

Datum 15 december 2020
Onderwerp Stand van zaken ontwikkeling accommodatie R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.
Zaaknummer Z20 - 221774
Documentnr. UIT/20 - 386609

Inleiding

De voorbereidingen om te komen tot nieuwbouw van de accommodatie voor R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. zijn -ondanks de door corona ontstane beperkingen- in volle gang. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de stand van zaken.

Voorgeschiedenis

Op 12 december 2019 heeft uw raad besloten een krediet van € 1.700.000 inclusief btw beschikbaar te stellen voor de bouw van direct sportgerelateerde voorzieningen bij de accommodatie voor R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.

Ook besloot uw raad op 12 december 2019 uit hoofde van de publieke taak een subsidie te verlenen van maximaal € 1.000.000 in de vorm van een garantstelling voor de lening die R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. afsluit bij BNG Bank.

Op 6 februari 2020 heeft uw raad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is vereist. Bij amendement is besloten uw raad actief te informeren op het moment dat bekend is dat sprake is van een omgevingsvergunningaanvraag die past binnen deze categorieën.

Inhoudelijk

In de samenwerkingsovereenkomst van 27 juni 2019 en het addendum daarop van 5 november 2019, zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw. Conform deze afspraken is R.K.V.V. Zwaluw V.F.C. (hierna: Zwaluw V.F.C.) bouwheer van de totale accommodatie en wordt gewerkt met gekwalificeerde sponsors en vrijwilligers. Zwaluw V.F.C. is eindverantwoordelijk voor het ontwerp. Hiermee ligt de kwaliteits- en operationele toets bij haar. Ook is zij verantwoordelijk voor de aanbesteding. Op het totale project geldt een doorgelegde aanbestedingsplicht. Zwaluw V.F.C. heeft hiervoor een deskundige partij ingeschakeld, SORS adviesgroep. Bizob heeft de voorbereiding van de aanbesteding gevolgd. Gemeente en Zwaluw V.F.C. besluiten gezamenlijk over de gunning. Op regelmatige basis vindt constructief overleg plaats met de gemeente.

Vanwege de door Corona ontstane beperkingen, heeft de vereniging wijzigingen moeten doorvoeren in de volgtijdelijkheid van een aantal zaken. Zo was aanvankelijk het idee dat voorafgaand aan de ontwerpfase een sponsoravond zou worden georganiseerd om sponsors en vrijwilligers te enthousiasmeren om zich in te zetten voor de nieuwbouw. Ook zouden diverse (groeps)gesprekken plaatsvinden. Gelet op de beperkingen, was dit in eerste instantie niet mogelijk en later niet wenselijk. Daarom is ervoor gekozen om het ontwerptraject alvast in te



zetten en op basis van het ontwerp de sponsoravonden en (groeps)gesprekken te plannen. Hiermee streeft de vereniging ernaar de oorspronkelijke opleverperiode van september 2021 zo veel mogelijk na te komen. Deze planning is ambitieus, maar vooralsnog niet onhaalbaar.

Zwaluw V.F.C. heeft een intensief ontwerptraject doorlopen. Op dit moment is een voorlopig ontwerp uitgewerkt, dat wordt meegestuurd bij de aanbesteding. Hieronder treft u een visualisatie hiervan.



De nieuwbouw vervangt een tweetal gebouwen, het kantinegebouw en de tribune met onderliggende kleedkamers. Het voorlopig ontwerp bevat onder andere 21 kleedkamers met douches, diverse toiletten, opslagruimtes, een technische ruimte, een secretariaat, een bestuurskamer en een kantine met keuken. Of al deze voorzieningen worden gerealiseerd, is afhankelijk van het resultaat van de aanbesteding. De inschatting van SORS adviesgroep is dat het spannend wordt, maar haalbaar moet zijn. Mogelijk moeten er op basis van de inschrijving nog wat aanpassingen worden gedaan. In elk geval zullen altijd de minimale direct sportgerelateerde voorzieningen volgens KNVB normen worden gerealiseerd. Op basis van het definitieve ontwerp wordt een aanvraag omgevingsvergunning gedaan. Zwaluw V.F.C. verwacht in januari 2021 de resultaten van de aanbesteding te hebben.

