

**NOTITIE GEACTUALISEERDE VERGELIJKING TUSSEN
COLLEGEVARIANT IJSBAANTERREIN (VARIANT A) EN
INITIATIEVOORSTEL SPATTERSTRAAT GL (VARIANT B)**

In de voorronde 31-10-2023 is een vergelijking gepresenteerd tussen de varianten A en B. Gebleken is, dat de vergelijking een aantal onzorgvuldigheden bevatte. Een aangepaste en tevens geactualiseerde vergelijking zal besproken worden in de voorbereidende raadsvergadering van 4 maart 2024. GroenLinks spreekt waardering uit voor de aanpassingen in de vergelijking versie 2, maar heeft wel navolgende opmerkingen over deze vergelijking.

1. Algemeen

Op 15 mei 2023 is door GL een initiatiefvoorstel ingediend voor realisatie van een sportpark aan de Spatterstraat, bestaande uit een tennisaccomodatie/sporthal 4 zaaldelen/padelhal en woningbouw. Uitgangspunt voor het college was een serieuze beoordeling van dit plan; het voornemen werd uitgesproken om op basis van overleg te komen tot vergelijkbare grootheden tussen variant A en variant B. Genoemd overleg is vanuit college niet geëntameerd met als gevolg onjuiste aannames, dan wel feitelijke onjuistheden m.b.t. variant B. Onderstaand wordt daar nader op in gegaan en zullen onderliggende stukken worden aangeleverd; de volgorde van de vergelijking versie 2 zal daarbij worden aangehouden.

2. Opmerkingen

De wens tot budgetneutraliteit

Variant A: Deze wens van het college is tot op heden niet feitelijk onderbouwd. De samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar moet nog worden ondertekend; gedurende een periode van 9 maanden zal deze ontwikkelaar de haalbaarheid van variant A, incl. de wens tot budgetneutraliteit onderzoeken.

Variante B: M.b.t. de grondopbrengsten wordt als bijlage 1 overgelegd een berekening van de residuele grondwaarde Spatterstraat; uitgaande van 10 koopwoningen/8 middelhuur woningen/32 sociale huurwoningen. Residuele grondwaarden 3 tennisaccomodaties Eur. 6.425.000. Tevens wordt overgelegd een begroting van de kosten variant B; totale projectkosten excl. BTW Eur. 6.389.391 (bijlage 2). De begroting is gebaseerd op offertes. Conclusie: variant B is budgettair neutraal.

Tevens wordt overgelegd een specificatie van de werkzaamheden m.b.t. aanleg en renovatie van de tennisbanen, waaruit blijkt dat de aanpak tot kwalitatief goede en toekomstbestendige tennisbanen leidt (bijlage 3). Renovatie en vergroting van het clubgebouw wordt aangepakt door een bouwteam met daarin geselecteerde aannemers met als doel een duurzaam en toekomstbestendig clubgebouw. De zaaldelen sporthal zijn met elkaar verbonden incl. de padelhal.

Maatschappelijke bouwopgave

Conform opgave aan provincie leidt variant A tot 160 woningen/in meest recente opgave tot 156 woningen.

Kaders van de natuurwetgeving

Realisatie van variant A leidt tot aantasting van de kernkwaliteit habitat weidevogels.

Verenigingssynergie

In clubgebouw variant A komen ijsbaanclub en tennisverenigingen samen. Clubgebouw Nova Zembla verdwijnt en daarmee een sociale ontmoetingsplek voor velen. Bij realisatie variant B behoudt clubgebouw NovaZembla als sociaal knooppunt haar functie. Daarnaast is clubgebouw variant B beschikbaar voor de tennisverenigingen, maar ook voor andere gebruikers.

Wind

Windklimaat variant A is ongunstig voor tennis en padel. Wind-afschermende maatregelen zijn niet afdoende te treffen. Windklimaat variant B is goed.

Groen

Zorgpunt variant A is aantasting kernkwaliteit open landschap. Bij variant B zullen a/z water Schepelplantsoen bomen worden geplant plus op het park bomen en groen rondom park en parkeerterrein.

Stedebouwkundig

Variante B is een volume studie, dat nog nader zal worden uitgewerkt.

Nieuwe sporthal

Sporthal variant B is qua maatvoering conform de zaaldelen Treem incl. de ondersteunende ruimtes. Voldoet derhalve aan Treem.

Ruimtelijke Ordening

Conform bestemmingsplan Wormer Kern en Lint heeft Variant A als bestemming ijsbaan, in het bijzonder natuurijsbaan; derhalve geen sport in algemene zin.

Advies rapport Treem

De maatvoering van rapport Treem is aangehouden. 2 x 2 zaaldelen kan desgewenst omgezet worden naar 4 zaaldelen aaneen.

Parkeren Auto

Parkeren is in variant A een probleem; advies is om per fiets/lopend te komen. In parkeren variant B is beter en in voldoende mate voorzien.

Geluid

Geluid padel geeft in variant A een probleem gezien de regels inzake stiltegebieden omgevingsverordening NH2020; besluit tot ontheffing Bijzonder Provinciaal Landschap provincie d.d. 25-1-2023 is in deze bepalend. Variant B is voorzien van geluidwerende schermen ter afscherming geluid tennis.

Beschikbare ruimte voor nu en in de toekomst

Onder verwijzing naar volumestudie Sweco voldoen de 9 tennisbanen van variant B aan de peildatum 2022. De 10 tennisbanen van variant A gaat uit van groei; deze gewenste groei is niet aannemelijk gezien de drastische daling van het aantal leden t.g.v. vergrijzing (van 748 leden 2022 naar 652 leden 2023)

Bereikbaarheid

Ontsluiting en bereikbaarheid variant A zal problematisch zijn. Variant B is goed bereikbaar voor fiets/te voet/per auto. Variant B is voorzien van een toereikende fietsenstalling.

Kosten- baten analyse

Tot op heden is niet onderbouwd dat variant A budgettair neutraal te realiseren zal zijn. Daarenboven gaat het om een zeer complex project, dat na afloop van diverse beroepsprocedures naar verwachting in 2028/2029 gerealiseerd zal zijn. Gestegen bouw- en grondstoffenkosten zullen worden doorberekend. Risico-berekening is tot op heden niet gemaakt. Project variant B is niet complex, zal minder tijd vergen en minder risico's met zich meebrengen. Variant B is onder verwijzing naar

overgelegde grondopbrengsten en begroting bewezen budgettair
neutraal.

Resume: GroenLinks hecht aan een objectieve en gelijkwaardige
vergelijking. Deze notitie is een bijdrage aan de door de raad te voeren
discussie.

Fractie GroenLinks

Elly Fens Karen Schoonheim

Remco Doorn Frans Stoop