



21SC003887

Raad

Datum: 16 november 2021

Besluit: Conform

Voor: 15

Tegen: 4

Raadsvergadering van : 16 november 2021
Agendnummer : 8
Portefeuillehouder : J. Nieuwenhuizen
Opsteller : J. de Boer
B&W-besluit datum : 26 oktober 2021
Onderwerp : SV Vrone
(76)

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? ☒ Nee

Gevraagde beslissing(en)

1. kennis te nemen van de door de omgeving opgestelde verkaveling en de memo van 22 oktober 2021 van bureau Over Morgen. Evenals kennis te nemen van de alternatieven hierop en de consequenties daarvan ten opzichte van de door uw raad eerder vastgestelde kaders;
2. in te stemmen met de aangepaste variant 1 en deze nader uit te laten werken door ons college.

Inleiding

Op 25 februari 2020 heeft de raad ingestemd met de nieuwe kaders voor de renovatie van het complex van SV Vrone. Daarbij is een krediet verstrekt om verder te werken aan een planconcept met daarbij de financiële consequenties. Op basis van dit besluit heeft uw college in overleg met SV Vrone gewerkt aan een eerste planconcept, de doorrekening daarvan en een bijbehorende aanvraag voor een uitvoeringskrediet. Dit heeft geresulteerd in een tweetal varianten, met voor beide verschillende financiële consequenties, die begin dit jaar zijn voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op 23 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Langedijk op basis van uw voorstel vervolgens besloten om geen directe voorkeur uit te spreken voor één variant. Besloten is de invulling van het Vrone-complex samen met de inwoners vorm te geven en deze nieuwe variant na de participatie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Participatie met de omwonenden

Op basis van het bovenstaande besluit van de gemeenteraad is een participatietraject opgestart met de buurt. Dit betrof een aantal informatieve bijeenkomsten, resulterend in een ontwerpssessie met omwonenden van SV Vrone en SV Vrone zelf op 17 september 2021. Met deze ontwerpssessie is invulling gegeven aan het besluit van de raad om "... de invulling van het Vrone-complex samen met de inwoners vorm te geven en deze nieuwe variant na de participatie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad".

Bij de ontwerpssessie waren ca. 15 deelnemers aanwezig. De uitkomst van de sessie is dat er twee ontwerpen zijn gemaakt door de deelnemers. In de bijlagen treft u de ontwerpen, alsmede het verslag van de bijeenkomst aan. Uw college wordt voorgesteld om het ontwerp waar unanieme steun voor is bij de deelnemers van de ontwerpssessie en uitgaat van invulling binnen het meegegeven plangebied, uit te werken en door te rekenen. In de tweede variant wordt namelijk de huidige locatie van De Geist betrokken, wat buiten de scope van de opdracht valt.

Ontwerp bewoners

De variant namens de omwonenden gaat uit van een herpositionering van de drie velden, met daarbij centraal gelegen de kantine en kleedruimten van Vrone. Woningbouw is voorzien aan de noordoostzijde, in de vorm van een programma met maximale bouwhoogten van 8,5 meter (nok) en 3,5 meter (goot). Op basis van dit ontwerp is qua woningbouwuitgangspunt uitgegaan van een programma bestaande uit 8 twee-kappers. De omwonenden hebben aangegeven dat zij binnen de gegeven goot- en nokhoogte open staan voor een andere invulling dan 2¹ kapwoningen, bijvoorbeeld rijwoningen (eventueel sociaal).

Financieel gevolg

Het ontwerp van de omgeving is doorgerekend en in het memo van 22 oktober 2021 van bureau Over Morgen vindt u daarvan het resultaat. Dit memo is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd. Het ontwerp dat vanuit de buurt tot stand is gekomen ligt procesmatig in lijn met het raadsbesluit van 23 maart 2021. Op een aantal andere onderdelen wijkt het tot stand gekomen ontwerp af van de inhoudelijke kaders, zoals die met dit raadsbesluit zijn vastgelegd.

Financieel

Het ontwerp van de buurt past niet binnen de financiële kaders. Vanwege een kleiner plot voor woningbouw neemt, uitgaande van acht 2¹ kapwoningen, het resultaat op de grondexploitatie af met circa € 1,35 miljoen. De kosten op basis waarvan het krediet is aangevraagd veranderen nagenoeg niet. Dat betekent dat, om het krediet te dekken, circa € 1,35 miljoen extra uit de Algemene Reserve nodig is.

