

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 2 februari 2021
Agendanummer : 5
Adviseur : E. Lamfers
Afdeling / team : Beleid Ruimte
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Revitalisering SV Vrone

Gevraagde beslissing(en)

1. Kennis te nemen van de bijgevoegd Raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen zijnde de afwegingsnotitie 'Varianten SV Vrone', de brief van SV Vrone en de notitie Grondexploitatie SV Vrone; woningbouw;
2. Instemmen om bijgevoegd raadsvoorstel aan de raad voor te leggen en daarmee de raad te verzoeken om:
 - In te stemmen met een keuze voor variant 1 conform afwegingsnotitie
 - Een principebesluit te nemen om planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de beide woningbouwplots welke vooraf zal worden gegaan door de reguliere participatie met de omgeving
 - Een uitvoeringskrediet te verlenen van € 2.810.000,=. Voor de benodigde dekking wordt verwezen naar bijgevoegd raadsvoorstel.
 - De grondexploitatie 'SV Vrone; woningbouw' vast te stellen om de kosten en opbrengsten van de te ontwikkelen gronden separaat te administreren en bewaken.
 - De afwegingsnotitie 'Varianten SV Vrone' en de toelichting op de grondexploitatie 'SV Vrone woningbouw' vertrouwelijk ter inzage te leggen.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? : Ja

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 09 feb. 2021 Conform.			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur



L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

Op 25 februari 2020 heeft de raad ingestemd met de nieuwe kaders voor de renovatie van het bestaande sportcomplex van SV Vrone. Gekozen is voor een volledig actieve gemeentelijke rol (scenario 6 in het voorstel). Daarmee heeft de gemeente de verantwoordelijkheid genomen om niet alleen zelf een plan op te stellen en uit te werken, maar ook zelf tot uitvoering van de plannen over te gaan. Dat betekent dat de gemeente zelf opdrachtgever wordt voor de renovatie enerschikking van de velden en zelf tot uitgifte van de woningbouwplots over gaat.

Het doel van dit raadsbesluit was om binnen de nieuw gestelde kaders te komen tot een ruimtelijk plan inclusief een financiële onderbouwing hiervan. Dit als basis voor een nieuw integraal voorstel aan de raad over het plan inclusief het benodigde krediet voor de verdere uitwerking en uitvoering.

Binnen de nieuw gestelde kaders is in de afgelopen maanden, samen met de vereniging SV Vrone, gewerkt aan het opstellen van een planconcept voor de revitalisering van het bestaande complex. Daartoe zijn eerst de eisen van de KNVB en de wensen van SV Vrone in beeld gebracht. Dit is vertaald naar een programma van eisen. Daarnaast zijn de relevante gemeentelijke beleidskaders in beeld gebracht en vertaald naar een uitgangspunten notitie. Het uitgangspunt daarbij is geweest om te komen tot een sober en doelmatig ontwerp voor het complex.

Om binnen de eisen en randvoorwaarden tot een plan te komen is een gezamenlijke reken- en tekensessie georganiseerd waarbij zowel SV Vrone als de verschillende disciplines binnen de gemeente waren vertegenwoordigd. In deze sessie is onderzocht op welke manier alle eisen, wensen en ambities ruimtelijk zouden kunnen worden vertaald. Dit heeft geresulteerd in een tweetal varianten voor de toekomstige herinrichting van het complex. Beide varianten voldoen aan gestelde eisen en wensen, maar hebben verschillende financiële consequenties. De varianten zijn beschreven in een korte notitie welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. In deze notitie zijn tevens de verschillende voor- en nadelen van de beide varianten benoemd.

In het eerdere voorstel is reeds voorgesorteerd op de ontwikkeling van een tweetal bouwplots. Dat is in de voorliggende modellen vertaald naar 9 vrije kavels en 42 appartementen in model 1 en 30 appartementen in model 2. In beide gevallen is sprake van 30% sociale woningbouw, respectievelijk 13 en 9 sociale woningen. De ontwikkeling van de woningbouw betreft gedeeltelijk de dekking van de revitalisering. Om woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan voor de betreffende delen van het terrein worden aangepast. Het gewijzigde bestemmingsplan zal door uw raad vastgesteld moeten worden.

