

**Nota van uitgangspunten
Vastgoed voor sport, gezondheid en vitaliteit op het
Leer- en Sportpark Veendam**



**gemeente
Veendam**



Veendam 16 december 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling.....	3
1.3. Leeswijzer.....	3
2. Beleidskaders	4
2.1. Gemeentelijk beleid	4
2.2. Bestemmingsplan.....	4
3. Gebiedsomschrijving.....	6
3.1. Locatie	6
3.2. Historie	6
3.3. Minimale opbrengst.....	7
4. Opgave en ambities	8
5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
5.1. Aansluiting op omgeving.....	10
5.2. Plint en entree.....	10
5.3. Gebouw.....	10
5.4. Parkeren	10
5.5. Groen	10
5.6. Duurzaamheid.....	11
5.7. Kabels en leidingen	11
6. Overzicht bijlagen	12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Na het faillissement van de B.V. Veendam heeft de gemeente Veendam ingezet op de ontwikkeling van het Leer- en Sportpark te Veendam. Naast de (ver)nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen op het oude hoofdveld van voetbalclub Veendam 1894, is het sportpark heringericht.

De opening van het vernieuwde sportpark heeft op 1 juli 2022 plaatsgevonden en het onderwijsdeel van het project is in 2023 afgerond. Bij het project zijn de noord- en zuidtribune en het stadion blijven staan.

1.2. Vraagstelling

Naast het stadion en het Leer- en Sportpark, wil de gemeente Veendam ruimte geven voor de ontwikkeling van sport en vitaliteit gerelateerd vastgoed. Voor de ontwikkeling hiervan wordt gedacht aan een aanvulling gericht op het bevorderen van het sportieve gedrag, het bevorderen van de gezondheid en de vitaliteit van de inwoners van Veendam.

Gezien alle beleidskaders, de maatschappelijke opgaven en de al gerealiseerde voorzieningen op het Leer- en Sportpark, vormt de ontwikkeling van een sport- en vitaliteitscentrum een verlengstuk in de preventieve aanpak vanuit de gezondheidsnota en Veendam Beweegt. Dit is een samenwerking die steeds meer gezien wordt en vormt daarmee een gedurfde, passende en logische aanvulling in Veendam.

Het perceel wordt verkocht door middel van een openbare (verkoop)procedure. Hiermee wordt het uitgangspunt van het zogenaamde Didam-arrest¹ gerespecteerd. Partijen, die belangstelling hebben om onder de nader te noemen kaders het perceel te kopen en te ontwikkelen, kunnen zich hiervoor aanmelden en/of erop inschrijven.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding, worden de beleidskaders genoemd die van invloed zijn op het project. In hoofdstuk 3 wordt de locatie omschreven. Vervolgens wordt de opgave en ambitie voor de kavel omschreven waarna in hoofdstuk 5 en 6 de stedenbouwkundig een technische randvoorwaarden worden toegelicht.

¹ Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

2. Beleidskaders

2.1. Gemeentelijk beleid

Gemeente Veendam steekt veel tijd en energie in het verbeteren van de gezondheid en het welbevinden van de inwoners van Veendam. In de Sportnota en Nota Gezondheidsbeleid (bijlage 1 en 2) zijn deze ambities omschreven. De ontwikkeling op het Leer- en Sportpark, is in lijn met deze ambities.

2.2. Bestemmingsplan



Geldend bestemmingsplan: Bestemmingsplan Leer- en Sportpark Veendam

Samenvatting:

- De huidige bestemming is 'Sport', een deel van de kavel heeft de dubbelbestemming 'Archeologie 1'
- De gebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- De goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan 12,0 meter, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 5%.
- Ten behoeve van onderhoud en beheer mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale bouwhoogte van 2,75 m bij een platte afdekking en maximaal 5,50 m bij een afdekking met een kap;
- Binnen gebied 'Archeologie 1' geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 50m² én dieper dan 0,4m. Op basis van de archeologische

quicksan, is de verwachting dat het onwaarschijnlijk is dat er intacte archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied.

