

treem

bureau voor
doeltreffende
sportaccommodaties

haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer

datum

20 november 2020

geschreven door

Treem

opdrachtgever

Gemeente Wormerland

aantal pagina's

95

versie / status

1.0 / definitief

ons kenmerk

n2019.118.001



samenvatting

inleiding

De plaats Wormer, gelegen in de gemeente Wormerland, beschikt over diverse sportaccommodaties. Eén daarvan is 'Sporthallen Wormer', aan de Spatterstraat. Deze accommodatie bestaat uit twee sporthallen, waarvan de oudste hal in 1967 is gerealiseerd en inmiddels afgeschreven is. De komende jaren worden voor de instandhouding van de accommodatie hoge investeringen verwacht voor onderhoud, waardoor een nieuwe sporthal wenselijk is. Hiervoor zal eerst meer inzicht moeten komen in een geschikte locatie, de benodigde capaciteit en functionaliteit van de accommodatie en de financiële gevolgen ervan.

Er is aanleiding om op een breder niveau onderzoek te doen naar de sportvoorzieningen in Wormer. Zo zijn er drie tennisverenigingen actief, elk met een eigen accommodatie. Momenteel wordt nagedacht over een fusie van de verenigingen en daarmee één nieuw tennispark op een nieuwe locatie.

onderzoeksvraag

Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich op de realisatie van een nieuwe sporthal, de realisatie van één gezamenlijk tennispark én de mogelijkheden om de vrijkomende sportlocaties in te zetten voor woningbouw.

Onderwerpen die in dit onderzoek aan de orde komen, zijn:

- een analyse van de huidige situatie;
- de potentieel geschikte locaties in Wormer;
- de benodigde capaciteit en functionaliteit;
- de investering en jaarlijkse exploitatiebegroting voor een nieuwe sporthal;
- de investering voor één gezamenlijk tennispark;
- de potentiële opbrengsten uit vrijkomende sportlocaties (grondexploitatie).

proces

Ten behoeve van dit haalbaarheidsonderzoek is met veel organisaties gesproken. De exploitant van Sporthallen Wormer en diverse verenigingen hebben informatie gedeeld over de huidige en gewenste situatie. Daarnaast heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met de betrokken organisaties (klankbordgroep) en hebben de verenigingen die gebruikmaken van de huidige Sporthallen Wormer een vragenlijst ingevuld. Daarnaast hebben een aantal individuele gesprekken met betrokkenen plaatsgevonden.

beleid en ontwikkeling gemeente Wormerland

De gemeente Wormerland heeft thema's zoals 'sportaccommodaties' en 'gezondheid door sporten' verankerd in haar beleid. Daarnaast heeft de gemeente een woonvisie opgesteld waarin de ambities en richtingen voor de toekomst met betrekking tot wonen zijn vastgelegd.

Het collegeprogramma 2018-2022 'Voor elkaar', de gezondheidsnota 'Gezondheid telt! in Wormerland', de woonvisie Wormerland 2017-2025 & omgevingsvisie: 'Visie op wonen' hebben als basisinformatie gediend bij de uitwerking van dit onderzoek.

De gemeente had in 2019 ongeveer 16.300 inwoners. Daarvan wonen er circa 13.600 in de kern Wormer. Naar verwachting zal de bevolking de komende jaren blijven groeien. Dit heeft ook effect op het gebruik van de sportvoorzieningen en het aantal huishoudens in Wormerland. Meer informatie over het gemeentelijk beleid en de trends en ontwikkelingen staat benoemd in **hoofdstuk 3**.

potentiële locaties nieuwe sporthal en gezamenlijk tennispark

Voor de realisatie van een nieuwe sporthal en de realisatie van één gezamenlijk tennispark zijn potentiële locaties geïnventariseerd en vervolgens getoetst aan de hand van diverse criteria. Voor een nieuwe sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer, zijn acht locaties beoordeeld. Uiteindelijk zijn de locaties bij de Spatterstraat en sportpark Trickelsoord als potentiële locaties aangewezen.

Voor het nieuwe tennispark zijn vier locaties onderzocht en zijn de locaties aan de Spatterstraat en bij het huidige ijsbaanterrein geselecteerd. Verdere informatie met betrekking tot de potentiële locaties staat opgenomen in **hoofdstuk 4**.

capaciteit en functionaliteit

Om te bepalen wat de eisen voor de nieuwe sporthal zijn, is een nadere analyse van de benodigde en gewenste capaciteit en functionaliteit uitgevoerd. Zo is gekeken naar de huidige capaciteit van Sporthallen Wormer, de huidige capaciteit van andere sporthallen in Wormer (bij Groen-Geel en bij WSV 1930) en de behoefte van gebruikers.

Sporthallen Wormer kent twee sporthallen, te verdelen in zes zaaldelen. Na analyse van het huidige gebruik, blijkt dat overdag – tussen 08:00 uur en 16:00 uur – doorgaans maar één hal wordt gebruikt. Tijdens de avonden worden beide sporthallen vaak tegelijkertijd gebruikt.