Daarnaast wordt met de revitalisering van het complex een aantal aanvullende knelpunten opgelost. De toevoeging van de appartementen, waarvan 30% sociaal, leent zich goed voor het bedienen van bepaalde doelgroepen en kan daarmee helpen met het bereiken van volkshuisvestelijke doelen. Daarnaast wordt de verkeerskundige situatie verbeterd door de ingang te verplaatsen naar de Vinkenlaan. Door het toevoegen van circa 50 parkeerplaatsen wordt ook het bestaande parkeerprobleem beter opgelost.

Om de ontwikkeling van de bouwplots mogelijk te maken is eerst herschikking van de velden nodig. De ontwikkeling van de bouwplots is daarmee afhankelijk van de revitalisering van het complex. De te ontwikkelen gronden kunnen dus pas worden verkocht nadat de revitalisering van het complex heeft plaatsgevonden.

Op basis van de verschillende voor- en nadelen komt variant 1 het beste naar voren. Ook voor SV Vrone heeft variant 1 duidelijk de voorkeur. Om die reden wordt variant 1 als voorkeursvariant gepresenteerd. Voor beide varianten zijn tevens de financiële consequenties in beeld gebracht. Voor een meer uitgebreide toelichting hierop wordt ook verwezen naar de notitie.

Beoogd resultaat

De uitvoering van de revitalisering van het complex van SV Vrone, uitgaande van het planconcept op basis van variant 1. Daartoe is eerst een nadere uitwerking en detaillering nodig van dit planconcept.

Starten van de voorbereiding van de planologische procedure om de woningbouw op het bestaande complex mogelijk te maken. Op twee delen van het terrein is in het plan woningbouw beoogd. Dit is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. De verkoopopbrengst van de beide woningbouwplots dient mede als dekking voor de investeringen in het complex. Onderdeel van deze procedure is de communicatie met de omgeving. Het bestemmingsplan dat nodig is om de woningbouw mogelijk te maken zal separaat ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Argumenten

1. *Variant 1 biedt de beste basis voor een duurzame en toekomstbestendige revitalisering van het sportcomplex*

De afgelopen periode is samen met SV Vrone gewerkt aan de uitwerking van de plannen binnen de gestelde eisen en randvoorwaarden. Daarbij zijn 2 mogelijke varianten naar voren gekomen die beide zouden passen.

Variant 1 heeft echter een aantal belangrijke voordelen en is daarom als voorkeursvariant aangemerkt. Variant 1 sluit het beste aan bij de wensen van SV Vrone en heeft vanuit de vereniging dan ook de voorkeur van de vereniging. Dit is door Vrone in de brief aan de gemeente duidelijk aangegeven. Voor een nadere onderbouwing van de voordelen van deze variant wordt ook verwezen naar de notitie welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd en waarin ook de argumenten van SV Vrone zijn opgenomen.

Belangrijk voordeel is de centrale ligging van de kantine en kleedruimte binnen het complex. Deze liggen in variant 1 het meest centraal ten opzichte van de 3 omliggende velden. De kantine en kleedruimte zijn daarmee de verbindende schakel tussen de velden en alle velden zijn direct vanuit de kleedruimte bereikbaar. De tribune kan in variant 1 worden gecombineerd met de kantine en kleedruimte.

Ook voor de omgeving en de omliggende woningen is variant 1 wat gunstiger. De afstand van de kantine en kleedruimte tot de omliggende woningen is in variant 1 groter. Daarnaast ligt het parkeerterrein in variant 2 direct achter de bestaande tuinen van de woningen aan de Destreelaan.

Bijkomend voordeel van variant 1 is dat daarbij meer appartementen kunnen worden ontwikkeld. Dit geeft volkshuisvestelijk meer mogelijkheden om voor bijvoorbeeld starters of andere doelgroepen te bouwen. Het absolute aantal sociale woningen is in variant 1 ook groter.

