



Raadsvoorstel 2007/181700

Onderwerp Voorbereidingskrediet verplaatsing Hoofddorp Pioniers van sportpark Toolenburg en herontwikkeling bestaande locatie

Portefeuillehouder H. Tuning / J.J. Nobel / M.J. Bezuijen
Steller Hans Heere (023 567 3561)
Collegevergadering 12 februari 2008
Raadsvergadering 14 februari 2008

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig concept voor Toolenburg Zuid vastgesteld. De opgave is onder meer om 1.350 woningen te realiseren. Bij het uitwerken van het concept tot een Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen is onderzoek verricht naar licht- en geluidshinder van Honk- en Softbalvereniging Hoofddorp Pioniers, gevestigd op sportpark Toolenburg. Uit dit onderzoek blijkt dat in het oostelijk deel van Toolenburg Zuid de toegestane normen voor licht en geluid worden overschreden, waardoor de woningbouw deels onmogelijk wordt.

We willen twee zaken realiseren. Ten eerste dat de woningbouwplannen voor Toolenburg Zuid kunnen worden gerealiseerd. Als de licht- en geluidsoverlast niet wordt weggenomen zou dat deels onmogelijk zijn. Ten tweede willen we een stedelijke ontwikkeling op het Pioniersterrein mogelijk maken. Het verplaatsen van de Hoofddorp Pioniers biedt een kans op een samenhangende nieuwe stedelijke invulling.

Wat gaan we daarvoor doen?

In januari 2007 is uit het initiatievenbudget € 25.000,- beschikbaar gesteld voor een variantenonderzoek naar de speelmogelijkheden van Honk en Softbalvereniging Hoofddorp Pioniers gevestigd op sportpark Toolenburg. Op basis van dat onderzoek, en onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers stellen we voor om een principebesluit te nemen om de Hoofddorp Pioniers te verplaatsen van de huidige locatie naar een nader te bepalen nieuwe locatie. Verder stellen we voor om de principeuitspraak te doen om op het huidige terrein van de Hoofddorp Pioniers (op sportpark Toolenburg) woningbouw te realiseren. Voor de Hoofddorp Pioniers gaan wij dus een nieuwe locatie zoeken en een plan van aanpak voor de verplaatsing opstellen; voor de herontwikkeling van het terrein worden een programma van eisen en een stedenbouwkundig plan gemaakt; wat betreft de inrichting van de nieuwe honkballocatie onderzoeken wij de mogelijkheid om Hoofddorp Pioniers te kunnen laten deelnemen aan een te ontwikkelen Europese Prof honkbalcompetitie (EPL) en als gastheer te laten optreden voor een reguliere wedstrijd van de Major League Baseball competitie.

Wat mag het kosten?

De kosten van de verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers (op basis van het huidige niveau van de accommodatie) kunnen worden gedekt met de opbrengsten van de woningbouw op het terrein van sportpark Toolenburg. Voor de voorbereiding van de verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers en de ontwikkeling van het terrein wordt een krediet gevraagd van € 84.000,- respectievelijk € 190.000,- De kosten voor het onderzoek naar de mogelijkheid om deel te nemen aan de Europese profcompetitie, geraamd op € 34.000,- (excl. BTW), worden ten laste gebracht van het initiatievenbudget.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bestemmingswijziging van het terrein van de Hoofddorp Pioniers is een bevoegdheid van de raad. Daarom vragen wij daarover nu een principeuitspraak. Het verder voorbereiden van de verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers en het opstellen van een plan van aanpak is een bevoegdheid van het college, nadat daarvoor krediet aan de raad is gevraagd.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Op het moment dat een nieuwe locatie voor de Hoofddorp Pioniers gevonden is en de resultaten van het onderzoek bekend zijn, zullen wij deze aan de raad voorleggen. Ook het programma van eisen voor woningbouw op het (huidige) terrein van de Hoofddorp Pioniers wordt aan de raad voorgelegd. Wij voorzien dit voor eind 2008.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

- Het bestuur van Hoofddorp Pioniers formeel op de hoogte te stellen van het voorgestelde raadsbesluit om de honk- en softbalvereniging te verplaatsen;
- Omwonenden en omliggende bedrijven en instellingen te informeren en hen te betrekken bij de ontwikkelingen;
- De mogelijkheid om een vestigingsplaats te worden voor profhonkbalcompetitie in het kader van het initiatief van de Major League Baseball nader te onderzoeken en deze kosten, zijnde € 34.000,-, ten laste te brengen van het initiatievenbudget welke kosten uiteindelijk ten laste worden gebracht van de grondexploitatie "Hoofddorp Pioniers"

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

- Voor het terrein waarop nu de Hoofddorp Pioniers gevestigd zijn de mogelijkheden tot herbestemming te onderzoeken
- Hiertoe een voorbereidingskrediet ad € 190.000,- te verstrekken en deze voorlopig ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken en vervolgens ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie "Hoofddorp Pioniers";
- Honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers op een nader te bepalen tijdstip te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie;
- Hiertoe een voorbereidingskrediet ad € 84.000,- te verstrekken en deze voorlopig ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken en vervolgens ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie "Hoofddorp Pioniers";

- De kosten van verplaatsing voor wat betreft het huidige accommodatieniveau te dekken uit de opbrengsten van de ontwikkeling van de huidige locatie met woningbouw.
- De raad separaat een voorstel voor te leggen inzake de locatie en het inrichtingsniveau na afronding van het onderzoek naar de mogelijkheid voor profhonkbal door de Pioniers.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig concept voor Toolenburg Zuid vastgesteld. De opgave is onder meer om 1.350 woningen te realiseren. In het kader van de uitwerking van het concept tot een Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen – dat u binnenkort ter besluitvorming wordt aangeboden – is onderzoek verricht naar licht- en geluidshinder van Honk- en Softbalvereniging Hoofddorp Pioniers, gevestigd op sportpark Toolenburg. Uitkomst van de eerste onderzoeken (naar lichthinder en akoestiek) was dat de accommodatie van Hoofddorp Pioniers een zodanige licht- en geluidsproductie heeft dat in het oostelijk deel van Toolenburg Zuid de toegestane normen worden overschreden voor ongeveer 200 woningen.

In vervolg hierop is in een variantenonderzoek onderzocht welke mogelijkheden er zijn voorerschikking van de velden. Daarbij zijn drie varianten (ambitieniveaus) onderzocht:

1. De huidige situatie landelijke competitie, die deels niet voldoet aan de normen van KNBSB/NOC*NSF;¹
2. Situatie op basis van de normen van KNBSB/NOC*NSF voor de landelijke competitie;
3. Situatie op basis van Europese ambitie (een zogenaamde A locatie).

In alle drie de varianten blijkt er op de bestaande locatie geen herschikking mogelijk te zijn die de hinder voor Toolenburg Zuid zodanig beperkt dat woningbouw in het oostelijk deel (ongeveer 200 woningen) mogelijk is. Hiermee wordt het ofwel onmogelijk om de opgave van 1.350 woningen te realiseren, ofwel om de Hoofddorp Pioniers te laten spelen op de huidige locatie. Verplaatsing is derhalve noodzakelijk.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om de oplossingen van het probleem te onderzoeken zijn de ruimtelijke en financiële mogelijkheden van verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers onderzocht.

Daarvoor is een kostenberekening gemaakt van een verhuizing naar een nieuwe locatie. Ook is geraamd wat de kosten zullen zijn van een eventuele verhuizing van het cricket/korfbalveld en de handbalvelden, (ook) alle in gemeentelijk bezit. Deze verplaatsing is niet noodzakelijk vanuit oogpunt van hinder voor Toolenburg Zuid, maar biedt wellicht wel een kans. Dit zal in het vervolgproces nader uitgezocht worden. De berekening heeft voor alle drie de varianten plaatsgevonden.