De beschikbaarheid van de andere sporthallen geeft aanleiding om te kijken naar de mogelijke verplaatsing van activiteiten uit Sporthallen Wormer, naar een andere accommodatie. Omdat vervangende nieuwbouw daardoor mogelijk kleiner kan. Met name de sporthal bij WSV 1930 biedt mogelijkheden. Met een verplaatsing van activiteiten (m.n. zaalvoetbalcompetitie), is een nieuwe sporthal van vier zaaldelen voldoende (in plaats van zes). Indien alle huidige activiteiten van Sporthallen Wormer ook in de toekomstige accommodatie plaats moeten vinden, is een sporthal met zes zaaldelen noodzakelijk.

Daarnaast is de functionele behoefte van gebruikers beschouwd (type activiteiten en het niveau). In Wormer is korfbalvereniging Groen-Geel actief op het hoogste niveau, de korfballeague.

De bestaande accommodatie bij Groen-Geel is niet geschikt voor wedstrijden op dit niveau. Indien bij de realisatie rekening wordt gehouden met de wens ten aanzien van topkorfbal, zijn aanvullende functionaliteiten noodzakelijk.

Naast de functionaliteit ten aanzien van de sportruimte, dient rekening gehouden te worden met voorzieningen, zoals voldoende berging, kleedruimten, ruimte voor toeschouwers, horeca en multifunctionele ruimten.

Voor een mogelijk gezamenlijk tennispark heeft de fusiecommissie van de drie tennisverenigingen een Programma van Wensen opgesteld, waarin staat beschreven welke wensen de drie tennisverenigingen hebben. Voor dit haalbaarheidsonderzoek is dat Programma van Wensen als basis uitgewerkt om voor de "maximale variant" een indicatie te krijgen van de benodigde oppervlakte en de investeringsraming.

Een belangrijk uitgangspunt van de fusiecommissie is het behoud van het huidige aantal tennisbanen en de realisatie van twee padelbanen (een mix van tennis en squash), wat momenteel in Nederland in opkomst is. In de vervolgfase (na de locatiekeuze) zal bekeken moeten worden in welke mate de voorzieningen uit het Programma van Wensen gerealiseerd kunnen worden. Meer inzicht in de benodigde en gewenste capaciteit en functionaliteit staat beschreven in [hoofdstuk 5 en 6](#).

gekozen scenario's

Op basis van een analyse van de potentiële locaties, de benodigde capaciteit en functionaliteit, zijn de onderstaande scenario's geformuleerd die vervolgens financieel zijn uitgewerkt.

	scenario 1 6 – SP*	scenario 2 4 – SP*	scenario 3 7-TR*
locatie sporthal	huidige locatie Spatterstraat	huidige locatie Spatterstraat	sportpark Trickelsoord
aantal zaaldelen nieuwe sporthal	6	4	7
verplaatsing activiteiten naar WSV 1930 noodzakelijk?	nee**	ja	ja
'sporthallose' periode vermijdbaar?	nee	waarschijnlijk wel	waarschijnlijk wel
continuering huidige organisatie zonder meer mogelijk	ja	wellicht, maar niet voor horeca	waarschijnlijk niet
(nieuwe) topsportfunctionaliteit t.b.v. korfbal	nee	nee	ja
nieuwbouw bestaande sporthal Groen-Geel	nee	nee	ja
locatie nieuw gezamenlijk tennispark	ijsbaanterrein	ijsbaanterrein	Spatterstraat of ijsbaanterrein
locatie nieuwe ijsbaan	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
vrijkomende percelen*** voor woningbouwontwikkeling	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt & mogelijk de Spatterstraat

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord.

** in scenario 1 is in verband met de fasering een tijdelijke verplaatsing van activiteiten naar de hal van WSV 1930 gewenst.

*** perceeloppervlakte TC Eendragt: 1.900 vierkante meter, perceeloppervlakte LTC de Poelstars: 3.700 vierkante meter, perceeloppervlakte Spatterstraat: 12.500 vierkante meter.

**** in scenario 1 en 2 blijft, na de realisatie van een sporthal aan de Spatterstraat, een deel van het perceel beschikbaar voor woningbouw. Dit is circa 3.000 tot 5.000 vierkante meter.

De toelichting op de scenario's staat in **hoofdstuk 8**.

resultaten

De scenario's zijn financieel uitgewerkt. Daarbij is ingegaan op:

- een ruimtestaat per scenario;
- een investeringsraming per scenario;
- een exploitatiebegroting per scenario;
- een ruimtestaat voor een gezamenlijk tennispark;
- een investeringsraming voor een gezamenlijk tennispark;
- een raming van de potentiële opbrengsten van vrijkomende sportlocaties ten behoeve van woningbouw.

investeringsraming sporthal

Voor de realisatie van een nieuwe sporthal zijn drie scenario's nader uitgewerkt. In de scenario's is onderscheid gemaakt naar:

- locatie Spatterstraat of sportpark Trickelsoord
- capaciteit 4, 6 of 7 zaaldelen
- functionaliteit wel of niet geschikt voor topkorfbal

Het benodigde bruto vloeroppervlak van de drie scenario's en de daarop gebaseerde investeringsraming zijn in onderstaande tabel weergegeven.