Wijziging bestemmingsplan

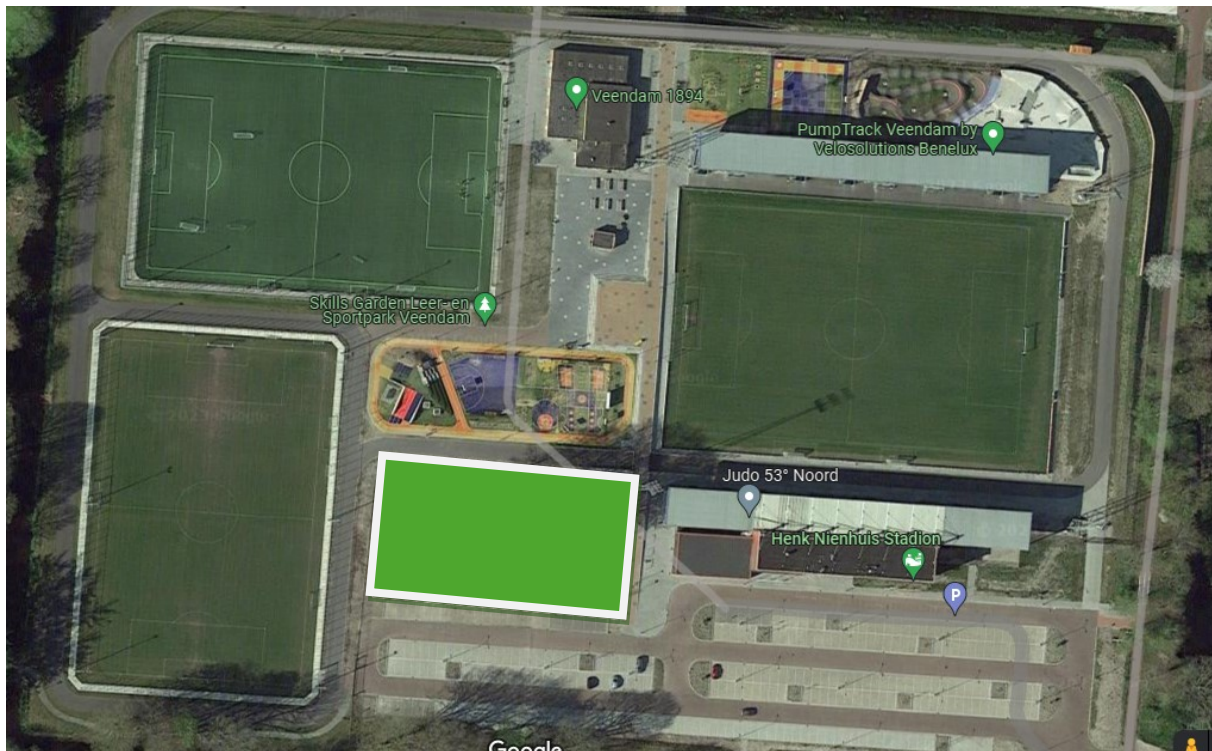
Het bestemmingsplan voldoet nog niet aan alle voorwaarden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het maximale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak waarin het perceel is gelegen moet worden verhoogd. Gemeente zal hiervoor zorgdragen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Initiatieven die niet passen binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan worden (zoveel mogelijk) afgehandeld met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In deze vergunning zullen voorwaarden worden opgenomen waaronder de ontheffing wordt verleend. Hierbij kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat de ontheffing wordt verleend voor realisatie van een 'Leefstijl centrum' of 'centrum voor preventieve gezondheidszorg' waarbij in de toelichting wordt opgenomen wat daar in beginsel onder wordt verstaan en welk soort activiteiten daaronder vallen. De kaders van de omschrijving en de functionaliteiten die als uitgangssituatie kunnen worden beoordeeld zijn terug te vinden in ontwikkelingskader en ontwikkellocatie.

3. Gebiedsomschrijving

3.1. Locatie

Voor de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente een perceel beschikbaar aan de westzijde van de dojo en het stadiongebouw. Het perceel is direct gelegen aan de gezamenlijke parkeerplaats van het Leer- en sportpark. De Skills Garden ligt aan de noordzijde van dit perceel en is via de loper en een brug over de wielerved een eenvoudig te bereiken.



