

Verslag 3^e bijeenkomst met omwonenden revitalisering SV Vrone d.d. 3 juli 2021

Erik Lamfers opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom.

Tijdens de digitale bijeenkomst op 24 juni vroegen de aanwezigen meer uitleg over het project. Vandaag lichten enkele deskundigen namens de gemeente verschillende onderwerpen toe en is er ruimte voor het stellen van vragen. De voor vandaag geplande ontwerpessie stellen we uit naar september.

Wethouder Jasper Nieuwenhuizen: politieke context

Met de bouw van woningen voorziet de gemeente in een woningbehoefte. De opbrengsten voor de verkoop van de grond worden gebruikt voor het vernieuwen van de velden, bouw van een nieuwe kantine, kleedkamers, etc. Daar bovenop dragen de gemeente en SV Vrone samen maximaal € 812.000 bij om het project te realiseren.

De wethouder raadt de aanwezigen aan om tijdens de ontwerpessie mee te denken over de beste oplossing voor de inpassing van de velden en het bouwen van woningen. Los daarvan heeft iedereen de vrijheid om de gemeenteraad toe te spreken (bijvoorbeeld om af te wijken van de kaders) of bezwaar aan te tekenen tijdens de vergunningenprocedures als zijn of haar belang onvoldoende in het plan is verwerkt.

De wethouder heeft enige vrijheid om te schuiven met de invulling van voorzieningen op het sportcomplex en met de woningbouw, maar heeft zich te houden aan de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld (bijvoorbeeld de bouw van woningen óp het complex voor grondopbrengsten, het inpassen van 30% sociale woningbouw en de maximale financiële bijdrage vanuit de gemeente/Vrone). Alleen de gemeenteraad kan besluiten de kaders aan te passen.

Omdat niet iedereen de mail of informatie heeft ontvangen na de laatste bespreking worden alle stukken op de projectwebsite geplaatst.

Een oud-bewoner van de Vinkenlaan heeft in het verleden een stuk grond aan de gemeente verkocht voor het doortrekken van het trottoir; het is onveilig voor mensen die slecht ter been zijn en waar het trottoir eindigt over de weg moeten lopen. Naast het ontbreken van trottoir is de Vinkenlaan richting de Bovenweg smal (flessenhals) en hinderen geparkeerde auto's de doorgang. Met de komst van extra auto- en fietsverkeer door de Vinkenlaan is het niet veilig en wenselijk hier de entree van het sportcomplex te laten komen en 30-40 appartementen te bouwen.

Wethouder Nieuwenhuizen ziet in deze opmerking een mooi voorbeeld over hoe bewoners kunnen reageren op de plannen zoals hij hierboven heeft geschetst: Eventuele aanpassingen aan de Vinkenlaan maken op dit moment geen onderdeel uit van dit project. Indien aanpassingen nodig zijn, zou dit hieruit voort kunnen komen. Op dit moment wordt ook integraal gekeken naar de verkeerssituatie in Sint Pancras.

Gerhard Schutten: Uitleg Milieu

- Licht mag niet te veel uitstralen richting de woningen, dit kan goed met lichtkappen gereduceerd worden. Met de techniek van nu (led i.p.v. 'normale' lampen) is er ook veel minder verstrooiing.
Belangrijk is dat verlichting 's nachts niet aan mag.
Waar de lichtmasten komen te staan hangt af van de positie van de velden.
- Geluid (sport / stem)

Er is op basis van basisgegevens (hoeveel geluid wordt gemaakt op een sportcomplex in relatie tot de afstand van de woningen) een QuickScan geluidsonderzoek uitgevoerd (met een computermodel). De conclusie is dat op basis van twee ontwerpvarianten de geluidsnormen niet worden overschreden. De hoogste is 52db op de zaterdagmiddag en in de avond 49db. Als na de ontwerpessie een aangepast ontwerp ligt, wordt er een nieuwe QuickScan geluid uitgevoerd.

Margret Smit: Vergunningenprocedure (omgevingsvergunning), mogelijkheid tot bezwaar

Procedure Uitgebreide omgevingsaanvraag procedure: (Sport)

De aanvraag omgevingsvergunning (inrichting van het totale sportterrein) wordt getoetst aan de bestemming "Sport".

Voor de kantine, kleedkamer en dug-outs, dient binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. Mogelijk zullen de bouwvlakken moeten worden verschoven in verband met de wijziging van de inrichting.

