien de toezegging richting verenigingen is inmiddels wel een verkennend locatieonderzoek opgestart.

Financiële gevolgen

Met de vervanging van het trainingsveld door een kunstgrasveld op locatie Onder d'n Plag creëren we voldoende speelcapaciteit. De investering hiervoor ramen we op circa € 600.000 en kunnen we voor een integrale afweging meenemen in de Programmabegroting 2024-2027. Het bestaande club- en kleedgebouw voldoet aan de normen van de sportbonden. Mocht er over 10 jaar een nieuw sportpark worden aangelegd in Ravenstein, dan valt deze investering wel te zien als een 'desinvestering'. Het kunstgrasveld Onder d'n Plag wordt dan immers maar enkele jaren gebruikt.

Kanttekingen bij locatieonderzoek

In de aanloop naar de uitwerking van woningbouwplan Stationskwartier hebben we bij VESTA'19 aangegeven een onderzoek te willen doen naar de toekomstige locatie van het sportpark. Behalve het bestaande sportpark/MFA in Demen gaan we ook andere locaties onderzoeken. Dit wordt niet eenvoudig. Een eerste verkenning levert het volgende op:

- Binnenstedelijk zijn geen geschikte locaties in Ravenstein beschikbaar
- Buitenstedelijk hebben we rondom Ravenstein geen grondposities beschikbaar voor sport
- De provincie is terughoudend om stedelijke functies zoals een sportpark in het buitengebied toe te staan
- Er is een bestaande sportaccommodatie beschikbaar in Demen, die ook al door VESTA'19 wordt gebruikt. Nieuwbouw op een andere plek is kapitaalvernietiging.
- Vertrek van sport uit Onder d'n Plag is een aderlating voor het succesvolle businessmodel. Bij vertrek van sport blijft een te grote accommodatie met overbodige functies achter.

Voorstel

1. Als tijdelijke oplossing alle sportactiviteiten van VESTA'19 uiterlijk 1 juli 2025 te clusteren op het sportpark in Demen/Onder d'n Plag.
2. Om voldoende speelcapaciteit te creëren, een trainingsveld op het sportpark te vervangen voor een kunstgrasveld.
3. De geraamde investeringskosten van € 600.000 integraal af te wegen in de Programmabegroting 2024 – 2027.
4. Met VESTA'19 de haalbaarheid van een permanente locatie voor het sportpark, waaronder het sportpark in Demen, te onderzoeken.