

Agendapunt commissie: 3.8

Steller	Telefoonnummer	email
---------	----------------	-------

Bert van Valburg	3468	bva@valkenswaard.nl
------------------	------	---------------------

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
------------	---------	------------------------

	241050/244609	Mei 2017
--	---------------	----------

Portefeuillehouder

Wethouder Buiten

Onderwerp

Herinrichting voormalige tennisterreinen en gebouwen Pastoor Heerkensdreef Valkenswaard

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

In **januari 2016** is het college een intentieovereenkomst aangegaan met 2 initiatiefnemers, waarin afspraken zijn gemaakt over een door de initiatiefnemers beoogde ontwikkeling van een Wellness Centrum op Sportpark Den Dries. Tijdens het daaropvolgende proces zijn er naast een tweetal informatieavonden gesprekken gehouden met omwonenden, scouting Dick van Toor (scouting) en de Valkenswaardse Vereniging voor Hondenliefhebbers (VVH). Deze gesprekken hebben plaatsgevonden tot op het moment van de "on hold" periode die door de initiatiefnemers is aangekondigd op **22 september 2016**.

De stakeholders zijn direct daarna op de hoogte gebracht van dit besluit.

Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2016 heeft uw raad middels een "Motie vreemd aan de orde van de dag" het college verzocht om:

- Met betrokken verenigingen, omwonende en overige "niet zijnde initiatiefnemers van het wellness centrum" in overleg te blijven met het oog op het presenteren van een alternatief inrichtingsplan voor het gehele gebied
- Daarbij te betrekken terreinen die nu in gebruik zijn door de verenigingen alsmede aandacht te hebben voor knelpunten aanwezig in de directe omgeving zoals bijvoorbeeld het veilig en comfortabel parkeren van fietsen enz.
- Dit plan binnen 6 maanden te presenteren aan de raad.

Het college heeft vervolgens na gevraagd en verkregen ambtelijk advies op 23 november 2016 daartoe opdracht gegeven waarbij de onderstaande uitgangspunten zijn aangegeven:

- In eerste instantie zullen met de drie stakeholders los van elkaar gesproken worden om te horen wat de ideeën zijn waardoor met elkaar van gedachten gewisseld kan worden.
- In tweede instantie zullen dan de gezamenlijke gesprekken met scouting, VVH en omwonenden worden opgepakt, waarbij het doel is tot een grove schets/gedachtegangen te komen waar betrokkenen achter kunnen staan.
- Indien meerdere betrokken zich melden zal ook hier mee gesproken worden, rekening houdend met hun mening.

- Tijdens de raadsvergadering is aangegeven dat het om een grove schets, c.q. gedachtegang gaat en niet om een volledig uitgewerkt alternatief inrichtingsplan.

Dit ambtelijk advies is op 18 april 2017 in het college besproken. Op basis van het ambtelijk advies ligt nu het onderhavige raadsvoorstel voor.

B. Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de in overleg met betrokkenen opgestelde analyse met betrekking tot de alternatieve gebiedsindeling voormalige tennisterreinen en gebouwen Pastoor Heerkensdreef
2. Het college opdracht te verstrekken beide mogelijkheden verder uit te werken

C. Inleiding

Bestaande situatie:

Ginneve:

Het voormalig tennispark Ginneve wordt inclusief het tennispaviljoen niet meer gebruikt.

Scouting Dick van Toor (Scouting)

Scouting Dick van Toor gebruikt naast de eigen locatie op een aantal momenten voetbalveld 13. Het gebruik van dit voetbalveld is volgens een in het verleden mondeling gemaakte afspraak gratis bij eigen gebruik.

Verenigde Valkenswaardse Hondenliefhebbers (VVH)

VVH heeft een eigen accommodatie tussen de scouting en voetbalveld 13. Naast een kantine bestaat deze accommodatie uit een vergaderruimte en een opslagruimte en wordt gecompleteerd door een zelf gebouwde puppy-ren. Ten behoeve van het gebouw is er een erfpachtovereenkomst zonder tegenprestatie welke na 25 jaar zal eindigen. Dat wil zeggen tot 15 mei 2028.

VVH heeft al eerder aangegeven 85 m² extra opslagruimte nodig te hebben.

