RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000412611
Onderwerp:	Financiële bijdrage aan roeivereniging Ossa als compensatie voor gestegen bouwkosten voor nieuwbouw kantine en kleedkamers
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	J.M. Does
Programma begroting:	Programma 5 Sport, cultuur, recreatie en openbare ruimte

Publiekssamenvatting

Aan de Westdijk (12 en 14) te Heerhugowaard zijn naast elkaar roeivereniging Ossa en kanovereniging Kanowaard gevestigd. De huisvesting van Ossa bestaat uit een botenloods met daaronder een werkplaats, een botenplein op palen met een loopbrug naar de steiger en een tijdelijk noodgebouw met kantine en kleedkamers. Dit tijdelijke noodgebouw van Ossa is aan het einde van zijn levensduur. Er is sprake van lekkages en slechte isolatie.

Eind 2019 heeft Ossa kenbaar gemaakt een plan te willen indienen voor vervangende nieuwbouw voor het noodgebouw. Omdat de visie-ontwikkeling voor de Westdijk toen net was gestart, is door de gemeente aan Ossa gevraagd indiening van het plan aan te houden tot dat de visie Westdijk is afgerond.

De visie Westdijk in Balans is in oktober 2021 door de raad vastgesteld; de visie Grenzeloos Dijk en Waard (Kanaalpark) is in september 2022 door de raad vastgesteld.

Daarop hebben roeivereniging Ossa en Thom van Straten Sport gezamenlijk plan ontwikkeld voor nieuwe huisvesting. De beoogde nieuwbouw is ontworpen in samenhang met de bestaande botenloods van Ossa.
Voor Ossa gaat het om nieuwbouw van de kantine en de kleedkamers in twee bouwlagen dat gerealiseerd wordt voor het bestaande noodgebouw. Het noodgebouw wordt daarna afgebroken. Sinds geruime tijd maakt Thom van Straten Sport gebruik van een gedeelte van de ruimte onder de botenloods van Ossa voor fitnesstrainingen/sportlessen. De ruimte is echter bouwkundig niet geschikt voor deze functie. De sportlessen met muziek zorgen voor geluidsoverlast en de ruimte is in de winter veel te koud. Daarom wil Thom van Straten Sport een nieuwe fitnessruimte met behandelkamers voor fysiotherapie realiseren onder het bestaande botenplein.

Omdat de gemeente Ossa bijna drie jaar geleden gevraagd heeft indiening van het bouwplan aan te houden, doet de gemeente aan Ossa een eenmalige financiële bijdrage als compensatie voor de gestegen bouwkosten in de afgelopen drie jaar.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Aan roeivereniging Ossa een eenmalige financiële bijdrage te verstrekken ad € 95.000 als compensatie voor de gestegen bouwkosten.
2. Deze financiële bijdrage ten laste te brengen van de algemene reserve.

Inleiding

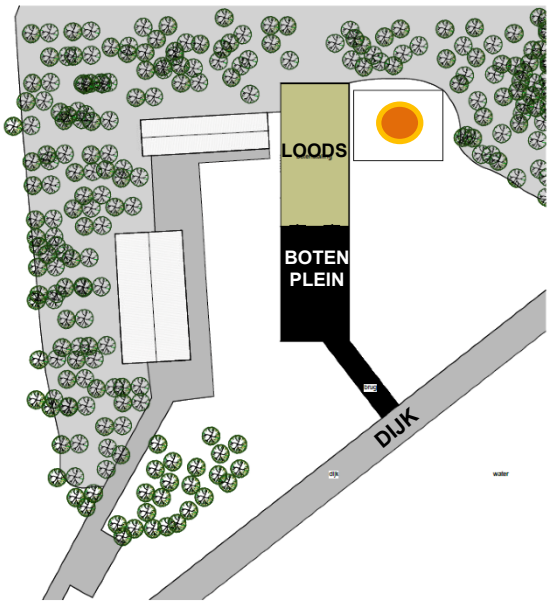
Aan de Westdijk (12 en 14) te Heerhugowaard zijn naast elkaar roeivereniging Ossa en kanovereniging Kanowaard gevestigd.

