

Raadsvoorstel Verplaatsing clubgebouw vLS

1. Positie gemeente

Het verhaal rond het geluid van de Van Limburg Stirum Band (vLS) is begonnen met de woningbouwplannen op de locatie Zeuven Heuvels. De gemeente had zichzelf tot doel gesteld om hier woningen te bouwen en ontwikkelaar/bouwer BBG had interesse om deze te realiseren. In 2013 werd het besluit tot woningbouw genomen. Om deze ontwikkeling ook juridisch mogelijk te maken, werd een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. In 2016 is dit plan definitief vastgesteld door de Raad.

In dit bestemmingsplan Zeuven Heuvels is -naast een planologische regeling voor de nieuwe woningen- ook aandacht besteed aan het clubgebouw van de vLS. Als noodzakelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan is onder meer een geluidonderzoek ten behoeve van de vLS uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de overschrijding van het 'langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR, LT)' op de nabijgelegen gevel van het woningbouwplan 21 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur) bedraagt. Zonder maatregelen is er met dit langtijdgemiddelde volgens dit onderzoek geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid om het pand akoestisch te isoleren of te verplaatsen.

De resultaten van het geluidonderzoek betekenen dat hier zonder een goede oplossing voor de geluidproblematiek niet gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is echter niet expliciet een oplossing voor het probleem van de geluidshinder van het clubgebouw opgenomen. In artikel 10.2.2.g is alleen een regeling voor de bouw van het geluidscherm bij het spoor opgenomen:

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan hier alleen worden verleend als voldoende zekerheid bestaat over de realisering van het geluidscherm dat nodig is voor een goed woon- en leefklimaat in de desbetreffende woning.

Een verbod voor het verlenen van een omgevingsvergunning is niet opgenomen voor het isoleren van het clubgebouw van vLS. Het bestemmingsplan is schijnbaar inclusief de constatering dat niet sprake is van een goede ruimtelijke ordening, vastgesteld. Schijn bedriegt hier waarschijnlijk: het betekent waarschijnlijk dat hierover afzonderlijk afspraken zijn gemaakt in de geheime, anterieure overeenkomst. En uit het hoofdstuk 'Economische haalbaarheid' blijkt inderdaad, dat met projectontwikkelaar BBG destijds een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin zeer waarschijnlijk ook afspraken zijn vastgelegd over de kosten voor geluidsisolatie en/of verplaatsing van het clubgebouw van vLS. Mogelijk is afgesproken dat de kosten via een bepaalde formule worden gedeeld door ontwikkelaar en gemeente. De inhoud van de anterieure overeenkomst is echter niet openbaar en niet bekend bij de vLS.

Een tweede aandachtspunt betreft het parkeren. Voor het clubgebouw zijn slechts enkele parkeerplaatsen voor het pand overgebleven. De behoefte aan parkeren door de vLS is berekend op zeventien parkeerplaatsen. Op het voormalige bedrijventerrein was ruimte aanwezig voor de bandleden van vLS om rond het clubgebouw te parkeren. In het vastgestelde bestemmingsplan is hier echter geen rekening mee gehouden: het gebied is volgebouwd met woningen. De aanwezige parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het wonen. Voor dit probleem lijkt ook geen goede oplossing voorhanden te zijn. De gemeente verwijst naar het parkeerterrein van de NS/Prorail aan de overzijde van de Stationsweg. Dit biedt echter geen blijvende oplossing, aangezien dit parkeerterrein voor ander gebruik is bedoeld en bovendien de afstand tot het clubgebouw om te lopen (vaak met instrumenten) erg lang is. Het ontbreken van parkeervoorzieningen is daarmee een structureel probleem voor vLS.

