

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Definitief Ontwerp hockeyvereniging De Kraaien.

Gevraagd besluit

1. Het definitief ontwerp van het project hockeyvereniging De Kraaien vast te stellen;
 2. De benodigde middelen voor de realisatie van het project hockeyvereniging De Kraaien met 2 watervelden, 1 zandveld, alsmede verkeers- en parkeervoorzieningen en de inpassing in de openbare ruimte, onderzoeks- en voorbereidingskosten en planbegeleidingskosten ad. € 5.825.000,- inclusief btw, exclusief clubgebouw te dekken uit:
 - Het investeringsfonds ad. € 5.100.000,--;
 - Het meerjaren investeringsprogramma sport ad. € 625.000,--;
 - Bijdrage van hockeyvereniging De Kraaien ad. € 100.000,--.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

In opdracht van de gemeenteraad heeft Zaanstad het afgelopen jaar voorbereidingen getroffen om op de locatie Fortuinweg in Zaandijk een buiten sportaccommodatie voor hockeyvereniging De Kraaien te kunnen realiseren. Na een traject met een werkgroep van bewoners is sinds oktober 2016 het gesprek gevoerd over de inrichting van het terrein en het ontwerp voor de accommodatie. Op basis hiervan is met alle belanghebbenden gekomen tot een definitief ontwerp dat in mei 2017 aan alle omwonenden is gepresenteerd. In dit ontwerp zijn zowel de wensen van hockeyvereniging als de wensen van de omwonenden in het kader van het beperken van overlast zoveel mogelijk meegenomen. Na het vaststellen van dit definitief ontwerp, en de bijbehorende kostenraming, kan een volgende stap gezet worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, het aanvragen van een omgevingsvergunning en het starten van de aanbesteding.

De gemeente Zaanstad vindt het belangrijk dat alle inwoners kunnen sporten en hun sportieve talent kunnen ontwikkelen. Daarom biedt de Gemeente Zaanstad goede en aantrekkelijke voorzieningen voor sport en bewegen aan. Met de Routekaart Buitensport heeft de Gemeente Zaanstad een route uitgestippeld om te komen tot toekomstbestendige buitensportaccommodaties. Dit heeft de afgelopen jaren al geresulteerd in een aantal gloednieuwe buitensportaccommodaties. De realisatie van het project hockeyvereniging De Kraaien draagt bij aan de basisinfrastructuur.

Aanleiding

Op 9 juni 2016 heeft de gemeenteraad motie 47 en amendement 50C aangenomen ten aanzien van hockeyvereniging Z.H.C. De Kraaien. Daarmee heeft de gemeenteraad vanuit het jaarrekeningresultaat 2015 een bedrag van € 4,5 mln., exclusief BTW geoormerkt ter financiering van de gewenste vestiging van De Kraaien binnen de gemeente Zaanstad. Daarbij is de Fortuinweglocatie in Zaandijk als meest geschikte locatie aangewezen.

Het college heeft op 4 oktober 2016 besloten om de wens van de raad om Z.H.C. De Kraaien binnen de gemeente Zaanstad te vestigen over te nemen en voorbereidingen te treffen op voorkeurslocatie Fortuinweg te Zaandijk. Het college heeft een definitief ontwerp laten opstellen. Op basis daarvan wordt nu aan de raad een definitief ontwerp voorgelegd.

Vanuit het collegeakkoord 2014-2018 'Samen het verschil maken' is er geld beschikbaar gesteld om een aantal investeringen in de buitensportaccommodaties te kunnen uitvoeren in het kader van de routekaart buitensport. Deze inventarisatie is uitgewerkt tot een bestedingsplan voor de buitensport, welke is vastgesteld op 23 april 2015.

Op 23 april 2015 heeft de raad motie 22 aangenomen bij het bestedingsplan routekaart buitensport fase 3 ten aanzien van hockeyvereniging Z.H.C. de Kraaien. Het verzoek betrof het uitstellen van de bestedingsplannen voor de hockeyvereniging tot de behandeling van Begroting 2016-2019 in november 2015 en het onderzoeken van de mogelijkheden om de vereniging op een andere locatie binnen Zaanstad te vestigen.

