

advies  
aan b&w

TILS 495



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Monique Bessems Tel.: (0495) 575 273 en: R. Deneer OCSW	
Portefeuillehouder(s)	: H.A. Litjens	Nummer B&W-advies: BW-005094

**ONDERWERP**

Verplaatsing voetbalvereniging DESM

**ADVIES**

- Opstarten van een planologische procedure voor de realisatie van de sportaccommodatie voor DESM;
- Verwerven van (een gedeelte van) het perceel van de familie Van de Kruijs.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

- Op 2 juli 2008 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de "rapportage toekomst DESM" en de verplaatsing van voetbalvereniging DESM naar een nieuw te realiseren sportcomplex nabij de nieuwbouwwijk Vrouwenhof.
- 9 november 2009 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin wordt gesteld dat de nieuwe voetbalaccommodatie voor DESM vóór het begin van het voetbalseizoen 2012-2013 gereed moet zijn.
- Op 17 augustus 2010 heeft de gemeenteraad besloten een onteigeningsprocedure te starten voor een gedeelte van de gronden met bestemming sport en recreatiedoeleinden in het BP Vrouwenhof.
- Op 8 mei 2012 is B&W akkoord gegaan met de realisatieovereenkomst met DESM en het programma van eisen en is de raad daarvan in kennis gesteld via de TILS-lijst.

Algemeen:

In het bestemmingsplan Vrouwenhof is ruimte gereserveerd voor sport. Hierbij is destijds niet in detail gekeken naar een invulling. Wel is de benodigde grond deels aangekocht of is er een verwerving/onteigeningsprocedure opgestart.

Eerste ontwerp 22 juli 2010, zie bijlage.

Weert, 21 augustus 2012  De directeur	Commissie Welzijn van 11 september 2012	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
<b>Akkoord met advies</b>		bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 28 augustus 2012						

Beslissing d.d.:

28 AUG. 2012

Nummer:

17

De secretaris

Een variantenstudie heeft geresulteerd in een ontwerp met 3 velden, waarvan 1 kunstgrasveld, een clubhuis en parkeervoorzieningen voor auto en fiets. Het plan past binnen het bestemmingsplan, echter de afstand van de velden t.o.v. de bestaande woningen bedraagt slechts 30 meter, 20 meter minder dan de noodzakelijke 50 metergrens conform bestemmingsplan. Daarnaast dient de afstand tussen de tuin van de familie Altun en de nieuwe voorziening minimaal 10 meter te bedragen.

Consequenties.

Er moet onderbouwd worden welke maatregelen de gemeente genomen heeft om de afstand tussen de woningen en het sportcomplex zo maximaal mogelijk te maken. De bewoners hebben aangegeven tot de uiterste instantie bezwaar te maken tegen het verkleinen van de afstand in verband met licht en geluidsoverlast. Het bezwaar van de bewoners kan leiden tot vertraging van de aanleg met een aantal maanden tot maximaal 1,5 jaar.

Voor dit plan is het nodig een gedeelte van de achtertuin van de familie Altun te verwerven. Een eventuele onteigeningsprocedure kan leiden tot een vertraging van ca 1,5 jaar.

E.e.a. betekent dat de accommodatie m.i.v. het voetbalseizoen 2013-2014 niet gereed zal zijn.

Ontwerp 2 april 2012, zie bijlage

Er is gezocht naar alternatieve oplossingen om aan de bezwaren van de bewoners tegemoet te komen. Door de locatie van de voetbalvelden iets te verschuiven in oostelijke richting, kan de afstand tot de woningen worden vergroot tot resp. 34,15 meter en 44,50 meter. De noodzakelijke afstand van 50 meter wordt echter niet gehaald waardoor de consequenties gelijk blijven aan het oorspronkelijke plan.

De noodzaak van aankoop van grond van de familie Altun verandert niet t.o.v. het oorspronkelijke plan.

Consequenties.

Ook in dit geval betekent dit dat er niet gestart kan worden met de aanleg in afwachting van de procedures.

Ontwerp 16 augustus 2012, zie bijlage

Er is gekeken naar een alternatieve invulling van de accommodatie waarbij de minimale afstand van de sportvelden tot de woningen 50 meter bedraagt. Dit is mogelijk door een deel van het perceel van de familie Van de Kruijs aan te kopen en de velden op te schuiven in oostelijke richting. Door een andere indeling van de velden, ontstaat bovendien meer ruimte aan de zijde van het clubhuis waardoor de grond van de familie Altun niet hoeft te worden aangekocht.

Consequenties.