Om te toetsen of de vereniging op de goede weg is met het voorlopig ontwerp, heeft zij een principeverzoek ingediend. Op basis van dit principeverzoek concluderen wij dat het gewenste gebouw voor een deel in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” met de bestemming “Sport”. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5 meter. Het ingediende plan kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 meter en 7 meter. Voor het overige past het ontwerp binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Via het projectbesluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kunnen wij voor de geconstateerde strijdigheid afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan als via een ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de

omgevingsvergunningaanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Normaliter is voor deze procedure een VVGB van de gemeenteraad vereist. Met uw besluit van 6 februari jl. hebt u een lijst vastgesteld met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwen van de nieuwe accommodatie van Zwaluw V.F.C. valt onder categorie vier van die lijst. In categorie vier is het volgende opgenomen:

Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, veranderen en uitbreiden van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen die vallen onder andere onder de bestemmingen Maatschappelijk, Sport, Recreatie en Cultuur en Ontspanning. Hierbij hoort ook het wijzigen van het gebruik van de bij een gebouw behorende gronden.

Daarnaast mag er binnen een project geen sprake zijn van grote tegengestelde belangen of potentiële conflicten en/of ontwikkelingen in een kwetsbaar gebied die een vergaande belangenafweging vergen. Beide elementen zijn in dit geval niet aan de orde. De gewenste verhoging van goot- en nokhoogte geeft geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld. Met het unaniem instemmen met het raadsvoorstel in december 2019, heeft uw raad de kaders voor nieuwbouw -zoals deze zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst en het addendum daarop- geautoriseerd. In de samenwerkingsovereenkomst is een gebied gemarkeerd waarbinnen de nieuwbouw een plek zou moeten krijgen. Het ontwerp past hierbinnen. In deze samenwerkingsovereenkomst is ook een artikel opgenomen over publiekrechtelijke medewerking van de gemeente. Hierin is opgenomen dat de gemeente zich maximaal zal inspannen om binnen de publiekrechtelijke kaders haar medewerking te verlenen aan de benodigde procedures voor vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, benodigd voor de realisatie van het project. Als wij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, zullen wij deze in behandeling nemen en conform beleidslijn geen VVGB vragen aan uw raad.

Het plan is gelegen binnen welstandplichtig gebied. De welstandscommissie heeft het voorlopig ontwerp beoordeeld. Zij geeft aan waardering te hebben voor de heldere opzet van het plan en heeft haar goedkeuring hiervoor uitgesproken. Hierbij heeft zij de voorwaarde gesteld dat de definitieve kleurstelling van de materialen nog separaat ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Tijdsplanning

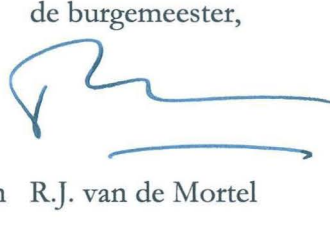
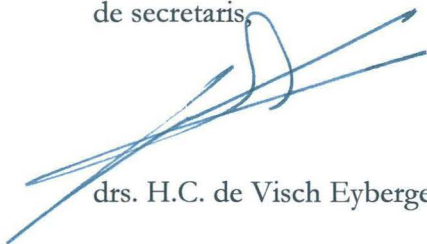
De komende maanden staan in het teken van de aanbesteding. Zwaluw V.F.C. verwacht in januari 2021 de resultaten hiervan te hebben: te contracteren bouwkundig aannemer en prijs. Als het voorlopig ontwerp past binnen de gestelde budgetten (hetgeen leidend is geweest bij de uitwerking), besluiten gemeente en vereniging gezamenlijk om de aannemers de uitvoering al dan niet te gunnen, waarbij Zwaluw V.F.C. als bouwheer optreedt. Op dat moment wordt ook het vervolgtraject bepaald.

Zodra duidelijk is wat de bouwkosten zullen zijn, kan Zwaluw V.F.C. haar financieringsbehoefte definitief bepalen. Op basis daarvan maken we afspraken over de lening die Zwaluw V.F.C. afsluit bij BNG Bank, waarmee de omvang van onze garantstelling duidelijk wordt. Aan deze garantstelling verbinden wij voorwaarden. Deze worden vastgelegd in een garantstellingsovereenkomst. Conform de toezegging van 12 december 2019, zullen wij u

informereren over de voorwaarden van de garantstelling voordat de garantstellingsovereenkomst wordt getekend.

Vooralsnog is het streven de accommodatie in september 2021 op te leveren. De vereniging realiseert zich dat zij hierbij sterk afhankelijk is van de situatie rond corona en de eventueel daaruit voortkomende (verdere) beperkingen. Wij waarderen de inzet van de vereniging ten zeerste. Temeer omdat de reeds voorbijgeen actuele coronasituatie met bijbehorende beperkingen een forse onvoorziene extra regeldruk betekenen voor de vereniging en haar bestuur.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel