

**INITIATIEFVOORSTEL TENNISACCOMMODATIE INCL. PADEL + SPORTHAL
REACTIE OP ZIENSWIJZE COLLEGE +
AANVULLING INITIATIEFVOORSTEL**

Geacht College,

In de zienswijze van 30 mei jl. heeft u verzocht het initiatiefvoorstel volledig en compleet te maken (voor zover nodig) t.b.v. de beoordeling op (financiële) haalbaarheid en realisatiemogelijkheden. Op 13 juli jl. heeft een bespreking plaatsgevonden met de verantwoordelijk wethouder, de projectleider en behandelend ambtenaar.

1. Nieuwe tekening locatie Spatterstraat/Bijlage 1

Na overleg met de constructeur is ervoor gekozen om de woningen te situeren naast de eerste sporthal (2 zaaldelen) en ondersteunende ruimtes. De woningen liggen aan de kant van de sloot. Deze sporthal 2 zaaldelen en ondersteunende ruimtes worden verhoogd met parkeren op maaiveld; totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op ca. 95.

De maatvoering van de sporthal 2 x 2 zaaldelen is gebaseerd op een bruto vloeroppervlak 2.970 m² voor 4 zaaldelen. Beide sporthallen /4 zaaldelen zijn geschikt voor zaalvoetbal/ volleybal / badminton. De belijning voor zaalvoetbal is 38 x 18 meter (conform de eisen KNVB) met uitloop om het veld heen groter of gelijk aan de huidige situatie. Oppervlakte ondersteunende ruimtes is 1008 m².

De padelhal omvat 4 padelbanen, de vrije hoogte van de hal bedraagt 7 meter (min. vereiste hoogte 6,5 meter) Indoor padel voorkomt geluidsoverlast voor de omgeving en leidt tot optimaal gebruik van padelbanen, ook tijdens slechte weersomstandigheden en in de winterperiode.

Conform plan gemeente worden de wanden van de sporthal voorzien van verticaal groen met een groen dak voor verkoeling en isolatie. Voorts aangevuld met groen rondom centraal parkeerterrein voor auto's/fietsen en langs terras clubgebouw. Naar verwachting wordt daarmee voorzien in de norm van 20% groen.

Uit overwegingen van duurzaamheid worden de bestaande tennisvelden 1 t/m 6 gehandhaafd en gerenoveerd. De banen 7, 8 en 9 worden toegevoegd. Ook het bestaande clubgebouw blijft, in die zin dat het clubgebouw wordt uitgebreid met 200 m² en gerenoveerd. Het clubgebouw wordt voorzien van een terras, desgewenst gericht op het zuiden. Het windklimaat voor tennis is goed op de locatie

Spatterstraat. Er is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van paden rondom en deels tussen de banen. Daarvoor is nadere afstemming met de gefuseerde tennisverenigingen van belang.

Onder de leden van de tennisverenigingen is veel kennis en ervaring aanwezig om de renovatie van het tennispark in eigen beheer uit te voeren; de ervaring heeft geleerd dat m.n. de coördinatie dan beter verloopt. Gebruik maken van een bouwteam van de tennisverenigingen zelf zal uiteindelijk kosten besparend zijn.

Uit de tekening (bijlage 1) blijkt dat naast de sporthal aan de kant van de sloot 50 appartementen van 54 m² in 5 lagen kunnen worden gebouwd. Sociale woningbouw specifiek gericht op starters; daar is veel behoefte aan. Een mogelijke variant gaat uit van 45 sociale appartementen van 50 m² en op de kopse kant aan de Spatterstraat 5 appartementen 90 m² vrije sector. Daarmee komt het totaal aantal woningen voor de 3 tennislocaties op 118 woningen.

(Optioneel zijn er uiteraard mogelijkheden het aantal woningen te verhogen met extra woonlaag Caascooper/9 woningen en toevoegen van 3 of 4 woningen Drie Morgen; Het aantal woningen komt dan op 130))

Norm 30% sociale woningbouw voor de 3 tennislocaties:

Alternatief plan Spatterstraat 30% van 118 woningen = 35 woningen sociaal

Daar wordt aan voldaan in alternatief plan locatie Spatterstraat /op locaties Caascooper en Drie Morgen is dan ruimte voor vrije sector.