Op 12 november 2015 heeft de raad vervolgens motie 144 aangenomen. Het verzoek betrof de geplande investeringen op de huidige locatie van hockeyvereniging Z.H.C. de Kraaien tot nader order aan te houden en nogmaals alternatieve locaties te onderzoeken binnen Zaanstad en hierover uiterlijk voor de behandeling van de Kadernota te informeren. Tijdens de behandeling van de Kadernota 2018-2021 op 9 juni 2016 heeft uw raad vervolgens amendement 50C aangenomen waardoor binnen het Investeringsfonds middelen zijn geoordeeld voor de verplaatsing van Z.H.C. De Kraaien. Daarnaast heeft uw raad motie 47 aangenomen waarmee is aangegeven dat de Fortuinweglocatie in Zaandijk de meest gewenste locatie is.

Op 4 oktober 2016 is er een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden aan de Fortuinweglocatie te informeren over de stand van zaken en te bevragen naar hun ideeën en aandachtspunten. Deze bewonersavond verliep moeizaam, omdat bewoners verrast waren over het voorgenomen besluit. In samenspraak met de voorzitter van de belangenvereniging De Harpstraat is er toen een afspraak gemaakt om onder andere samen met de bewoners een werkgroep op te starten om deze vroegtijdig te betrekken bij het (ontwerp)proces. Deze werkgroep overlegt om de twee weken. De gemeente heeft hierin een open en transparante grondhouding opdat er gewerkt kan worden aan het vertrouwen en aan de relatie.

Op 28 maart jl. is er een ontwerpessie georganiseerd met alle belanghebbenden. Deze ontwerpessie is georganiseerd om gezamenlijk te komen tot een voorstel voor een definitieve inrichting van het sportcomplex. De ontwerpessie is zeer goed verlopen waarbij de belanghebbende bewoners het ontwerp van de natuurgroep hebben uitgekozen om definitief uit te werken. Het definitief ontwerp is op 18 mei 2017 gepresenteerd aan de bewoners. Naar aanleiding van deze bewonersavond hebben wij het definitief ontwerp op een aantal punten aangepast waaronder de richtlijnen afstanden VNG en grondwal inclusief begroeiing.

In dit voorstel wordt de raad gevraagd het definitief ontwerp voor hockeyvereniging De Kraaien vast te stellen en hiervoor definitief de gereserveerde middelen vrij te geven. Na het afronden van het bestemmingsplan eind 2017 is het de verwachting dat in 2018 gestart kan worden met de realisatie van het nieuwe sportcomplex, als er geen bezwaren komen vanuit de omgeving.

Beoogd resultaat

- Vaststelling van het definitief ontwerp voor het project hockeyvereniging De Kraaien op de locatie de Fortuinweg in Zaandijk;
- Krediet voor de realisatie van het beoogde plan, zodat er in Zaanstad Midden een toekomstbestendige hockeyclub (inclusief aanpassing van de openbare ruimte) kan worden gebouwd, waar sporters, recreanten lang plezier van hebben.

Kader

- Raadsbesluit Routekaart Buitensport met kenmerk 2013/229670
 - Raadsbesluit Routekaart Buitensport fase 2 met kenmerk 2014/9191
 - Raadsbesluit Routekaart Buitensport fase 3 met kenmerk 2014/256547
 - Motie 22: Routekaart buitensport Hockeyvereniging Z.H.C. de Kraaien 2015/221241
 - Motie 47: Afhandeling motie 47 ten aanzien van hockeyvereniging Z.H.C. De Kraaien 2016/208436
 - Motie 144 en Raadsinformatiebrief inzake motie 144 hockeyvereniging Z.H.C. De Kraaien 2016/77626
-

- Stand van zaken verplaatsing hockeyvereniging de Kraaien i.r.t. BTW 2017/13830

Argumenten en afwegingen

De opdracht voor het project verplaatsing hockeyvereniging de Kraaien is gebaseerd op diverse wensen dat in 2017 is voorbereid na diverse overleggen met de Kraaien, de gemeente en de belanghebbende bewoners.