Leer- en Sportpark Veendam

Het perceel is circa 1650 m² groot en wordt vrij van belemmeringen en bouwrijp opgeleverd. Een verkooptekening van het perceel is toegevoegd als bijlage 6.

3.2. Historie

Na het faillissement van de B.V. Veendam heeft de gemeente Veendam ingezet op de ontwikkeling van het Leer- en Sportpark te Veendam. Naast de (ver)nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen op het oude hoofdveld van voetbalclub Veendam 1894, is het sportpark heringericht. De volgende ontwikkelingen zijn onderdeel geweest van de herinrichting van het sportpark (deel 1) en de (ver)nieuwbouw en centralisatie van het voortgezet onderwijs (deel 2)

- de aanleg van een nieuw kunstgrasveld
- de nieuwbouw van een dojo
- de aanleg van een hybrideveld
- de renovatie van een van de velden
- de aanleg van een nieuwe wielerved van 1.700 meter
- het vergroten van het parkeerterrein
- de aanleg van de boulevard tussen het parkeerterrein en het voortgezet onderwijs van de Winkler Prins
- de bouw van een nieuw skatepark, een nieuwe pumptrack en een freerunning park
- de renovatie van het Henk Nienhuis stadion

- de aanleg van de grootste Skills Garden van Europa
- De renovatie en verduurzaming van de hoofdlocatie van de WP
- De bouw van een brugjaar gebouw en een VMBO kadergebouw op het voormalige hoofdveld van de amateurvoetbalclub Veendam 1894.

De opening van het vernieuwde sportpark heeft op 1 juli 2022 plaatsgevonden en het onderwijsdeel van het project is in 2023 afgerond. Bij het project zijn de noord- en zuidtribune en het stadion blijven staan.

Henk Nienhuis stadion

Het Henk Nienhuis stadion wordt inmiddels volledig gebruikt voor vooral maatschappelijk doeleinden. Op de begane grond is Team Sport van de gemeente Veendam (VeendamBeweegt) gevestigd, samen met judoschool Veendam. In de hal is de werkplaats van de toezichthouder van het sportpark die sinds 1 november 2022 is aangesteld om toe te zien op de veiligheid en het correcte gebruik op het Leer- en Sportpark. Er zijn verder 2 kleedruimtes en een scheidsrechtersruimte te huur. De voetbalclub Veendam 1894 maakt hier op zaterdag vooral gebruik van. Op de eerste verdieping is het clubhuis van wielervereniging de Stormvogels te vinden samen met een regiolocatie van de Hanzehogeschool Groningen. Verder is er een grote uitleenruimte van sport- en spelmaterialen. Op de tweede verdieping is een grote zaal te vinden die gebruikt wordt voor overleggen en presentaties van diverse instanties waaronder het Alfa college en de Hanzehogeschool. Aan de andere kant is de Maritieme bar te vinden. Dit is de horecaruimte van het stadion die ook gehuurd kan worden voor vergaderingen, presentaties en onderwijsdoeleinden. Bij de verder ontwikkeling van het vastgoed kan het huurgebruik van deze twee ruimtes eventueel betrokken worden.



3.3. Minimale opbrengst

De koopprijs van het perceel bedraagt €125,- excl. BTW per m² BVO met een minimum van €210.000,- excl. BTW. De bruto vloeroppervlakte van de ontwikkeling wordt berekend aan de hand van nen 2580.

