

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	2024/16
Datum voorronde	-
Datum B&W vergadering	13 februari 2024
Portefeuillehouder	J.M. Schalkwijk
Opsteller	A.A.R. Weijs
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim

Onderwerp

Locatiekeuze voor de verdere uitwerking van het project verduurzaming sportaccommodaties binnen de gemeente.

Kern van het voorstel

Kennis te nemen van de verschillen analyse van de uitgewerkte locaties aan de Spatterstraat en het ijsbaanterrein aan de Dorpsstraat.
In te stemmen met het verder uitwerken en in procedure brengen van de voorkeursvariant van het college.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met het collegevoorstel aangaande locatiekeuze variant A, op basis van de geformuleerde uitgangspunten (rapport bureau TREEM) voor de realisatie van een nieuw tenniscomplex op de locatie ijsbaanterrein aan de Dorpsstraat en de verdere uitwerking van deze voorkeursvariant.

Bijlagen

BIJLAGE 1. RB 14 02 2024 Raadsbericht beantwoording raadsvragen GL VVD en insprekers
BIJLAGE 2: 14 02 2024 Vergelijking sportaccommodaties;

Bijlagen

Bijlagen bij het Raadsbericht: stukken & onderzoeken:

1. **BPD presentatie:** 2142 Totaalpresentatie BPD 7 d.d. 2022-02-15
2. **Capaciteitanalyse:** Capaciteitsanalyse tennis Wormer - Concept
3. **Archeologisch onderzoek:** 20230628 Archeologisch NL23-648800269-49224
SWAR 2630 BU Tennispark en landijsbaan Wormer 260423
4. **Geluidsonderzoek:** 2300153.r01_231030
5. **Lichthinder:** 20230628 Lichthinder L0203xx_swec_wormer
6. **Millieuhygiënisch onderzoek** : 20230628 Millieuhygiënisch NL23-648800269-49126
7. **Inventarisatie beschermde soorten** :
Wormer_Tennispark_InvVM_RSP_kz+gb
8. **Natuurtoets:** Wormer_Tennispark_NT_V2
9. **Rapport Treem:** Haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer
10. **Taxatierapporten (A,B,C):**
 - 10a. GEHEIM - Grondwaarde Wormer, De Caascooper 1
 - 10b. GEHEIM - Grondwaarde Wormer, De Drie Morgen 1
 - 10c. GEHEIM - Grondwaarde Wormer, Spatterstraat 19-21
11. **Onderzoek naar parkeren en verkeersontsluitingen:** Eindrapportage XTNT ontsluiting sportpark Wormer_def
12. **Notitie verkeer en parkeren SWECO:** Wormer_verkeer en parkeren concept_20-12-2023_Def
13. **Notitie stand van zaken onderzoeken:** 20231221 Stand van zaken onderzoeken Wormer CONCEPT
14. **Windonderzoek PEUTZ:** samenvatting_resultaten_variantberekeningen.peutz
15. **Modelaanzicht windonderzoek PEUTZ:** modelaanzichten_peutz
16. **Stedenbouwkundig advies Spatterstraat Rho adviseurs:**
Stedenbouwkundigadvies Spatterstraat_
17. **Watertoets concept:** mail 01-08-2023 watercompensatie
18. **Bouwkosten begroting sporthal Spatterstraat - GEHEIM** bouwkosten begroting sporthal Spaterstraat SWECO d.d. 12 02 2024

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Tijdens de uitwerking van de onderzoeken naar de haalbaarheid van een nieuw tenniscomplex op het ijsbaanterrein aan de Dorpstraat is er door Groenlinks een alternatief ontvangen op een bestaande tennislocatie aan de Spatterstraat, als alternatief, op de bestaande uit te werken plannen van het ijsbaanterrein.

Dit initiatief bestaat uit het behoud van de tennisbanen en de nieuwbouw van een overdekte padelhal met sporthallen met 2 x 2 zaaldelen.

Aan de rand van het perceel wordt een woningbouw ontwikkeling voorzien van circa 50 eenheden bedoeld voor starters.

De kantine van de huidige vereniging blijft behouden en wordt uitgebouwd.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Onder voorwaarden en eerder vastgestelde uitgangspunten heeft het college besloten dit initiatief op gelijkwaardigheid te beoordelen. Per brief is de gemeenteraad op 30 mei 2023 hiervan op de hoogte gesteld. Tijdens de commissievergadering van de gemeenteraad van 26 september 2023 is de planvorming nader toegelicht door initiatiefnemers.

De uitgangspunten van het college sturen in elk geval op:

- De wens tot budgetneutraliteit,
- De maatschappelijke woningbouwopgave,
- De gebleken ruimtebehoefte van de verenigingen (zoals berekend door bureau Treem),
- De kaders natuurwetgeving,
- De verenigingssynergie.

Andere aspecten die van belang zijn voor dit project en de onderlinge vergelijking zijn:

- De beschikbare ruimte, voor nu en in de toekomst (bevolkingsgroei)
- De bereikbaarheid van de locaties.
- Het bestemmingsplan, onder de nieuwe Omgevingswet 2024.
- De kosten – batenanalyse.
- Toekomstige ontwikkelingen op gebied van sport en bevolkingsamenstelling.

Voor de plannen op het ijsbaanterrein zijn alle onderzoeken afgerond.

BIJLAGE 1: Vergelijking sportaccommodaties; met de onderzoeken zie bijlagen 1 t/m 18 van het raadsbericht met (deels geheime) stukken die mede dienen ter onderbouwing van dit raadsvoorstel locatiekeuze.

In de plannen van Groenlinks wordt uitgegaan van het behoud van de banen en renovatie daarvan.

Stedenbouwkundig is het plan aan de Spatterstraat mogelijk. De omvang van de activiteiten en de te realiseren bebouwing passen in de beperkte ruimte die beschikbaar is.

De keuze uit een zelfstandige sporthall(waarvan 1 padelhal) werkt kosten verhogend. De 2 x 2 zaaldelen zijn niet in overeenstemming met de uitgangspunten van rapport bureau TREEM die uitgaat van 1 x 4 zaaldelen.

De (GEHEIM) fin. Vergelijking laat het verschil zien in aantal woningen en de investering die per project gedaan dienen te worden. Op basis van deze uitgangspunten is er een tekort op het project Spatterstraat, wat niet in overeenstemming is met de uitgangspunten gesteld door het college van B & W

Per locatie die vrijkomt voor woningbouw is een recent taxatierapport (GEHEIM) beschikbaar. Op basis van residuele grondwaarde berekening is er een totaalbedrag beschikbaar van circa € 9.500.000, = (vrij van BTW). Dit bedrag is toereikend om de investering op het ijsbaanterrein te bekostigen. Er blijven nog middelen over om te investeren in andere accommodaties voor de tijdelijke huisvesting en inrichting van de nieuw te bouwen sporthal.

Hiermee kan worden voldaan aan de budget neutrale realisatie van dit project, een uitgangspunt van het college en de gemeenteraad.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Extern is advies ingewonnen over de fiscale impact op deze projecten. De BTW verrekening is een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding en dient dan ook geborgd te zijn in de gemeentelijke organisatie. Het college en raad worden hier op een later tijdstip van op de hoogte gebracht dit heeft geen invloed op de voorliggende besluitvorming.

Alternatieven (incl. argumenten)

Als de gemeente geen keuze maakt ten aanzien van de locatie stopt het ontwikkelproces.
De keuze kan gemaakt worden om met variant B. verder te gaan, hiervoor is aanvullend krediet noodzakelijk en er dient nog instemming met de betrokken stakeholders georganiseerd te worden.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

Het risico voor locatiekeuze variant A. zit met name in de maatschappelijke onrust van de direct omwonenden. De omwonende vrezen voor overlast van licht en geluid en verandering van de leefomgeving. Dit risico kan beperkt worden door de participatie te intensiveren en de omgeving mee te laten denken in de oplossingen en beheersmaatregelen.

De ruimtelijke ordening aspecten zijn bij beide locaties gelijk. Voor de variant A. is een ontheffing van de provincie ontvangen. Variant B. past niet op de bestaande bouwvlakken en bouwhoogte en hiervoor zal de huidige uitgebreide procedure moeten doorlopen worden, hier is nog geen start mee gemaakt. Onder de nieuwe Omgevingswet 2024 zullen beide locaties te maken krijgen met dezelfde ruimtelijke procedure. Variant A. heeft de bestemming sport, de accommodatie en het bouwvlak worden in een uitgebreide procedure betrokken.

Financiële gevolgen	
<p>Met de locatiekeuze wordt inzichtelijk wat de investering zal worden. Deze investering heeft een direct verband met de achter te laten tennislocaties. Gedurende het proces zal de ontwikkeling van de achter te laten locaties opgestart worden, dit zijn de baten die nodig zijn om de kosten van de investering te dekken.</p> <p>De ontwikkelpartner zal tijdens het proces van ontwikkeling in samenspraak met de gemeente hier stappen in zetten. Uitgangspunt voor de gemeente is budgetneutraal met als randvoorwaarden het opgestelde programma van eisen (tenniscomplex en sporthal)</p>	
Kosten/opbrengsten	€ PM Kies een item.
Dekking binnen begroting?	Ja Dekkingsvoorstel: Het zijn inkomsten. De ontwikkelpartner betaald per ontwikkellocatie een vergoeding in de plankosten die gemaakt worden door de gemeente (plankostenscan)

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
<ul style="list-style-type: none"> - Team Juridische zaken (Nienke) - Team communicatie (Anne) - Team Fin. (Peter) - Extern advies Sweco, Quantax belastingadviseurs

Communicatie
<p>Op de gemeentelijke website is een informatiepagina beschikbaar waar alle relevante onderzoeken staan die niet onder de geheimhouding vallen.</p>

Participatie
<p>Er zijn twee klankbordgroepen. De locatiekeuze zal verder worden gecommuniceerd via een persbericht.</p>

Juridische aspecten en beleidskader
<ul style="list-style-type: none"> - Collegeprogramma 2018-2022 - Collegeprogramma 2022-2024

Duurzaamheid en klimaataspecten

Dit project geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Wormerland. De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame sportaccommodaties en woningen te bouwen.

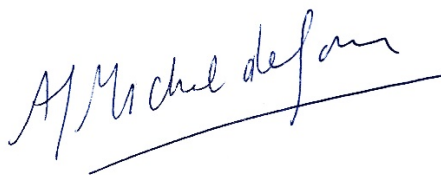
Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



R. Kool



A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

Samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelpartner als uitkomst van de selectieprocedure.

RV-nummer: 2024/16

Datum: 13-2-2024

De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 5-3-2024

Besluit

1. In te stemmen met het collegevoorstel aangaande locatiekeuze variant A, op basis van de geformuleerde uitgangspunten (rapport bureau TREEM) voor de realisatie van een nieuw tenniscomplex op de locatie ijsbaanterrein aan de Dorpsstraat en de verdere uitwerking van deze voorkeursvariant.
2. De geheimhouding in acht te nemen bij de financiële bijlagen (BIJLAGE 2 en 4.) die betrekking hebben op de definitieve locatiekeuze, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland, gehouden op 5 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

A.J. Michel-de Jong