investeringsraming	scenario 1	scenario 2	scenario 3
	6 – SP*	4 – SP*	7-TR*
totaal BVO	4.300 m ²	2.970 m ²	5.340 m ²
totale investering incl. btw, excl. SPUK	€ 10.300.000	€ 7.300.000	€ 13.200.000
totale investering incl. SPUK	€ 8.500.000	€ 6.000.000	€ 10.900.000

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

De specifieke uitgangspunten ten aanzien van de ruimtestaat en investeringsraming staan opgenomen in de **hoofdstukken 9 en 10**. Daar wordt ook de relatie met de SPUK toegelicht.

exploitatiebegroting sporthal

De exploitatiebegrotingen voor de drie scenario's zijn als volgt opgesteld:

exploitatiebegroting	scenario 1	scenario 2	scenario 3
	6 – SP*	4 – SP*	7-TR*
totale baten	€ 229.000	€ 166.500	€ 256.000
totale lasten	€ 248.000	€ 210.000	€ 262.000
resultaat excl. onderhoud en kapitaallasten	-€ 19.000	-€ 43.500	-€ 6.000
dotatie groot onderhoud	€ 79.000	€ 54.000	€ 93.000
kapitaallast	€ 482.000	€ 337.000	€ 571.000
resultaat incl. onderhoud en kapitaallast	-€ 580.000	-€ 434.500	-€ 670.000

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

De specifieke uitgangspunten bij de verschillende exploitatiebegrotingen staan vermeld in **hoofdstuk 11**.

investeringsraming tennis

Voor de realisatie van één gezamenlijk tennispark is onderscheid gemaakt tussen twee locaties: volledige nieuwbouw op het huidige ijsbaanterrein, of realisatie van één tennispark aan de Spatterstraat, waarbij de huidige tennisbanen van T.V. De Spatter behouden kunnen blijven. Het nieuw te realiseren oppervlak en de bijbehorende investering zijn als volgt geraamd:

investeringsraming	tennis	
	ijsbaanterrein	Spatterstraat
totaal benodigd oppervlak	11.000 m ²	7.100 m ²
totale investering, incl. btw, excl. SPUK	€ 2.800.000	€ 2.100.000
totale investering, incl. SPUK	€ 2.300.000	€ 1.700.000

De uitgangspunten behorend bij de ruimtestaat en investeringsraming van de tennis staan opgenomen in de **hoofdstukken 12 en 13**.

potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

Het is de intentie van de gemeente om de vernieuwing van de sportaccommodaties (mede) vanuit grondexploitatie (woningbouw) van vrijkomende locaties te financieren. De fusie van de drie tennisverenigingen en (her)huisvesting op één (nieuwe) locatie biedt mogelijkheden om de vrijkomende locaties in te zetten voor woningbouw. Voor elke locatie (Spatterstraat, LTC de Poelstars en TC Eendragt) is de potentiële opbrengst als volgt geraamd:

potentiële opbrengsten	
perceel TC Eendragt	€ 700.000
perceel LTC de Poelstars	€ 550.000
volledig perceel Spatterstraat (12.500 m ²)	€ 2.600.000
gedeelte Spatterstraat (circa 3.000 tot 5.000 m ²)	PM

De specifieke uitgangspunten ten aanzien van de berekening van de grondopbrengst staan opgenomen in **hoofdstuk 14**.

samenhang realisatie sporthal, tennispark en woningbouw

De realisatie van een nieuwe sporthal dat aansluit bij de lokale mogelijkheden en de wensen van gebruikers én de fusie van de tennisverenigingen en de realisatie van een nieuw tennispark zijn eigenlijk twee opzichzelfstaande vraagstukken.

Daarbij geldt ook dat er sprake is van een overlap / invloed op de beschikbare locaties. Voor de Spatterstraat geldt:

- een nieuwe sporthal aan de Spatterstaat sluit het meeste aan bij de huidige situatie;
- bij een gezamenlijk tennispark op de Spatterstraat, kunnen de zes tennisbanen van T.V. De Spatter behouden blijven;
- het is echter niet mogelijk om op het perceel aan de Spatterstraat zowel een nieuwe sporthal als een gezamenlijk tennispark te realiseren.

De realisatie van een sporthal op sportpark Trickelsoord (scenario 3) is op een aantal onderdelen complexer dan de realisatie van een nieuwe sporthal aan de Spatterstraat (realisatie daarvan is ook afhankelijk van de fusie van de drie tennisverenigingen) Tegelijkertijd biedt de realisatie van een nieuwe sporthal op sportpark Trickelsoord én een tennispark op het huidige ijsbaanterrein de meeste mogelijkheden voor woningbouw aan de Spatterstraat, waarbij een hoge(re) opbrengst gerealiseerd kan worden.

aanbevelingen

De belangrijkste aanbevelingen naar aanleiding van dit onderzoek zijn:

