

Aan: Omwonenden SV Vrone
Auteur: M. Keegstra en R. Hoekstra
Datum: 09-09-2021
Betreft: Revitalisering terrein SV Vrone te Sint Pancras

Inleiding

Het sportpark van SV Vrone is toe aan vernieuwing. De gemeente Langedijk en SV Vrone zijn sinds de zomer van 2020 in gesprek over de nieuwe invulling van het complex. Deze gesprekken hebben geleid tot twee voorkeursvarianten. Omwonenden van SV Vrone hebben bezwaar tegen beide voorkeursvarianten. De omwonenden zijn van mening dat de voorkeursvarianten te veel druk bij de omwonenden neerleggen, en tevens niet overeenkomstig met de bestaande wet- en regelgeving en beleidslijnen van de gemeente zijn. De gemeente reageert onvoldoende inhoudelijk op de geuite bezwaren en is zonder concrete uitleg van mening dat de uitvoerbaarheid van de varianten wel mogelijk is. Daarom hebben de omwonenden op eigen kosten onafhankelijk advies ingewonnen. In deze memo wordt toegelicht waarom de twee voorkeursvarianten niet haalbaar zijn.

Haalbaarheid varianten gemeente

Beide voorkeursvarianten van de gemeente Langedijk voorzien in de ontwikkeling van 9 vrijstaande woningen aan de Boeterslaan. Daarnaast wordt in beide varianten een appartementencomplex gerealiseerd op de hoek aan de Vinkenlaan en A.V.H. Destreelaan. Variant 1 voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex met 42 appartementen. In variant 2 is het voornemen om appartementencomplex met 30 appartementen te realiseren.

Deze voorgenomen plannen passen beiden niet op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Sint Pancras 2012' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 28 mei 2013. Om het voorgenomen plan te realiseren dient er voor de planlocatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Tegen de voorgenomen plannen van de gemeente is grote weerstand vanuit de omgeving en de bezwaren worden breed gedragen.

De bezwaren spitsen zich grotendeels toe op:

- Het appartementencomplex;
- De woningen aan de Boeterslaan;
- De nieuwe inrichten van de velden en de bijbehorende verlichting.

Afwegingskader bezwaren

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende



activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2019);
- Wet milieubeheer.

Als gevolg van de nieuwe invulling van het sportterrein en de te realiseren woningbouw, komt het woonklimaat en de leefbaarheid van omwonenden en toekomstige bewoners onder druk te staan. Ter plekke van de te realiseren woningen aan de Boeterslaan en het appartementencomplex kan namelijk geen gezond woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Een sportaccommodatie, waaronder een voetbalcomplex, geeft overlast voor omliggende woningen. Voor een sportaccommodatie, milieucategorie 3.1, geldt volgens de VNG in gemengd gebied een reguliere afstand van 30 meter. Dit betekent dat er 30 meter moet zitten tussen de grens van de bestemming 'Sport' en de gevels van de woningen en van het appartementencomplex. In beide varianten wordt deze afstand niet gerespecteerd, waardoor er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast is het de vraag hoe lichtmasten en ballenvangers nog inpassen in de huidige indeling van de gronden. Op diverse plekken worden de velden stijf langs de achtertuinen van omwonenden positioneerd. Hierdoor blijft er weinig ruimte over voor het plaatsen van lichtmasten of ballenvangers. Volgens de regels van de KVBV dienen deze 4,00 meter buiten de grenslijn geplaatst te worden (KNVB, 2008). Op diverse plekken lijkt dit niet mogelijk. Dit kan voor nog meer overlast zorgen bij omwonenden, bijvoorbeeld door ballen die in de tuin belanden. Wij verwijzen u graag naar gerenommeerde jurisprudentie, ECLI:NL:RVS:2004:AO3919 en ECLI:NL:RVS:2005:AS9263.

Het realiseren van de voorgenomen woningbouw op deze locatie zet grote druk op de infrastructuur rondom het SV Vrone terrein. De 9 woningen aan de Boeterslaan leiden tot een totale verkeersgeneratie van 71,1 motorvoertuigbewegingen (mvt) per dag (CROW, 2018). Daarnaast neemt door het te realiseren appartementencomplex het aantal verkeersbewegingen toe met 222 mvt (variant 1) of 159 mvt (variant 2). Door het ontbreken van grote ontsluitingswegen, kunnen er verkeersproblemen ontstaan rondom het plangebied. De infrastructuur is niet ingericht op zo'n toename in verkeersbewegingen.

