Gemeente WATERLAND

Monnickendam, 14 november 2023

Raadsnummer:	406-1
Zaaknummer:	33357-2023
Portefeuillehouder:	Wethouder Ton van Nieuwkerk/ Roland Wolters
Contact via:	Team Ruimte
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	artikel 189 en 192 van de gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: realiseren 100% sociale woningbouw en kunstgrasveld op sportterrein SDOB

Voorstel

I. In te stemmen met de uitwerking van de planvorming voor woningbouw op het trainingsveld van SDOB aan de Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland en hiervoor een intentieovereenkomst op te stellen met Wooncompagnie.
II. In te stemmen met de aanleg van een kunstgrasveld op het hoofdveld van S.D.O.B in de zomer van 2024, ter compensatie van het beschikbaar stellen van het trainingsveld.
III. Kredieten beschikbaar te stellen voor de aanleg van kunstgras voor een totaal bedrag van € 600.000,-
IV. de begroting voor 2023 en 2024-2027 te wijzigen voor de hogere kapitaallasten, met een gedeeltelijke dekking door een incidentele vrijval van € 111.078,- (groot onderhoud 2022) in 2023.

Inleiding

Als gevolg van de renovatie van OBS de Havenrakkers is er een tijdelijke school gerealiseerd aan de Drs. J. van Disweg in Broek in Waterland. De tijdelijke school is gevestigd op het trainingsveld van SDOB. Over het gebruik en terug levering van het terrein zijn afspraken gemaakt met de vereniging. Gedurende het proces zijn ideeën ontstaan om na beëindiging van de tijdelijk school, het terrein niet terug te leveren aan de vereniging maar vrij te houden voor woningbouw. Daarvoor in de plaats zou de vereniging gecompenseerd worden in de vorm van kunstgrasveld op het hoofdveld. Hierover is gedurende het proces goed contact geweest met de vereniging.

De vervanging van het natuurgrasveld voor een kunstgrasveld kan bij positieve besluitvorming integraal worden opgepakt met de vervanging van vier kunstgrasmatten (toplagen) in de kernen Monnickendam, Ilpendam, Marken en Broek in Waterland. Deze vervangingsopgave wordt behandeld in een separaat voorstel.

Argumenten

De Drs. J. van Disweg één van de weinige kansrijke locaties voor sociale woningbouw.

In januari 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het meerjarenprogramma Woningbouw 2023 (MPW 2023). Daarin is de locatie van het voormalige trainingsveld aan de Drs. J. van Disweg, te Broek in Waterland aangewezen als kansrijke woningbouwlocatie, waarbij is aangegeven dat het project in 2023 wordt opgepakt.

Het trainingsveld en daarmee de locatie is een stedelijke functie.
Sportterreinen zijn zogenaamde stedelijke functies. Dit maakt dat het terrein vanuit de provincie niet is aangemerkt als 'landelijke gebied' en/ of 'bijzonder provinciaal landschap'. In die zin gaat de gemeente zelf over de invulling van het terrein.

De locatie kent nadere aandachtspunten bij de uitwerking tot woningbouw locatie.
Bij de voorbereiding van het opstellen van kaders voor de aanbesteding is naar voren gekomen dat een groot deel van het terrein belast is met geluidshinder cirkels vanuit de aangrenzende sportterreinen (zowel voetbal als tennis). Dit is aangetoond middels akoestisch onderzoek. De geluidshindercirkel beslaat een groot deel van het terrein. Dit maakt dat woningbouw alleen mogelijk is middels maatwerk en samenwerking

Corporaties zijn vrijgesteld van het Didam arrest.
Als gevolg van het Didam arrest staat het de gemeente niet vrij om één op één met een marktpartij afspraken te maken en een overeenkomst aan te gaan voor ontwikkeling van het terrein.
Daarvoor dient eerst een openbare aanbesteding plaats te vinden waarbij kaders meegegeven moeten worden. Woningcorporaties zijn onder de juiste voorwaarden vrijgesteld. Dat betekend dat gemeente zonder openbare aanbesteding afspraken mogen maken met een corporatie. Hiermee is het mogelijk om een volledige sociaal project te realiseren. Bijkomend voordeel is dat een samenwerking ruimte geeft om maatwerk te leveren in relatie tot het akoestisch onderzoek.