Volkshuisvesting

In het ontwerp wordt met acht 2¹ kapwoningen geen invulling gegeven aan de 30% sociale woningbouw. Dit zou kunnen worden opgelost door op een deel van de plot bijvoorbeeld vijf rijwoningen te realiseren waarvan drie sociaal (koop). Of door op de hoek Vinkenlaan - A.V.H. Destreelaan toch een klein appartementencomplex neer te zetten van bijvoorbeeld 12 appartementen waarvan vijf in de sociale koop. Dat laatste staat echter haaks op het uitgangspunt van de omwonenden, inzake de maximale goot- en nokhoogte.

Parkeren

In het ontwerp is het parkeren gesitueerd achter de nieuwe woningen aan de Vinkenlaan. Dit maakt medegebruik door De Geist en het zwembad minder voor de hand liggend.

Conclusie

De bewoners hebben geen ontwerp kunnen en willen opstellen dat wel past binnen de inhoudelijke kaders, zoals aangegeven in het raadsbesluit van 23 maart 2021. Vanuit dit gegeven betekent dit dat er keuzes gemaakt dienen te worden en wordt u het volgende voorstel gedaan met daarbij alle denkbare alternatieven, zoals omschreven in de memo van Bureau Overmorgen van 1 oktober 2021.

Aangepaste variant

Op basis van variant 1, zoals die in een eerder stadium is voorgelegd aan de raad, is een aangepaste variant opgesteld (vanaf heden, variant 1). Daarbij is het parkeren verschoven naar de hoek Vinkenlaan - A.V.H. Destreelaan (conform het amendement maart 2021). De woningbouwplot in die hoek is kleiner geworden en is nog circa 3.850 m².

De invulling van de woningbouwplot moet stedenbouwkundig nader worden uitgewerkt. Voor de financiële doorrekening is uitgegaan van vrije kavels, zowel de zes stuks langs de Boeterslaan als ca. acht aan de noordzijde. In totaal gaat het om ca. 14 vrije kavels.

Daarbij wordt dan wel opgemerkt dat de ligging van de woningen aan de noordzijde op het eerste gezicht niet ideaal is. Deze grenzen aan het parkeerterrein en hebben bij een noord-zuid oriëntatie een behoorlijke diepte. Om in de diepte van de kavels geen ruimte te verliezen zouden de woningen aan de zuidkant dan gericht moeten zijn op het sportcomplex. Visueel zal daar iets van een afscherming moeten komen. Kanttekening is verder dat de variant niet voldoet aan het kader van 30% sociale woningbouw. Gelet op de aantallen die in het totaalplan zijn opgenomen, is dit in praktische zin niet realiseerbaar.

De toekomstige woningen zijn allen vrijstaand en sluiten qua goot- en nokhoogte aan bij de geuite wens van omwonenden tijdens het ontwerpessie. Deze bedraagt max. 3,5 meter (goot) en max. 8,5 meter (nok). In de bijlage vindt u de verkaveling van het aangepaste plan.

Een eerste indicatieve doorrekening op basis van dit programma, betekent een afname van het beoogde grondexploitatie resultaat van circa € 112.000,- ten opzichte van de eerdere variant 1 (maart 2021). Zie de bijgaande memo van bureau Overmorgen.

Sub-varianten

Bureau Overmorgen heeft een aantal sub-varianten op het plan van de omwonenden becijferd. Het gaat om varianten waarbij het woonprogramma ruimer is en met een hogere opbrengstpotentie, danwel er een volkshuisvestelijke component is opgenomen. In de memo van 22 oktober 2021 treft u daar de globale doorrekening van.

Beoogd resultaat

De revitalisering van het bestaande complex van SV Vrone in Sint Pancras.

Argumenten

1 Uitvoeren van het raadsbesluit van 23 maart 2021

Op 23 maart 2021 heeft uw raad besloten geen directe voorkeur uit te spreken voor één variant. Besloten is de invulling van het Vrone-complex samen met de inwoners vorm te geven en deze nieuwe variant na de participatie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Bijgaande verkaveling vormt daar de uitwerking van.

2 Tegemoet komen aan het financiële kader en de uitgangspunten van omwonenden

Variant 1 komt in grote lijnen tegemoet aan de inhoudelijke kaders van het raadsbesluit van 23 maart 2021. Gebleken is dat er binnen deze kaders voor de omgeving geen acceptabel plan mogelijk lijkt. Variant 1 komt echter tegemoet aan het financieel kader en de ruimtelijke uitgangspunten van omwonenden.

Kanttekeningen

1 Verkaveling omwonenden voldoet niet aan de gestelde financiële kaders

Het ontwerp van de omwonenden past niet binnen de financiële kaders. Vanwege een kleiner plot voor woningbouw, uitgaande van acht 2¹ kapwoningen, is sprake van een indicatieve toename van het tekort met € 1,35 miljoen. De kosten op basis waarvan het krediet is aangevraagd veranderen nagenoeg niet. Ook is er geen rekening gehouden met sociale woningbouw.