Vervolgens zijn de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen verleend zonder dat de geluidsproblemen rond de vLS zijn opgelost. Daarmee is een probleem en strijdigheid gecreëerd, dat inmiddels ook in de praktijk is geconstateerd: de gemeente heeft van omliggende woningen klachten ontvangen over geluidsoverlast van vLS. Deze strijdigheid had mogelijk achteraf kunnen worden opgelost als na de bouw alsnog de noodzakelijke maatregelen (isolatie of verplaatsing) tegen de geluidsoverlast waren uitgevoerd. Helaas is dit niet meer gebeurd, doordat de bouwer van de woningen Macro BV in september 2020 failliet ging voordat de overeengekomen werkzaamheden voor de realisatie van het woongebied waren afgerond. BBG Projecten bleef weliswaar buiten het faillissement, maar BBG Projecten wilde de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst niet nakomen.

Na een gerechtelijke procedure hebben de gemeente en BBG Projecten op 20 januari 2021 een onderlinge overeenkomst gesloten, in de vorm van een vaststellingsovereenkomst. De belangrijkste afspraken:

- BBG Projecten gaat de gemaakte afspraken alsnog uitvoeren. De kosten worden geraamd op € 900.000 excl.
- Afgesproken wordt dat BBG Projecten en gemeente de kosten delen. De gemeente stelt maximaal € 450.000 beschikbaar, BBG zal de werkzaamheden (laten) uitvoeren en de overige kosten voor haar rekening nemen
- De kosten hebben onder meer betrekking op de geluidsisolatie van het clubgebouw van de vLS
- In de notitie aan de raad constateert de gemeente dat zonder deze afspraken de kosten geheel voor rekening zouden komen van de gemeente.

Een jaar later, in januari 2022, blijkt dat BBG Projecten de afspraken niet (geheel) is nagekomen. Daarom wordt de overeenkomst door de gemeente ontbonden. Uit de notitie 'Beëindiging vaststellingsovereenkomst Zeuven Heuvels' d.d. 18 januari 2022 blijkt dat de kosten al met al sterk meevallen en de gemeente binnen het beschikbare gestelde budget van € 450.000 voldoende middelen overhoudt om de resterende werkzaamheden zelf uit te voeren. Daaronder valt volgens de betreffende notitie expliciet ook het isoleren van het clubgebouw van vLS.

Uit het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. In het bestemmingsplan is geen verbod opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zolang de geluidsproblematiek van vLS niet is opgelost. Dit heeft geleid tot een strijdige situatie
2. Gemeente en projectontwikkelaar hebben in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over onder meer de geluidsisolatie van het clubgebouw en over de kosten daarvan.
3. Na het faillissement van de bouwer is in een vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar afgesproken, dat de kosten voor het isoleren worden gedeeld en dat BBG zorgt voor de uitvoering. De gemeente reserveert hiervoor € 450.000
4. BBG houdt zich echter niet aan de afspraken en de overeenkomst wordt opgezegd. De gemeente geeft richting de raad aan dat het gereserveerde budget voldoende is om de nog niet uitgevoerde werkzaamheden voor haar rekening uit te voeren. Daarbij behoort volgens de B&W-notitie aan de raad ook de geluidsisolatie van het vLS-clubgebouw
5. Na het opzeggen van de Vaststellingsovereenkomst blijft de gemeente als enige partij verantwoordelijk voor de geluidsisolatie van het clubgebouw. De financiële middelen zijn hiervoor gereserveerd, zo blijkt uit de informatie aan de raad
6. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor de vLS. De gerealiseerde parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het wonen op de Zeuven Heuvels en in principe niet bedoeld voor vLS. Volgens de Parkeernota Oldebroek zijn 17 parkeerplaatsen noodzakelijk, waarvan er ca 8 op eigen terrein aanwezig zijn. Dit probleem is op de Zeuven Heuvels niet oplosbaar.

2. Positie vLS

Voor de vLS heeft de bouw van de woningen op de Zeuven Heuvels grote gevolgen. Het clubgebouw wordt omringd door nieuwe woningen, waardoor de omgeving drastisch is veranderd. De vLS heeft geen verantwoordelijkheid voor deze ontwikkeling, vLS is niet de initiatiefnemer van de woningbouw. De mogelijke gevolgen van geluidsoverlast zijn verschillende keren bij de gemeente aangekaart. vLS mocht verwachten, dat de problemen als gevolgen van geluidsoverlast zouden worden opgelost door de gemeente en/of de projectontwikkelaar. Hierover zijn door de gemeente ook toezeggingen gedaan.