Samenwerking met de Wooncompagnie levert een substantiële toevoeging van sociale huur woningen op.
Een samenwerking met Wooncompagnie bied een kans om een 100% sociaal project te realiseren.
Een eerste verkavelingsconcept heeft aangetoond dat binnen de kaders van het akoestisch onderzoek er circa 25 a 30 grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd kunnen worden.

De vereniging kan instemmen met woningbouwontwikkeling.
Over het gebruik en teruggave van het voormalige voetbalveld zijn contractuele afspraken gemaakt met de voetbalvereniging. Tussentijds is geconcludeerd dat het voormalige trainingsveld op de korte termijn de enige geschikte locatie is voor de realisering van sociale woningbouw. SDOB wil het trainingsveld afstaan, mits het hoofdveld wordt voorzien van kunstgras.

De vereniging wil worden gecompenseerd voor het inleveren van het trainingsveld.
SDOB gaat akkoord met het permanent afstaan van het trainingsveld, mits het hoofdveld wordt voorzien van kunstgras. Bijkomend voordeel is dat de huidige problemen met de drainage voorgoed opgelost worden. Daarnaast is een kunstgrasveld vaker bespeelbaar, waardoor alle teams volgens een normaal schema en met voldoende ruimte kunnen trainen. De vertragingen rondom de nieuwbouw van Brede School de Havenrakkers, hebben er de afgelopen vijf jaren voor gezorgd dat SDOB beperkte trainings- en wedstrijdmogelijkheden had. Bovendien is het huidige kunstgrasveld inmiddels versleten. Daarmee is de urgentie met betrekking tot de bespeelbaarheid van de twee overgebleven velden hoog.

Het aanleggen van kunstgras dient vooruitlopend op woningbouw te worden uitgevoerd.
Op basis van contractuele afspraken is de gemeente gehouden om het oorspronkelijk trainingsveld terug te leveren in een geschikte staat. De voorbereidingen voor de woningbouw, waaronder de ruimtelijke procedures, vragen tijd. De planning en bijbehorende investering ten aanzien van de aanleg van het nieuwe kunstgrasveld dienen te worden losgekoppeld van de eventuele woningbouw op het voormalige trainingsveld. De aanleg van het kunstgrasveld kan in principe gelijktijdig met de vervanging van de andere kunstgrasvelden plaatsvinden.

Kanttekeningen

indien niet wordt ingestemd met het advies moet het terrein worden opgeleverd in oorspronkelijke staat.
In het geval van het aanvankelijke scenario, zoals vastgelegd in het contract, dient de gemeente naar verwachting ook fors te investeren. Zoals afgesproken dient het veld aan de KNVB-reglementen te voldoen. Dit houdt in dat het veld op z'n minst bestaat uit natuurgras met hekwerken, meerdere grondlagen, drainage en verlichting. De verwachting is dat dit scenario kostentechnisch goedkoper is dan het realiseren van een kunstgrasveld, maar er wordt veel minder maatschappelijke waarde gecreëerd met een half trainingsveld en het niet realiseren van sociale huurwoningen.

Het huidige programma kent een hoge druk op de beschikbare ruimte.
Stedenbouwkundig is het verkavelingsplan ook beoordeeld. De gekozen bouwvorm is passend op de locatie. Het programma is passend op de locatie maar ligt wel een hoge druk op de beperkt beschikbare ruimte. Er blijft weinig 'open' openbare ruimte over. De parkeeroplossing is praktisch en goed, maar verdient niet de schoonheidsprijs.