2. *Met de revitalisering wordt een aantal bestaande knelpunten opgelost*

In de beide modellen worden circa 50 parkeerplaatsen op het terrein toegevoegd. Dit draagt bij aan de oplossing van het bestaande parkeerprobleem. Daarnaast komt de ingang aan de Vinkenlaan logischer te liggen dan de huidige ligging aan de Boeterslaan. In de beide modellen ligt de parkeerplaats direct bij de ingang.

De toevoeging van appartementen betekent dat ook volkshuisvestelijke doelen kunnen worden bereikt. De locatie is geschikt om voor specifieke doelgroepen te bouwen. In ieder geval wordt beoogd om 30% sociale woningbouw te realiseren.

3. *Door het maken van een keuze wordt voor zowel de omgeving als voor de vereniging duidelijk hoe de plannen worden uitgewerkt*

Met de keuze voor variant 1 is er een vertrekpunt om de plannen ook verder uit te gaan werken. Dit betreft onder andere het verder detailleren van de plannen en de verdere civieltechnische onderbouwing van de plannen. Deze vervolgstap is nodig om het plan gereed te maken om daadwerkelijk tot uitvoering over te gaan. Een van de nader uit te werken onderdelen is de waterhuishouding.

Tevens dient de planologische procedure opgestart te worden om de woningbouw op het terrein mogelijk te gaan maken. Onderdeel hiervan is de communicatie met de omgeving en de uitvoering van de benodigde onderzoeken zoals verkeer en geluid.

4. *Met het vertrekken van een krediet zijn er middelen om de volgende stappen in het proces te kunnen zetten*

Met het raadsbesluit van februari heeft de raad in totaal € 55.000,= krediet beschikbaar gesteld voor de uitwerking van een planconcept. De werkzaamheden in de afgelopen periode zijn binnen dit financiële kader uitgevoerd. Om een volgende fase in te gaan (uitwerking van de plannen en uitvoering hiervan) is echter een vervolgekrediet nodig.

Voor een deel van de kosten zal een grondexploitatie worden geopend. Hierin zullen de kosten en opbrengsten voor de woningbouw en bijbehorende openbare ruimte worden verantwoord. De geprognoseerde winst kan worden ingezet voor de investeringen in de sport.

5. *Met het vaststellen van een grondexploitatie kunnen de kosten en toekomstige opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van de bouwplots separaat worden geboekt en verantwoord*

De kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de beide woningbouwplots zijn inzichtelijk. Dat betekent dat een grondexploitatie kan worden geopend waarop de kosten kunnen worden geboekt die samenhangen met de ontwikkeling van deze plots. Dit betreft voornamelijk de gemeentelijke voorbereidingskosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. De kosten kunnen dan ook separaat worden bewaakt.

Kanttekeningen

1. *Financieel risico gemeente*

De huidige financiële vertaling is een eerste indicatieve raming. Verschillende onderdelen zullen nader moeten worden uitgezocht en onderbouwd. Het risico daarbij is dat uitgangspunten zoals die nu zijn gedaan toch aangepast moeten worden met meerkosten tot gevolg. Daarbij speelt tevens mee dat het toekomstige grondexploitatie resultaat voor de ontwikkeling van de beide woningbouwplots wordt ingezet ter dekking van de kosten. Deze opbrengst kan pas worden behaald nadat de kosten zijn gemaakt voor de verschuiving van de velden. Dit kan zowel een risico zijn als een kans (lagere of juist hogere grondopbrengsten). Voornamelijk zijn de grondopbrengsten behoudend geraamd, zeker gelet op de huidige marktsituatie in Sint Pancras.

Om risico's zoveel mogelijk te beperken is, gegeven de huidige uitgangspunten, voldoende ruimte opgenomen voor onvoorziene kosten. Zoals aangegeven is gerekend met een, afgezet tegen de huidige marktsituatie in Sint Pancras, relatief conservatieve Daarmee worden financiële risico's beperkt.