2a Variant 1 heeft naar verwachting minder draagvlak onder omwonenden

Deze variant heeft naar verwachting minder draagvlak onder de omwonenden rondom Vrone dan het plan dat zij tijdens de ontwerpessie zelf hebben opgesteld. Echter, de variant komt op een aantal majeure onderdelen tegemoet aan de uitgangspunten onder het plan van de omwonenden. Ten opzichte van eerdere gemeentelijke plannen (maart 2021) zijn langs de Boeterslaan minder woningen opgenomen en aan de noordzijde zijn vrijstaande woningen opgenomen in plaats van een appartementengebouw.

2b Variant 1 voldoet niet aan volkshuisvestelijk kaders

Variant 1 voldoet niet aan het volkshuisvestelijke kader, zoals dat door de raad is meegegeven. Gelet op de aantallen die in het totaalplan zijn opgenomen, is dit in praktische zin niet realiseerbaar.

Communicatie

Op basis van het raadsbesluit van 23 maart 2021 is een participatietraject opgestart met de buurt. Dit betrof een aantal informatieve bijeenkomsten, resulterend in een ontwerpssessie met omwonenden van SV Vrone op 17 september 2021. Met deze ontwerpssessie is invulling gegeven aan het besluit van de raad om "... de invulling van het Vrone-complex samen met de inwoners vorm te geven en deze nieuwe variant na de participatie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad".

Bij de ontwerpssessie waren ca. 15 deelnemers aanwezig. De uitkomst van de sessie is dat er twee ontwerpen zijn gemaakt door de deelnemers. In de bijlagen treft u het verslag aan van de bijeenkomst.

Inmiddels zijn de omwonenden per brief op de hoogte gesteld over onderhavig raadsvoorstel.

Participatie (Interactief werken)

Op basis van het raadsbesluit van 23 maart 2021 is een participatietraject opgestart met de buurt. Dit betrof een aantal informatieve bijeenkomsten, resulterend in een ontwerpssessie met omwonenden van SV Vrone op 17 september 2021. Met deze ontwerpssessie is invulling gegeven aan het besluit van de raad om "... de invulling van het Vrone-complex samen met de inwoners vorm te geven en deze nieuwe variant na de participatie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad".

Bij de ontwerpssessie waren ca. 15 deelnemers aanwezig. De uitkomst van de sessie is dat er twee ontwerpen zijn gemaakt door de deelnemers. In de bijlagen treft u de verslagen aan van de diverse bijeenkomsten.

Financiën

Zie de memo van Bureau Overmorgen van 22 oktober 2021.

Preventief toezicht

Er heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de fusiepartner op basis van variant 1 uit maart 2021. Indien de raad instemt met een verdere uitwerking van de verkaveling van de omwonenden, zal nadere afstemming met de fusiepartner gaan plaatsvinden, daar de financiële consequenties wijzigen.

Vervolgstappen

1. opstellen inrichtingsplan buitenruimte/besteksvorming;
2. opstalontwerpen Vrone en contractering;
3. vergunningentraject Vrone;
- 4.erschikking velden (herinrichting en BRM);
5. bestemmingsplantraject woningbouw;
6. selectie en contractering marktpartij woningen;
7. bouwrijp maken woningbouw;
8. woonrijp maken openbaar gebied.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Variant 1;
2. Verkaveling omwonenden;
3. Memo bureau Over morgen van 22 oktober 2021.

Bijlagen ter informatie

1. Raadsbesluit 23 maart 2021;
2. Verslagen bijeenkomsten 24 juni, 4 juli en 17 september, 13 oktober 2021;
3. Memo Kubiek van 9 september 2021;
4. Second opinion Ten Holter Noorddam van 5 oktober 2021.

Burgemeester en wethouders van Langedijk.

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

Raadsbesluit



gemeente Langedijk

Agendnummer : 8
Onderwerp : SV Vrone

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2021, nummer 76;

besluit:

1. kennis te nemen van de door de omgeving opgestelde verkaveling en de memo van 22 oktober 2021 van bureau Over Morgen. Evenals kennis te nemen van de alternatieven hierop en de consequenties daarvan ten opzichte van de door uw raad eerder vastgestelde kaders;
2. in te stemmen met de aangepaste variant 1 en deze nader uit te laten werken door ons college.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2021.

De raadsgriffier

J.A. Vullings

de voorzitter

L.A.M. Kompier