Het project bevind zich nog in een prille fase wat met zich mee brengt dat de nog niet alle (ruimtelijke) aspecten zijn onderzocht.
De locatie is als kansrijke locatie aangemerkt in het meerjarenprogramma wonen. Dit houdt in dat zich ten alle tijden belemmeringen ontstaan die nader onderzoek behoeven. In dit geval is dit geluidhinder. De gesprekken met wooncompagnie staan feitelijk nog in een prille fase, waarbij de signalen positief zijn. Daarnaast vraagt het plan nadere uitwerking en onderbouwing, waaronder op het welstandsaspect. Hoewel de signalen positief zijn is niet uit te sluiten dat het project niet doorgaat of in afgeslankte variant verder moet.

Financiële toelichting

Voor de renovatie van het hoofdveld van SDOB is momenteel een budget t.w.v. € € 111.078,- beschikbaar. Dit budget komt vrij te vallen. De kosten voor bouwrijp maken terrein, voor de bouw van sociale huurwoningen, zijn momenteel moeilijk in te schatten. De velden worden aangelegd en vervangen voordat eventuele opbrengsten van de sociale woningbouw beschikbaar zijn. Bovendien moeten kunstgrasvelden apart worden geactiveerd, wanneer deze worden aangelegd of vervangen. De investeringen in het nieuwe kunstgrasveld in Broek en Waterland en de vervanging van vier toplagen, verdeeld over de vier voetbalclubs in Waterland, worden daarom losgeknipt van de eventuele opbrengsten vanuit de woningbouw.
In de begroting wordt uitgegaan van de SBR-infill. Op basis van de huidige kostenkengetallen moet worden uitgegaan van een bedrag ter waarde van € 400.000,- voor de vervanging van een toplaag (kunstgrasmat+ infill). De kosten voor aanleg van de onderliggende infrastructuur zullen naar verwachting € 200.000,- bedragen. Dit heeft onder andere te maken met de noodzakelijke ingrepen die voortkomen uit de bodemgesteldheid op de locatie.

Wat zijn de financiële consequenties van de aanleg van een kunstgrasveld op het huidige hoofdveld?

Om tot een indicatie te kunnen komen gaan we uit van de volgende gegevens:

- De aanlegkosten van kunstgras bedragen naar verwachting € 600.000,- inclusief BTW, uitgaande van basiskwaliteit en de ondergrond in Broek in Waterland.
- De kapitaallasten bestaan uit twee onderdelen: de onderlaag met een afschrijvingstermijn van 20 jaar € 200.000,- en de kunstgrasmat t.w.v. € 400.000,- met een afschrijvingstermijn van 10 jaar.
- Uitgaande van de infrastructuur (de onderlagen) t.w.v. € 200.000,-, met een afschrijvingstermijn van 20 jaar en 3,27% rente:

Dat houdt in dat de kapitaallasten per 2025 € 69.620,- bedragen van € 111.078,- dat is opgenomen in de voorziening voor groot onderhoud voor het renoveren van het natuurgrasveld en kan in 2024 vrijvallen in het resultaat.

Vanaf 2025 heeft het voorstel een negatief effect op de begroting en heeft het dus ook effect op de ravijnjaren.

Saldo van de begrotingswijziging is als volgt:

Nr.	Omschrijving	Mutatie	Mutatie	Mutatie	Mutatie	Mutatie	Mutatie
			2023	2024	2025	2026	2027
2.02	Sport cultuur en recreatie	Lasten	0	0	53.080	51.772	50.464
2.02	Sport cultuur en recreatie	Lasten	0	0	16.540	16.213	15.886
2.02	Sport cultuur en recreatie	Lasten	-111.078	0	0	0	0
2.02	**Saldo**		**-111.078**	**0**	**69.620**	**67.985**	**66.350**

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Conceptraadsbesluit