De begroting wordt aangehecht met een gespecificeerde onderlegger (*bijlage 2*).

Geheimhouding van begroting en onderlegger opgelegd door college of raad is vereist. Uit de onderlegger blijkt, dat onder meer is meegenomen:

- een hardhouten beschoeiing ter beperking van onderhoud slootkanten/compensatie voor de demping water t.b.v. extra schoeiing wordt hierbij aangeboden.
- ter beperking van geluidsoverlast wordt aan de slootkant bij de banen 5,6 en 8 (t.w. aan zuid- en oostzijde) een geluidsscherm met cocosmatten geplaatst t.b.v. een geluidsreductie met 6 Db.
- post onvoorzien van 10%
- alle prijzen zijn incl. BTW

De begroting is gebaseerd op recente offertes en daarmee prijspeil juli 2023.

Tennispark Spatterstraat gaat uit van de bestaande lay out; tijdens renovatie en realisatie tennispark en bouw sporthal/padelhal is het mogelijk, dat bestaande tennisbanen bespeeld worden, met gebruik clubgebouw.

De wens tot budgetneutraliteit-

Het college is voornemens het initiatiefvoorstel voor tennisaccommodatie incl. padel + sporthal en appartementen locatie Spatterstraat serieus te gaan beoordelen. Uitgangspunt daarbij is om te komen tot het beeld van vergelijkbare grootheden.

Opgemerkt wordt, dat het college haar plannen tot realisatie sportpark IJsbaanterrein nimmer financieel heeft onderbouwd; tot op heden is slechts een investerings - begroting ontwikkelaar van oktober 2022 gepresenteerd. GroenLinks is in afwachting van de financiële onderbouwing van de plannen IJsbaanterrein en wil dan in overleg over de financiële aspecten van plan IJsbaanterrein en alternatief plan Spatterstraat.

Vergelijking tijdsplanning plan IJsbaanterrein en locatie Spatterstraat

Het is zinvol om de tijdsplanning van besluitvorming tot uitvoering te vergelijken. GroenLinks stelt voor om daarover in overleg te gaan en mee te nemen in de vergelijking.

Inwerkingtreding Omgevingswet per 1-1-2024

Ook de effecten van de omgevingswet kunnen in samenspraak naast elkaar op een rij worden gezet.

De maatschappelijke bouwopgave

De prognose nieuwe woningen conform de begroting 2023-2026 (pag. 64) gaat uit van de bouw van 877 woningen. Daar komen bij 11 woningen Faunastraat = 888 woningen. Met de realisatie van 118 woningen op basis van alternatief plan Spatterstraat zijn dat 1.006 woningen totaal. Daarmee wordt voldaan aan de maatschappelijke bouwopgave. Daarbij wordt opgemerkt, dat bouw van woningen op de 3 tennislocaties met als uitgangspunt locatie Spatterstraat sneller te realiseren zal zijn, omdat aanleg en bouwrijp maken van sportpark IJsbaanterrein en verplaatsing landijsbaan complex van aard zijn. Deze complexe processen zullen veel tijd vergen.

De gebleken ruimtebehoefte van de verenigingen (conform Treem)

Overgelegd wordt een overzicht van het gebruik van de sporthal 4 zaaldelen door de diverse verenigingen (*bijlage 3*) Het overzicht is opgesteld in overleg met de beheerder van de sporthal. In het overzicht is ook rekening gehouden met het zaalvoetbal, dat waarschijnlijk in de sporthal blijft; dat is positief voor de pachter van de sporthal. Conclusie: er is voldoende rekening gehouden met de ruimtebehoefte van de verenigingen.

De kaders natuurwetgeving

Sportpark Wormer op ijsbaanterrein wordt aangelegd in Bijzonder Provinciaal Landschap. Kernwaarden van het gebied 'open ruimte en vergezichten' en 'habitat voor weidevogels' worden daardoor aangetast. De aanleg van padelbanen (85 dB) zal de geluidsnormen van het stiltegebied overschrijden (norm 35 dB). Ontheffing BPL is verleend op basis vigerende bestemmingsplan met bestemming sport aldaar. Alternatief plan locatie Spatterstraat impliceert dat de kernwaarden van het BPL Wormer- en Jisperveld ongeschonden blijven en de stilte van het stilgebied gerespecteerd blijft. Tennispark en sporthal/padelhal op locatie Spatterstraat zijn binnenstedelijk; kaders natuurwetgeving worden niet aangetast. Bijkomend voordeel het veel gebruikte Kerkepad blijft naar aard ongeschonden en beschikbaar voor de vele wandelaars/fietsers.

De verenigingssynergie

Vitaliteit staat hoog in het vaandel bij de inwoners van Wormerland; de vergrijzing speelt daarin een rol. Sporthal/padelhal/tennispark met clubgebouw aan de Spatterstraat liggen bij elkaar en centraal in het dorp. De aldaar te realiseren faciliteiten, in het bijzonder de horeca in sporthal en clubgebouw tennisverenigingen zijn ook beschikbaar voor activiteiten van derden. Daar komt bij dat realisatie van tennispark/sporthal en padelhal sneller te realiseren zal zijn dan het complexe project (met diverse risico's) op het ijsbaanterrein.

Wormerland, 20 juli 2023

Met dank aan Buro Schoute/Dick van Blokland/Frans Koelemeijer

Fractie GroenLinks Elly Fens/Karen Schoonheim/Remco Doorn/Frans Stoop

De raad van de gemeente Wormerland

Gezien het initiatief voorstel van de fractie GroenLinks m.b.t. realisatie sportpark locatie Spatterstraat van mei 2023 en onderhavig aanvullend voorstel d.d. 20 juli 2023

Besluit:

1. Kennis te nemen van het initiatief voorstel sportaccomodatie locatie Spatterstraat van mei 2023 en de aanvullende notitie als reactie op de wensen en bedenkingen van college B&W van 30 mei 2023.
2. De begroting en onderlegger behorend bij het initiatiefvoorstel van mei 2023 en de aanvullende notitie reactie wensen en bedenkingen van 20 juli 2023 geheim te verklaren.
3. Kennis te nemen van de vergelijking tussen het voorstel IJsbaanterrein college en het initiatiefvoorstel GroenLinks locatie Spatterstraat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland gehouden op.....

Bijlage 1 Nieuwe tekening locatie Spatterstraat

Bijlage 2 Begroting tennispark/padelhal/sporthal

Bijlage 3 Ruimtestaat gebruik sporthal door onderwijs en verenigingen

GEHEIMSTUK

BEGROTING ONTWIKKELING WONINGBOUW 3 TENNISLOCATIES/ SPORTHAL 4 ZAALDELEN/PADELHAL MET 4 BANEN/ TENNISACCOMODATIES SPATTERSTRAAT (ZIE BIJLAGE)

Grondbod (*gebaseerd op raming ontwikkelaar oktober 2022*)

118 woningen waarvan 30% sociaal

35 woningen x Eur 20.000 Eur. 700.000

83 woningen x Eur. 50.000 Eur. 4.150.000

Totaal Eur. 4.850.000

Bovenwijkse bijdrage Eur. 500.000

Casco sporthal inclusief inclusief

Totaal budget Eur. 5.350.000

*Budget is te verhogen met optioneel extra woningen met bedrag van
Eur.480.000*

Kosten

Zie bijgesloten specificatie voor aanleg tennispark 9 banen/sporthal 4
zaaldelen/padelhal met 4 banen

Begroting alternatief plan Eur. 2.521.266

Inrichting sporthal (conform opgave college) Eur. 1.000.000

Aanpassing hal WSV"30 (conform opgave college) Eur. 450.000

Bijdrage hal GroenGeel (conform opgave college) Eur. 500.000

Totaal Eur. 4.471.266

Minus Spuk en BOA 21% (conform opgave gemeente) Eur. 938.965

Resteert Eur. 3.532.301

Positief saldo van Eur. 1.817,699