Op het complex bevinden zich verder nog een gebouw voor een schietvereniging, overdekte fitness/sauna, overdekt kinderspeelparadijs, openlucht tennisbanen en een parkeerterrein.

¹ Dit voorjaar is het speelveld van de Hoofddorp Pioniers aangepast om aan de normen van KNBSB/NOC*NSF te kunnen voldoen. De veldverlichting, de geluidsinstallatie en de club- / kleeaccommodatie voldoen echter nog niet aan de normen. Hiervoor is in de huidige situatie dispensatie verleend.

Hiervoor zijn in dit stadium nog geen kostenberekeningen gemaakt. Wel zullen we ook hiervoor in het vervolgproces nagaan of er kansen zijn voor verplaatsing.

Tot slot is bekeken welke alternatieven programmatisch, ruimtelijk en financieel wenselijk en mogelijk zijn op de huidige locatie van Hoofddorp Pioniers. De conclusie is dat woningbouw het meest voor de hand ligt. Op basis van kengetallen en een ruimtelijke verkenning is berekend wat de opbrengsten zullen zijn als de locatie van Hoofddorp Pioniers ontwikkeld wordt tot woningbouw. Hieruit blijkt dat verplaatsing minimaal kostenneutraal plaats kan vinden.

Gezien bovenstaande biedt verplaatsing van Hoofddorp Pioniers een oplossing om woningbouw in het oostelijk deel van Toolenburg Zuid mogelijk te maken en om Hoofddorp Pioniers te blijven faciliteren in haar speelmogelijkheden.

Gezien onze wens om in Toolenburg Zuid 1.350 woningen te realiseren en onze wens om Hoofddorp Pioniers blijvend te faciliteren in haar speelmogelijkheden ligt verplaatsing van Hoofddorp Pioniers, uitgaande van variant 2, voor de hand.

De verplaatsing van de Pioniers geeft mogelijkheden voor de ontwikkeling van de huidige locatie en voor de verdere ontwikkeling van de honkbalsport en de vereniging. Honkbal is een kernsport en Hoofddorp Pioniers speelt al jaren in de play-offs om de landstitel. Daarom betrekken wij in onze plannen het initiatief van de honkbalbond (KNBSB), om in samenwerking met de Major League Baseball (MLB) een Europese *profhonkbal*competitie (EPL) op te zetten, waarbij de hoogst spelende teams in Nederland waaronder Hoofddorp Pioniers kans hebben op deelname en Haarlemmermeer zich kandidaat kan stellen als vestigingsplaats. Als die mogelijkheid wordt gerealiseerd ontstaat tevens de optie om als gastheer op te treden voor een reguliere competitiewedstrijd van de Major League Baseball uit de Verenigde Staten. Hierdoor ontstaan naast de honkbalpromotie wellicht goede mogelijkheden voor jeugdsport stimuleringsprojecten en talentontwikkelingsprogramma's. Nader onderzoek moet aantonen in hoeverre dit initiatief aansluit bij de gewenste koppeling van de breedte- en de topsportontwikkeling in de gemeente en of een nieuwe accommodatie aan de eisen voor deelname aan de EPL en ontvangst van de MLB-wedstrijd kan voldoen. Daarbij komen ook aspecten als de exploitatie van de faciliteiten, het aantrekken van andere honkbalevenementen en de rol van Hoofddorp Pioniers aan de orde.

Na afronding van het onderzoek, dat in het eerste kwartaal van 2008 wordt uitgevoerd, zullen wij de raad informeren over de resultaten en nadere voorstellen doen voor de inrichting van de nieuwe honkbalvoorziening.

In het vervolgtraject zal bovendien bepaald moeten worden op welke locatie de nieuwe accommodatie kan worden gerealiseerd en wanneer een verhuizing plaats kan vinden.

Voor zowel de verplaatsing als voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

Wat mag het kosten?