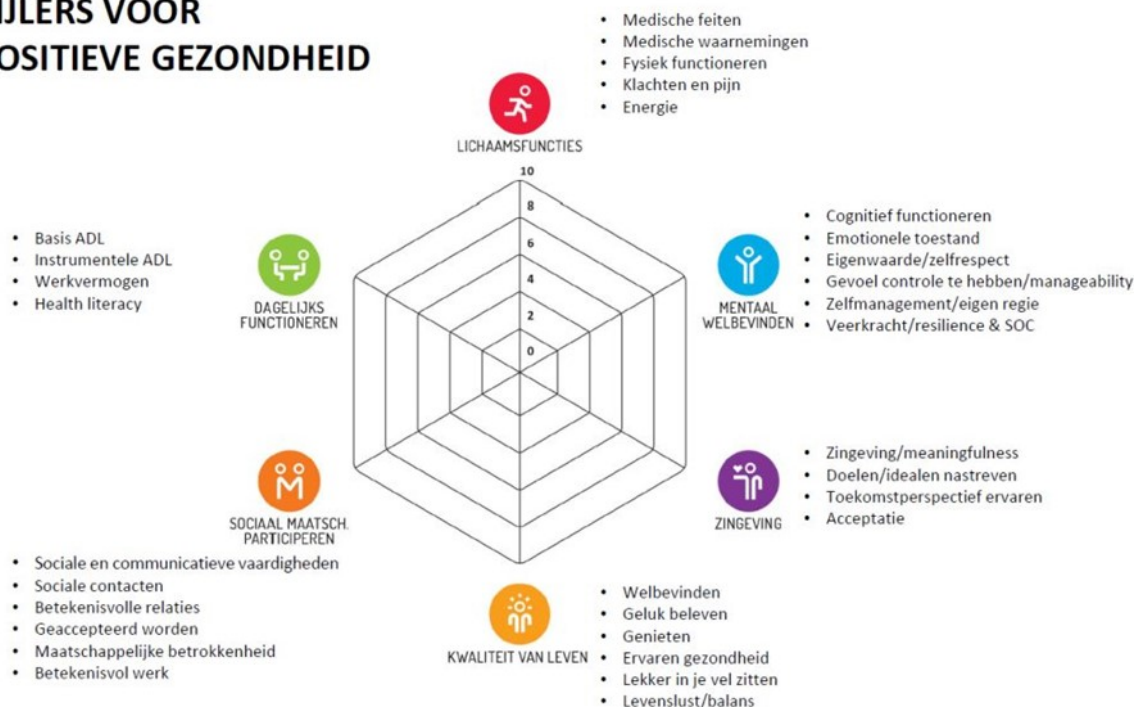
4. Opgave en ambities

Naast het stadion en het Leer- en Sportpark Veendam wil de gemeente Veendam ruimte geven voor de ontwikkeling van sport en vitaliteit gerelateerd vastgoed. Voor de ontwikkeling hiervan wordt gedacht aan een aanvulling gericht op het bevorderen van het sportieve gedrag, het bevorderen van de gezondheid en de vitaliteit van de inwoners van Veendam. De gemeente ziet graag dat ook het gebruik van het sportpark wordt bevorderd vanuit de aangegeven functies. Te denken valt aan het gebruik van de Skills Garden of de wielervedbaan bij het geven van groepstrainingen of revalidatie activiteiten. Verder acht de gemeente het van groot belang dat met de invulling van de activiteiten in en rondom het gebouw de sociale veiligheid middels sociaal toezicht wordt vergroot en ongewenst gedrag en vandalisme als gevolg hiervan wordt voorkomen. Verder ziet de gemeente graag dat er bij de invulling gedacht wordt aan maatschappelijk ondernemen en maatschappelijke verbindingen met alle hiervoor genoemde partners op en rondom het sportpark. Ook de golfclub, de Tennis en Padelclub Veendam, Hockeyclub Daring en Honk- en softbalvereniging The Blokes zijn gevestigd op sportpark de Langeleegte.

Alle functies binnen het te realiseren gebouw moeten direct of indirect een bijdrage leveren aan de gestelde ontwikkelrichting (sport gezondheid en vitaliteit) en gericht op het zelf verbeteren van lichaamsfuncties.

Bij de invulling van het te ontwikkelen gebouw speelt de pijler lichaamsfuncties afkomstig van het model van positieve gezondheid een centrale rol. De aanbieders/ huurders werken integraal samen om te komen tot een maximaal resultaat voor de bezoeker/ deelnemer. In de conceptontwikkeling is het belangrijk dat er een goede en actieve samenwerking kan ontstaan tussen aanbieders en initiatiefnemers actief in de andere 5 pijlers van het model van positieve gezondheid.