Het realiseren van de woningbouw leidt tot een grotere parkeerbehoefte. Naast de parkeerplaatsen ten behoeve van SV Vrone, dienen er ook parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd te worden. De gemeentelijke kaders schrijven voor dat parkeerplaatsen binnen het eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Het is de vraag of daar ruimte voor is in beide varianten. Naar alle waarschijnlijkheid worden de kavels aan de Boeterslaan op zo'n manier ingericht dat bewoners op het perceel kunnen parkeren. Voor het appartementencomplex ligt dit complexer. Zeker wanneer er bijvoorbeeld geen parkeerkelder gerealiseerd worden. In variant 1 zijn er voor het appartementencomplex 71 parkeerplaatsen nodig, terwijl er bij variant 2 voor de appartementen 51 parkeerplaatsen nodig zijn. In beide varianten is het plangebied grotendeels al ingericht of bestemd. Voor het sportterrein moeten namelijk al 40 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hierdoor is het de vraag of er nog ruimte beschikbaar is om de hoeveelheid parkeerplaatsen voor het appartementencomplex op eigen terrein realiseren.



Stedenbouwkundig gezien zijn er ook enkele bezwaren tegen de varianten van de gemeente Langedijk. De gemeentelijke structuurvisie beschrijft dat het streven is de structuren van het bebouwingslint te versterken. Het appartementencomplex sluit niet aan bij dit streven. De omgeving kenmerkt zich immers door lage woningbouw, te weten eengezinswoningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. Daarnaast bestaat de omgeving, met name aan de Vinkenlaan (zijde aan het sportpark), grotendeels uit vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen aan de Boeterslaan, kunnen mogelijk (afhankelijk van de goot- en bouwhoogte) aansluiten op de kenmerkende lintbebouwing. Een groot en hoog appartementencomplex sluit stedenbouwkundig gezien niet aan bij het bebouwingslint dat zich kenmerkt met vrijstaande en lage woningbouw, terwijl de gemeentelijke structuurvisie dit voorschrijft.

Financiële verantwoording

De gemeente Langedijk is eigenaar van de gronden waarop de revitalisering betrekking hebben. Dit betekent dat wanneer de woningbouw elders door de gemeente gerealiseerd wordt, de gemeenteraad kan besluiten dat de opbrengsten van deze woningbouw gebruikt mogen worden voor de vernieuwing van SV Vrone. Er is geen sprake van verkapte staatssteun. Daarom hoeft de woningbouw, vanuit financieel oogpunt, niet op het SV Vrone terrein gebouwd te worden maar kan dit ook elders.

Recapitulatie

Al met al is te concluderen dat varianten 1 en 2 en de daartoe benodigde wijziging van het bestemmingsplan op breed gedragen weerstand stuit. Tevens staat deze ontwikkeling op zeer gespannen voet met de VNG-normering, de huidige capaciteit van de infrastructuur, de verplichte omvang van het parkeerterrein, de strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie, de stedenbouwkundige inpassing en de eisen van de KNVB omtrent de plaatsing van ballenvangers en lichtmasten bij de velden.

De omwonenden hebben alles geprobeerd om met een haalbaar tegenvoorstel te komen. Kijkend naar de druk op het gebied, de milieuvoorschriften, de parkeerplaatsenproblematiek, de verkeersafwikkeling en nog meer punten, is het hen niet gelukt om een variant te tekenen waar woningbouw op het sportterrein mogelijk is. Het lijkt logischer om de woningen op een andere plek (buiten het sportterrein) te realiseren. Hierbij zij ook gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek boek 5 titel 4, artikel 50 en volgende. Deze artikelen hebben betrekking op het burenenrecht en schrijven voor dat burenen elkaar niet permanent mogen hinderen. Tijdelijke hinder is hiervan uitgesloten. De artikelen regelen onder andere dat de lichtmasten niet te dichtbij de woningen geplaatst mogen worden indien dit te veel hinder geeft.

