

Habeko Wonen
Dorpsstraat 50
2391BJ Hazerswoude-Dorp

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
287162

Datum
23 juni 2020

Contactpersoon
L. Blokker

Onderwerp
Haalbaarheidsstudie sociale woningbouwontwikkeling
veld 3 Hazerswoudse Boys

Geachte heren Bogerd en Versteeg,

In uw brief van 25 februari 2020 reageert u op de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar sociale woningbouw op het derde veld van Hazerswoudse Boys van december 2019. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat het niet haalbaar is om een geschikt kunstgrasveld voor Hazerswoudse Boys te realiseren met de opbrengsten van de verkoop van het derde veld. U doet in uw brief een voorstel waardoor dit volgens u toch haalbaar is. Wij zijn opgetogen dat u ondanks de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek op zoek bent gegaan naar een (volgens u) haalbare oplossing. In deze brief reageren wij op uw voorstel.

Uw voorstel

In uw voorstel hanteert u de volgende uitgangspunten:

Ontwikkeling woningbouw

- Programma
Er worden 58 woningen gerealiseerd, waarvan 7 in de vrije sector, volgens het stedenbouwkundig plan dat door Habeko is opgesteld.
- Gronduitgifte
Habeko koopt de grond van de gemeente voor bedrag X + de boekwaarde van het huidige veld, maakt vervolgens de grond bouw- en woonrijp, realiseert de sociale huurwoningen en geeft de vrije sector kavels uit.

Ontwikkeling voetbalveld

- Opdrachtgever
Hazerswoudse Boys ontwikkelt het nieuwe voetbalveld voor bedrag X.
- Specificaties voetbalveld
Er wordt een wedstrijdformaat kunstgrasveld met veldverlichting gerealiseerd op het huidige trainingsveld.

Hierbij worden beide ontwikkelingen, de woningbouw enerzijds en de aanleg van het voetbalveld anderzijds, als afzonderlijke ontwikkelingen gezien die twee verschillende partijen aangaan. In de volgende paragrafen reageren wij op uw uitgangspunten.

We willen voorop stellen dat de komende fase, nog steeds een haalbaarheidsfase is, waarin onderstaande punten nog (nader) uitgezocht moeten worden. Mocht uiterlijk op 1 juli 2021 blijken dat de ontwikkeling niet haalbaar is, dan eindigt deze fase van rechtswege per dezelfde datum, zonder dat dat enige schadeplichtigheid van/voor één of meer partijen over en weer met zich meebrengt danwel enige verplichting(en) voor één of meerdere partijen daaruit voortvloeit(en).

Ontwikkeling woningbouw

Programma woningbouw

Het programma van 58 woningen gaat uit van de benutting van de zuidelijke groenstrook om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Een gedeelte van deze groenstrook is op dit moment aan bewoners van de Burgemeester Warnaarkade in gebruik gegeven. Het is belangrijk deze bewoners vroeg te betrekken bij de totstandkoming van de definitieve stedenbouwkundige opzet, zodat hun belangen worden meegewogen. Wij verwachten van u dat dit onderdeel wordt van een participatieproces waarbij ook andere belanghebbenden worden betrokken.

Gronduitgifte

De gemeente is bereid om de grond (ten behoeve van sociale woningbouw en vrije kavels, zie hieronder de voorwaarden) voor bedrag X + de boekwaarde van het huidige veld aan Habeko te verkopen, onder de voorwaarde dat door een onafhankelijk taxateur is vastgesteld dat dit bedrag ook de marktconforme grondwaarde is en onder voorwaarde dat Hazerswoudse Boys een geschikt voetbalveld kan aanleggen voor bedrag X. Dit bedrag is exclusief de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen van € 235,- per woning en de plankosten van € 80.000,-. Daarnaast moet de grond bouw- en woonrijp worden gemaakt volgens de aanbestedingsregels die op de gemeente van toepassing zijn. Deze aanbestedingsregels worden aan Habeko doorgelegd. Na realisatie kan de openbare ruimte aan de gemeente worden overgedragen.

Uitgeven vrije kavels

Habeko heeft aangegeven een deel van de aan te kopen grond te willen uitgeven als vrije kavels. In artikel 44c Woningwet is bepaald dat een woningcorporatie, indien zij voornemens is om werkzaamheden te verrichten op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang zijn, verplicht is om daarvoor goedkeuring te vragen aan de Minister. Daar geldt echter een uitzondering voor in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen. Om aan dit punt medewerking te kunnen verlenen, dient Habeko aan te tonen dat in dit geval een goedkeuring van de Minister wordt verkregen/is verkregen danwel dat er sprake is van een uitzondering zoals in artikel 41 Btiv is bepaald waardoor deze goedkeuring niet is vereist.