- Hiervoor dient een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevoerd (Wabo/Awb);
- Publicatie vindt plaats;
- Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ligt 6 weken ter inzage;
- Tijdens deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen;
- Na deze termijn betreft het bevoegd gezag bij de beantwoording van de zienswijzen alle belangrijke informatie. Deze beantwoording is 'de motivering van het besluit';
- Het bevoegd gezag besluit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag;
- Nadat de omgevingsvergunning wordt verleend zal het besluit wederom ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Het is tevens mogelijk beroep in te stellen; Nadat de rechter uitspraak heeft gedaan is het mogelijk hoger beroep in te stellen bij de Raad van State.

Procedure Bestemmingsplan (woningbouw)

Het college besluit om een procedure te starten voor het wijzigen van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 om woningbouw mogelijk te maken aan de Vinkenlaan/Boeterslaan;

- Publicatie Staatscourant en het Gemeenteblad;
- Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage;
- Tijdens deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen;
- De zienswijzen worden in een reactienota verwerkt en voorzien van gemeentelijk commentaar;
- Deze reactienota én het ontwerpbestemmingsplan worden aan de raad ter vaststelling voorgelegd;
- Nadat de raad het bestemmingsplan heeft (of deels) vastgesteld, zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in de Staatscourant en Gemeenteblad;
- Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden hoger beroep instellen bij de Raad van State te Den Haag.

M. Smit zal zorgdragen dat een analogo exemplaar van het bestemmingsplan in de Geist komt te liggen.

Melle Jagersma (stedenbouw)

Tijdens de laatste bijeenkomst is de vraag gesteld vanuit de omwonende om een 3D visualisatie te maken van het appartementencomplex op de hoek Vinkenlaan-A.v.Destreelaan (de oude ijsbaan). De bestaande bosjes verdwijnen.

Er worden twee varianten getoond: twee bouwblokken met ca. 40 appartementen en drie bouwblokken met ca. 30 appartementen.

Voor deze modellen is uitgegaan van ongeveer 10 meter bouwhoogte (drie bouwlagen). Ter vergelijking: de bestaande woningen zijn ruim 8 meter hoog. De in het bestemmingsplan genoemde maximum bouwhoogte van 8,5 meter gaat over vrijstaande woningen aan het lint. Het aantal parkeerplaatsen op de schets zijn alleen voor woningbouw. Er is in dit stadium niet over nagedacht om onder het appartementencomplex te parkeren.

Opgemerkt wordt dat de beelden alleen ter indicatie zijn. Er zijn nog geen uitgewerkte ontwerpen. In de definitieve uitwerking zijn andere varianten qua grootte en vormgeving mogelijk met een ander aantal appartementen. Bijvoorbeeld dat de derde bouwlaag in de vorm van een schuin dak wordt vormgegeven of dat een deel van de gebouwen minder hoog wordt. Ook de grootte van de kavels aan de Boeterslaan en Vinkenlaan staan niet vast. Met de ontwerpsessie kan geschoven worden. Tijdens de ontwerpsessie wordt globaal berekend wat voor de bedachte varianten de financiële consequenties zijn.

De woningen worden hoogstwaarschijnlijk allemaal koopwoningen, ook de sociale woningen.

Naar aanleiding van vragen over het sportcomplex en de bestaande woningen:

Of er een afscheiding mogelijk is tussen de velden en de woningen zal blijken tijdens de ontwerpsessie.

De velden hebben rondom een uitloopstrook van 3 meter. Zodoende komen de velden op minimaal 3 meter afstand van de erfgrans. Tijdens de ontwerpsessie kan met velden worden geschoven voor het beste resultaat.

SV Vrone huurt nu het sportcomplex van de gemeente. Straks is SV Vrone eigenaar van het sportcomplex.

Naar aanleiding van vragen over de – door de raad gestelde – kaders:

In het ontwerpproces houdt het college rekening met 30% sociaal. Alleen de gemeenteraad kan besluiten hiervan af te wijken. Bewoners kunnen dit in het forum aan de raad voorleggen.

Datzelfde geldt om geen woningbouw op het sportcomplex te bouwen en grondopbrengsten uit andere bouwontwikkelingen voor de renovatie te gebruiken.

Stefan Doeland (verkeer)

- Ontsluiting Vrone

In de huidige situatie via de smalle eenrichtingsweg Boeterslaan

Ontsluiting in de Vinkenlaan is beter: deze straat is ruimer, tweerichtingsverkeer, en is terugrijden richting Bovenweg mogelijk.