Conclusies:

1. vLS heeft geen verantwoordelijkheid voor of betrokkenheid bij de woningbouw op de Zeuven Heuvels
2. vLS mocht en mag verwachten, dat de gemeente en/of de projectontwikkelaar een oplossing zouden aandragen voor de geluidsoverlast bij de woningen als gevolg van het oefenen door de vLS in het clubgebouw
3. Uit de financiële gegevens van de vLS blijkt dat de vereniging geen financiële middelen heeft om bij te dragen aan de verplaatsing of het isoleren van het clubgebouw

3. Oplossingsrichtingen

De volgende vraag is, welke oplossingen er zijn voor de ontstane situatie rond het clubgebouw van vLS op de Zeuven Heuvels. Het clubgebouw van vLS is omringd door woningen. De woningen in de directe omgeving van het clubgebouw ervaren geluidsoverlast van het oefenen door de vLS.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen, noemt twee oplossingsrichtingen:

1. Geadviseerd wordt te onderzoeken of de vLS op een andere locatie een akoestisch beter geïsoleerd pand of in een verder van woningen gelegen pand kan oefenen.
2. Nader onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid het pand akoestisch te isoleren. Een inschatting is dat zowel de voorgevel als het dakvlak aangepakt moeten worden. Dit zal naar verwachting een grote investering vergen.

De tweede optie is als eerste door de gemeente nader verkend. Hieruit is naar voren gekomen, dat het geluid- isoleren van het clubgebouw een grote investering vraagt: ca € 258.000. Hierbij gelden enkele kanttekeningen:

- Het onderzoek is reeds een aantal jaren geleden uitgevoerd. De prijzen zijn sindsdien door inflatie en prijsstijgingen sterk gestegen, uit gegevens van het CBS blijkt dat de kosten in de bouw met ca 20% zijn gestegen (ca + € 50.000).
- Uitgegaan is van isolatie aan de binnenzijde. Hierbij zou echter te veel ruimte verloren gaan, zodat deze oplossing voor de vLS om deze reden niet werkzaam en niet acceptabel is. Het isoleren aan de buitenzijde is echter aanmerkelijk duurder dan isoleren aan de binnenzijde. De extra kosten hiervoor worden geraamd op + € 50.000.
- De begroting van de kosten is expliciet BTW (21% van € 358.000 = € 75.000)
- Ook wordt met het isoleren van het bestaande clubgebouw nog steeds niet voldaan aan de parkeernorm van de gemeente.

Conclusie is dat het isoleren van het huidige clubgebouw ca € 430.000 vraagt. Gezien de huidige status van het clubgebouw, is een dergelijke investering niet verantwoord. Het niet kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen onderstreept deze conclusie. Geconcludeerd moet worden dat een dergelijke investering in het bestaande gebouw zonder parkeermogelijkheden niet reëel en niet verantwoord is.

Resteert derhalve de oplossing om te zoeken naar een alternatieve locatie, waar de vLS zonder problemen kan oefenen. Daarvoor heeft vLS een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De basis hiervoor is gelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en vLS d.d. 1 februari 2024. In deze overeenkomst is in hoofdlijnen overeengekomen:

- Partijen erkennen dat een illegale situatie is ontstaan op de Zeuven Heuvels, buiten de schuld van vLS, door de komst van de nieuwe woonwijk
- vLS gaat de haalbaarheid voor verplaatsing naar een locatie nabij de Erica Terpstrahal in Wezep onderzoeken, waar de vereniging duurzaam haar doelstellingen kan uitoefenen
- Een eventueel verzoek om financiële ondersteuning wordt getoetst aan 'Initiatieven accommodaties sport en cultuur'
- Als de haalbaarheid is aangetoond, zullen waar nodig vervolgovereenkomsten worden afgesloten om de voorgestane ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

In het 'Haalbaarheidsonderzoek Verplaatsing Clubgebouw vLS' is de verplaatsing onderzocht en heeft het plan handen en voeten gekregen.