Uit berekeningen op basis van kengetallen is het saldo van de locatieontwikkeling (met woningbouw) voldoende om verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers te financieren met minimaal een sluitende grondexploitatie, uitgaande van variant 1. De extra kosten voor variant 2 of een hoger ambitieniveau zullen gedekt moeten worden uit middelen in het kader

van nieuw beleid. Om de verplaatsing van Hoofddorp Pioniers voor te bereiden worden de volgende stappen genomen;

1. Opstellen Plan van Aanpak	€ 8.500
2. Locatieonderzoek	€ 34.500
3. Verwervingsplan	€ 4.000
4. Kosten opzet incl. verwerving en ontsluiting	€ 7.500
5. Nadere verkenning Programma van Eisen en financiële bijdrage	€ 14.000
6. Bestuurlijke besluitvorming over locatie en ambitieniveau	€ 7.500
Onvoorzien (10%)	€ 8.000
Totaal (excl. BTW)	€ 84.000

Om voor de ontwikkeling van de huidige locatie van Hoofddorp Pioniers een referentiekader op te stellen worden de volgende stappen genomen:

1. Opstellen Plan van Aanpak	€ 8.500
2. Verkenning wenselijkheid verplaatsen overige gebruikers sportpark	€ 15.000
3. Vastleggen omvang plangebied (incl. bestuurlijke besluitvorming)	€ 6.000
4. Opstellen Programma van Uitgangspunten	€ 23.500
5. Opstellen referentiekader incl. proefverkaveling	€ 73.000
6. Verkennen ontwikkelmodellen (bijv. concessie, bouwclaim, tender)	€ 21.000
7. Overleg buurt en direct betrokkenen	€ 15.000
8. Bestuurlijke besluitvorming	€ 11.000
Onvoorzien (10%)	€ 17.000
Totaal (excl. BTW)	€ 190.000

Het onderzoek dat inzicht geeft in de mogelijkheden van Hoofddorp Pioniers om deel te nemen aan een Europese competitie en als gastheer op te treden voor een Amerikaanse MLB-wedstrijd omvat een opgave en onderbouwing van :

- Sporttechnische eisen complex (EPL)
- Overige eisen (indoorfaciliteiten zoals gebruik Huis van de Sport)
- Benodigde toeschouwerscapaciteit
- Stappenplan acquisitie MLB-wedstrijd
- Exploitatiemogelijkheden honkbalfaciliteiten
- Aantrekken evenementen
- Rol van Hoofddorp Pioniers (top- en breedtesportactiviteiten, jeugdsport-stimulering, talentontwikkeling en promotie)
- Kritische succesfactoren voor realisatie, communicatie en betrokkenheid belanghebbenden

Onderwerp Voorbereidingskrediet verplaatsing Hoofddorp Pioniers van sportpark Toolenburg en herontwikkeling bestaande locatie

Volgvel 6

Kosten onderzoek	€ 24.000
Kosten aansturing, begeleiding, afstemming, voorbereiding bestuurlijke besluitvorming	€ 7.000
Onvoorzien (10%)	<u>€ 3.000</u>
Totaal (excl. BTW)	€ 34.000

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bestemmingswijziging van het terrein van de Hoofddorp Pioniers is een bevoegdheid van de raad. Daarom vragen wij daarover nu een principe-uitspraak. Het verder voorbereiden van de verplaatsing van de Hoofddorp Pioniers is een bevoegdheid van het college, nadat daarvoor krediet aan de raad is gevraagd.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Op het moment dat het onderzoek naar het sporttechnische ambitieniveau is afgerond en een nieuwe locatie voor de Hoofddorp Pioniers gevonden is, zullen wij deze resultaten, vevat in een voorstel, aan de raad voorleggen. Ook het referentiekader voor woningbouw op het (huidige) terrein van de Hoofddorp Pioniers wordt aan de raad voorgelegd. Wij voorzien dit voor eind 2008.