Door een keuze te maken voor deze alternatieve invulling kan er per direct gestart worden met de verdere voorbereiding en realisatie van het clubgebouw en 2 velden (kunstgras en natuur) en kan de accommodatie naar verwachting met ingang van het seizoen 2013 - 2014 in gebruik worden genomen.

De grond van de familie Altun hoeft niet aangekocht te worden en de bewoners van de Achterstestraat worden tegemoet gekomen in hun bezwaar.

Voor de aanleg van het derde veld moet het bestemmingsplan gewijzigd worden en moet een gedeelte, groot circa 4000 m<sup>2</sup> van het perceel van de familie Van de Kruijs verworven worden totaal groot 9750 m<sup>2</sup>. Dit zal enige tijd in beslag nemen. Dat betekent dat er dan gestreefd wordt naar ingebruikname van het derde veld met ingang van het seizoen 2014-2015.

Huidige stand van zaken grondverwerving algemeen:

- Het perceel van de familie Janssen is aangekocht.
- Met de familie Beenders is geen overeenstemming bereikt. Er loopt een onteigeningsprocedure. Uitspraak volgt waarschijnlijk in september 2012. Naar verwachting kan de gemeente vanaf 1 november beschikken over deze gronden.
- Met de familie Altun is nog geen overeenstemming bereikt.

Argumenten:

Door de aankoop van het perceel van de familie Van de Kruijs wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de bewoners aan de Achterstestraat. Ook is het niet meer noodzakelijk dat een deel van de tuin van de familie Altun wordt aangekocht. De aanleg van het kunstgrasveld, één natuurgrasveld en de clubaccommodatie en bijbehorende voorzieningen past binnen het bestemmingsplan en kan per direct worden gerealiseerd. Voor het derde natuurgrasveld zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast en dient de verwerving te worden opgestart. Ingeval niet minnelijk kan worden verworven dient een onteigeningsprocedure te worden opgestart. Beide procedures kunnen deels parallel lopen aan elkaar.

#### Kantttekeningen:

De aanleg van 2 velden heeft consequenties voor de trainingen van DESM. Een tussenoplossing zou het gebruik van sportpark St. Louis kunnen zijn of eventueel de bestaande accommodatie aan de Koekoeksweg. Bij deze laatste oplossing moet wel rekening gehouden worden met de geplande aanleg van een waterberging. In de beschikbare "restruimte" van het nieuwe complex Kaaskampweg, zie bijlage fase 1 (vóór verwerving), kunnen wel tijdelijk kleinere trapveldjes worden aangelegd.

Alles overwegende heeft de alternatieve oplossing de voorkeur waarbij de grond van de familie Van de Kruijs verworven wordt. Met dit alternatief kan gestart worden met de aanleg van de accommodatie zonder dat allerlei procedures met de omgeving nodig zijn en waarbij tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de bewoners van de Achterstestraat.

Ook de locatie en bouwvlak van het clubgebouw en de inrichting van het park komt hierdoor beter tot zijn recht.

DESM kan zich hierin vinden mits de zekerheid wordt geboden dat het derde veld er komt.

Inmiddels hebben de eerste gesprekken met familie Van der Kruijs plaatsgevonden om de haalbaarheid van de aankoop te toetsen. Zij zijn in principe bereid tot verkoop van het (gehele) perceel. Er zijn verschillende mogelijkheden besproken, te weten gedeeltelijke verwerving, volledige verwerving en ruil van het perceel. Ook zijn er door beide partijen bedragen genoemd die men redelijk acht. De verschillen tussen vraag en aanbod zijn vooralsnog te groot waardoor minnelijke verwerving vooralsnog moeilijk realiseerbaar lijkt.

De keuze voor verwerving van het perceel van Van der Kruijs kan daarom leiden tot een onteigeningsprocedure. Mocht deze noodzakelijk zijn dan moet rekening gehouden worden met een procedure van circa 2 jaar.

### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

In de kostenraming is rekening gehouden met de aankoop van 47.175 m<sup>2</sup> grond. Bij een gedeeltelijke verwerving van het perceel Van de Kruijs blijven we ruim binnen dit aantal m<sup>2</sup>. Bij een volledige verwerving wordt het aantal m<sup>2</sup> met ca 4000 m<sup>2</sup> overschreden. Afhankelijk van de aankoopprijs heeft dit consequenties binnen deze begrotingspost. Naar verwachting leidt dit echter niet tot onaanvaardbare financiële consequenties.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
  - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie: Voetbalvereniging DESM*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

#### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

OCSW

RB

Extern:

DESM

#### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Ontwerp 22 juli 2010

Ontwerp 2 april 2012

Ontwerp 16 augustus 2012

Ontwerp 16 augustus fase 1 (vóór verwerving)

Niet-openbaar:

Niet van toepassing