In het Haalbaarheidsonderzoek Verplaatsing Clubgebouw vLS is deze oplossing nader onderzocht. In het onderzoek wordt aangetoond dat verplaatsing ruimtelijk goed mogelijk is, terwijl de omgevingsfactoren waarschijnlijk geen belemmering vormen voor de nieuwbouw van het clubgebouw aan de Ampèrestraat in Wezep. Ook de maatschappelijke haalbaarheid is aan de orde gesteld. Met het creëren van extra parkeerplaatsen op het terrein aan de Ampèrestraat neemt het aantal parkeerplaatsen niet af en is de maatschappelijke uitvoerbaarheid reëel.

In het kader van het Haalbaarheidsonderzoek zijn twee varianten uitgewerkt: een clubgebouw met een lengte van 23 m (oppervlakte 275 m²) en met een lengte van 29 (oppervlakte 350 m²). Onderstaand worden de kosten van deze varianten in beeld gebracht. De opbrengst van de oude locatie wordt vervolgens in mindering gebracht.

	Kosten nieuw incl BTW	Opbrengst oude locatie	Kosten totaal
Kosten isoleren huidig clubgebouw			Ca € 430.000
Kosten nieuwbouw ca 275 m ²	€ 683.000	€ 193.000	€ 490.000
Kosten nieuwbouw ca 350 m ²	€ 795.000	€ 193.000	€ 602.000

4. Voorstel

In het voorgaande is aangegeven dat de gemeente verantwoordelijk is voor het oplossen van de geluidsproblematiek en de parkeerproblemen rond het clubgebouw van de vLS op de Zeuven Heuvels. De gemeente heeft via een wijziging van het bestemmingsplan deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt en het verlenen van de omgevingsvergunningen niet gekoppeld aan het vooraf oplossen van de problemen.

Het isoleren van het bestaande clubgebouw is weliswaar technisch mogelijk, maar levert geen oplossing. De kosten bedragen ca € 430.000. Dit staat niet in verhouding tot de technische staat en de huidige waarde van het clubgebouw. Bovendien brengt het geen oplossing voor het gebrek aan parkeerplaatsen.

Verplaatsing en nieuwbouw van het clubgebouw van de vLS is dan de meest voor de hand liggende oplossing. Gemeente en vLS hebben gezamenlijk begin 2024 afspraken gemaakt over het uitvoeren van een Haalbaarheidsplan voor de nieuwbouw en gezamenlijk is een potentiële locatie voor het Haalbaarheidsonderzoek aangewezen: aan de Ampèrestraat in Wezep. Het uitgevoerde Haalbaarheidsonderzoek geeft aan dat hier goede mogelijkheden zijn. Aandachtspunt is het creëren van voldoende parkeerplaatsen. In het Haalbaarheidsonderzoek wordt hier een oplossing voor aangedragen.

Voor de nieuwbouw van het vLS clubgebouw aan de Ampèrestraat in Wezep zijn twee alternatieven uitgewerkt. Het onderscheid is met name de oppervlakte van de nieuwe behuizing. Het huidige clubgebouw heeft een oppervlakte van ca 210 m², de twee varianten zijn resp 275 m² en 350 m². Variant 1 vraagt een extra investering van ca € 60.000 tov het isoleren van het bestaande gebouw. De grotere variant vraagt € 170.000 extra investering. Met name deze grotere variant biedt mogelijkheden om ook andere verenigingen onderdak en opslagruimte voor bijvoorbeeld instrumenten te bieden.

Gelet op de extra mogelijkheden voor een ruimer clubgebouw om meerdere verenigingen te huisvesten, gaat de voorkeur van vLS uit naar variant 2, met een oppervlakte van 350 m².

=====