PIJLERS VOOR POSITIEVE GEZONDHEID



Voorbeelden van functies die vanuit de gemeente als aanvulling worden gezien:

Fysiotherapie	Sportschool
Diëtetiek	Personal training
Leefstijl coaching	Yoga/ Mindfulness
Podologie	Meditatie
Chiropractie	Beweeg coaching
Acupunctuur	Kinderopvang
Ergotherapie	Andere aanverwante en versterkende functies

Een eventuele ondersteunende horecaruimte is mogelijk. Deze is ondergeschikt aan het hoofdgebruik (de sportieve) activiteiten. En wordt niet als solitaire functie uitgebaat. Hierover moeten nadere duidelijke afspraken gemaakt worden.

NB. Partijen komen niet in aanmerking voor functies/activiteiten die (in)direct gesubsidieerd worden. Er is geen sprake van maatschappelijke geldstromen. De invulling betreft een volledig commercieel initiatief, de activiteiten/functies kunnen echter wel tegen de maatschappelijke aanzitten.

5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

5.1. Aansluiting op omgeving

- De te realiseren bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12m (is hoogte stadiongebouw).
- De wielervedbaan wordt niet gehinderd in doorzicht vanuit de aanliggende bocht in het parcours

5.2. Plint en entree

- De plint kent een hoge mate van transparantie om barrièrewerking tussen parkeerterrein en sportgebied zoveel mogelijk te voorkomen.
- Het nieuwe gebouw respecteert, en reageert op, het entreegebied van de loper. Dit is een logische plek voor de entree, waarmee de dynamiek van het gebied ook bevordert.
- Een entreeplein naast de loper aan de westzijde is visueel gewenst om enige symmetrie tussen de loper en de dojo en de loper en het te ontwikkelen gebouw te realiseren.

5.3. Gebouw

- Het te ontwikkelen gebouw dient vanuit een alzijdige oriëntatie ontworpen te worden. Er ontstaan geen evidente 'achterkanten'.
- Het gebouw heeft een eigen zeggingskracht maar zorgt eveneens (genuanceerd) voor samenhang.
- Het gebouw moet passen binnen de sportomgeving van het LSP.

5.4. Parkeren

Fietsparkeren

Er moet een stalling voor fietsen en scooters meegenomen worden in de ontwikkeling. We ontvangen graag een inschatting van beoogde functies van het nieuwe gebouw en de daarmee samenhangende te verwachten bezoekers en fietsen en scooters. Hierbij is de uitgangssituatie dat de bezoekers van het gebouw opgevangen dienen te worden in de te creëren stalling voor fietsen en scooters.