Aanleg voetbalveld

Opdrachtgever

In uw brief gaat u ervan uit dat Hazerswoudse Boys opdrachtgever wordt bij aanleg van het voetbalveld en de gemeente alleen optreedt als financier. Wij hebben het voornemen hier onze medewerking aan te verlenen, mits wij overeenstemming bereiken met Habeko en mits u voldoet aan de gestelde voorwaarden zoals hieronder genoemd. De realisatie van het veld moet onder meer worden aanbesteed volgens de aanbestedingsregels die op de gemeente van toepassing zijn. De aanbesteding zal voor rekening en risico van Hazerswoudse Boys plaatsvinden. Wanneer de aanbesteding goedkoper uitvalt, moet het verschil tussen bedrag X en de werkelijke kosten aan de gemeente worden terugbetaald.

Specificaties voetbalveld

Zoals eerder genoemd kan de gemeente instemmen met verkoop van het derde veld van Hazerswoudse Boys, indien onder meer blijkt dat er met bedrag X een geschikt voetbalveld voor Hazerswoudse Boys kan worden aangelegd. Hieronder is beschreven onder welke voorwaarden wij vinden dat het voetbalveld uit uw voorstel geschikt is.

Soort voetbalveld

U stelt voor om een kunstgrasveld te realiseren. In het haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat het mogelijk is om een wetrasveld op wedstrijdformaat aan te leggen op het huidige kunstgrasveld met de opbrengsten van verkoop van het derde veld en dat er dan voldoende speelcapaciteit is om wedstrijden te spelen en om te trainen. In deze brief willen wij hieraan toevoegen dat er op papier voldoende speelcapaciteit is om wedstrijden te spelen en te trainen, maar dat een wetrasveld volgens de KNVB slechts incidenteel geschikt is voor dit dubbele gebruik. Wij zijn het daarom met u eens dat het noodzakelijk is om een kunstgrasveld aan te leggen, omdat een kunstgrasveld wél geschikt is voor dubbel gebruik.

Zettingsverschillen

In uw voorstel gaat u er vanuit dat er een kunstgrasveld wordt aangelegd op het huidige trainingsveld en boven een nog te dempen sloot. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat er zettingsverschillen kunnen ontstaan door het dempen van deze sloot. Deze zettingsverschillen kunnen ervoor zorgen dat er schade optreedt aan het bovenliggende kunstgrasveld. Voordat wij medewerking verlenen voor de realisatie van het kunstgrasveld, willen wij graag zeker stellen dat het risico op deze schade is afgedekt.

Lichtmasten

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft binnen de voormalige gemeente Rijnwoude de aanpak dat lichtmasten voor voetbalvelden worden bekostigd door de verenigingen. Bij deze ontwikkeling is dat niet anders. Wij verwachten daarom dat Hazerswoudse Boys het veld realiseert voor eerder genoemd bedrag X inclusief veldverlichting. U heeft eerder aangegeven dat doordat Hazerswoudse Boys zelf werkzaamheden gaat uitvoeren, de kosten van de veldverlichting kan besparen op de aanneemsom en zodoende deze zelf bekostigd.

Dispensatie KNVB

Verder blijkt uit de inrichtingstekeningen die u heeft nagestuurd, dat u voorstelt om een kunstgrasveld te maken met de minimale KNVB wedstrijdmaat van 100x64m. Daarbij wilt u een uitloop creëren van 3 meter om één en ander passend te maken. De officiële minimale uitloopmaat van de KNVB is echter 4 meter. Het is daarom noodzakelijk om dispensatie te verkrijgen bij de KNVB om het veld als officieel wedstrijdveld in gebruik te kunnen nemen. Voordat wij medewerking verlenen aan de ontwikkeling dient de KNVB deze dispensatie te verlenen.

Veldomheining

Tenslotte willen wij onze zorgen uitten over de omheining van het voetbalveld. Doordat er zeer weinig ruimte is om een kunstgrasveld op wedstrijdformaat naast het bestaande hoofdveld te realiseren, is er ook weinig ruimte over voor veldomheining. Op basis van de wet bodembescherming is er echter een zorgplicht om te voorkomen dat bodemvreemd materiaal wordt verspreid. Wij verwachten daarom wel dat u veldomheining realiseert, zodat verspreiding van het rubbergranulaat van het voetbalveld wordt voorkomen. Graag vernemen wij van u hoe u hier gevolg aan kunt geven.

Zaaknummer
287162

Datum
23 juni 2020

Blad
5 van 5

Conclusie

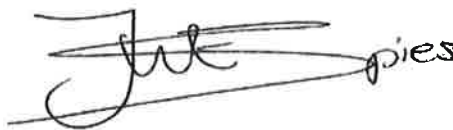
Wij zien net als u de noodzaak om sociale huurwoningen te realiseren in Hazerswoude-Dorp en staan daarom positief tegenover uw voorstel. Het is uiteraard wel van belang dat u bovenstaande voorwaarden in acht neemt om dit tot een succesvol project te maken. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling onder deze voorwaarden haalbaar is, kunnen wij met u toewerken naar een overeenkomst om afspraken over deze ontwikkeling vast te leggen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies

