

Resultaten initiatieffase

P183. MFA Willemstad

**Fase 1. Verplaatsing voetbalvereniging
Kogelvangers**

GEMEENTE MOERDIJK

22 september 2022

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Stappenplan	3
3.	Beschrijving locatie.....	4
4.	Planopzet.....	5
5.	Ruimtelijke haalbaarheid	7
5.1	Ruimtelijk beleid.....	7
5.2	Eerste verkenningen.....	8
6.	Financiële haalbaarheid	13
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	135
8.	Risico's.....	16
9.	Fasering en aanpak vervolgtraject	16
10.	Planning	17
11.	Communicatie/participatie	17
12.	Conclusie en advies	17
13.	Bijlagen	18



1. Inleiding

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Moerdijk het startdocument 'scholenontwikkeling Willemstad' vastgesteld.

Het doel van het project is het creëren van een toekomstbestendige onderwijshuisvesting in Willemstad, eventueel en indien mogelijk in combinatie met aan het primair onderwijs gerelateerde of versterkende voorzieningen.

Op 21 november 2019 heeft de gemeenteraad de locatiestudie 'scholenontwikkeling Willemstad' vastgesteld en naar aanleiding van de commissievergadering het besispunt m.b.t. de locatiekeuze gewijzigd in: de realisatie van een multifunctioneel schoolgebouw op locatie 2 van het sportcomplex in plaats van locatie 6.

Het project is naar aanleiding van het afwijkende raadsbesluit, waarbij de multifunctionele accommodatie op de locatie van de kantine en kleedkamers van voetbalvereniging de Kogelvangers moet komen, gesplitst in de volgende 2 fasen:

1. Verplaatsing sportcomplex de Kogelvangers
2. Realisatie scholenontwikkeling (MFA) Willemstad

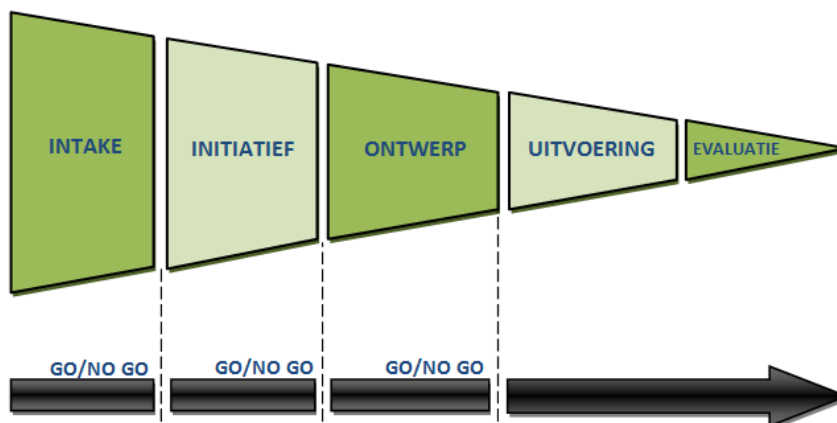
Dit document heeft betrekking op fase 1, de verplaatsing van de Kogelvangers.

Het doel van de initiatieffase van het project is om de haalbaarheid in beeld te brengen en de kaders te definiëren voor de verplaatsing van de Kogelvangers.

2. Stappenplan

Het project valt uiteen in vijf projectfasen: intake-, initiatief-, ontwerp-, uitvoerings- en afrondingsfase. Elke fase wordt door een besluit van college en/of raad afgesloten. Nadat een fase is afgesloten, wordt de volgende fase gestart.

In dit stadium is alleen de initiatieffase aan de orde. Bij gebleken haalbaarheid kan vervolgens de ontwerpfase worden gestart.



In de initiatieffase zijn de volgende stappen aan de orde:

1. Variant- en locatiekeuze (raadsbesluit 21 november 2019);
2. Onderzoek naar benodigde opzet en maatvoering nieuwe voetbalaccommodatie, zoals aantal en type velden en omvang en positionering van het clubgebouw (kantine en kleedkamers);
3. Uitwerking wordt onderzocht op a) planologische, b) financiële en c) maatschappelijke haalbaarheid:
 - a) De planologische haalbaarheid omvat aspecten die in de initiatieffase, veelal op hoofdlijnen, worden onderzocht om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ruimtelijke procedure in de vervolgfase, waaronder landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur;
 - b) De financiële haalbaarheid omvat een kostenraming en risicoanalyse.
 - c) De maatschappelijke haalbaarheid omvat de resultante van de interactie met betrokkenen bij de totstandkoming van de plannen, en het inventariseren van draagvlak.
4. Fasering uitwerken voor de projectonderdelen;
5. Besluit door de raad over opgestelde opzet, het haalbaarheidsonderzoek en de fasering als basis voor een uitvraag voor uitwerking van een ontwerp en de realisatie van de nieuwe sportaccommodatie;
6. Besluit door de gemeenteraad over het beschikbaar stellen van een krediet voor de ontwikkeling inclusief onderzoek, begeleiding van het proces en inzet voor het vervolgtraject.