1. werk voor de gewenste locaties de fysieke inpassing van de sportvoorzieningen verder uit;
2. ga met de diverse gebruikers in gesprek over de programmering ten behoeve van de nieuwe sporthal;
3. onderzoek de mogelijkheden van andere vormen van financiering, zodat niet hoeft worden vastgehouden aan de gemeentelijke rekenrente van 4%;
4. indien de voorkeur uitgaat naar scenario 3 (de realisatie van een nieuwe accommodatie bij sportpark Trickelsoord) is het advies om de organisatie- en exploitatiestructuur nader uit te werken, zowel voor wat betreft de hal, de horeca, als evenementen;
5. werk de effecten van de diverse scenario's op de horeca-exploitatie uit om te bepalen of en zo ja welke aanpassing van de pachtsom aan de orde is;
6. het advies ten aanzien van een nieuw gezamenlijk tennispark is om in een vervolgfase (na de locatiekeuze) met de verenigingen nader in gesprek te gaan op de benodigde voorzieningen voor het nieuw tennispark;
7. het huidige ijsbaanterrein is een potentiële locatie voor een nieuw tennispark. Houd de ijsbaanvereniging betrokken bij het proces en neem de wensen en behoeften mee in de verdere uitwerking;
8. het is het streven dat verenigingen tijdens de transitieperiode zo goed mogelijk kunnen blijven functioneren, zowel wat betreft sportbeoefening als wat betreft het gebruik van de horeca en clubruimten. Maak inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor de verenigingen ten tijde van sloop en nieuwbouw van de accommodaties;
9. breng de potentiële grondopbrengsten verder in kaart op basis van een lokale marktverkenning / -consultatie. Onderzoek daarbij ook het gewenste aantal en type woningen en de potentiële grondopbrengst indien een deel van de Spatterstraat wordt ingezet voor Woningbouw.

inhoudsopgave

samenvatting	2
--------------------	---

deel I

1 inleiding	11
2 huidige situatie sportaccommodaties Wormer	15
3 beleid en ontwikkeling gemeente Wormerland	22

deel II

4 potentiële locaties	28
5 capaciteit	33
6 functionaliteit	37
7 inpassingsstudie sportpark Trickelsoord	41
8 scenario's	44

deel III

9 fysieke kenmerken sporthal	51
10 investeringsraming sporthal	55
11 exploitatiebegroting sporthal	59
12 programma van wensen tennis	67
13 investeringsraming tennis	70
14 potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties	73

deel IV

15 conclusies en aanbevelingen	82
colofon	91
bijlagen	92
voetnoten	94

geheim

deel I

- 1 inleiding
- 2 huidige situatie sportaccommodaties Wormer
- 3 beleid en ontwikkeling gemeente Wormerland

geheim

1 inleiding

1.1 aanleiding

1.2 onderzoeksvraag

1.3 leeswijzer

1.4 proces en dankwoord

1.5 doel van dit haalbaarheidsonderzoek en vervolgfase

1 inleiding

1.1 aanleiding

De plaats Wormer, gelegen in de gemeente Wormerland, beschikt over diverse sportaccommodaties. Eén daarvan is 'Sporthallen Wormer' aan de Spatterstraat, in het centrum van het dorp. Sporthallen Wormer bestaat uit twee sporthallen, waarvan de oudste hal in 1967 is gerealiseerd en inmiddels bouwkundig en technisch afgeschreven is. Rond 1985 is een tweede hal aangebouwd. De komende jaren worden voor de instandhouding van de accommodatie hoge investeringen verwacht ten aanzien van het onderhoud aan het dak, de installaties en de sportvloer. Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de gewenste duurzaamheidseisen van de gemeente, waardoor een nieuwe sporthal wenselijk is.

Voordat een nieuwe sporthal gerealiseerd wordt, zal eerst meer inzicht moeten komen in een geschikte locatie, de benodigde capaciteit en functionaliteit van de accommodatie en de financiële gevolgen (investering en exploitatie).

Tegelijkertijd is er een behoefte om op een breder niveau onderzoek te doen naar de sportvoorzieningen in Wormer. Zo beschikt korfbalvereniging Groen-Geel over een eigen sporthal op sportpark Trickelsoord.

Deze hal is ook verouderd en voldoet bovendien niet aan de criteria voor topkorfbal ten behoeve van de wedstrijden van het eerste team. Verder hebben drie tennisverenigingen in Wormer, te weten T.V. De Spatter, LTC de Poelstars en TC Eendragt, te maken met een daling van het ledenaantal. Dit is voor hen aanleiding om na te denken over de toekomstige situatie, waarbij een fusie van de verenigingen op één gezamenlijk nieuw tennispark tot de mogelijkheden behoort.

Daarnaast heeft de gemeente de intentie om de vrijkomende sportlocaties in te zetten voor woningbouw om een zo groot als mogelijke opbrengst te genereren om nieuwbouw van de sporthal en verplaatsing van de tennisverenigingen mogelijk te maken.

De gemeente Wormerland heeft Treem verzocht om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de nieuwe sporthal, de mogelijkheden voor een nieuw tennispark en om de potentiële grondopbrengsten van de vrijkomende sportlocaties in kaart te brengen.