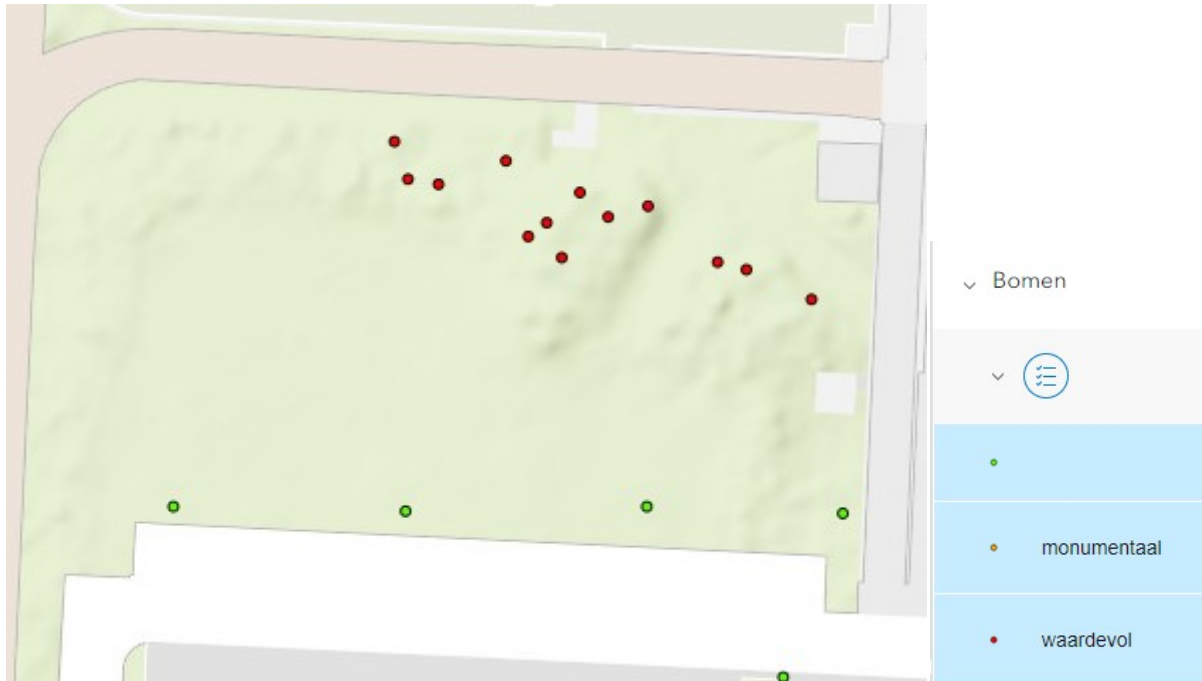
Auto

Om inzicht te krijgen/te geven over de parkeerbehoefte van deze nieuwe ontwikkeling is het nodig een beeld te hebben van de diverse functies die in het gebouw ondergebracht zullen worden, welke parkeerbehoefte deze genereren en wanneer deze aanwezig zullen zijn. Aan de hand daarvan kan dan de extra parkeerbehoefte die nodig is ingeschat worden. We ontvangen daarom graag een inschatting van beoogde functies van het nieuwe gebouw en de daarmee samenhangende te verwachten bezoekers en parkeerdruk. Op basis daarvan wordt dan beoordeeld of de beschikbare ruimte voldoende capaciteit heeft om het bezoek en de parkeerdruk op te kunnen vangen. Hierbij is de uitgangssituatie wel dat Het parkeren van auto's in principe kan worden opgevangen op het openbare parkeerterrein. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze openbare parkeerplaatsen. Er wordt geen exclusief gebruik georganiseerd voor bezoekers/werknemers van het nieuw te ontwikkelen gebouw. Wanneer het parkeerterrein vol staat kunnen bezoekers en klanten elders parkeren (bijvoorbeeld Aquapark of voor het Indoorcentrum)".

5.5. Groen

Parkstad Veendam kenmerkt zich door het heel groen. Zowel in het buitengebied als in de woongebieden wordt veel ruimte gegeven aan de groene inrichting. Deze groene inrichting draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De gemeente vindt het belangrijk dat deze groene uitstraling ook op

het sportpark zo veel mogelijk in stand blijft. Daarom blijven de bomen op de kavel gehandhaafd. Het stuk grond waar de bomen op gesitueerd zijn blijft in eigendom van en in onderhoud bij de gemeente Veendam. Binnen de boomkroonprojectie mag niet gebouwd worden, zoals in de bomen effect analyse is omschreven (bijlage 5). En een verdere toelichting over het bomenbeleid is opgenomen in bijlage 3 en 4.



De gemeente handhaaft de bestaande groene structuur en versterkt deze waar mogelijk. Nieuwe gebouwen leveren een bijdrage aan het reduceren van hittestress in het aanliggende openbare gebied.

5.6. Duurzaamheid

Vanuit de gemeente zijn er geen specifieke eisen omtrent duurzaamheid, aanvullend op bouwbesluit. De invulling op gebied van duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en circulariteit wordt aan de inschrijvende partij overgelaten.

5.7. Kabels en leidingen

De kavel wordt bouwrijp opgeleverd, waarbij de kabels en leidingen worden omgelegd door de gemeente Veendam. Na afloop wordt een nieuwe KLIC melding verstrekt.

6. Overzicht bijlagen

1. Sportnota 2021-2026 ' Samen brengen we Veendam in beweging
2. Nota Gezondheidsbeleid 2021-2026 definitief
3. Bomenbeleidsplan gemeente Veendam
4. Bomenverordening gemeente Veendam
5. Bomen Effect Analyse Sport-leerpark Veendam
6. Bestemmingsplan
7. Verkooptekening