2. *Planologische procedure*

De woningbouw in het plan is een belangrijke dekking voor de te maken kosten. Om de woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan naar woningbouw nodig. In een dergelijke procedure bestaat het risico op bezwaar en beroep vanuit de omgeving. Dit kan tot vertraging leiden waardoor de dekking in de vorm van de grondverkoop pas later beschikbaar is. In het uiterste geval is het zelfs mogelijk dat het bestemmingsplan vernietigd wordt bij de raad van state en woningbouw in het geheel niet mogelijk is.

In dat kader is een goede afstemming met de omgeving belangrijk. Samen met de vereniging zal de omgeving worden betrokken bij de verdere planuitwerking. Op die manier wordt getracht om eventuele bezwaren uit de omgeving zo snel mogelijk weg te nemen.

Voor het deel dat als sportcomplex gehandhaafd wordt, is geen planologische procedure nodig.

In de huidige kostenopzet zijn de kosten voor de kleedruimte en kantine meegenomen. Formeel dient de vereniging hiervoor de opdrachtgever te worden aangezien de vereniging ook eigenaar wordt van de nieuwe opstallen. De vereniging beschikt echter niet over voldoende middelen om deze kosten volledig te kunnen dragen.

Met de vereniging is uitgebreid gesproken over de verdeling van de kosten. Vrone heeft daarbij aangegeven een deel van de kosten te kunnen dekken uit de eigen voorziening die er is voor de nieuwbouw. Daarnaast is er een aantal onderdelen waarmee de vereniging middels zelfwerkzaamheid de gemeentelijke kosten kan verlagen. Hierop wordt bij het kopje financiën nader ingegaan.

Communicatie

In de afgelopen periode is gewerkt aan de uitwerking van een planconcept dat past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden en de eisen van SV Vrone. Pas bij een positief besluit van uw raad over de voorgestelde variant en het verstrekken van het benodigde krediet voor de verdere uitwerking en uitvoering, worden plannen met de omgeving gecommuniceerd. Ook SV Vrone zelf zal een rol krijgen in de communicatie met de omgeving.

Participatie (Interactief werken)

Zoals onder kanttekening 2 is benoemd is voor de ontwikkeling van de woningbouw een planologische procedure benodigd. Standaard onderdeel van de planologische procedure is de participatie met de omgeving. De participatie zal met name toezien op de ontwikkeling van de beoogde woningbouw.

Het complex wordt na revitalisering eigendom van de vereniging zelf. Dat betekent dat onderdelen zoals de ligging van de velden en de locatie van de kantine niet worden meegenomen in de participatie. Uiteraard zal de inrichting van het sportcomplex zelf wel onderdeel zijn van de communicatie van de plannen met de omgeving.

Juridisch

Zoals in het volgende kopje financiën is te zien, bestaat het project Vrone in feite uit een drietal financiële onderdelen. In dat kader is vooral de gemeentelijke bijdrage aan de kantine en kleedruimte van belang. Deze bijdrage dient juridisch en beleidsmatig goed te worden onderbouwd.

Na oplevering van het nieuwe complex wordt dit overgedragen aan SV Vrone. Bij deze grondtransactie moet rekening worden gehouden met eventuele staatssteun aspecten. Dit wordt in het vervolgstadium nader uitgewerkt.

De beide woningbouwlocaties dienen op de markt te worden gezet. De aanbestedingsstrategie hiervoor moet nog worden bepaald. Dit zal in de komende periode nader worden uitgewerkt, mede in relatie tot de te voeren planologische procedure. De aanbesteding van de plots zal moeten voldoen aan de aanbestedingsregels van de gemeente.

Financiën

Voor de beide varianten zijn de financiële consequenties in beeld gebracht. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de afwegingsnotitie.

- Variant 1; kosten € 934.000,=;
- Variant 2; kosten € 685.000,=

Daarmee is het financiële verschil tussen variant 1 en 2 circa € 249.000,=. Een mogelijkheid om dit verschil te verkleinen zou kunnen zijn om het aantal sociale appartementen in variant 1 gelijk te stellen aan die in variant 2. Dan zou het aantal sociale appartementen in variant 1 verlaagd worden van 13 naar 9 appartementen (nog 21%). Dat levert een financieel voordeel van € 86.000,=.