3. Beschrijving locatie

Ligging plangebied

De multifunctionele accommodatie (MFA) wordt beoogd op de locatie van de gebouwen van voetbalvereniging Kogelvangers aan de westzijde van de Grintweg. Om de MFA te kunnen realiseren moet eerst de voetbalaccommodatie worden verplaatst naar de oostzijde van de Grintweg (op de volgende kaart ter indicatie aangegeven met velden 1, 2 en 3).

Eigendomsverhoudingen

Het plangebied is kadastraal bekend Willemstad, sectie H, perceelnummer 418.

Gemeente Moerdijk is eigenaar van dit perceel.

Huidige situatie

Er zijn nu 4 natuurgrasvelden aanwezig: 2 velden met verlichting en 2 met omheining. Tevens is er een relatief nieuw pannaveld die door de vereniging zelf is gerealiseerd.

Verder is er een kantine met keuken, bestuursruimte, bergingen, voorraadruimtes, koeling en 3 toiletten en 2 urinoirs. In een separaat gebouw vinden zich 6 kleedkamers, 1 verzorgings/massageruimte en 2 scheidsrechterskleedkamers. De vereniging is eigenaar van de kantine, de gemeente van de kleedkamers.



Figuur 1: indicatie volumestudie MFA op locatie 2 van het sportcomplex

4. Planopzet

Locatie

Door de gemeenteraad is besloten in te zetten op realisatie van een nieuw voetbalaccommodatie van de Kogelvangers aan de oostzijde van de Grintweg. De exacte omvang en situering van het nieuw te realiseren gebouw moet nog bepaald worden.

Globale opzet nieuwe voetbalaccommodatie

Op basis van de door de gemeenteraad gemaakte keuze om de nieuwe voetbalaccommodatie van de Kogelvangers te realiseren heeft afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de voetbalvereniging. Aan de hand van inventarisatie van het aantal leden, het trainings-/bezettingsschema, voetbalwedstrijden (competitie en tournooien) en toekomstige ontwikkelingen is het te verwachten gebruik vertaald naar de nieuwe voetbalaccommodatie.

Op dit moment heeft de vereniging behoefte aan 2,2 wedstrijdveld (= 3 hele velden) en 1 trainingsveld. De vereniging heeft laten zien dat er sprake is van ledengroei. De demografische cijfers onderbouwen dat niet, daar is sprake van een afname in de basisschoolleeftijd en een vergrijzing van de bevolking. Wel is er een lichte groei van het aantal woningen en daarmee een groei van de totale bevolking. Tevens is een hogere sportdeelname mogelijk, omdat dat nu nog onder het landelijk gemiddelde ligt. Landelijke trends (vrouwenvoetbal en veteranenvoetbal)

zijn ook in Willemstad aantoonbaar zichtbaar, daarom wordt geadviseerd om op het nieuwe complex rekening te houden met enige groei.



Figuur 2: inrichtingsmodel verplaatsing Kogelvangers

De rekentool van de KNVB is ingevuld met enige groei bij de dames en de veteranenvoetbal. Uit het rekenschema blijkt dan dat er 3 wedstrijdelden en 1,5 trainingsveld nodig zijn, in totaal dus 4,5 veld. Op het terrein is maar ruimte voor maximaal 4 velden. Daarom wordt geadviseerd wedstrijdveld en trainingsveld te combineren. Voor 3,5 veld is namelijk wel ruimte op het complex. In het geval van het toepassen van een kunstgrasveld, kan volstaan worden met in totaal 3 velden (1 kunstgrasveld en 2 natuurgrasvelden).

Het clubgebouw (kantine en kleedkamers) komt dan in 2 lagen tussen het kunstgrasveld en natuurgrasveld te liggen. Eventueel is er ruimte om van dit gebouw 1 laag te maken.

In het nieuwe ontwerp worden de huidige velden (aan de oostzijde van de Grintweg) enkele meters in noordelijke richting verplaatst. Hiermee wordt er ruimte gecreëerd voor de eventuele aanleg van een weg ten behoeve van de ontsluiting van de mogelijk toekomstige woonwijk Willemstad Oost.

Welstandgebiedscriteria

Om specifiek voor dit gebied de beeldkwaliteit te borgen, zijn gebiedscriteria van toepassing. Gezien de algemeenheid van de criteria zal een schetsvoorstel van het clubgebouw aan de welstandscommissie worden voorgelegd waarmee met de commissie in gesprek wordt gegaan.

5. Ruimtelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke haalbaarheid. Hierbij wordt gekeken naar het ruimtelijk beleid en de onderzoeken ten behoeve van de nog te doorlopen planologische procedure.

5.1 Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is gesplitst in het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hieronder volgen samengevat de relevante elementen van dit beleid.

Rijksbeleid

Er is sprake van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet aan het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Het plan voldoet aan de eisen voor een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige grenzen van de sportaccommodatie.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Moerdijk 2030 waar het gebied is gelegen binnen een strook welke is aangeduid voor stedelijk groen en sport.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen:

- Woonwijken bij de vestiging Willemstad (vastgesteld 03-02-2011)
- Veegplan kernen 2017 (vastgesteld 27-09-2018)



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “woonwijken bij de vestiging Willemstad”

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) sportvoorzieningen;
- a) bij deze voorzieningen behorende ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 'horeca 1';
- b) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, groen, water, nutsvoorzieningen, lichtmasten, dug-outs en parkeervoorzieningen.

Op deze bestemming geldt dat gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak (art. 7.2.1 lid b). Er is geen bouwvlak aanwezig aan de oostzijde van de Grintweg.

De aanpassing aan de velden past binnen de vigerende bestemming. Het realiseren van een voetbalkantine niet. Hiervoor zijn meerdere opties om dit wel mogelijk te maken:

1. Een herziening van het bestemmingsplan of omgevingsplan;
2. Uitgebreide omgevingsvergunning

Uit de aanvraag moet duidelijk blijken waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag moet situatie- en bouwtekeningen bevatten van de huidige en toekomstige situatie en gegevens over het huidige en toekomstige gebruik. Verder moet aangegeven worden wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening middels een ruimtelijke onderbouwing. Precies hetgeen wat aangevraagd wordt kan worden verleend. In dit geval dus een kantine maar dan zonder een bouwvlak. Het bouwvlak wordt later bij bv een veegplan of bij het bestemmingsplan MFA gerealiseerd.

5.2 Eerste verkenningen

In de initiatieffase is een aantal onderzoeken en adviezen opgevraagd om de planologische en milieukundige haalbaarheid in beeld te brengen. Op onderdelen moet nog nader onderzoek worden uitgezet. Die onderzoeken dienen voorafgaand aan de te volgen planologische procedure opgesteld te zijn. Hieronder volgen de eerste bevindingen.

Archeologie

Binnen het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. Ook binnen een straal van 500 rondom het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Indien in het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden kunnen direct onder het maaiveld en, indien het plangebied is opgehoogd, onder de ophoging van circa 50 cm –mv archeologische resten vanaf de 16e eeuw worden aangetroffen. Indien tot een diepte van meer dan 8 m –mv wordt ontgraven of heipalen worden geplaatst kunnen resten uit het paleolithicum-midden-mesolithicum worden aangetast. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te voeren om de bodemopbouw ter plaatse beter in beeld te kunnen brengen. Op basis daarvan kan de archeologische verwachting getoetst worden en zo nodig aangevuld worden. Gezien de verwachting op 18e-eeuwse sporen direct onder het maaiveld (danwel ophoging) is een maximale boordiepte van 2 m –mv toereikend. Om ook inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw op grote diepte (overgang pleistocene zand/veen) dienen bij dit verkennende onderzoek ook enkele boringen tot in het pleistocene zand te worden doorgezet. Let wel, dit laatste is alleen van toepassing wanneer de bodem op deze diepte zal worden verstoord.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Moerdijk) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Natuur

In het kader van de verplaatsing / nieuwbouw van voetbalvereniging de Kogelvangers is op de planlocatie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd met als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De locatie vormt geschikt habitat voor algemene broedvogelsoorten. Hiervoor geldt dat het verwijderen van beplanting en nestgelegenheden buiten het broedseizoen (dat wil zeggen buiten maart – september) uitgevoerd kan worden. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd worden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Binnen het onderzoeksgebied is één boom met een groot nest aangetroffen. In de huidige plannen blijft deze boom behouden en wordt niet direct in de buurt van de boom gewerkt. Aangeraden wordt om de werkzaamheden op te nemen in een ecologisch werkprotocol. Als de boom toch gekapt zal worden, of als verstorende werkzaamheden in de nabijheid van de boom uitgevoerd worden, zal een nader onderzoek naar de functie van het nest noodzakelijk zijn. Volgend jaar zal er een vleermuisonderzoek worden uitgevoerd bij de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie biedt door de aanwezigheid van muizen- en konijnenholen, opslag van puin, takkenhopen en ruigtestroken geschikt habitat voor bunzing, wezel en hermelijn.

Nader onderzoek naar kleine marterachtigen is recent uitgevoerd. Hierbij is door middel van camerabeelden een wezel waargenomen op de onderzoekslocatie (huidig gemeentedeput). Om op deze locatie een voetbalveld te realiseren moet een ontheffing worden aangevraagd.

De onderzoekslocatie in de huidige staat wordt niet geschikt geacht voor rugstreeppad, maar dit kan door de geplande ingreep veranderen. Geadviseerd wordt te werken met een amfibieënscherm zodat rugstreeppad geen mogelijkheid heeft om zich tijdens de werkzaamheden op de onderzoekslocatie te vestigen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Externe veiligheid

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (advies 11 maart 2022) heeft op hoofdlijnen gekeken of er belemmeringen en/of aandachtspunten zijn op het gebied van externe veiligheid en omgevingsveiligheidsbeleid voor de realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie. Conclusie is dat er geen belemmeringen gelden voor de planvorming.