De huisvesting van Ossa bestaat uit een botenloods met daaronder een werkplaats, een botenplein op palen met een loopbrug naar de steiger en een tijdelijk noodgebouw met kantine en kleedkamers. Het tijdelijke noodgebouw van Ossa is aan het einde van zijn levensduur. Eind 2019 heeft Ossa de wens kenbaar gemaakt om een plan in te dienen voor vervangende nieuwbouw voor het noodgebouw. Omdat toen net gestart was met de visie-ontwikkeling voor de Westdijk, is Ossa door de gemeente gevraagd indiening van het plan aan te houden. Er ontbraken namelijk ruimtelijke kaders om het plan te beoordelen.

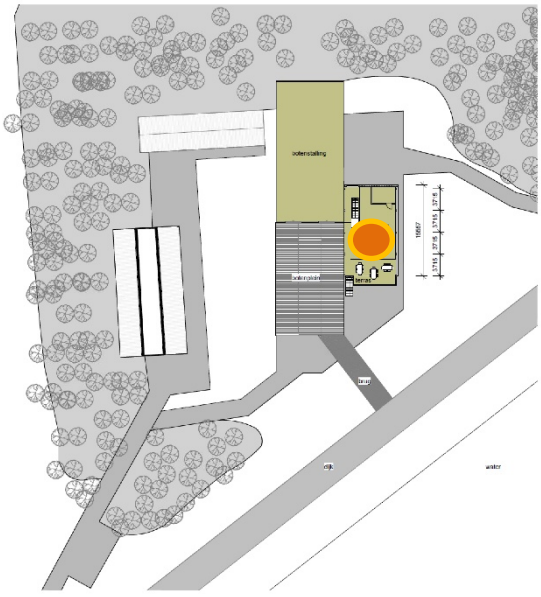
Inmiddels zijn de visie Westdijk in balans en de visie Grenzeloos Dijk en Waard (Kanaalpark) vastgesteld.

De afgelopen tijd zijn met Ossa verschillende mogelijkheden verkend passend binnen deze visies. Inmiddels is overeenstemming over de beste locatie voor realisatie van de nieuwbouw, namelijk tussen hun huidige noodgebouw en de dijk. Met dit plan op deze locatie wordt een duidelijke meerwaarde gecreëerd voor het Kanaalpark. De nieuwe kantine van Ossa is in samenhang ontworpen met de bestaande botenloods. Het ontwerp is afgestemd met de naastgelegen kanovereniging Kanowaard; Kanowaard is akkoord.

Ossa had de financiën eind 2019/begin 2020 rond om het bouwplan te kunnen realiseren. Echter, omdat de bouwkosten de afgelopen drie jaar heel hard zijn gestegen, is het plan voor hen financieel nu niet meer haalbaar. Omdat de gemeente Ossa begin 2020 gevraagd heeft het plan aan te houden in afwachting van de visie Westdijk, is een overbruggingsbijdrage voor deze gestegen bouwkosten op zijn plaats.



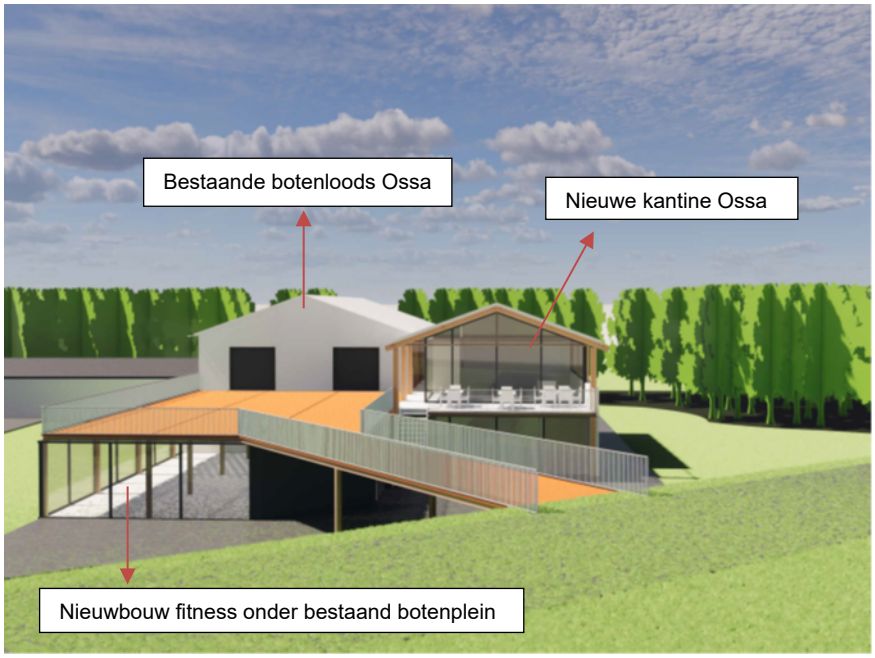
dijkniveau, bestaand



dijkniveau

Huidige situatie: kantine en kleedkamers op niveau maaiveld.

Nieuwe situatie: kantine op dijkniveau en kleedkamers op maaiveld.



Impressie / schetsontwerp nieuwbouwplan

Beoogd effect

Met het besluit over de financiële bijdrage als compensatie voor de gestegen bouwkosten wordt Ossa zekerheid geboden zodat zij het schetsplan verder kunnen uitwerken en de bouw kunnen voorbereiden. De gemeente kan verder met de voorbereiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Met de nieuwbouw van de kantine en kleedkamers op deze plek, heeft Ossa straks weer een toekomstbestendige accommodatie. Doordat de nieuwbouw voor de huidige kantine wordt gesitueerd, kan Ossa tijdens de bouw blijven functioneren. Bovendien blijft er op het perceel aan de westzijde ruimte over om een andere kleinschalige gerelateerde functie toe te voegen en/of de ontsluiting naar Westdijk 10 te organiseren.

Kader

Visie Westdijk in balans
“De functies aan de Westdijk krijgen een uitnodigend karakter, zijn georiënteerd op de dijk en dragen bij aan de beleving van de dijk en het kanaal. Onbenutte ruimte kan efficiënter worden gebruikt met aanvullende functies en gedeeld ruimtegebruik. Waar mogelijk wordt de Westdijk autovrij.”

Gebiedsvisie Grenzeloos Dijk en Waard-Kanaalpark
“Het sportcluster is een plek met een levendige sfeer en draagt bij aan de beleving van het waterrijke karakter van Kanaalpark. Het sportcluster is ook een ontmoetingsplek, het vergroot de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht van het park, nodigt uit tot bewegen en een gezonde leefstijl.”

Motivering per besluitpunt

1. *Aan roeivereniging Ossa een eenmalige financiële bijdrage te verstrekken ad € 95.000 als compensatie voor de gestegen bouwkosten.*
   a. In beginsel komt de investering voor de nieuwbouw voor rekening van Ossa.

b. In het voortraject is aan Ossa toegezegd dat de gemeente openstaat om een financiële bijdrage te leveren als door uitstel meerkosten ontstaan.
c. Aangezien de bouwkosten de afgelopen drie jaren sterk zijn gestegen, ligt een bijdrage van de gemeente in de rede.
d. De voorgestelde bijdrage van € 95.000 bedraagt ca de helft van de hogere plankosten.
e. Er is geen sprake van precedentwerking naar andere sportverenigingen vanwege de heldere achtergrond van deze bijdrage namelijk dat door de gemeente gevraagd is aan Ossa indiening van het bouwplan aan te houden in afwachting van de visie Westdijk.
f. De bijdrage wordt gedaan onder voorbehoud van de afgifte van de omgevingsvergunning en wordt voldaan na start bouw.

2. *Deze financiële bijdrage ten laste te brengen van de algemene reserve.*
Voor de dekking van deze bijdrage is gekeken naar verschillende mogelijkheden. De bestemmingsreserve Ruimtelijke Initiatieven in Gebiedsontwikkeling is bedoeld voor projecten met een revolverend karakter; daarvan is hier geen sprake. Ook is bekeken om dit bedrag op te nemen in het Programmaplan Kanaalpark. De planning hiervan sluit echter niet aan bij de planning van Ossa. Daarmee is de algemene reserve de best passende dekkingsbron.

