

raadsvoorstel

portefeuillehouder Mw L van Leeuwen-Koster
opgesteld door mr G.G.G. Sloopers / 107
kenmerk/datum 09.0003472 / 17 maart 2009
vergaderdatum raad 23 april 2009
jaar/nummer

onderwerp **Voorkeursvariant voetbalaccommodatie RKSv Altior te Langeraar**

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Te kiezen voor variant 1 als voorkeursvariant voor de ontwikkeling van de voetbalaccommodatie van de RKSv Altior te Langeraar en het college op te dragen de raad te rapporteren over de planologische en financiële haalbaarheid.
2. Akkoord te gaan met de aankoop van het perceel AAR00A03826 onder de in de vertrouwelijke bijlage A opgenomen voorwaarden en bij de eerst volgende actualisatie van de grondexploitatie (grex18) dit besluit hierin op te nemen;
3. De besluitvorming over de voetbalaccommodaties als geheel en de besluitvorming ten aanzien van de accommodatie van de RKSv Altior gelijktijdig te laten plaatsvinden.

burgemeester en wethouders van Nieuwoop

mr. G.G.G. Sloopers
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Raadsbesluit 2009/007

Tijdens de raadsvergadering van 5 februari 2009 werd het raadsvoorstel 2009/007 Visie op voetbalaccommodaties besproken. Bij amendement werd als besluit onder 4 vastgesteld:

“De accommodatie van de RKSv Altior prioriteit te geven in het totale verbeteringsplan en de kostenraming van het verbeteringsplan van alle voetbalaccommodaties aan de raad ter besluitvorming voor te leggen op het moment dat blijkt dat het verbeteringsplan voor de voetbalaccommodatie van de RKSv Altior niet kostenneutraal kan geschieden”

Op basis van dit raadsbesluit kunnen de volgende kaders worden vastgesteld:

1. Het uitwerken van het verbeteringsplan voor de voetbalaccommodatie van de RKS SV Altior heeft prioriteit in het totale verbeteringsplan;
2. Indien blijkt dat het realiseren van het verbeteringsplan van de accommodatie van de RKS SV Altior niet kostenneutraal kan geschieden, dient het verbeteringsplan voor de accommodatie van de RKS SV Altior samen met het totale verbeteringsplan aan de raad ter besluitvorming te worden voorgelegd. Met andere woorden: Indien het verbeteringsplan RKS SV Altior niet ten minste kostenneutraal kan geschieden, dienen het gehele overzicht gelijktijd te worden voorgelegd aan de raad.

Breder perspectief

De accommodatie van RKS SV Altior is gelegen aan de oostzijde van het dorp Langeraar binnen de zg. rode contour (zie afbeelding 1). Deze ligging maakt de keuze ten aanzien van de oplossing van de problematiek ten aanzien van de voetbalaccommodatie complex. Indien wordt geïnvesteerd in velden en binnen enkele jaren wordt besloten in het betreffende gebied een ontwikkeling te starten dan is sprake van een grote desinvestering. Het is juist deze afweging die al meer dan 10 jaar mede de oorzaak is van het feit dat renovatie van de velden achterwege blijft.

Ook andere gronden gelegen binnen de rode contour en in het bezit zijnde van de gemeente kunnen niet bij ontwikkelingen worden betrokken als gevolg van de ligging van de voetbalaccommodatie.

Reeds een aantal jaren wordt de noodzaak van het kunnen ontwikkelen van het gebied binnen de rode contour ervaren. De woonstichting Aarwoude wenst een groot deel van haar woningvoorraad in Langeraar te vernieuwen. Om deze ontwikkeling te kunnen starten is ruimte binnen de contour nodig. Een tweede belangrijke aspect is het kunnen vasthouden van het migratiesaldo nul in de kern. Dat zal binnen onze gemeente niet overal gaan lukken. Juist in de kern Langeraar met circa 2370 inwoners en 895 woningen is het van belang het aantal inwoners op peil te houden. De basisschool, de middenstand, welzijnvoorzieningen en verenigingsleven hebben een bepaald draagvlak nodig. Het aantal personen per huishouden is met 2,65 boven het landelijk gemiddelde. Gelet op de samenstelling van de bevolking en de aanwezigheid van goede mantelzorg zal door de vergrijzing dit getal snel gaan teruglopen. Het is realistisch te veronderstellen dat ook Langeraar snel naar het landelijk gemiddelde van 2,3 zal gaan en wellicht daar nog onder komt te zitten. Om het aantal inwoners (migratiesaldo nul) vast te houden zullen er meer dan 130 woningen gebouwd moeten kunnen worden. Gelet op het provinciale beleid zal deze ruimte gevonden moeten worden binnen de rode contour. Deze ruimte is ook beschikbaar mits de voetbalaccommodatie kan worden uitgeplaatst.