Water

Op dit moment wordt berekend uit de vestinggracht. In de nieuwe situatie wordt de afstand te groot. In de omringende sloten is onvoldoende water aanwezig om te beregenen, deze sloten

staan ook vaak droog, zeker op de momenten dat beregenen nodig is. In de omgeving is alleen brak water voorhanden. Dit kan niet gebruikt worden voor beregenen. Grondwater is in deze omgeving niet geschikt voor beregenen. De enige optie is de beregeningsleiding verlengen en een extra pomp te plaatsen om te kunnen beregenen.

In de nieuwe situatie wordt een groter oppervlak intensiever gedraineerd. De drainage wordt geleid naar de omringende sloten. Er worden geen capaciteitsproblemen verwacht.

Op basis van het uiteindelijke bouwplan en de inrichting van de buitenruimte dient de exacte waterhuishouding bepaald te worden.

Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid van de voetbalaccommodatie blijft gelijk aan die in de huidige situatie. In het haalbaarheidsonderzoek naar de multifunctionele accommodatie moet nog goed worden gekeken naar de afwikkeling van alle verkeersstromen (naar voetbal, scholen, gemeenschaphuis en toekomstige ontsluiting woonwijk Willemstad Oost).

Door alle velden aan de oostzijde van de Grintweg te situeren wordt de verkeersveiligheid verhoogd. Voetballers hoeven de Grintweg niet meer over te steken om van het veld naar het clubgebouw te komen en vice versa.

In de huidige situatie zijn circa 20 parkeerplaatsen aanwezig binnen de hekken van de voetbalvereniging (nabij de kantine/kleedkamers). In de nieuwe situatie worden circa 40 openbare parkeerplaatsen toegevoegd aan de oostzijde van de Grintweg. Deze kunnen worden gebruikt door de bezoekers van de voetbalaccommodatie maar komen te zijner tijd ook in aanmerking voor dubbelgebruik door bijvoorbeeld bezoekers en werknemers van de MFA.

Op het terrein moet ruimte gemaakt worden voor fietsen. Op dit moment staan er op de oude locatie 42 fietsklemmen. Geadviseerd wordt in de nieuwe situatie meer ruimte voor fietsen te maken. Hierdoor wordt het gebruik van fietsen gestimuleerd. Dit is duurzamer en veiliger. In het ontwerp is ruimte voor circa 80 fietsparkeerplekken.

Milieuhinder en geluid

Een voetbalvelden is een milieubelastende activiteit. Op basis van de huidige inzichten geldt voor een sportveld 50 meter tot een rustige woonwijk. Het sportveld is in de huidige situatie reeds aanwezig. De velden worden zelfs wat verder van de huidige bebouwing afgelegd.

Luchtkwaliteit

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (advies 11 maart 2022) heeft op hoofdlijnen gekeken of er belemmeringen en/of aandachtspunten zijn op het gebied van luchtkwaliteit. Voorzichtig mag de conclusie worden getrokken dat deze ontwikkeling niet leidt tot significante effecten op Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling is dan niet noodzakelijk. Het stikstofdossier is volop in ontwikkeling en aanbevolen wordt om voorafgaande aan het ruimtelijk plan een check te laten doen op de laatste inzichten. Zo is het mogelijk dat de bouwfase van het stikstofonderzoek weer onderzoeksplchtig wordt of dat een nieuwe Aerijs-release tot andere inzichten leidt.

Bodem en asbest

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is beschikbaar. Er is onderzoek uitgevoerd voor de locatie waar het toekomstige clubgebouw komt te staan en voor de locatie aan de Oostdijk waar het gemeentedept is gevestigd. Voor beide locaties kan worden geconcludeerd dat er geen reden is voor een nader onderzoek en er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de

bodem géén belemmeringen bestaan voor de bouw van een clubgebouw op de onderzoekslocatie.

De enige aanbeveling uit het onderzoek is het uitvoeren van een nader asbestbodemonderzoek ter plaatse van een proefgat op de huidige locatie van het gemeentedeput aan de Oostdijk. Dit zal worden uitgevoerd zodra de locatie beschikbaar is voor onderzoek. Dit is naar verwachting eind 2022. Op dit moment wordt de locatie gebruikt door Brabant Water als opslagruimte voor hun materialen, vanwege werkzaamheden aan de waterleiding.