Overige relevante informatie

Milieueffecten

Zowel voor vestiging van Hoofddorp Pioniers op een nieuwe locatie als de ontwikkeling van de huidige locatie tot woningbouw zullen in de vervolgfase de milieueffecten onderzocht worden.

Communicatie

Het bestuur van Hoofddorp Pioniers is mondeling op de hoogte gesteld van het voornemen van het College om een besluit te nemen hen te verplaatsen. Het bestuur heeft in dat gesprek aangegeven hiervoor begrip te hebben en verdere voorstellen af te wachten. Het bestuur van de vereniging wordt formeel op de hoogte gesteld van dit besluit en de voorstellen aan de raad. .

Bewoners in Toolenburg zijn inmiddels een handtekeningenactie gestart tegen vervanging van het honkbalcomplex door woningbouw. Zij vrezen onder andere voor hoogbouw, verlies van groen en verkeersoverlast. Voorgesteld wordt om met de buurt te overleggen om te kijken waartegen de bezwaren zich precies richten en om de buurt te betrekken bij het vervolgproces.

Omliggende bedrijven en instellingen zullen per brief geïnformeerd worden en op een nader te bepalen wijze bij het vervolgtraject betrokken worden.

Onderwerp Voorbereidingskrediet verplaatsing Hoofddorp Pioniers van sportpark Toolenburg en herontwikkeling bestaande locatie

Volgvel 7

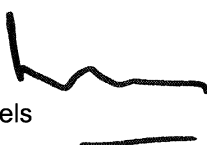
Besteding initiatievenbudget

Over de besteding van de middelen (€ 25.000,-) uit het initiatievenbudget (waaruit de onderzoeken zijn gefinancierd) wordt via de (t)MPG gerapporteerd. Deze kosten zullen te zijner tijd ten laste worden gebracht van een op te stellen grondexploitatiebegroting voor sportpark Toolenburg (huidige locatie Hoofddorp Pioniers en omgeving).

4. Ondertekening

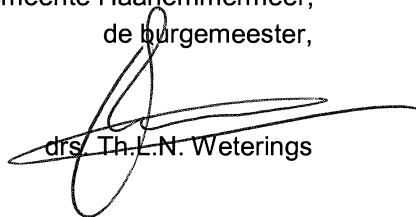
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. P.J. Buijtels



de burgemeester,

drs. Th.L.N. Weterings



Bijlagen ter inzage

- Akoestisch Onderzoek: geluidsniveau Hoofddorp Pioniers bij bouwplan Toolenburg Zuid, M+P – raadgevende ingenieurs
- Lichthinder van een honkbalveld te Hoofddorp, TNO
- Variantenstudie Locatie Hoofddorp Pioniers



Raadsbesluit 2007/181700

Onderwerp Voorbereidingskrediet verplaatsing Hoofddorp Pioniers

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 december 2007
nummer 2007/181700

besluit:

1. voor het terrein waarop nu de Hoofddorp Pioniers gevestigd zijn de mogelijkheden tot herbestemming te onderzoeken
2. hiertoe een voorbereidingskrediet ad € 190.000,- te verstrekken en deze voorlopig ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken en vervolgens ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie "Hoofddorp Pioniers";
3. honk- en softbalvereniging Hoofddorp Pioniers op een nader te bepalen tijdstip te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie;
4. hiertoe een voorbereidingskrediet ad € 84.000,- te verstrekken en deze voorlopig ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken en vervolgens ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie "Hoofddorp Pioniers";
5. de kosten van verplaatsing voor wat betreft het huidige accommodatieniveau te dekken uit de opbrengsten van de ontwikkeling van de huidige locatie met woningbouw.
6. de raad separaat een voorstel voor te leggen inzake de locatie en het inrichtingsniveau na afronding van het onderzoek naar de mogelijkheid voor profhonkbal door de Pioniers.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2008.

De griffier,


J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,


drs. Th.L.N. Weterings