Kanttekeningen en risico's

Met dit voorstel ligt het initiatief en de daarbij behorende risico's weer bij Ossa.

Om dit bouwplan uit te kunnen voeren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Deze wijziging wordt nu voorbereid en bedoeling is om deze voor de zomer van 2023 aan de raad voor te leggen.
Als het deze zomer (2023) niet lukt de bestemmingsplanwijziging tot stand te brengen bestaat het risico dat Ossa een substantiële rijkssubsidiebijdrage mist. Dit omdat het een pot betreft die uitgaat van het principe "wie het eerst komt, die het eerst maalt" en het nog onduidelijk is of deze pot ook in 2024 weer beschikbaar is. Als dit risico zich voordoet, kijkt Ossa wellicht weer naar de gemeente voor extra ondersteuning. Regelmatig en transparant overleg tussen gemeente en Ossa is noodzakelijk om dit risico te beheersen.

Alternatieven

Er zijn twee alternatieven onderzocht.
Allereerst is de mogelijkheid van een compact gebouwd sport-/recreatiecluster onderzocht, waarbij alle sportfuncties (Ossa, Kanowaard, fitness) in één nieuw gebouw, al dan niet met commerciële horeca, onderdak vinden. Dit heeft als voordeel dat de kantine en de kleedkamers gezamenlijk gebruikt kunnen worden wat leidt tot een efficiënter gebruik van de ruimte. De verenigingscultuur van de beide verenigingen is echter zeer verschillend. Beide verenigingen hebben aangegeven dat zij prima functioneren in een "LAT-relatie" maar dat "samenwonen" gaat leiden tot wantrouwen en irritatie. Ook vraagt dit alternatief een flinke investering op voorhand wat leidt tot een negatieve businesscase.

Daarnaast is de mogelijkheid onderzocht om de kantine met kleedkamers van Ossa aan de noordoostzijde van het botenplein te plaatsen, zodat aan de zuidwestzijde meer ruimte ontstaat om functies toe te voegen. De eisen van het hoogheemraadschap (HHNK) ten aanzien van de bouwafstand tot de kruin van de dijk zorgden echter voor een niet efficiënte plattegrond van de nieuwbouw waardoor dit resulteert in te hoge bouwkosten.

Samenwerking en participatie

Het voorlopig ontwerp is afgestemd met HHNK en de commissie ruimtelijke kwaliteit. Ossa heeft op 20 november jl. belangstellende buurtbewoners van beide zijden van het kanaal bijgepraat over de plannen. Dit bouwplan vraagt een bestemmingsplanwijziging. Deze wordt door de gemeente in nauw overleg met Ossa voorbereid en wordt later ter besluitvorming aangeboden.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?
Het voorstel betreft een eenmalige financiële bijdrage ad € 95.000 als compensatie voor de gestegen bouwkosten. Deze bijdrage wordt ten laste gebracht van de algemene reserve. Deze mutatie wordt in de begroting verwerkt.

Communicatie
Communicatie met de omgeving vindt allereerst plaats door Ossa en Thom van Straten Sport zelf. Ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan vindt afstemming plaats met de buurt. Dit zal een vervolg zijn op de buurtbijenkomst die Ossa en Thom van Straten op 20 november jl. hebben georganiseerd.

Uitvoering
Na dit besluit kan Ossa verder met de planvorming. Tevens wordt het grondcontract tussen Ossa en de gemeente herzien.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
n.v.t.

Bijlagen ter informatie

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Financiële bijdrage aan roeivereniging Ossa als compensatie voor gestegen bouwkosten voor nieuwbouw kantine en kleedkamers
Zaaknummer:	0000412611
Raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op het feit dat de gemeente Ossa eind 2019 gevraagd heeft het bouwplan aan te houden in afwachting van de visie Westdijk en gelet op het feit dat de afgelopen drie jaren de bouwkosten sterk zijn gestegen

besluit:

1. Aan roeivereniging Ossa een eenmalige financiële bijdrage te verstrekken ad € 95.000 als compensatie voor de gestegen bouwkosten.
2. Deze financiële bijdrage ten laste te brengen van de algemene reserve.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,