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten m.b.t. de voetbalvelden grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

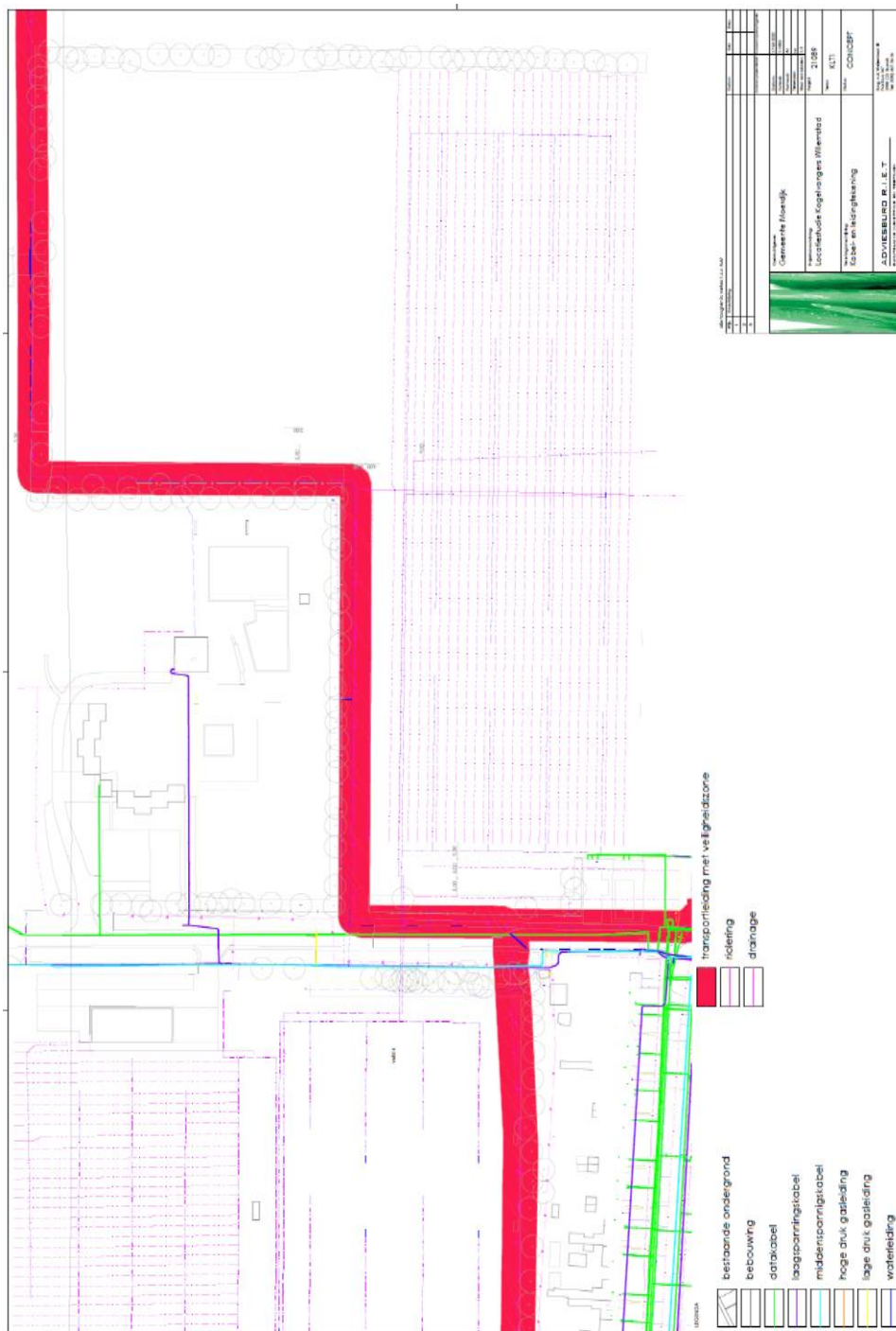
Voor de sloop van de huidige kantine en kleedkamers dient nog een asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Deze gebouwen worden pas gesloopt nadat de nieuwbouw is gerealiseerd.

Lichthinder

Twee voetbalvelden zijn in de huidige situatie voorzien van verlichting. Het veld ten westen van de Grintweg en het meest oostelijke veld ten oosten van de Grintweg. In de toekomstige situatie wordt de huidige verlichting vervangen door LED-armaturen en wordt het kunstgrasveld en het linker natuurgrasveld verlicht. In augustus 2022 is een lichthinderonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de omwonenden geen lichthinder ondervinden van het voorgestelde nieuwe ontwerp voor de velden/verlichting. Er is getoetst aan de geldende grenswaarden van de Richtlijn Lichthinder (van de NSVV).

Kabels en leidingen

Er ligt een transportleiding langs het zwembad (zie afbeelding). Aan elke zijde van de leiding is een veiligheidszone van 5 m aanwezig. In deze zone mogen geen gesloten verhardingen, gebouwen of diepwortelende beplantingen worden aangebracht. Ook kunnen er beperkingen worden gesteld aan hekwerken.



Figuur 4: ligging transportleiding (in rood)

Conclusie

Er zijn voorsnog geen onderwerpen die een eventuele ontwikkeling planologisch/milieutechnisch niet mogelijk zouden maken. Wel zijn er de diverse aandachtspunten benoemd, waar bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan rekening mee moet worden gehouden. Ook dient een aantal onderzoeken nog plaats te vinden op basis van een nader uitgewerkt ontwerpplan voor de ontwikkeling.

6. Financiële haalbaarheid

Kostenraming

De kostenraming voor de verplaatsing en renovatie van de velden inclusief de inrichting van de buitenruimte conform het ontwerp uit figuur 2 ziet er als volgt uit.

Velden en inrichting terreinen (exclusief accommodatie)	
omschrijving	investeringsbedrag
Renovatie en aanleg 2 natuurgrasvelden	478.000
Aanleg 1 kunstgrasveld	858.000
LED-verlichting	44.000
Terreininrichting binnen accommodatieterrein	98.000
Parkeerplaatsen en omgeving buiten accommodatieterrein	350.000
Verplaatsen gemeentedeput (m.n. onderzoekskosten huidige locatie en verplaatsing container)	15.000
inzet ambtelijke capaciteit	100.000
Subtotaal	1.943.000
af. bijdrage uit gereserveerde budgetten voor renovatie velden en vervanging LED-verlichting	290.000
Netto investering	1.653.000

Tabel 1: kostenraming 2022

De genoemde bedragen zijn, met uitzondering van de parkeerplaatsen en terreininrichting buiten de accommodatie, inclusief BTW en bijkomende kosten als onvoorzien, voorbereidings-/plankosten, directie en toezicht.

Binnen de huidige budgetten in de exploitatie is een bedrag gereserveerd voor renovatiewerkzaamheden van de huidige velden en vervanging van de LED-verlichting. In totaal gaat het om een bedrag van € 290.000. Dit bedrag kan als bijdrage in mindering gebracht worden op het huidige benodigde investeringsbedrag. Zo resteert een netto-investering van € 1.653.000. De kapitaallasten gemoeid met deze investering komen uit op een bedrag van afgerond € 129.000. Oplevering van de werkzaamheden wordt verwacht medio 2025. Op grond van de voorschriften moet in dit jaar rekening gehouden worden met 50% van de kapitaallasten. Een bedrag dus van € 64.500. Vanaf 2026 komen de volledige kapitaallasten in de begroting.

In de huidige situatie zijn twee velden verlicht. Het beleid van de gemeente is om enkel de verlichting op één trainingsveld te financieren. Het tweede veld is in de huidige situatie door de vereniging betaald. Het voorstel voor de nieuwe situatie is dat de gemeente de kosten voor de LED-verlichting op het trainingsveld betaald en de verplaatsing van de huidige masten naar het tweede veld. De vereniging draagt de kosten voor de overstap naar LED-verlichting.

Naast de investering ten behoeve van de verplaatsing van de voetbalvelden en inrichting terrein en aanleg parkeerplaatsen en dergelijke moet er nog een clubgebouw (kleedkamers, kantine en overige ruimte) gerealiseerd worden. Op dit moment wordt geschat dat hiermee een investering gemoeid is van tussen de € 1,1 miljoen en € 1,4 miljoen. Vanwege de enorme prijsstijgingen en de onzekerheid in de markt is dit een ruime bandbreedte. Van dit bedrag is ongeveer de helft voor de bouw van de kantine en de helft voor de kleedkamers.

Voor wat betreft de onderhoudskosten gaan we er vanuit dat deze passen binnen de huidige, in de begroting opgenomen, kosten voor het onderhoud van de accommodatie van vv

Kogelvangers. De vereniging betaalt nu onderhoudskosten voor 4 natuurgrasvelden en zal dat straks gaan betalen voor 2 natuurgrasvelden en 1 kunstgrasveld. De kosten voor een kunstgrasveld liggen hoger dan voor een natuurgrasveld.

Voor het clubgebouw (kleedkamers/kantine) wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 55.000 beschikbaar te stellen om de volgende redenen:

- Onzekerheid over de bouw-/materiaalprijzen in de periode tot verleende omgevingsvergunning voor de bouw van het clubgebouw.
- Op basis van een nadere detaillering/ontwerp van het gebouw kan een reëlere raming worden gemaakt.
- Het maken van nadere afspraken met de vereniging over verdeling van kosten en bouwheerschap.

Het voorbereidingskrediet wordt besteed aan de volgende zaken:

- Inschakelen architect t.b.v. ontwerp en kostenraming voor kantine en kleedruimten.
- Uitvoeren van benodigde onderzoeken ten behoeve van planologische procedure en opstellen omgevingsplan of uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Welke planologische procedure exact gevolgd gaat worden is afhankelijk van de snelheid waarmee we een definitief ontwerp voor het clubgebouw hebben en van de ontwikkelingen rondom de invoering van de omgevingswet.
- Begeleiding en advies t.a.v. afspraken omtrent bouwheerschap tussen gemeente en vereniging.

Kadernota/meerjarenbegroting

Vanaf 2019 is rekening gehouden met deze investering. In de kadernota/meerjarenbegroting 2023 - 2026 is het bedrag voor de velden en de bouw van de kleedkamers geïndexeerd naar € 2.310.000. Daarnaast is rekening gehouden met een éénmalige bijdrage van de gemeente van 50% in de kosten van de kantine en opslagruimte. De kosten zijn begroot op € 566.000. 50% is € 283.000. Vermoedelijk zal het uiteindelijke bedrag voor de verplaatsing van de velden en het gebouw hoger uitkomen dan waarmee in de kadernota tot op heden rekening is gehouden.

Dekking

Het krediet voor het verplaatsen en renoveren van de velden bedraagt € 1.943.000. Vanuit reeds gereserveerde budgetten voor renovatie en vervanging LED is een bedrag beschikbaar van € 290.000. Resteert een investeringsbedrag van € 1.653.000 waarvan de kapitaallasten moeten worden verwerkt binnen een sluitende begroting. Deze kapitaallasten bedragen in 2025 € 64.500 en vanaf 2026 en volgende jaren € 129.000.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is voor deze investering, binnen de stelpost nieuw beleid, rekening gehouden met een bedrag van € 69.300 in 2025 en vanaf 2026 € 138.600. Naast de kosten van de verplaatsing en renovatie is in deze 'gereserveerde last' ook rekening gehouden met de gevolgen van de investering voor de bouw van de kleedkamers. Op dit moment kunnen wij dus al concluderen dat de raming binnen de stelpost nieuw beleid onvoldoende is om ook de kapitaallasten van de bouw van de kleedkamers te kunnen dekken en er dus aanvullend een beroep moet worden gedaan op de aanwezige begrotingsruimte. Hoeveel dit zal zijn wordt duidelijk in de volgende fase.

De lasten van de huidige investering vallen hoger uit vanwege de stijging van de prijzen in de markt en deels kortere afschrijvingstermijnen zijn gehanteerd. Eerder was uitgegaan van een gemiddelde levensduur van 25 jaar, terwijl nu het plan nader is uitgewerkt een aantal onderdelen een afschrijvingstermijn van 10, 15 en 20 jaar hebben.

Het voorbereidingskrediet van € 55.000 voor de realisering van de gebouwen (kleedkamers, kantine en overige gebouwen) moet als onderdeel van de latere realisatie van deze gebouwen worden aangemerkt als onderdeel van deze totale investering. Deze kosten moeten derhalve worden geactiveerd. Dit betekent dat bij het aanvragen van het volledige investeringskrediet deze reeds gemaakte kosten hierin worden meegenomen en onderdeel zijn van de kapitaallasten die hieruit voortvloeien.

Subsidieverwerving

Voor het aanbrengen van LED-verlichting is naar verwachting een subsidie te verkrijgen. Het project is hiervoor inmiddels aangemeld bij de SPUK (specifieke uitkering stimulering sport). Een eventueel subsidiebedrag is nog niet in minder gebracht op de raming.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

Inleiding

Binnen het proces om te komen tot een vernieuwde sportaccommodatie zijn belanghebbenden op verschillende momenten betrokken.

Bestuur voetbalvereniging de Kogelvangers

De gemeente heeft het afgelopen jaar veelvuldig met het bestuur van de voetbalvereniging overleg gehad. Het voorstel is tot stand gekomen in overleg met het bestuur en het bestuur staat dan ook achter de voorgestelde verplaatsing en inrichting.

Stadstafel Willemstad

Op 16 mei 2022 vond een bijeenkomst van de stadstafel Willemstad plaats. Ook een toelichting van de stand van zaken van de verplaatsing van de Kogelvangers stond op de agenda. Het verenigingsbestuur van de Kogelvangers was ook aanwezig. Enkele aandachtspunten die door aanwezigen werden genoemd waren de impact van de mogelijke ontwikkeling van een woonwijk aan de oostzijde van Willemstad en de koppeling met de tennisvereniging.

Het effect van het realiseren van een woonwijk is meegenomen in de te verwachte ledengroei. De impact van de woonwijk op het aspect verkeer wordt onderzocht in de haalbaarheidstudie naar de ontwikkeling van de woonwijk.

In het voorgestelde ontwerp is geen ruimte aanwezig om tennisvelden te realiseren.

Omwonenden

De voorgestelde aanpassingen vinden allen plaats binnen de huidige grenzen van de voetbalaccommodatie. Enkel een stuk gemeentegrond aan de noordzijde (bij Oostdijk), dat nu gebruikt wordt als klein gemeent depot, wordt bij de accommodatie getrokken. Het gebruik van de locatie gaat veranderen. Er wordt nu voornamelijk aan de westzijde van de Grintweg gevoetbald, dat verplaatst zich volledig naar de oostzijde.

Op dinsdag 20 september 2022 heeft het bestuur van de voetbalvereniging, in samenwerking met de gemeente, de clubleden, omwonenden en andere geïnteresseerden tijdens een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het voorstel voor de toekomstige situatie. Het voorgestelde plan werd door de aanwezigen goed ontvangen.

Conclusie

Op basis van het gevolgde proces kan worden geconcludeerd dat er maatschappelijk draagvlak is voor de voorgestelde plannen voor een vernieuwde voetbalaccommodatie.

8. Risico's

Kostenstijging

De verplaatsing, renovatie van velden en de realisatie van nieuwbouw van de kantine en kleedruimten brengt een aanzienlijke kostenpost met zich mee. Met de huidige prijsstijgingen is de kans aanwezig dat de kosten nog verder oplopen.

MFA niet haalbaar, voetbalaccommodatie wel verplaatst

De kans is aanwezig dat de voetbalaccommodatie is verplaatst en de realisatie van de MFA niet haalbaar blijkt. Op dat moment moet worden gezien welke bestemming de vrijgekomen ruimte krijgt. De voetbalaccommodatie die op dit moment toe is aan renovatie is in dat geval wel weer toekomstbestendig.

Transportschaarste elektriciteitsnet

De recent afgekondigde transportschaarste op het elektriciteitsnet heeft mogelijk gevolgen voor de realisatiesnelheid van dit project. Op dit moment is nog niet duidelijk welk vermogen de elektriciteitsaansluiting van het project moet hebben. Indien een grootverbruikaansluiting noodzakelijk is, kan die pas worden verkregen wanneer er weer voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet beschikbaar is. Gestuurd wordt op een zo klein mogelijke aansluiting, om het elektriciteitsnet niet verder te belasten.

9. Fasering en aanpak vervolgtraject

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal het project voor het deel van de velden in de ontwerpfase komen. Gestart wordt met het opstellen van een definitief ontwerp en het bestek. Tevens worden de nog benodigde onderzoeken uitgevoerd (o.a. een bodem- en een vleermuizenonderzoek).

Voor het clubgebouw (kantine en kleedkamers) gaat nog gewerkt worden met een voorbereidingskrediet. Dat betekent dat na positieve besluitvorming een architect ingeschakeld gaat worden om het ontwerp voor het clubgebouw uit te werken inclusief een kostenraming. Verder worden de nog benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure uitgevoerd. Nadat het ontwerp gereed is kan worden gestart met de planologische procedure. Welke planologische procedure exact gevolgd gaat worden is afhankelijk van de snelheid waarmee we een definitief ontwerp voor het clubgebouw hebben en van de ontwikkelingen rondom de invoering van de omgevingswet.

Tevens wordt een partij ingeschakeld om het verenigingsbestuur en de gemeente te adviseren over het maken van afspraken omtrent bouwheerschap tussen gemeente en vereniging.

Indien het ontwerp en kostenraming van de clubaccommodatie gereed is, dan wordt een kredietaanvraag voor het realiseren van deze accommodatie voorgelegd aan de gemeenteraad.

10. Planning

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intake	Startdocument	Raad	22 juni 2017
Initiatief	Locatiekeuze MFA met als gevolg dat Kogelvangers verplaatst moet worden	Raad	21 november 2019
	Haalbaarheidsonderzoek		
	Besluitvorming haalbaarheid en beschikbaar stellen krediet	Raad	8 oktober 2022
Ontwerp	<i>Velden</i>		
	Aanvullende onderzoeken		1 ^e kwartaal 2023
	Definitief ontwerp en bestek opstellen		2 ^e kwartaal 2023
	Aanbesteding werk		4 ^e kwartaal 2023
	<i>Clubgebouw</i>		
	Aanvullende onderzoeken		1 ^e kwartaal 2023
	Ontwerp en kostenraming (inschakelen architect)		1 ^e kwartaal 2023
	Afspraken m.b.t. bouwheerschap (advies inwinnen)		1 ^e kwartaal 2023
	Planologische procedure (wijziging omgevingsplan of aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning)		Hangt af van te volgen procedure
	Beschikbaar stellen krediet	Raad	Medio 2023
	Aanbesteding bouw (door gemeente of vereniging, afhankelijk van afspraken bouwheerschap)		4 ^e kwartaal 2023
Uitvoering (zie bijlage 2 fasering)			
	Realisatie clubgebouw		2024
	Realisatie velden		2026
	Inrichting openbare ruimte		
Afronding	Evaluatie	College	Na oplevering

11. Communicatie/participatie

Bij de uitwerking van de plannen en de planologische procedure zullen, wordt het bestuur van de vereniging betrokken en worden de omwonenden geïnformeerd.

12. Conclusie en advies

Met voorliggend plan wordt een toekomstbestendige voetbalaccommodatie gecreeerd waarmee tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie.

Geconcludeerd kan worden dat er over de algemene lijn geen maatschappelijke of planologische belemmeringen zijn te verwachten voor deze ontwikkeling.

In het raadsvoorstel behorende bij dit document wordt een krediet aangevraagd voor de verplaatsing/renovatie van de velden en een voorbereidingskrediet voor het clubgebouw (kantine en kleedkamers). Deze aanvraag blijft nog binnen het bedrag uit de kadernota. Vermoedelijk zal het uiteindelijke bedrag voor de verplaatsing van de velden en het gebouw hoger uitkomen dan waarmee in de kadernota tot op heden rekening is gehouden.

13. Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp (inrichtingsmodel)
2. Faseringsplan