VVH huurt gemiddeld 20 uur per week op vaste tijden het voetbalveld en bedient daarbij zelf de verlichtingsinstallatie.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met:

- Verenigde Valkenswaardse Hondenliefhebbers
- Scouting Dick van Toor
- De omwonenden
- De heer Sander van den Brink - Padelsport

Allen hebben na een eerste gesprek aan kunnen geven wat voor hen belangrijk is en hebben van die mogelijkheid ook gebruik gemaakt. Zowel VVH, de scouting als de heer Van den Brink hebben na het eerste gesprek, waarin verduidelijkt is wat de bedoeling was, hun wensen schriftelijk kenbaar gemaakt. De omwonenden hebben dat in een tweetal bijeenkomsten gedaan.

Wensen en eisen van de Verenigde Valkenswaardse Hondenliefhebbers

Citaat uit hun brief:

De VVH blijft gebruik maken van veld 13 op dezelfde wijze en met dezelfde condities als nu. De huidige kantine op veld 13 welke eigendom is van de VVH blijft staan en het opstal blijft bestaan, maar wordt veranderd naar "zolang de vereniging statutair bestaat". De VVH koopt het paviljoen van Ginneve van de gemeente voor een symbolisch bedrag (het paviljoen is ook "om niet" naar de gemeente gegaan) en ook daar komt een opstal op "zolang de vereniging statutair bestaat". Verder kunnen de tennisvelden (inclusief de hekken er omheen en de palen die erop staan). Deze zal de VVH primaire gaan gebruiken voor haar opvoedprogramma.

De tennisvelden zal de VVH pachten of huren van de gemeente, onder dezelfde condities als veld 13.

Het onderhoud van veld 13, de groenstroken en de groenvoorziening rondom de tennisbanen zal door de gemeente gebeuren. De VVH zal de tennisbanen zelf zuiver houden. De gemeente zal het onderhoud van de drainage van de tennisbanen verzorgen. Ook het onderhoud van de verlichting van veld 13 en veld Ginneve zijn voor rekening gemeente. (zoals nu ook het geval is).

In overleg met de VVH kan de scouting gebruik maken van veld 13 zoals dit nu ook gebeurd.

Voorstellen veld 13 Scouting groep Dick van Toor.

Citaat uit hun brief:

"Situatie 1: plan voor behoud van de huidige situatie.

De hondenclub wordt hoofdgebruiker van dit veld, zoals in de situatie tot heden. De hondenclub regelt dit verder met de gemeente. Onze scoutinggroep mag van het veld gebruik blijven maken i.o.m. de hondenclub. Vastgelegd wordt wel dat onze scoutinggroep medegebruiker is van dit veld en dus ook recht heeft op dit veld. In een contract wordt vastgelegd dat indien de hondenclub in de toekomst het veld niet meer gebruikt wij het eerste recht hebben om het veld over te nemen. Indien die situatie zich voordoet willen wij het veld volledig opnemen in de pacht van ons huidige terrein voor de termijn van "zolang de vereniging statutair bestaat". De aanwezige voorzieningen, zoals drainage, beregeningsinstallatie mogen verwijderd worden. Scouting zal zelf zorgdragen voor het onderhoud van het terrein. Om dit terrein wordt een hekwerk gezet door de gemeente, zodat duidelijk is dat dit tot het terrein van scoutinggroep Dick van Toor behoort.

Situatie 2: het veld wordt niet meer gebruikt door de hondenclub in de toekomst

Indien de hondenclub het veld niet meer gebruikt willen wij het veld volledig opnemen in de pacht van ons huidige terrein voor de termijn van "zolang de vereniging statutair bestaat". De aanwezige voorzieningen, zoals drainage, beregeningsinstallatie mogen verwijderd worden. Scouting zal zelf zorgdragen voor het onderhoud van het terrein. Om dit terrein wordt een hekwerk gezet door de gemeente, zodat duidelijk is dat dit tot het terrein van scoutinggroep Dick van Toor behoort.

Situatie 3: indien er nieuwe plannen ontwikkeld worden t.b.v. veld 13 in de toekomst

Scouting vraagt dan een strook van het veld te behouden van 40 x 80 meter (3200 m²) vanaf de erfgrans van hun terrein. Deze strook wordt opgenomen in de bestaande pacht van het huidige terrein voor de termijn van "zolang de vereniging statutair bestaat". Om

dit terrein wordt een hekwerk gezet door de gemeente, zodat duidelijk is dat dit tot het terrein van scoutinggroep Dick van Toor behoort."

Verzoeken en ideeën van de omwonenden zoals verwoord in de tweede bijeenkomst:

De omwonenden zijn in het eerste gesprek geïnformeerd over deze motie. In het tweede gesprek hebben ze aangegeven wat voor hen belangrijk is.