Aankoop gronden onder de bestaande accommodatie van de RKS SV Altior

In tegenstelling tot de situatie van alle andere voetbalclubs is de grond onder de accommodatie van RKS SV Altior (het gehele perceel AAR00A03826) geen eigendom van de gemeente maar van de Parochiële Caritas Instelling te Langeraar (verder te noemen

PCI). Mede gelet op de varianten, die in goed overleg met het bestuur van RKSv Altior worden bestudeerd, is met het bestuur van de PCI overleg gepleegd omtrent de vraag of en zo ja tegen welke voorwaarden de PCI bereid is de gronden aan de gemeente te verkopen. De verkoop van de gronden is voorwaardelijk in varianten waarin het gehele perceel of delen daarvan een ander gebruik krijgen dan sportaccommodatie. Het bestuur heeft zich bereid verklaard om tegen de in de vertrouwelijke bijlage A opgenomen voorwaarden het genoemde perceel te verkopen aan de gemeente.

Varianten ten aanzien van de accommodatie van Altior

In het raadsvoorstel van Visie op voetbalaccommodaties is een van de uitgangspunten, dat de gemeente zorgt voor een realistisch aantal velden. Gelet op het aantal spelende leden houdt dit in dat RKSv Altior ten minste over twee velden (waarvan zeker één kunstgras) en ruimte voor warming up zou moeten kunnen beschikken. Er is gekozen drie varianten uit te werken, te weten:

- Variant 1 : De accommodatie wordt verplaatst naar een locatie naast de Afvafwaterzuivering (AWZI) te Langeraar.
- Variant 2 : De velden van de accommodatie worden gedraaid.
- Variant 0 : De accommodatie blijft op dezelfde plaats.

In de vertrouwelijke bijlage B zijn met name de financiële aspecten uitgewerkt. Gelet op de economische belangen van de gemeente is deze bijlage vertrouwelijk.

Uitwerking variant 1:

In variant 1 (zie afbeelding 2) wordt de sportaccommodatie verplaatst naar het gebied aan de noordzijde van de AWZI Langeraar. Deze functies zijn niet storend ten opzichte van elkaar (vergelijk de AWZI in Ter Aar bij TAVV). Ook het parkeerterrein (tevens het kermisterrein) wordt in die zone aangelegd. Ook zal voldoende waterberging beschikbaar moeten zijn in verband met de gewijzigde functie. Via het nieuw te ontwikkelen gebied zal naast het reeds aanwezige Achtmorgenpad een tweede ontsluiting moeten worden gerealiseerd. In afbeelding 2 is de globale indeling van deze variant weergegeven. De totale oppervlakte van sportcomplex, parkeerplaats en waterberging\groen is circa 5,5 hectare.

Onderdeel van variant 1 is dat het gebied waar nu het sportcomplex is gevestigd samen met de aangrenzende gronden kan worden ontwikkeld. Er is in het gebied binnen de rode contour ruimte voor 130 tot 140 woningen.

Uitwerking variant 2

In variant 2 worden de velden gedraaid en wordt ook het clubgebouw en de parkeerplaats verplaatst. In afbeelding 3 is deze variant grafisch weergegeven. Ongeveer 65 % van het huidige terrein van Altior blijft onderdeel vormen van de accommodatie. Daarnaast wordt een strook langs de huidige voetbalvelden opgenomen in het complex. Deze gronden zijn reeds eigendom van de gemeente. Het resterende deel van het huidige complex wordt samen met de parkeerplaats en de aangrenzende gronden

herontwikkeld. In verband met de herontwikkeling en de huidige ligging van de kantine en de kleedruimtes dienen deze ook te worden verplaatst. Omdat ook de parkeerplaats wordt verplaatst kan ook dit gebied betrokken worden bij de herontwikkeling. Een tweede toegangsweg moet de huidige toegangsweg ontlasten.

In het te herontwikkelen gebied is ruimte voor maximaal 50 tot 60 woningen.

Uitwerking variant 0 :

Bij variant 0 blijft de totale accommodatie op dezelfde plaats. De minimale variant is dan dat het huidige hoofdveld wordt voorzien van kunstgras en tevens geschikt gemaakt wordt voor de training (verlichting). Gelet op het aantal spelende leden is deze variant het meest minimale dat Altior nodig heeft om over voldoende wedstrijd en trainingsfaciliteiten te beschikken. Indien gekozen wordt voor variant 0 is er geen ruimte voor herontwikkeling in dit deel van Langeraar.