- Parkeren

Nu is er geen specifiek parkeerterrein voor SV Vrone aanwezig. Bezoekers parkeren in de woonwijk. Bij het vernieuwen van het sportcomplex en het bouwen van woningen ontstaat de mogelijkheid om aan de noordoostzijde van het complex parkeerruimte te maken voor sport en woningen.

Als er nieuwe ontwikkelingen zijn (nieuwbouw), worden deze getoetst aan de parkeernota en hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Dat hangt af van het type woning. Voor vrijstaande woningen zijn meer parkeerplaatsen nodig (deels of geheel op eigen terrein), voor sociale appartementen minder. Als er een concreet plan ligt, kan het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend worden.

Voor SV Vrone zijn ongeveer 40 parkeerplaatsen nodig.

De gemeenteraad heeft de vraag neergelegd om het parkeren voor SV Vrone openbaar terrein te maken en in de hoek van de Vinkenlaan/Destreelaan te plaatsen zodat deze benut kan worden voor bezoekers voor dorps huis De Geist en het zwembad. Hoe dit in te passen is, moet blijken uit de ontwerpsessie. Dat geldt ook hoe het parkeren voor de woningen ingepast worden.

De ontsluiting via de Vinkenlaan / Bovenweg is een belangrijk aandachtspunt. Naast de flessenhals en het deels ontbreken van trottoir, is ook het kruispunt met de Bovenweg onoverzichtelijk. Is er wellicht eenrichtingsverkeer mogelijk?

Eenrichtingsverkeer heeft impact op een groter deel van het dorp dan waar we in het project voor Vrone naar kijken. Aangezien bureau Sweco op dit moment de verkeerssituatie in Sint Pancras onderzoekt, wil wethouder Nieuwenhuizen hen meegeven om naar de toekomstige verkeerssituatie rondom Vrone te kijken.

Erik Lamfers (financiën)

- Maximum tekort € 812.000:
 - Investering in sport minus opbrengst woningbouw
- Investering sport ligt grotendeels vast; opbrengst woningbouw circa € 2,0 mio

Richtbedragen opbrengsten woningbouw staan in onderstaande tabel. Voor de kavels aan de Boeterslaan is dit maatwerk. Door het schuiven van velden kunnen de kavels groter of kleiner worden wat gevolgen heeft de opbrengsten.

Type	Grondprijs
Appartement sociaal (koop)	18.500
Appartement koop	40.000
Rijwoning sociaal (koop)	38.000
Rijwoning	65.000
2 [^] 1 kap	90.000

Tijdens de ontwerpessie gaat Erik met u meekijken wat de mogelijke opbrengsten zijn.

Om de omwonenden meer indruk te geven van de mogelijke woningbouwinvulling en de potentiële opbrengst worden de oppervlaktes woningbouw uit de beide varianten die voor het raadsbesluit zijn opgesteld gedeeld met de omwonenden.

Harry Mars (vervolg)

Tijdens de ontwerpessie worden groepen gemaakt en kan er gerekend en getekend worden. Diverse ambtenaren zullen dan aanwezig zijn. Wethouder Nieuwenhuizen zal niet aanwezig zijn, want het is geen politieke avond.

SV Vrone

Worden de velden afgesloten als er geen trainingen zijn?

Antwoord: Ja, deze blijven gesloten, deze situatie blijft ongewijzigd.

Is er aandacht voor de drainage? Wellicht dat er tijdens de bouw van het appartementencomplex en velden aandacht kan krijgen.

Antwoord: Ja, daar is zeker aandacht voor.

In een brief stond dat voor het parkeren sprake zou zijn van dubbelgebruik?

Antwoord: dubbelgebruik ging niet over parkeren, maar over het gebruik van het sportcomplex.

Bijvoorbeeld als een andere vereniging gebruik wil maken van de accommodatie of kantine.

Ten slotte geeft SV Vrone aan dat zij 3 jaar nu aanwezig zijn als nieuw bestuur. Helaas was niet bekend dat het bestuur jaarlijkse met de buurt bij elkaar kwam. Dit zal dit nieuwe bestuur weer oppakken. Dat geldt ook voor eventuele communicatie als er een weekend met veel kinderen wordt georganiseerd.

Slotwoord

Alle stukken worden geplaatst op de gemeentelijke website:

https://www.gemeentelangedijk.nl/Inwoners/Projecten/Revitalisering_terrein_SV_Vrone