- Gehele gebied voormalig Ginneve beplanten, ingang veld 13 aan rechterkant van paviljoen houden
- Andere sportgebruiker in paviljoen
- Bufferzone tussen huizen en voormalig Ginneve die nu aanwezig is maximaliseren maar het liefst uitbreiden tot de grondwal

Padelsport.

Er heeft zich al einde 2015 een ondernemer gemeld die belangstelling toonde voor het ontwikkelen van de padelsport in Valkenswaard. Wilde van de open ruimte gebruikmaken bij Tennis Vereniging Valkenswaard. Dit kon in overleg met TVV niet gerealiseerd worden. Hij heeft zich opnieuw gemeld. In zijn brief schrijft hij het volgende:

*"Er doet zich nu een unieke kans voor om op het oude tennispark Ginneve, waar 6 tennisbanen liggen en een clubhuis, om het Padelplan op te realiseren. De bestaande ondergrond van de tennisbanen kunnen direct gebruikt worden om een Padelbaan op te zetten. Op 2 tennisbanen passen 4 Padelbanen. Mogelijkheden om gefaseerd uit te breiden.
Een unieke kans voor Valkenswaard om een nieuwe balsport aan te bieden en te promoten binnen hun gemeente.
De locatie is uniek op het sportcomplex Den Dries, en er zijn in de omtrek van 50 kilometer geen padelbanen te vinden. Gezien de omvang van de vele sporten op Den Dries, ontstaat hier een mogelijkheid een nieuwe internationale sporttak toe te voegen voor Valkenswaard."*

De wensen van de gesprekspartners per locatie:

1. Voetbalveld 13
2. Voormalig tennispark Ginneve
3. Buffer tussen voormalig tennispark Ginneve en de omwonenden.

1. Voetbalveld 13.

Voor dit voetbalveld bestaat belangstelling vanuit :

- a. De Scoutinggroep Dick van Toor t.b.v. spelactiviteiten voor zowel de eigen vereniging als voor groepen die bij scouting huren
- b. De Verenigde Valkenswaardse Hondenliefhebbers t.b.v. training en andere verenigingsgerichte activiteiten
- c. Gemeente Valkenswaard t.b.v. verdere verhuur en mogelijke ontwikkeling van passende activiteit
- d. Gemeente Valkenswaard om grote parkeerbehoefte in te vullen tijdens drukke dagen in het buitenbad

2. Voormalig tennispark Ginneve

Voor deze accommodatie bestaat belangstelling vanuit:

- a. De Verenigde Valkenswaardse Hondenliefhebbers die paviljoen graag als clubhuis zouden willen gebruiken met daarbij de tenniskooien als puppyopvang en puppytrainingscentrum (in combinatie met 1b)
- b. De heer Sander v.d. Brink om het paviljoen te gebruiken als clubhuis en de tennisbanen gefaseerd omvormen tot padelbanen zodat er een centrum voor het beoefenen van de padelsport¹ ontstaat.
- c. De buurtbewoners zien dit graag vervangen worden door openbaar groen

3. Buffer tussen voormalig tennispark Ginneve en de omwonenden

- a. De buurtbewoners zien graag deze buffer tussen tennispark en huizen bewaard gebleven, nog liever zien ze deze buffer beplant en verbreed worden.
- b. Gemeente ziet dit graag intact blijven om de onder 1d. genoemde reden de extra parkeerplaatsen te kunnen bereiken.
- c. Afhankelijk van de keuze die gemaakt gaat worden zal hier een doorgang moeten blijven t.b.v. zowel gemeente als VVH

Conclusie

Al met al mag geconcludeerd worden dat een andere gebiedsindeling op dit moment door alle actoren niet gewenst wordt. Wel kun je spreken over een andere verdeling van activiteiten over de beschikbare ruimten. Hiervoor wordt onderstaand een voorzet voor gegeven zodat u daar ook inzicht in heeft.

Deze mogelijkheden dienen echter vanuit het bovenstaande verder te ontwikkelen en te toetsen aan de verschillende eisen die er zijn op het gebied van het bestemmingsplan Valkenswaard Noord, financiële mogelijkheden en beleidsstukken zoals ze nu voorhanden liggen.

De mogelijkheden

Uit bovenstaande wensen, eisen, verzoeken en ideeën zijn er een aantal mogelijkheden samengesteld.