Beoordeling van de varianten

Bij het beoordelen van de drie varianten is het van belang te kijken naar enerzijds het belang van de ontwikkeling van de kern Langeraar en anderzijds naar de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het raadsbesluit Visie op voetbalaccommodaties.

Beoordelingscriteria	Variant 1	Variant 2	Variant 0
Ontwikkeling Langeraar mogelijk	Ja	Ja, beperkt	Nee
Medegebruik scholen mogelijk	Goed	Zeer goed	Goed
Kwaliteit oplossing voetbal	Zeer goed	Goed	Voldoende
Budgettair neutraal (kader raad)*	Nee	Nee	Nee
Doorlooptijd voor voetbal**	2010-2012	2010-2014	2010/2011**
Besluitvorming RO	Noodzakelijk	Noodzakelijk	Geen

* *Uitwerking in bijlage B*

** *Afhankelijk van de besluitvorming in de raad en planning*

Gelet op het belang van het binnen de rode contour verder kunnen ontwikkelen van de kern Langeraar (kunnen bereiken dat sprake is van migratiesaldo nul) is variant 1 de beste optie. De loopafstand vanaf de basisschool is iets groter, maar de locatie is nog steeds goed bereikbaar en veilig te overbruggen. Gelet op het door de raad gestelde kader dient de definitieve besluitvorming gelijktijdig met besluitvorming ten aanzien van het geheel van de voetbalaccommodaties plaats te vinden.

Gelet op de hoeveelheid werk (en doorlooptijd) verbonden aan het uitwerken van de varianten van Altior blijft de voorrang noodzakelijk. Agendering van verbeteringsvoorstellen voor andere accommodaties is gelet op het door de raad gestelde kader niet aan de orde, immers dan ontbreekt een plan voor RKSv Altior.

Aanpak en planning:

Bij een keuze voor variant 1 wordt op korte termijn gestart met het opstellen van een projectbesluit als bedoeld onder artikel 1.1., lid 1 sub f van de Wet Ruimtelijke Ordening. Afbeelding 5 geeft het totale plangebied weer. Het gedeelte bestemd voor de

sportvoorziening wordt uitgewerkt in een projectbesluit. Dit projectbesluit wordt opgenomen in het later vast te stellen bestemmingsplan. Het opstellen van dit bestemmingsplan is onderdeel van de planontwikkeling voor het gebied. Dat zal worden gestart na de vaststelling van het projectbesluit. Daadwerkelijke ontwikkeling is pas mogelijk

Nadat het projectbesluit door de gemeenteraad is vastgesteld kan gestart worden met de realisatie en met de planontwikkeling van gebied dat vrijkomt door de verplaatsing van de voetbalaccommodatie. Indien echter blijkt dat voor de raad zwaarwegende argumenten worden ingebracht tegen variant 1 of indien de raad van oordeel is dat het benodigde budget niet beschikbaar is, zal de raad afzien van het vaststellen van het projectbesluit.

Indien de raad akkoord gaat met het voorstel ten aanzien van de voorkeursvariant wordt het projectbesluit opgesteld en in procedure gebracht. Het streven is het projectbesluit in het najaar van 2009 in de raad te agenderen. Indien wordt voorgesteld aan de raad het projectbesluit vast te stellen zal gelijktijdig inzicht worden verschaft in de totale kosten van de verbetering van de voetbalaccommodaties binnen de gemeente.

Beoogd effect

1. De leefbaarheid van de kern Langeraar bevorderen door ontwikkeling mogelijk te maken;
2. De voetbalclub van de kern Langeraar te accommoderen zoals omschreven in het raadsvoorstel Visie op voetbalaccommodaties;
3. Uitvoering te geven aan de in het raadsbesluit Visie op voetbalaccommodaties gestelde kaders;
4. Door het kiezen van een voorkeursvariant kunnen de daaraan verbonden vervolgstappen worden uitgewerkt.

Argumenten:

1. De mogelijkheden om de leefbaarheid van de kern Langeraar te bevorderen zijn het meest aanwezig bij een keuze voor variant 1;
2. De beschikbare gemeentelijke gronden worden het meest optimaal benut bij een keuze voor variant 1.
3. Door een keuze voor variant 1 kan op goede wijze worden voorzien in een voetbalaccommodatie voor de kern Langeraar.
4. Medegebruik door de basisschool van het kunstgras is in alle varianten mogelijk;
5. Door de aanleg van een nieuw parkeerterrein kan de kermis goed worden ingepast en is in mindere mate sprake van overlast voor direct aanwonende tijdens de kermisweek.