1.2 onderzoeksvraag

Het onderzoek richt zich op de mogelijke realisatie van een nieuwe sporthal en één gezamenlijk tennispark. Onderdeel van de onderzoeksvraag betreft:

- onderzoek enkele locaties op de haalbaarheid van plaatsing van een nieuwe sporthal. Houdt daarbij rekening met aspecten, zoals ruimtelijke indeling, benodigde voorziening en financiële gevolgen;
- onderzoek de mogelijke locaties voor een gezamenlijk tennispark voor de drie tennisverenigingen;
- onderzoek de tendensen in de sport, afgestemd op de situatie in Wormerland;
- breng in kaart wat de exploitatiemogelijkheden van de eventueel vrijkomende sportlocaties ten behoeve van woningbouw zijn.

1.3 leeswijzer

Hoofdstukken één tot en met drie vormen het eerste deel van de notitie, dat, naast deze inleiding, een uitwerking van de huidige situatie bevat. Daarbij wordt ingegaan op de sportaccommodaties in Wormer, het gemeentelijk beleid en enkele algemene trends en ontwikkelingen.

In het tweede deel van deze notitie (hoofdstuk vier tot en met acht) worden de potentiële locaties voor een nieuwe sporthal en een nieuw tennispark benoemd en wordt voor een nieuwe sporthal ingegaan op de benodigde capaciteit en functionaliteit. Dit deel wordt afgesloten met een hoofdstuk waarin de keuze voor drie scenario's wordt toegelicht.

In deel drie wordt in de hoofdstukken negen tot en met veertien een financiële vertaling van de vastgestelde scenario's uitgewerkt. Allereerst worden de investeringsramingen en exploitatiebegrotingen voor de sporthal toegelicht. Vervolgens wordt de investeringsraming van een nieuw tennispark beschreven en tot slot wordt uitgewerkt welke potentiële grondopbrengsten gerealiseerd kunnen worden uit de vrijkomende sportlocaties.

In het vierde deel (hoofdstuk vijftien) worden de conclusies en aanbevelingen beschreven.

1.4 proces en dankwoord

Ten behoeve van de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek is gekozen voor een proces waarbij veel organisaties werden betrokken. Zo hebben de exploitant van Sporthallen Wormer en diverse verenigingen informatie gedeeld over de huidige en gewenste situatie. Daarnaast heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met de betrokken organisaties en hebben de verenigingen die gebruikmaken van de huidige Sporthallen Wormer een vragenlijst ingevuld. Aanvullend hebben individuele gesprekken met betrokkenen plaatsgevonden.

De basisinformatie, de ingevulde vragenlijsten en de input van de gesprekken zijn meegenomen bij de uitwerking van dit onderzoek.

Onze dank gaat uit naar:

- artistic skating academy;
- badmintonvereniging De Shuttle;
- bowlsvereniging Wormer;
- gymnastiekvereniging Kwiek;
- judoschool Wormer;
- turnacademy;
- voetbalvereniging WSV;
- volleybalvereniging VCC'92;
- fusiecommissie T.V. De Spatter, LTC de Poelstars, TC Eendragt;
- N.V. Sportfondsen-Wormer;
- de exploitant van de horeca van Sporthallen Wormer;
- de gemeente Wormerland.

1.5 doel van dit haalbaarheidsonderzoek en vervolgfase

Deze notitie bevat de uitkomst van een onderzoek waarin de **haalbaarheid** van nieuwe sportaccommodaties in Wormer en woningbouw op vrijkomende sportlocaties is uitgewerkt. Zowel voor een nieuwe sporthal, als een nieuw tennispark én de realisatie van woningbouw zijn keuzes gemaakt en uitgangspunten gehanteerd om een zo goed mogelijk beeld van de toekomstige situatie te schetsen en waarbij tevens een vergelijk tussen de onderlinge scenario's mogelijk is.

Het is bijna vanzelfsprekend dat in een haalbaarheidsfase zoals deze, er aspecten onbeantwoord blijven of (sub)varianten niet zijn uitgewerkt, omdat het te veel in detail treedt of omdat het te veel afleidt van het hoofddoel van dit onderzoek, namelijk: inzicht in verschillende scenario's.

Wel is met dit onderzoek een beeld geschetst van de verschillende mogelijkheden ten aanzien van de voorzieningen en de financiële gevolgen (investering en exploitatie) ervan. Bovendien verschaft dit onderzoek inzicht in de randvoorwaarden en risico's van de verschillende scenario en zijn relevante overwegingen beschreven om de scenario's te kunnen 'wegen'. Daarmee wordt het mogelijk geacht om op basis van de resultaten van dit onderzoek uitspraken te doen over de wenselijkheid van de scenario's die zijn uitgewerkt.

In een vervolgfase zal hoe dan ook verdere uitwerking, verfijning en afstemming met gebruikers moeten plaatsvinden, voordat een scenario daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

2 huidige situatie sportaccommodaties Wormer

2.1 voorzieningen Sporthallen Wormer

2.2 activiteitsaanbod

2.3 programmering en bezetting

2.4 horecavoorziening

2.5 meerjarenonderhoudsplan

2.6 exploitatieresultaat

2.7 andere sporthallen in Wormer

2.8 tennisaccommodaties in Wormer

2 huidige situatie sportaccommodaties Wormer

In § 1.1 is benoemd dat de accommodatie Sporthallen Wormer aan vervanging toe is en dat dit de aanleiding is voor het onderzoek naar de realisatie van een nieuwe sporthal. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van Sporthallen Wormer nader beschreven. Dit gebeurt aan de hand van:

- de voorzieningen van Sporthallen Wormer;
- het activiteiten aanbod;
- de programmering en bezetting;
- het meerjarenonderhoudsplan;
- het exploitatieresultaat.

2.1 voorzieningen Sporthallen Wormer

Sporthallen Wormer wordt in opdracht van de gemeente Wormerland geëxploiteerd door N.V. Sportfondsen-Wormer. De accommodatie bestaat uit twee sporthallen. Sporthal 1 – de oudste hal - beschikt over een houten sportvloer en heeft een sportvloer van 45 x 34 meter. De sporthal is door middel van scheidingswanden deelbaar in drie zaaldelen. De hal heeft belijning voor voetbal, handbal, korfbal, basketbal, volleybal en badminton. Daarnaast zijn er voorzieningen voor turnen. De hal is niet geschikt voor topsport.

De tweede sporthal heeft een kunststofvloer met een sportvloer van 50 x 41 meter. De hal heeft geen scheidingswanden, maar kan wel door middel van netten in drie delen worden opgedeeld. Er is belijning voor voetbal, korfbal, volleybal, badminton en tennis en er zijn voorzieningen voor turnen. De hal is niet geschikt voor topsport.

luchtfoto Sporthallen Wormer met hal 1 en hal 2



2.2 activiteitsaanbod

Diverse organisaties maken gebruik van de sporthallen. De accommodatie wordt hoofdzakelijk door lokale gebruikers gebruikt, maar kent ook een enkele gebruiker van buiten Wormer. Structurele gebruikers zijn:

- het basisonderwijs, te weten:
 - o basisschool de Eendragt;
 - o basisschool Weremere;
- verenigingen, te weten:
 - o artistic skating academy;
 - o badmintonvereniging De Shuttle;
 - o bowlsvereniging Wormer;
 - o gymnastiekvereniging KWIEK;
 - o judoschool Wormer;
 - o korfbalvereniging Groen-Geel;
 - o tennisvereniging T.V. De Spatter;
 - o volleybalvereniging VCC'92;
- overig gebruik / evenementen, te weten:
 - o zaalvoetbalcompetitie de Koepel;
 - o turnacademy.

2.3 programmering en bezetting

Sporthal 1, met houten sportvloer, wordt van maandag tot en met vrijdag tussen 08:00 uur en 15:30 uur veelvuldig gebruikt door het basisonderwijs. In de avonden maken diverse verenigingen gebruik van de hal.

Op zaterdag en zondag wordt de sporthal ingezet voor wedstrijden van verenigingen of verhuurd aan derden. De tweede sporthal wordt overdag niet veel gebruikt. Van maandag tot en met vrijdag wordt de hal tot overdag (tot 16:00 uur) slechts ongeveer acht uur per week benut. In de avonden is de hal wel intensiever in gebruik, met name door verenigingen. Op zaterdag en zondag wordt ook deze hal gebruikt door verenigingen.

Naast de structurele wekelijkse bezetting, worden de sporthallen gebruikt voor wedstrijden en evenementen, met soms een regionaal karakter. Per jaar zijn de sporthallen ruim 3.000 uur bezet. In de afgelopen jaren, was de bezetting in 2018 het hoogst, met name vanwege aanvullend gebruik van verenigingen. De sporten gymnastiek, voetbal, tennis, volleybal en badminton vinden het meeste plaats tijdens de verenigingsuren. Het wekelijkse verenigingsgebruik is het meest gedurende de winterperiode (oktober-maart).

uren per jaar per categorie (afgerond)¹:

activiteit / jaar	2016	2017	2018	2019
onderwijs	880	900	890	900
verenigingen	2.060	2.080	2.240	2.130
evenementen (regionaal)	120	120	120	50
totaal	3.060	3.100	3.250	3.080

Uitgaande van een openstelling per sporthal van 64 uur per week² en 40 weken per jaar, heeft één sporthal een beschikbaarheid van 2.560 uur per jaar. Voor twee sporthallen betekent dit een potentiële beschikbaarheid van 5.120 uur per jaar. Ter indicatie: als de daadwerkelijke bezetting (3.080 uur in 2019) gerelateerd wordt aan de potentiële bezetting (5.120 uur per jaar), kent de accommodatie een bezetting van 60%. Met name overdag is er op maandag tot en met vrijdag nog ruimte beschikbaar.

2.4 horecavoorziening

Sporthallen Wormer beschikt niet alleen over twee hallen waar diverse organisaties gebruik van maken. De accommodatie heeft ook een horecavoorziening, ter ondersteuning van de sportfunctie en van (regionale) evenementen. De horeca wordt verpacht aan een uitbater. De horecavoorziening binnen Sporthallen Wormer wordt al drie generaties lang geëxploiteerd door dezelfde familie. Zij organiseren zelf ook activiteiten in de sporthal, waardoor de bezetting van de sporthal en het gebruik van de horeca wordt verbeterd.