Krediet

De totale investering voor de velden en de kantine kleedruimte bedraagt in variant 1 € 2.971.000,=. Vanuit Vrone zijn daarvoor de volgende bijdragen / dekking beschikbaar:

- SV Vrone beschikt over een voorziening voor de nieuwbouw van € 60.000,=
- De kosten voor de inventaris, nu geraamd op € 25.000,=, zijn voor rekening van SV Vrone

- SV Vrone is bereid om, via zelfwerkzaamheid, een deel van de kosten te beperken dan wel via die weg zelf voor haar rekening te nemen. Het betreft onderdelen als plaatsen van de dugouts, de doelen, verlichting van de velden, bebording van veld 1 en de bouw van de tribune. Met SV Vrone is een taakstellend bedrag overeengekomen van € 75.000,=
- SV Vrone heeft in haar brief aangegeven de opbrengsten van verschillende nog te organiseren evenementen in te willen zetten ter dekking. De opbrengsten hiervan zijn op dit moment echter nog niet te kwantificeren dus zijn hierin niet meegenomen.

Na inzet van de bijdragen en zelfwerkzaamheid van SV Vrone resteert een gemeentelijke investering van € 2.811.000,=. Voor dit bedrag wordt een krediet aangevraagd waarbij de volgende dekking wordt voorgesteld:

1. Bijdrage vanuit de reserve Accommodatiebeleid van € 512.000,= welke bij de Jaarrekening 2019 is toegevoegd aan deze reserve
2. Verwacht positief resultaat op de grondexploitatie voor de beide woningbouwplots, geraamd op circa € 2.034.000,=
3. Het resterende bedrag van € 265.000,= de dekken uit de Algemene Reserve

Ten aanzien van punt 3 wordt de overweging meegegeven om deze te dekken door deze als activeren als activa derden. In dat geval komen de lasten hiervan, af te schrijven in 15 jaar, ten laste van de lopende exploitatie van de gemeente. Deze extra lasten kunnen deels gedekt uit de vrijvallende onderhoudslasten voor de velden en mogelijk deels door extra OZB-inkomsten als gevolg van de toevoeging van woningen.

Voor de ontwikkeling van de woningbouwplots wordt voorgesteld hiervoor meteen een grondexploitatie te openen zodat de kosten en straks de opbrengsten separaat geadmistreerd en bewaakt kunnen worden.

Preventief toezicht

Vanwege de vaststelling van het Herindelingsontwerp Langedijk en Heerhugowaard conform de Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi) is art. 21 van deze Wet van toepassing geworden. Dit betekent dat de provincie besluiten heeft aangewezen die vooraf de goedkeuring van de provincie behoeven. Het gaat om de volgende categorieën besluiten:

- Besluiten tot vaststelling van begrotingen en begrotingswijzigingen

Vervolgstappen

Na instemming door de raad zal een aantal vervolgstappen moeten worden gezet:

1. Verdere detailuitwerking van de plannen tot een definitief ontwerp en bestek op basis waarvan de aanbesteding kan plaatsvinden
2. Opstarten van de planologische procedure inclusief een participatietraject met de omgeving
3. Opstellen bestemmingsplan, deze moet door uw raad vastgesteld worden. Hierbij zal tevens een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd
4. Aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de revitalisering van het terrein
5. Een nadere fiscale en juridische onderbouwing en uitwerking van de aspecten inzake de overdracht van het complex aan Vrone
6. Binnen de kaders van het gemeentelijke grondbeleid en de aanbestedingsregels uitwerken van een aanbestedingsvorm voor de woningbouwplots waarbij zowel wat betreft kwaliteit als prijs het beste uit de markt wordt gehaald.

SV Vrone zal zelf de nadere uitwerking van de plannen voor de kantine en kleedruimte ter hand moeten nemen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Raadsvoorstel revitalisering SV Vrone
2. Afwegingsnotitie varianten SV Vrone (vertrouwelijk)
3. Brief SV Vrone; Nieuwbouw complex SV Vrone
4. Grondexploitatie SV Vrone; woningbouw (vertrouwelijk)

Bijlagen ter informatie