Kanttelingen:

1. Financiële haalbaarheid.
Geen van de varianten is budgettair neutraal te realiseren. Er zijn op dit moment nog geen aanvullende financiële middelen beschikbaar.

2. Ruimtelijke procedure

Zowel bij variant 1 als variant 2 zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Dit zal een projectbesluit en/of een bestemmingsplan betreffen. Onderdeel van de procedure is overleg met andere overheden en met name de provincie en het waterschap. Er zijn risico's verbonden aan deze procedures.

Communicatie

1. Met het bestuur van RKSU Altior en met het bestuur van de PCI is overleg gepleegd en het openbare deel van het raadsvoorstel is toegezonden.
2. De besturen van de voetbalclubs ontvangen een afschrift van het besluit van de raad (openbare deel);
3. Nadat de raad een uitspraak heeft gedaan ten aanzien van de voorkeursvariant zal als onderdeel van de ruimtelijke procedure (vaststelling projectplan) informatie worden verstrekt.

Bijlagen

1. Afbeeldingen 1 tot en met 5

Vertrouwelijk :

- A. Informatie betreffende aankoop van het perceel AAR00A03826.
- B. Overzicht kosten en opbrengsten van de varianten 0, 1 en 2.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

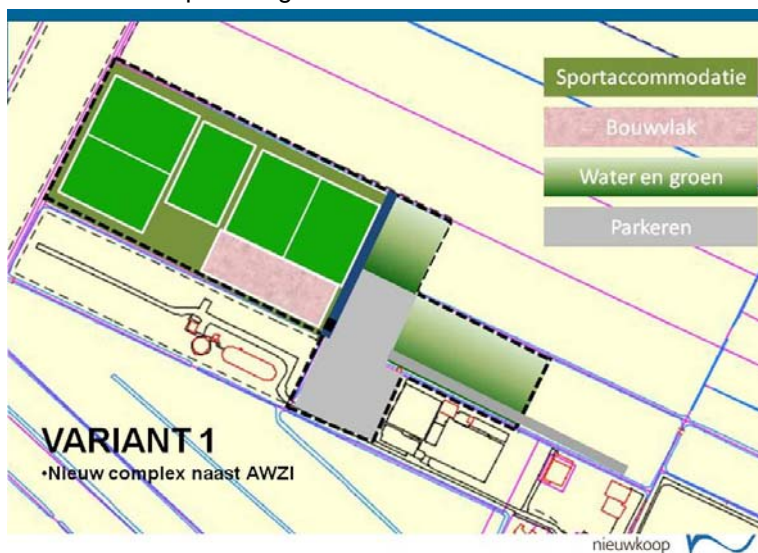
- Raadsbesluit 2009/007 Visie op voetbalaccommodaties

Advies meningsvormende raad
ingevuld door de griffie

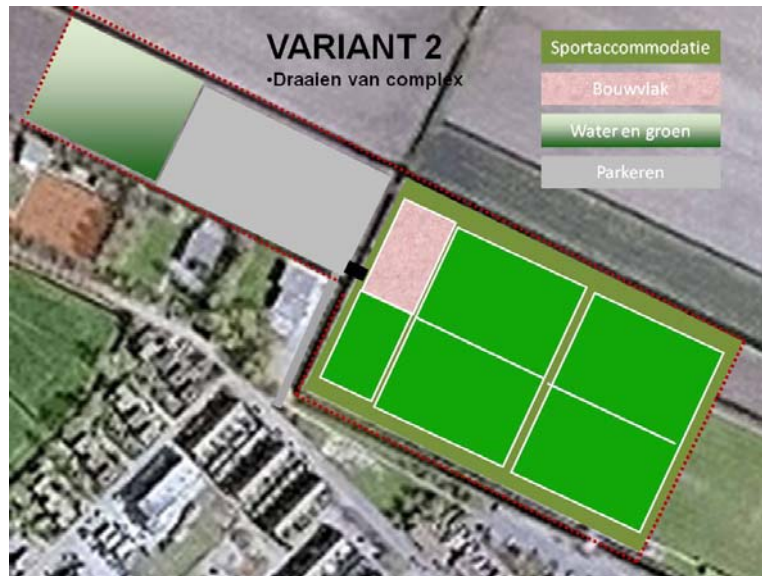
Afbeelding 1. : Rode contour Langeraar Noord Oost



Afbeelding 2 : Variant 1 Verplaatsing naast de AWZI



Afbeelding 3 : Variant 2 Draaien van de velden op locatie



Afbeelding 4 : Variant 0 Accommodatie blijft op dezelfde plaats



Afbeelding 5 : Grafische weergave van het plangebied