2.5 meerjarenonderhoudsplan

In de aanleiding (§ 1.1) is benoemd dat de oudste sporthal (hal 1) bouwkundig en installatietechnisch is afgeschreven en dat de volledige accommodatie niet meer voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen. In de afgelopen jaren heeft er weinig onderhoud plaatsgevonden.

Exploitant N.V. Sportfondsen-Wormer heeft een meerjarenonderhoudsplan (MOP) opgesteld voor de periode 2018-2027, waarin een overzicht is opgenomen van de te verwachten onderhoudskosten. Het MOP is opgesteld voor het scenario waarin de accommodatie per 01 januari 2023 wordt gesloten. In de periode tot 2023 wordt in het MOP dan ook alleen rekening gehouden met minimaal onderhoud om de accommodatie tot 2023 open te kunnen houden. Overige onderhoudswerkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023 of later.

In het MOP van N.V. Sportfondsen-Wormer staat daar het volgende over beschreven: *“Op basis van het MOP wordt in de komende jaren afgebouwd naar een matige tot slechte onderhoudsconditie, waarbij veroudering onomkeerbaar zal zijn zonder opnieuw enorme investeringen te doen”*. De sporthal is daarmee feitelijk aan het einde van de levensduur.

geraamde onderhoudskosten 2018-2023 (afgerond)

jaar	onderhoud volgens MOP
2018	€ 197.000
2019	€ 97.000
2020	€ 7.000
2021	€ 7.000
2022	€ 7.000
2023*	€ 1.718.000

* deze kosten vallen buiten de beoogde levensduur van de accommodatie

Indien de sporthal vanaf 2023 open dient te blijven, is in het MOP vanaf 2023 een hoge onderhoudsbijdrage geraamd om de accommodatie in stand te houden. In 2023 gaat het om ruim € 1.700.000. Vervolgens is voor de periode 2024 tot en met 2027 een bedrag van bijna € 600.000 geraamd, oftewel zo'n € 150.000 per jaar.

2.6 exploitatieresultaat

De exploitatie van Sporthallen Wormer wordt weergegeven aan de hand van de periode 2016 tot en met 2019.

exploitatie Sporthallen Wormer 2016-2019, excl. btw (afgerond)

omzet / jaar	2016	2017	2018	2019
onderwijs	€ 43.000	€ 44.000	€ 45.000	€ 46.000
verenigingen	€ 102.000	€ 104.000	€ 116.000	€ 116.000
evenementen	€ 6.000	€ 7.000	€ 6.000	€ 4.000
horeca pacht	€ 31.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 31.000
diverse baten	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 4.000
totale omzet	€ 185.000	€ 188.000	€ 200.000	€ 201.000
lasten / jaar	2016	2017	2018	2019
personeelskosten	€ 112.000	€ 105.000	€ 123.000	€ 122.000
kosten groep 1*	€ 114.000	€ 122.000	€ 128.000	€ 129.000
kosten groep 2**	€ 43.000	€ 44.000	€ 46.000	€ 41.000
totale lasten	€ 269.000	€ 271.000	€ 297.000	€ 292.000
resultaat	-€ 84.000	-€ 83.000	-€ 97.000	-€ 91.000

* kostengroep 1 - volgens opgave Sportfondsen - bevat lasten voor elektriciteit, water, schoonmaakkosten, onderhoudskosten, dotatie groot onderhoud, kantoorkosten, verkoopkosten en overige algemene kosten;

** kostengroep 2 volgens opgave Sportfondsen - bevat lasten voor dienstverlening Sportfondsen Nederland, accountant kosten, verzekeringen en belastingen.

In de afgelopen jaren is de omzet toegenomen, met name als gevolg van de toegenomen omzet uit verhuur aan verenigingen. De andere onderdelen kennen een (nagenoeg) gelijke jaarlijkse omzet.

De lasten van de sporthal zijn over de afgelopen periode redelijk constant.

De personeelslasten en de lasten van kostengroep 1 zijn het meest gestegen. Het jaarlijkse exploitatietekort is in de afgelopen periode opgelopen tot boven de € 90.000 per jaar. De gemeente vult dit tekort aan.

2.7 andere sporthallen in Wormer

Sporthallen Wormer is niet de enige sporthal in Wormer. In deze paragraaf wordt ingegaan op de andere binnensportaccommodaties in Wormer³, namelijk:

- de sporthal bij korfbalvereniging Groen-Geel;
- de sporthal bij voetbalvereniging WSV 1930;
- gymnastieklokaal de Balk;
- gymnastieklokaal in Jisp.

2.7.1 sporthal bij korfbalvereniging Groen-Geel

Op sportpark Trickelsoord is korfbalvereniging Groen-Geel gevestigd. Groen-Geel is een vereniging met circa dan 500 leden. De vereniging speelt zowel veldkorfbal als zaalkorfbal. De vereniging heeft vier buitenvelden. In 1998 is het beheer van de velden geheel geprivatiseerd en in 2019 zijn de velden gerenoveerd. Daarnaast beschikt de vereniging over een eigen sporthal. Deze sporthal is in 1980 tegen het al bestaande clubgebouw gebouwd. De sporthal (het gebouw) is destijds door Groen-Geel voor eigen rekening en risico gerealiseerd. De grond is eigendom van de gemeente. Formeel is daar geen recht van opstal aan Groen-Geel op verleend.