Het programma van eisen voorziet in de volgende onderdelen: een clubgebouw ca. 900m², twee watervelden, 1 zandveld, parkeerplaatsen, Pannakooi, skatebaan, Jeugd ontmoetingsplek, VNG richtlijn 50m vanaf de gevel, een groen grondwal ca. 3m hoog, een toegang naar het terrein van het Rijk, compensatie water en bomen, goede in/uitrit en extra aandacht voor de veldverlichting i.r.t. mogelijk lichtoverlast.

Naar aanleiding van bewonersavond op 18 mei jl. hebben wij het definitief ontwerp op een aantal punten aangepast waaronder richtlijnen afstanden VNG-norm, grondwal inclusief begroeiing. Wij hebben het ontwerp aangepast om tegemoet te komen aan wensen. Door tegemoet te komen aan de wensen vanuit de omgeving komt 1 veld te liggen over een bestaande sloot. Het veld over de bestaande sloot zal hoogstwaarschijnlijk later gerealiseerd worden dan de andere twee velden wegens de draagkracht van de grond.

Het clubgebouw zal gebouwd worden (ca. € 0.8mln) door De Kraaien en voldoen aan het dan geldende bouwbesluit. Het gebouw zal dus minimaal een EPC krijgen van 0.7. Hockeyvereniging De Kraaien heeft de ambitie om extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen maar kan pas duidelijkheid geven zodra er een stichtingskostenraming is opgesteld van het Voorlopig Ontwerp. De gemeente zal in overleg met De Kraaien kijken naar verschillende duurzaamheidsmaatregelen om de EPC-waarde behoorlijk te verlagen gezien de gezamenlijke ambitie. De ambitie van de gemeente Zaanstad is om een clubgebouw te realiseren met een EPC van 0.

Verkeer en parkeer

Het aansluiten van deze in/uitrit aan de Fortuinweg is een punt van aandacht. Omdat het betreffende wegvak van de Fortuinweg is opgenomen in het MIP voor 2018 -2019, is het zaak om bij het nieuwe wegontwerp hier rekening mee te houden. De ontwerpopgave is om een goede verkeersafwikkeling ter hoogte van de toegang naar het sportcomplex te realiseren. Mogelijk is het inpassen van linksafvakken in het wegprofiel mogelijk. Deze onderzoeken en afwegingen worden meegenomen bij de herinrichting van de Fortuinweg die gepland staat in 2018-2019.

Bomen

Op de Fortuinweglocatie staan ongeveer 198 bomen waarvan er 19 bomen potentieel waardevol zijn. De gemeente zal een complete inventarisatie uitvoeren van alle bomen waarna een kapvergunning wordt aangevraagd. De bomen moeten voor 15 maart 2018 gekapt zijn, wegens het broedseizoen van de vogels. De kosten voor uitvoering van de herplantplicht zijn opgenomen in de financiële raming.

Flora en Fauna

Groot Eco Advies is in maart gestart met het aanvullend onderzoek en brengt eind oktober advies uit over de vervolgstappen. Pas als daarover overeenstemming is met de bevoegde instanties (RUD) zouden de voorbereidingswerkzaamheden op het terrein een vervolg kunnen krijgen.

Op 22 juni jl. heeft de gemeente een overleg gehad met de RUD over de verschillende flora- en faunamaatregelen. Naar aanleiding van dit overleg heeft de gemeente op 23 juni jl. een ontheffing aangevraagd voor het realiseren van een amfibieënscherm en het realiseren van een nieuw leefgebied voor de rugstreeppad. Deze maatregelen moeten voor eind september 2017 gerealiseerd zijn. Geconcludeerd moet worden, dat de planning met betrekking tot de ruimtelijke procedure en uitvoering heel erg afhankelijk zijn van deze onderzoeken en

ontheffingen, dit blijft een risico in de planning.

Bodem

In opdracht van de gemeente Zaanstad heeft een adviesbureau (in 2016) een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Fortuinweg te Zaandijk. Aan de hand van het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen geval is van ernstige bodemverontreiniging. Bij het noordelijk deel van het terrein moet nog een extra grondwateronderzoek worden verricht. Dit onderzoek wordt uitgevoerd als het flora en fauna onderzoek is afgerond, wegens de verplaatsing van de hockeyvelden moet er op het terrein van het Rijk nog grondonderzoeken uitgevoerd worden. Om financiële risico te beperken is er in de kostenraming een bedrag opgenomen om (indien noodzakelijk) saneringswerkzaamheden uit te voeren.

Gronden Rijkswaterstaat

Om de wensen vanuit de omgeving mogelijk te maken moet er grond van Rijkswaterstaat aangekocht worden (ca. 5000m²). Op 2 maart en 31 mei jl. heeft Rijkswaterstaat aangegeven mee te willen werken aan de verkoop van grond ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Door het aankopen van een klein stukje grond van Rijkswaterstaat krijgt het ontwerp meer ruimte en wordt tegemoet gekomen aan de wensen en de belangen van de bewoners. Bij de eerdere financiële berekeningen is echter geen rekening gehouden met de aankoop. De gemeente heeft een inschatting gemaakt voor de aankoop omdat Rijkswaterstaat nog geen bedrag heeft genoemd. In de raming is nu rekening gehouden met de aankoop.

Zie in tabel 2 een overzicht van de voorlopige planning. Als er geen bezwaren komen vanuit de omgeving is het mogelijk om te starten in 2018 van het gehele sportcomplex.

Indien er bezwaren vanuit de omgeving komen is het lastig om een indicatie te geven hoe lang dit gaat duren. De minimale bezwaarprocedure bedraagt ½ jaar en maximaal 3 jaar.

Tabel 2: concept planning

Afronding Flora en Fauna onderzoeken	Oktober 2017
Publicatie ontwerp	Eind November 2017
Raad vaststelling bestemmingsplan	April 2018 (zonder bezwaar)
Bouwvergunningsaanvraag t.b.v. de velden en clubgebouw	Januari t/m mei 2018
Onherroepelijke bouwvergunning velden en clubgebouw	Mei 2018 (zonder bezwaar)
Realisatie clubgebouw	Juni 2018 t/m eind 2018, 1 ^e kwartaal 2019
Realisatie veld 1 en 2 (zonder bezwaar)	Juni 2018 t/m eind 2018, 1 ^e kwartaal 2019 afhankelijk van de grondsamenstelling
Realisatie veld 3 (zonder bezwaar)	Juni 2018 t/m juni 2019 afhankelijk van de grondsamenstelling

Draagvlak

Op 28 maart jl. is er een ontwerpssessie georganiseerd met alle belanghebbenden. Deze ontwerpssessie is georganiseerd om gezamenlijk te komen tot een voorstel voor een definitieve inrichting van het sportcomplex. De ontwerpssessie is zeer goed verlopen en op 18 mei jl. is het definitief ontwerp gepresenteerd aan de bewoners in de omgeving van de Fortuinlocatie. Naar aanleiding van bewonersavond op 18 mei jl. hebben wij het definitief ontwerp op een aantal punten aangepast waaronder richtlijnen afstanden VNG-norm, grondwal inclusief begroeiing. Een drietal bewoners heeft aangegeven de voorkeur te geven aan het bestemmen van de locatie Fortuinweg als natuurgebied. De 73 andere bewoners van de achterliggende wijk heeft ingestemd met het huidige ontwerp.

Aansluiting externe ontwikkelingen

N.v.t.

Financiële consequenties

Een adviesbureau heeft in opdracht van de gemeente het definitief ontwerp voor locatie Fortuinweg uitgewerkt, waarbij is uitgegaan van 3 velden. De kostenraming van het definitief ontwerp komt uit op € 5.822.400,-- prijspeil 2018/2019 inclusief BTW en grondaankoop.

De dekking van de kosten is als volgt:

Het Investeringsfonds motie 47	€ 4.500.000,-
Het investeringsfonds raadsinformatiebrief inzake motie 144	€ 600.000,-
Het Meerjaren Investeringsprogramma Sport (3 ^e veld + vervanging toplagen)	€ 625.000,-
Bijdrage van de Kraaien	€ 100.000,-
Totaal	€ 5.825.000,-

Middels amendement 50C en motie 47/144 heeft u vanuit het jaarrekeningresultaat 2015 een bedrag van € 5.1mln. inclusief BTW geormerkt ter financiering van de gewenste vestiging van De Kraaien binnen Zaanstad. Daarnaast is er dekking binnen de Routekaart buitensport en doet Z.H.C. De Kraaien een bijdrage in de investering. Uit de definitieve doorrekening blijkt dat dit totaal bedrag voldoende is voor de investering incl. BTW. In de berekening wordt tegemoet gekomen aan de wensen/eisen vanuit de belanghebbende bewoners (ad. € 0.4mln).

Bij de berekening van de kapitaallasten blijkt dat door bij het DO de uniforme afschrijvingstermijnen voor de velden te hanteren er sprake is van een geringe afwijking op de kapitaallasten ten opzichte van de begrote kapitaallasten. De financiële consequenties zullen worden verwerkt bij de kadernota 2019-2022.

De onderhoudskosten voor de openbare ruimte zijn nog niet bekend. Hiervoor wordt op basis van het uitvoeringsontwerp / aanbesteding nog een begroting opgesteld. Na uitvoering neemt stadsbeheer het areaal en worden de m2 openbare ruimte en bijbehorende onderhoudskosten opgenomen in de kadernota 2019-2022.

De gemeente heeft een planschade risicoanalyse laten uitvoeren door SOAZ. Het planschaderapport geeft geen financiële risico's voor de gemeente.

Met hockeyvereniging Z.H.C. De Kraaien wordt een (huur)overeenkomst gesloten waarbij financiële- en onderhoudsafspraken worden vastgelegd. De gesprekken zijn gevoerd, maar omdat er nog geen definitief raadsbesluit ligt kunnen wij de afspraken nog niet concreet maken.

Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

- De aanbesteding van het Uitvoering gereed Ontwerp kan tegenvallen. Het risico kan worden beperkt door bij de Europese aanbesteding een plafondbedrag te vermelden;
- De aankoop van het Rijk valt hoger uit dan nu is opgenomen in de kostenraming. Het risico is opgenomen in de risicobuffer van het Investeringsfonds.
- Er is een grotere grondsanering nodig dan tot nu toe is gebleken;
- Vertragingskosten gerelateerd aan de lengte van de ruimtelijke procedures;
- Ontheffingsaanvraag voor flora en fauna wordt geweigerd of aangehouden. Het project loopt hierdoor mogelijk vertraging op.
- Z.H.C. De Kraaien kan niet aan de financiële toezeggingen voldoen;
- De geplande investeringen op de bestaande locatie zijn tot nader orde uitgesteld. De Kraaien is bereid om bij de hockeybond uitstel te vragen van het vervangen van de top laag van de twee kunstgrasvelden. Bovenstaand blijft een risico en is opgenomen in de risicoparagraaf.

Juridische consequenties

- Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
 - Er zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd parallel aan het bestemmingsplan of na vaststelling bestemmingsplan.
-

- Het project zal Europees worden aanbesteed.
- Na de realisatie gaat de Kraaien de nieuwe accommodatie gebruiken. De voorwaarden worden geregeld in de overeenkomst die de Kraaien met de gemeente sluit over de wederzijdse verantwoordelijkheden.
- De Kraaien zal zijn eigen clubgebouw financieren en bouwen.

Communicatie/ vervolgtraject

- Na positieve besluitvorming worden de belanghebbenden geïnformeerd over de besluitvorming en het vervolgtraject i.o.m. met de werkgroep;
- Persbericht over besluit en vervolg en informatie op eigen kanalen als zaanstad.nl en Zaanstad Journaal;
- Nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld;
- Aanvraag omgevingsvergunning;

Opsteller: Wiersma, P.

Versie: 11-7-2017 16:54:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het definitief Ontwerp van het project hockeyvereniging De Kraaien vast te stellen;
2. De benodigde middelen voor de realisatie van het project hockeyvereniging De Kraaien met 2 watervelden, 1 zandveld, alsmede verkeers- en parkeervoorzieningen en de inpassing in de openbare ruimte, onderzoeks- en voorbereidingskosten en planbegeleidingskosten ad. € 5.825.000,- inclusief btw, exclusief clubgebouw te dekken uit:
 - Het investeringsfonds ad. € 5.100.000,-;
 - Het meerjaren investeringsprogramma sport ad. € 625.000,-;
 - Bijdrage van hockeyvereniging De Kraaien ad. € 100.000,-.

In de vergadering van20.....-.....juli.....-2017

De griffier,

De voorzitter,