Mogelijkheid 1. (gericht op doorontwikkeling van sportmogelijkheden op Sportpark Den Dries)

Alles blijft zoals het is, VVH mag 85m² uitbreiden nabij bestaande locatie. Het paviljoen en het tennispark en bijbehorende tennisvelden worden onder voorwaarden verkocht/verhuurd/verpacht aan de initiatiefnemer van de padelsport. De buffer wordt voor de omwonenden zo maximaal mogelijk gemaakt, maar wel zodanig dat de leden van de VVH en de gemeente nog met vervoer op veld 13 kunnen komen. Er wordt afgezien van mogelijk nieuwe ontwikkelingen op dat gedeelte van Den Dries.

Voordelen

- + paviljoen/tennisbanen kunnen onder voorwaarden verkocht/verhuurd/verpacht worden
- + nieuwe sportsoort op Den Dries
- + VVH en Scouting kunnen op veld 13 blijven doen wat ze nu ook doen

¹ Padel is een racketsport met veel kenmerken van squash en tennis. Voor meer info zie <http://www.padelbond.nl>

- + veld 13 kan nog steeds verhuurd worden aan Harba Lorifa en andere gegadigden
- + voor de omwonenden kan gezien worden of buffer groter kan worden.

Nadelen

- de originele uitbreidingswensen van VVH (85 m²) dienen verder te worden onderzocht op haalbaarheid (of dat binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is)
- geen mogelijkheden meer op nieuwe ontwikkelingen op dit gedeelte van Sportpark Den Dries

Mogelijkheid 2. (gericht op maximale inwilliging wensen verenigingen en omwonenden)

VVH koopt het paviljoen en huurt/pacht de tennisbanen en directe omgeving. VVH en scouting blijven gebruik maken van veld 13 onder de bekende voorwaarden. De buffer wordt voor de omwonenden zo maximaal mogelijk gemaakt, maar wel zodanig dat de leden van de VVH en de gemeente nog met vervoer op veld 13 kunnen komen. Er wordt afgezien van mogelijk nieuwe ontwikkelingen op dat gedeelte van Den Dries.

Voordelen

- + paviljoen kan verkocht worden en de tennisbanen kunnen onder voorwaarden verkocht/verhuurd/verpacht worden
- + verenigingen worden maximaal tevreden gesteld
- + voor de omwonenden kan gezien worden of buffer groter kan worden
- + parkeren van VVH leden gaat uit de wijk
- + veld 13 kan nog steeds verhuurd worden aan Harba Lorifa en andere gegadigden

Nadelen

- geen mogelijkheden voor padelsport op Den Dries
- geen mogelijkheden op nieuwe ontwikkelingen op dit gedeelte van Den Dries

D. Wat willen we bereiken?

Dit raadsvoorstel heeft als doel:

De raad te informeren over de mogelijkheden die ontstaan zijn na de gesprekken met alle betrokkenen en haar mening te vragen als het gaat over de verdere uitwerking

E. Hoe gaan we verder?

Nadat de raad dit voorstel heeft besproken het college de opdracht te geven een van beide of beide mogelijkheden te toetsen op vigerende beleids- en bestemmingsplannen en op financiële haalbaarheid te toetsen.

F. Financiën

Financiële kaders

Bij het opstellen van het uitvoeringsplan, c.q. uitvoeringsplannen, wordt rekening gehouden met eerder in dit proces gemaakte kosten en zullen verder geen extra kosten worden gemaakt. Uitgangspunt is dat de gemeente geen verdere investeringen doet

Risico beheerskosten

Nadat de inventarisatie is gemaakt kan een begroting voor beide mogelijkheden samengesteld worden.

G. Vervolgstappen

Na uw besluit wordt uitvoering gegeven aan de uitwerking van beide modellen.

H. Communicatie

Er is interactief samengewerkt met betrokkenen. Tijdens de centrale presentatie op 12 april j.l. hebben de betrokkenen te kennen gegeven beide mogelijkheden realistisch te vinden. Na het besluit van uw raad wordt een bericht uitgedaan naar:

1. alle betrokkenen
2. intern naar alle betrokken teams

I. Bijlage(n)

Geen.

J. Ter inzage liggende stukken

1. Wensen en eisen van VVH;
2. Wensen en scenario's Scouting;
3. Gespreksverslagen van gesprekken met omwonenden;
4. Brief van de heer Sander vd Brink;
5. Presentatie aan alle betrokkenen 12 april 2017.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

drs. A.B.A.M. Ederveen.

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2017, nummer 241050/241059;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 11 mei 2017;

BESLUIT

De beide mogelijkheden verder te onderzoeken en met een aanbeveling te komen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 23 mei 2017.

Kenmerk: 241050/244609

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.