

Vergelijking plan tennispark op ijsbaanterrein (A) - plan Spatterstraat (B) op basis van de uitgangspunten van het college van B & W

Onder voorwaarden en eerder vastgestelde uitgangspunten heeft het college besloten het initiatiefvoorstel van GL op gelijkwaardigheid te beoordelen. Per brief is de gemeenteraad op 30 mei 2023 hiervan aantal uitgangspunten geformuleerd waarbinnen het plan moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn op een dusdanig aggregatieniveau geformuleerd waardoor zij kunnen dienen als toetsingskader voor het c De afgelopen maanden heeft het college op verzoek van GL het initiatiefvoorstel vergeleken met het voorstel van het college. Het ligt voor de hand om bij deze vergelijking als eerste stap de beide plannen l uitgangspunten te leggen om zoveel mogelijk eenduidige vergelijking te kunnen maken. Dit blijft voor het college het toetsingskader op hoofdlijnen. In de voorronde van 31 oktober 2023 is een vergelijking v initiatiefvoorstel. Dit heeft geleid tot het indrukken van de pauze knop. Vervolgens hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met GL. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft er op een aantal pu zijn aspecten/thema's (bijv. geluid/parkeren) toegevoegd. De vergelijking is hiermee geactualiseerd. Wij menen hierbij de gemeenteraad een goed beeld te kunnen geven van beide varianten . De aanvullir kolom 5. Waarmee volgens het college het stuk aan de gemeenteraad kan worden aangeboden bij de behandeling van het voorstel van het college over de locatiekeuze.

	Plan tennispark op ijsbaanterrein	Plan Spatterstraat	Aanvullingen College
De wens tot budgetneutraliteit	Het plan valt binnen de marge om aan deze wens van het college tegemoet te kunnen komen Het op te stellen programma van uitgangspunten richting ontwikkelaar zorgt voor een budgetneutraal uitgangspunt voor de gemeente. Leidraad is de uitgangspunten van rapport bureau TREEM (BIJLAGEN)	Op basis van de volumestudie en het gepresenteerde programma is het tekort van een omvang die niet binnen het budget overbrugbaar lijkt. De kosten voor de bouw op de Spatterstraat overstijgen de opbrengsten. De andere twee vrijgekomen locaties zijn niet voldoende om dit tekort op te vangen. Het rapport bureau TREEM vergelijkt beide locaties. Tijdens de raadsvergadering van 2 februari 2022 heeft de gemeenteraad hier kennis van genomen en is unaniem gekozen om de locatie ijsbaanterrein verder uit te werken. Op basis van eerder genoemde uitgangspunten.	Rapport bureau TREEM aan toe voegen. Uitgangspunten zijn mede bepalend.
De maatschappelijke bouwopgave	Bij het opstellen van de voorlopige business case is rekening gehouden met circa 165 nieuwe woningen in verschillende segmenten van de woningmarkt. Hiermee wordt voldaan aan de wens van het college om woningen toe te voegen binnen de dorpskern.	De opgave is vergelijkbaar. Door het tenniscomplex te realiseren op de Spatterstraat zijn er circa 45 woningen minder te realiseren.	
De ruimtebehoefte van de verenigen.	Beide plannen zijn hierin gelijkwaardig.	Beide plannen zijn hierin gelijkwaardig.	
De kaders natuurwetgeving	Binnen de kaders is realisatie mogelijk. Er is met de prov. NH afstemming geweest over de wijze van compensatie. Dit is oplosbaar.	Binnen de kaders is realisatie mogelijk. Bij dit plan is geen natuurcompensatie noodzakelijk.	
De verenigingssynergie	Een groot aantal verenigingen en sporten komen samen in een nieuw clubgebouw.	Het clubgebouw van de tennisvereniging is bestemd voor de tennisvereniging.	

De beschikbare ruimte; voor nu en in de toekomst	De tennisbanen en andere sportfaciliteiten voldoen op basis van peildatum (2022)	Op basis van de actuele ledenaantallen is de beschikbare ruimte toereikend.	
De bereikbaarheid	Op basis van de verkeersonderzoeken worden er aanbevelingen gedaan over de wijze van ontsluiting en bereikbaarheid. De aanbevelingen zijn haalbaar en realistisch en vormen geen belemmering voor de verdere uitwerking van de definitiefase. De verkeersonderzoeken (BIJLAGE) doen een aantal suggesties voor de bereikbaarheid van de locatie. Bij de verdere uitwerking wordt een definitieve keuze gemaakt. De bereikbaarheid vormt geen belemmering voor het plan.	Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp. De bereikbaarheid voor auto's en langzaam verkeer is haalbaar.	
Het bestemmingsplan	Er dient een Omgevingsplan onder de nieuwe wetgeving te worden aangevraagd .	Er dient een Omgevingsplan onder de nieuwe wetgeving te worden aangevraagd.	
Kosten - baten analyse	Op basis van de huidige uitgangspunten kan na aanpassingen van de bestemmingsplannen een neutrale kosten - baten analyse worden gerealiseerd.	De volumestudie zoals deze is gepresenteerd laat een tekort zien. Dit tekort wordt veroorzaakt door het verschil in aantal woningen.	

Vergelijking plan tennispark op ijsbaanterrein (A) - plan Spatterstraat (B) versie : 1 feb. 2024

	Plan tennispark op ijsbaanterrein	Plan Spatterstraat	
Parkeren fiets	Tennispark bereikbaar per fiets via meerdere routes. In het schetsontwerp is een fietsenstalling op het tennispark.	Uit het ontwerp is niet gebleken dat er rekening is gehouden met de bouw van een fietsenstalling voor bezoekers van de sportfaciliteiten.	

Parkeren auto	Uit de verkeersonderzoeken komt naar voren dat er meerdere parkeer oplossingen zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hierin een definitieve keuze worden gemaakt en deze zal worden gepresenteerd. Met de oplossingen kan worden voldaan aan de parkeernormeringen die vastleggen in het gemeentelijk parkeerbeleid. In de openbare ruimte is ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen.	Het plan voorziet in 95 parkeerplaatsen voor tennis, sporthallen en 50 appartementen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal moeten blijken of het aantal parkeerplaatsen voldoende is om aan de gemeentelijke parkeernorm te kunnen voldoen.	
Ontwerp	Het schetsontwerp is tot stand gekomen in een aantal workshop met de toekomstige gebruikers. De workshops zijn begeleidt door een architect, een landschapsarchitect en een bouwkundig projectleider.	Het plan voorziet in een renovatie en uitbreiding van bestaand tennispark. De sporthallen worden vervangen door twee nieuwe hallen en een overdekte padelbaan. Er worden tennisbanen toegevoegd en aan de rand wordt een wooncomplex neergezet.	
Programma	Het programma van het schetsontwerp bestaat uit 10 tennisbanen, 4 padelbanen (outdoor) en 16 jeu de boules banen. Verder wordt er op het naastgelegen perceel ruimte gemaakt voor een natuurisbaan.	Het programma bestaat uit 9 tennisbanen, 4 padelbanen (indoor) en twee sporthallen die met elkaar verbonden zijn. Woningbouw van 50 nieuwe eenheden	
	Ruimte voor speelterrein en oefenkooi/minibaan	Geen extra ruimte	
Clubgebouw	Nieuw, duurzaam, modern	Bestaand en uitgebreid. In de financiële toerekening is nieuwbouw opgenomen.	
Financiele haalbaarheid totale project	Door tennispark komt er op 3 locaties ruimte vrij voor de bouw van ca. 30 + 40 + 90 = 160 woningen / appartementen.	Tennis op bestaande locatie handhaven betekent minder ruimte voor woningbouw, dan 30 + 40 + 50 = 120 woningen / appartementen.	
BIJLAGE 2. (GEHEIM) Business case	Ter beoordeling gemeenteraad	Ter beoordeling gemeenteraad	

Geluid	Uit het geluidsonderzoek (BIJLAGEN) komt naar voren dat de padelbanen op voldoende afstand zijn van bebouwing. Met de prov. NH is afstemming geweest aangaande het stiltegebied en dit vormt net als bij de andere sportfaciliteiten geen belemmering voor realisatie.	De padelbanen worden in een tennishal gerealiseerd. Er is hierdoor geen sprake van geluidsoverlast wat belemmerend is voor de uitwerking van het plan. De extra toe te voegen tennisbanen krijgen met beperkingen van geluidshinder te maken. Dit moet opnieuw beoordeeld worden.	
Wind	De tennisbanen worden ingepakt in beplanting om hinder van wind te beperken. Tennispark ligt naast open gebied daardoor gevoeliger voor wind.	De bestaande locatie is midden in dorp, de hinder van wind is beperkter vanwege de omliggende bebouwing.	
Toekomst	Er zijn geen verdere uitbreiding mogelijk voor in de toekomst	Geen mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen	
Omgeving	Kans op bezwaren uit omgeving	Kans op bezwaren uit omgeving	
Groen	De landschappelijke inpassing zal extra aandacht krijgen om een goede overgang te maken naar het landelijk gebied. Hiervoor is een landschapsarchitect aangesloten en vindt afstemming plaats met de prov. NH om aan de randvoorwaarden te kunnen voldoen. Dit is geen belemmerende factor.	Bij nieuwbouw is de wens om 20 % te vergroenen. In het plan van GL wordt aangegeven dat de wanden van de sporthallen met groen zullen worden bekleed om aan deze wens tegemoet te komen.	
Stedenbouwkundig	Het schetsontwerp is in overeenstemming met de randvoorwaarden gesteld door de prov. NH in de ontheffingsbeschikking.	Het programma vraagt een goede stedenbouwkundige invulling. Dit dient verder uitgewerkt te worden om er zeker van te zijn dat het programma past in de omgeving.	
Nieuwe sporthal(len)	De nieuwe sporthal voldoet aan de uitgangspunten van bureau TREEM (4 zaaldelen) en wordt duurzaam gebouwd, energieneutraal.	Het plan voorziet in 1 padelhal en 2 aan elkaar verbonden sportzalen (2 x 2 zaaldelen). Dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van bureau TREEM.	
Speeltuyn - verblijfsgebied	In het schetsontwerp is speelruimte opgenomen. Hiermee wordt volaan aan de wens vanuit de gemeenteraad om spelen ten behoeve van de woonomgeving toe te voegen.	Uit het plan komt niet naar voren dat er een speelplaats is ingericht voor de omgeving.	
Ruimtelijke ordening	De bestemming van het ijsbaanterrein is SPORT. De nieuwbouw van het clubgebouw valt onder nieuwe Omgevingswet 2024.	De nieuwbouw van de sporthallen en woningen valt geheel onder nieuwe Omgevingswet 2024.	
Afstemming verenigingen	Met de verenigingen is overeenstemming op het huidige schetsplan.	Het is niet bekend of er afstemming en instemming is bereikt met de betrokken verenigingen.	
Bouwtijd / bouwperiode	De nieuwe Omgevingsplannen zullen gelijktijdig worden opgesteld en in procedure worden gebracht. De bestaande situatie blijft in stand totdat het nieuw te bouwen park in gebruik kan worden genomen.	Voor dit plan zal een nieuw Omgevingsplan 2024 gemaakt moeten worden. De procedures zijn gelijk aan elkaar. Het is wenselijk om de sporthallen gelijktijdig met het renoveren van de tennisbanen te laten plaatsvinden.	

Advies rapport bureau TREEM	Het plan bestaat uit 4 zaaldelen in een sporthal met een opp. 2.970 m2 en voldoet daarmee aan de uitgangspunten.	Het plan met 2 x 2 zaaldelen geeft beperkingen met betrekking tot de flexibiliteit in het gebruik van de inrichting en functionaliteit van de sporthallen.	

op de hoogte gesteld. Het college heeft een college bij de verschillende fasen in het proces. langs de eerder geformuleerde voorgelegd tussen de collegevariant en het anten een verdieping plaatsgevonden en/ of ngen vanuit de gesprekken treft u aan in

Opbrengsten gesprekken Groen-Links
In financiële vergelijking is uitgegaan van sloop / - nieuwbouw van de tennisbanen in het initiatief voorstel. De reden hiervoor is dat renovatie weliswaar technisch mogelijk is, maar gezien de hoogte- en zettingsverschillen een te groot risico vormen voor de gewenste kwaliteit. Verder is In de financiële vergelijking uitgegaan van nieuwbouw van het clubgebouw in het initiatiefvoorstel. De reden hiervoor is dat nieuwbouw goedkoper en duurzamer is, dan aanbouw en renovatie. De financiële doorrekening van het intiatiefvoorstel is gewijzigd omdat in eerste instantie er vanuit is gegaan dat er sprake was van separate gebouwen (2 sporthallen, 1 padelhal).
Bij het plan van GL kan op de huidige locatie alles hetzelfde blijven en dit levert een extra verenigingssynergie op.

Uit de gesprekken is gebleken dat een oordeel over de capaciteit van het aantal banen van het initiatiefvoorstel te voorbarig is, bij de nadere uitwerking zal opnieuw zullen de dan actuele ledenaantallen afgezet worden tegen de benodigde capaciteit van het aantal banen. Daarbij moet opgemerkt worden dat in beide varianten geen mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van het aantal banen. De max. capaciteit op de Spatterstr. betreft 9 tennisbanen en 4 indoor padelbanen. Op het ijsbaanterrein is de max. capaciteit 10 tennisbanen en 4 outdoor padelbanen. Waarbij opgemerkt wordt dat in beide varianten wellicht beperkingen ontstaan door het aspect geluid.

GL overweegt om een andere mix woningen toe te passen als de kosten baten analyse hier aanleiding voor is.

In het plan van GL is sprake van een fietsaccomodatie. De locatie is bereikbaar vanaf meerdere routes.

Extra aandacht is nodig voor het totaal aantal parkeerplaatsen voor auto's. Bij het plan van GL zal onderzocht moeten worden hoe de parkeernorm behaald kan worden.

Uit de gesprekken is gebleken dat de opmerkingen in de vergelijking over de kwaliteit en veiligheid van het initiatiefvoorstel, het ontwerp Spatterstraat zijn oorsprong vinden in de ruimtelijke studie. Hieraan kan toegevoegd worden dat ook in het ontwerp van de college variant, veiligheidsdilemma's ontstaan met betrekking tot de beoogde parkeergarage. Indien voor het plan van GL wordt gekozen, zal in overleg met de bewoners in workshops verdere inculling gegeven gaan worden aan het ontwerp.

In het plan van GL blijft het jeu de boules en natuur behouden op het ijsbaanterrein.

In de eerdere vergelijking is uitgegaan van realisatie van het clubgebouw in het initiatiefvoorstel met hulp en inzet van vrijwilligers. Uit de gesprekken is gebleken dat dit niet het geval is. GL beoogt realisatie van het clubgebouw met behulp van bevriende bouwbedrijven van de tennisvereniging. (Zaansemodel)

GL heeft voorgesteld om geluidswerende wanden te plaatsen bij de nieuw aan te leggen tennisbanen op de Spaaterstraat.

Uit de gesprekken met GL is gebleken dat er ruimtelijke onderzoek is gedaan naar het initiatiefvoorstel met betrekking tot de Spatterstraat en de volumes. Deze studie was nog niet met de raad gedeeld, en is inmiddels toegevoegd aan de stukken. De eerdere term uit de vergelijking "samenraapsel" was ongelukkig geformuleerd.

GL heeft aangegeven dat het een grote sporthal is waarin alles is onderbracht. SWECO heeft hier de bouwkostenbegroting op aangepast (12-02-2024).

GL heeft aangegeven dat een speeltuin in het verdere ontwerp zal worden meegenomen.
