

MEMO kostenverkenning

Reactie op voorstel Leefbaar Tynaarlo om de MFA Vries te situeren op het hoofdveld van VAKO (MFA Vries/De Bronnen)

Datum: 02-02-2011

Inleiding

Oktober 2010 heeft Leefbaar Tynaarlo het college voorgesteld de MFA te realiseren op het hoofdveld van VAKO en de voetbalvelden te verplaatsen naar de huidige bijvelden. Dit voorstel is beoordeeld, onder andere op financiële consequenties. Op basis van een eerste verkenning zijn de kosten van het voorstel van Leefbaar Tynaarlo globaal geschat op 3 tot 5 miljoen euro (exclusief bouw MFA). Deze kostenraming wordt in voorliggende memo nader toegelicht/onderbouwd.

Uitgangspunten Leefbaar Tynaarlo

In de brief van 24 oktober jl. doet Leefbaar Tynaarlo het volgende voorstel aan het college:

- A) Het realiseren van de MFA op het hoofdveld en bijveld van VAKO; op deze manier is de ontsluiting en bereikbaarheid vanuit het dorp en De Bronnen optimaal;
- B) VAKO voorzien van een nieuw hoofdveld (inclusief tribunes) en trainingsveld (voorzien van kunstgras) op de huidige bijvelden;
- C) het vernieuwen van kantine en kleedaccommodatie;
- D) een grote parkeerplaats situeren op het bijveld naast de tennisbanen (= huidig trainingsveld VAKO); dit biedt tevens een oplossing voor het parkeerprobleem langs de Oosterkampen tijdens de wedstrijden van VAKO en -bij het brengen en ophalen van schoolkinderen- bij sportactiviteiten in De Kamp;
- E) de verharding van de Sportlaan doortrekken tot aan Nieuwe Stukken en inrichten als eenrichtingsweg; hierdoor zijn de ijsbaan en de locatie voor de padvinderij beter bereikbaar in het natte seizoen;
- F) het zandpad dat langs sporthal De Kamp loopt en uitmondt op de Nieuwe Stukken onverhard laten.

Consequenties voorstel

1. Verplaatsen sportcomplex VAKO

In het voorstel van Leefbaar Tynaarlo krijgt VAKO een nieuw hoofdveld (inclusief tribunes) en trainingsveld (voorzien van kunstgras) op de huidige twee bijvelden. Daarnaast krijgt VAKO een nieuwe kantine en kleedaccommodatie.

- VAKO heeft niet voldoende aan twee velden. Er is een derde veld nodig. Dit zou gerealiseerd kunnen worden op het terrein "achter" het laatste bijveld. (VAKO denkt zelf aan 4 velden, brief d.d. 14-01-2011. De (financiële) consequenties van een 4^e veld zijn niet meegenomen in deze memo.)
- Het totale gebied achter de sporthal is qua oppervlakte en afmetingen (breedte) niet groot genoeg om hier drie velden plus een kleedaccommodatie en kantine te realiseren. Er is grond van de naastgelegen ijsbaan nodig en mogelijk ook van het zwembadcomplex. Nader onderzoek is nodig naar inpassingmogelijkheden en de consequenties hiervan voor de ijsbaan en het zwembadcomplex. Tevens brengt dit met zich mee dat de nu aanwezige houtwallen en slootstructuur aangepast moet worden, hetgeen op gespannen voet staat met de gekozen uitgangspunten.
- Een globale kostenraming op basis van kengetallen (gebaseerd op bedragen excl. BTW en prijspeil 2010) leidt tot de volgende aannames:

- nieuw hoofdveld, met natuurgras, verlichting en tribunes: ca. €100.000,- euro, *exclusief verlichting en tribunes (=PM)*
- nieuw trainingsveld, met verlichting en kunstgras: ca. €480.000,- euro
- nieuw derde sportveld: ca. €100.000,- euro
- nieuwbouw kantine: ca. €500.000,-, *exclusief bouwrijpmaken locatie (=PM)*
- nieuwbouw kleedaccommodatie: ca. €575.000,-, *idem*
- aanpassen houtwallen en slootstructuur (= PM)
- ter plaatse van de huidige bijvelden is sprake van grondwateroverlast (kwel). Nader onderzoek is nodig naar de consequenties hiervan / benodigde maatregelen (=PM).

Totaal raming verplaatsen sportcomplex VAKO: ca. €1,75 mln, exclusief genoemde PM-

posten voor verlichting, tribunes, bouwrijpmaken bouwlocatie kantine/kleedacc., aanpassen houtwallen en slootstructuur, onderzoek en maatregelen grondwateroverlast.

2. Aanleg parkeerterrein

Leefbaar Tynaarlo stelt voor een grote parkeerplaats te situeren op het bijveld naar de tennisbanen (het huidig trainingsveld van VAKO). Het parkeerterrein kan ingezet worden voor de MFA, de tennisbanen, sporthal de Kamp en VAKO. Hiermee wordt het parkeerprobleem langs de Oosterkampen opgelost.

- Dit terrein is circa 1,2 ha groot. Hier kan een parkeerterrein voor ca. 500 auto's worden aangelegd.
- Kosten van de aanleg van het parkeerterrein worden geraamd op **ca. €480.000,-**

3. MFA op hoofdveld VAKO

Leefbaar Tynaarlo stelt voor de MFA op het hoofdveld en bijveld van VAKO te situeren.

- Voor de MFA is circa 1 ha nodig. Het hoofdveld en het bijveld is bij elkaar 2 ha. Dit is ruim meer dan nodig is voor de MFA.
- De realisatie van de MFA zorgt er voor dat de verkeersdruk op de aanliggende woonstraten wordt verhoogd (meer en grotere piekmomenten). Deze woonstraten zijn niet ingericht op de verkeersstroom die de MFA met zich meebrengt en moeten hierop worden aangepast. Nader onderzoek is nodig naar de haalbaarheid, consequenties en kosten (=PM).

4. Verharding Sportlaan

Leefbaar Tynaarlo stelt voor de Sportlaan te verharderen tot aan de Nieuwe Stukken waardoor de locatie van de padvinderij en ijsbaan beter bereikbaar zijn in natte tijden.

- de kosten voor de Sportlaan worden geraamd op **ca. €250.000**
- nader onderzoek naar consequenties aanwezigheid gasleiding onder Sportlaan (=PM)

5. Overige aandachtspunten

Overige kostenposten/aandachtspunten zijn:

- bestemmingsplanprocedure; als de MFA op het hoofdveld wordt gepositioneerd wordt deze ontwikkeling losgeknipt van de ontwikkeling van De Bronnen. Voor de MFA zal dan een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld/ procedure gevoerd moeten worden: PM
- planning MFA: eerst realisatie sportvelden (inclusief nieuw BP i.v.m. bouw kantine/kleedaccommodatie), daarna realisatie MFA. Nader onderzoek nodig naar consequenties planning en financiën: PM
- nader onderzoek verleggen van kabels & leidingen: PM
- nader onderzoek planschade: bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk (incl. MFA) wordt rekening gehouden met planschadeclaims van omliggende bewoners. Op het moment dat de MFA op het hoofdveld van VAKO wordt gerealiseerd betekent dat aanvullend rekening gehouden met worden met planschadeclaims vanuit omgeving sportcomplex: PM

Concluderend

De financiële consequenties van het voorstel van Leefbaar Tynaarlo zijn globaal verkend. Dit betekent dat naast een aantal concretere ramingen ook PM-posten zijn benoemd (op basis van huidige inzichten, zonder uitputtend te zijn). Samenvattend geeft dit het volgende beeld:

Kostenramingen:

- verplaatsen van het sportcomplex van VAKO: minimaal 1,75 miljoen euro
 - aanleg parkeerterrein: ca. 480.000,-
 - verharding Sportlaan: ca. 250.000,-
- Totaal: circa 2,5 miljoen euro

PM-posten:

- verlichting, tribunes, bouwrijpmaken nieuwe locaties kantine en kleedaccommodatie, aanpassen groen- en slootstructuur, nader onderzoek bodem/kwel;
- nader verkeersonderzoek, aanpassingen infrastructuur en groen
- nader onderzoek gasleiding Sportlaan en eventuele consequenties;
- separate bestemmingsplanprocedure voor MFA en aanpassingen op sportcomplex;
- planning MFA: eerst realisatie sportvelden (inclusief nieuw BP i.v.m. bouw kantine/kleedaccommodatie), daarna realisatie MFA. Nader onderzoek nodig naar consequenties planning en financiën;
- verleggen kabels&leidingen, nader onderzoek

- planschade, nader onderzoek

Verwachte realisatiekosten (exclusief bouw MFA) tussen 3 en 5 miljoen euro.

Noot 1

Een aantal kostenposten is ook van toepassing als de MFA in het plangebied van de Bronnen wordt gerealiseerd:

- parkeerterrein MFA met ca. 65 parkeerplaatsen: kosten ca. 62.500 euro;
- kleedaccommodatie VAKO: de huidige kleedaccommodatie is toe aan vervanging en nieuwbouw is reeds voorzien. Conform het gemeentelijk beleid komt 2/3 deel van deze kosten voor rekening van gemeente (ca € 383.333). Overige voor VAKO (€ 191.667). Vraag is wel of deze afspraken over kostenverdeling gestand kunnen blijven bij gedwongen verplaatsing VAKO. Daarnaast zullen nieuwbouwkosten op nieuwe locatie hoger zijn dan op huidige locatie (o.a. doordat locatie nog bouwrijp gemaakt moet worden, inclusief nutsvoorzieningen, en situatie bodem).

Noot 2

14 januari 2011 heeft Leefbaar Tynaarlo het voorstel om de MFA op de hoofdvelden te positioneren naar de raadsleden toegestuurd. Het voorstel wordt toegelicht aan de hand van een memo en bijbehorende tekening. Dit voorstel komt in hoofdlijnen overeen met hetgeen Leefbaar Tynaarlo heeft voorgesteld oktober 2010, maar wijkt op een aantal punten af. De verkeersoplossing is verder uitgewerkt en aanvullende elementen in het plan zijn: fietsenstalling voor VAKO, verplaatsen van kantine en kleedaccommodatie tennisvereniging en extra parkeerterrein op het tenniscomplex.

De memo en bijbehorende tekening roept overigens wel een aantal *vragen* op:

- in de tekst wordt gesproken over bouwblok van 32.000m², op tekening 20.000 m²?
- aantal parkeerplaatsen 700 waarvan 460 voor de MFA (uitgangspunt huidig plan MFA is 65 pp)?
- consequentie belastingen van bestaande wegen rondom en richting de MFA in huidige situatie?
- grondaankoop tennisvereniging?

Burgemeester & wethouders van Tynaarlo