

Besluitvorming Raad

Onderwerp	Woningbouw op sportpark Meerkamp
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025268
Datum voorstel	12 december 2023

Beslispunten

De locatie sportpark Meerkamp aan te wijzen voor woningbouw.

Kosten, baten en dekking

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties. Dit is een volgende stap in het proces zoals aan de raad voorgelegd tijdens de politieke avond van 26 oktober 2021 (2021_PAW_00259). In dit voorstel zijn de financiële risico's van de vier scenario's weergegeven. Als er daadwerkelijk ontwikkeling gaat plaatsvinden, wordt er een grondexploitatie geopend. Dit wordt separaat op een later moment aan de raad voorgelegd.

Inleiding

In de raadsvergadering van 20 december 2022 is een amendement aangenomen om de besluitpunten van het Projectvoorstel toekomstbestendigheid buitensport Havelte aan te passen. Te weten het besluitpunt 1.7 te schrappen en daarvoor in de plaats de volgende besluitpunten toe te voegen:

Besluitpunt 2

1. Het college opdracht te geven op korte termijn nader te onderzoeken of woningbouw mogelijk is op locatie IJsbahn en/of op locatie Meerkamp.
2. Het college opdracht te geven in gesprek te gaan met IJssvereniging Havelte, Stichting Survival Havelte en LR & PC Huneruiters over de bereidheid te verhuizen naar sportpark Meerkamp.
3. Afhankelijk van de uitkomsten van onderdeel 1 en 2 bij besluitpunt 2, vrijkomende gronden op locatie IJsbahn of locatie Meerkamp te bestemmen voor woningbouw en de raad hierover op uiterlijk 1 juli 2023 te informeren, maar in ieder geval voordat de bouwphase van fase 1 van scenario 2 wordt gestart.
4. Indien uit nader onderzoek blijkt dat woningbouw niet mogelijk is op locatie Meerkamp of locatie IJsbahn, vervalt besluitpunt 1 en wordt een nieuw raadsvoorstel opgesteld uitgaande van scenario 1 – herbouw voetbalkantine en kleedkamers op locatie Meerkamp.

Op 28 december 2022 verleende de gemeente aan Sweco opdracht voor een locatieonderzoek van de sportparken in Havelte, waarbij specifiek onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw op beide locaties. Op 26 juni 2023 ontvingen wij het definitieve rapport. Uw college / uw raad zal hierover een besluit moeten nemen.

Met de IJssvereniging Havelte, Stichting Survival Havelte, LR & PC Huneruiters en v.v. Havelte sloot de gemeente op 12 december 2022 een intentieovereenkomst. De intentie van deze overeenkomst is:

- Mee te werken aan het realiseren van een gezamenlijke accommodatie op sportpark Meerkamp gelegen aan de 2e Meerkampweg 1 in Havelte.
- IJssclub Havelte en Stichting Survival Havelte zijn bereid de huidige verenigingsactiviteiten te verplaatsen naar de sportpark Meerkamp, onder voorwaarde van gelijktijdige verbetering van de accommodatie.
- V.v. Havelte en Landelijke Rijvereniging en Ponyclub Huneruiters hebben de intentie om mee te werken aan de verhuizing onder gelijktijdige verbetering van de accommodatie.

Omdat woningbouw kansrijk is op zowel de locatie Meerkamp als op de locatie IJsbaan, is besluitpunt 2.4 niet van toepassing. Daarmee kan fase 1 van scenario 2 worden voortgezet.

Beoogd effect

Fase 2 te starten door het vrijgekomen sportterrein van 1,7 ha op sportpark de Meerkamp aan te wijzen voor woningbouw.

Argumenten

1.1 Woningbouw is op beide locaties mogelijk

Op basis van het locatieonderzoek kunnen we concluderen dat:

- De bouw van woningen is op beide locaties een reële mogelijkheid.
- Verwachte opbrengsten van woningbouw worden geschat op € 0,6-0,8 miljoen.
- Wanneer een nieuwe locatie voor de ijsbaan gevonden kan worden is zelfs woningbouw op beide locaties mogelijk.

1.2 De locatie sportpark Meerkamp heeft de voorkeur voor woningbouw

Het locatieonderzoek uitgevoerd door Sweco gaat uit van grondgebonden woningen. Conform het Addendum op de Woonvisie is rekening gehouden met 20% sociale huur. Rekening is gehouden met een milieucontour van 30 meter rondom het sportpark en de accommodatie van de Huneruiters. Mochten de Huneruiters op een andere locatie gevestigd kunnen worden, dan kan ook die ruimte aangewend worden voor woningbouw. Op dit moment onderzoeken we de voormalig gemeentewerf voor dit gebruik. Voor de locatie IJsbaan is gelet op de beperkte beschikbare ruimte als gevolg van de milieucontour van het zwembad (100 meter) op deze locatie uitgegaan van deels grondgebonden en deels gestapelde woningen.

Het vernieuwen dan wel clusteren van de verenigingen biedt de mogelijkheid om een van beide locaties aan te wenden voor woningbouw. In deze plan economische verkenning is conform het Addendum op de Woonvisie uitgegaan van een verhouding sociale huur (20%), betaalbare koop/midden huur (40%) en middelduur en dure koop (40%).

- Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp is sportpark Meerkamp doorgerekend middels een grondexploitatie. Het betreft een plangebied van circa 1,5 hectare met efficiënte contouren, waardoor er ruim 60% voor woningbouw uitgegeven kan worden. Er is bij de berekening uitgegaan dat op de locatie een mix van woningen gerealiseerd wordt, het gaat hierbij om sociale huurwoningen, rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen.
- Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp is locatie IJsbaan doorgerekend middels een grondexploitatie. Het plangebied is circa 1,6 hectare groot en heeft net als de sportpark locatie ruimte voor 60% woningbouw. Door de ronde contouren van het terrein en de geluidscontour van het naastgelegen zwembad, is er echter beperkter ruimte om een financieel gezond woningbouwprogramma in te passen. Om meer volume te creëren en een gezond resultaat te realiseren zijn naast grondgebonden woningen ook gestapelde woningen nodig.

Kanttekeningen

1.1 Met het huidige voorstel blijven verenigingen gebruik maken van de huidige accommodaties.

Volgens het voorstel uit de raadsvergadering van 26 oktober 2021 komt dit overeen met scenario 1: Iedere vereniging blijft gehuisvest op zijn eigen locatie. De accommodaties worden opgewaardeerd naar de hedentendaagse eisen op gebied van veiligheid, duurzaamheid en hygiëne. Voorkomen moet worden dat de verenigingen die nu gebruik maken van de locatie IJsbaan (IJsvereniging Havelte en Stichting Survival Havelte) niet terugvallen in scenario 4: niets doen.

1.2 Locatie sportpark Meerkamp is al opgenomen in de woningbouwprogrammering

In het Addendum op de Woonvisie staan tot 2030 voor Havelte en omgeving 160 - 200 woningen op de planning. In de recent vastgestelde woningbouwprogrammering 2023-2026 zijn voor Havelte – binnen de bestaande bebouwde kom – de plannen Meerkamp West, Hesselte en de locatie Sportpark/ijsbaan Havelte opgenomen. Als besloten wordt om de sportparklocatie te gaan ontwikkelen zal dit vanuit het beleidsveld Wonen één van de prioritaire locaties kunnen worden. Dit omdat we de

grond zelf in bezit hebben en het binnenstedelijk gebied is waardoor we relatief snel tot planvorming over kunnen gaan.

De locatie Sportpark Meerkamp staat in de woningbouwprogrammering nu op de planning voor planologische vaststelling in 2026.

Communicatie

Na besluitvorming zal eerst uitvoering gegeven worden aan het verplaatsen van de voetbalvelden en de kantine. Ook zal dan duidelijk moeten worden of de manege wel of niet verplaatst zal worden. Daarna zal deze locatie als concreet woningbouwproject worden opgestart en zullen de resterende onderzoeken (ruimtelijk, woningbehoefte) worden uitgevoerd en zal een stedenbouwkundige opzet voor dit gebied worden opgesteld.

Inwonersparticipatie

Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces

Met de sportverenigingen en dorpsbelang heeft overleg plaatsgevonden over de ontwikkelingen van de buitensport in Havelte. Resultaten van deze overleggen zijn meegenomen in het voorstel.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats

Inwoners en belanghebbende partijen meenemen in de besluitvorming.

Wat is het niveau van de participatie

Raadplegen

Wanneer vindt participatie plaats

Heeft al plaatsgevonden.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Met dit besluit ontstaat een inbreidingslocatie voor woningen in Havelte.

Bijlage(n)

(Openbaar)/