De hal wordt circa 50 uur per week gebruikt. De bezetting is als volgt⁴:

- maandag tot en met vrijdag: van 16:00 uur tot en met 22:00 uur;
- zaterdag: van 09:00 uur tot en met 21:00 uur;
- zondag: van 09:00 uur tot en met 18:00 uur.

Op maandag tot en met vrijdag staat de sporthal overdag tot 16:00 uur leeg. Het gebruik vindt met name gedurende de winterperiode plaats. In de zomerperiode wordt meer gebruikgemaakt van de buitenvelden.

Met het eerste team is de vereniging actief op het hoogste niveau van Nederland, de korfballeague⁵. De sporthal voldoet niet aan de eisen om op het niveau van de korfballeague te spelen. Met name vanwege de vrije hoogte en de beperkte ruimte voor publiek.

2.7.2 sporthal bij voetbalvereniging WSV 1930

Aan de oostkant van Wormer is voetbalvereniging WSV 1930 gevestigd. De accommodatie van de voetbalvereniging valt in beginsel buiten de scope van dit onderzoek. Doordat op het terrein van de voetbalvereniging in 2015 een sporthal is gebouwd, is het echter wel relevant om hier te benoemen.

Deze hal is vanwege de aanwezige belijning in beginsel alleen geschikt voor zaalvoetbal. In de overeenkomst met de gemeente is opgenomen dat geen sprake mag zijn van verhuur aan derden. Daarom wordt in de sporthal bij WSV 1930 geen zaalvoetbalcompetitie gespeeld. Alle wedstrijden van de competitie vinden plaats in Sporthallen Wormer. De sporthal wordt structureel zo'n drie uur per week gebruikt voor trainingen⁶, namelijk op:

- maandag van 18:00 uur tot 20:00 uur;
- woensdag van 18:00 uur tot 19:00 uur.

Daarnaast wordt de sporthal ingezet, indien vanwege slecht weer niet op de velden getraind kan worden.

2.7.3 gymnastieklokaal de Balk

Tot slot beschikt Wormer over een gymnastieklokaal. Gymnastieklokaal de Balk is een gymzaal met een sportvloer van 22 x 12 meter. Doorgaans heeft een gymzaal een sportvloer van 22 x 14 meter of 24 x 14 meter. De sportvloer van Gymzaal de Balk sluit daarmee niet volledig aan bij de standaard afmetingen van een gymzaal.

De accommodatie beschikt over een uitrusting voor bewegingsonderwijs. Basisscholen de Eigen Wijs en WormerWieken maken in totaal 18 uur per week gebruik van de gymzaal. In de avonduren wordt de gymzaal door enkele verenigingen gebruikt, onder meer door Recreanten volleybalvereniging '80 (REVO'80) en kanovereniging de Zwetplassers (in het winterseizoen voor landtrainingen). In totaal wordt de gymzaal van maandag tot en met vrijdag tijdens avonduren zo'n 9 uur per week gebruikt.

2.7.4 gymnastieklokaal Jisp

In de gemeente Wormerland staat een gymnastieklokaal in het dorp Jisp. Deze gymzaal wordt dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2.8 tennisaccommodaties in Wormer

In dit onderzoek staat niet alleen de haalbaarheid van een nieuwe sporthal centraal, maar wordt ook ingegaan op de mogelijkheden van één gezamenlijk nieuw tennispark. In Wormer zijn momenteel drie tennisverenigingen actief, elk met een eigen accommodatie. Hierna volgt een beknopte omschrijving van de verenigingen en de accommodaties.

2.8.1 T.V. De Spatter

Tennisvereniging De Spatter bestaat ruim 50 jaar en is gevestigd naast Sporthallen Wormer aan de Spatterstraat. De vereniging heeft momenteel zo'n 500 leden en beschikt over zes Smashcourt tennisbanen.

2.8.2 LTC de Poelstars

LTC de Poelstars is gevestigd naast de korfbalvereniging Groen-Geel op het sportpark Trickelsoord. De vereniging bestaat ruim 40 jaar, heeft ongeveer 250 leden en beschikt over vier kunstgras tennisbanen.

2.8.3 TC Eendragt

Tennis Club Eendragt bestaat ruim 60 jaar en is gevestigd in het zuiden van Wormer. De vereniging heeft ongeveer 70 leden en beschikt over twee gravel tennisbanen.

2.8.4 mogelijke fusie van de drie tennisverenigingen

De drie verenigingen hebben te maken met een daling van het ledenaantal. Momenteel wordt nagedacht over een fusie van de drie verenigingen en daarmee één nieuw tennispark op een nieuwe locatie in Wormer. De verenigingen hebben een fusiecommissie opgericht om de mogelijke fusie nader uit te werken. De fusiecommissie heeft al een Programma van Wensen opgesteld waar het nieuwe tennispark wat hen betreft aan zou moeten voldoen. Dit wordt behandeld in hoofdstuk 12.

Geheim

3 beleid en ontwikkeling gemeente Wormerland

3.1 gemeentelijk beleid

3.2 demografische ontwikkeling

3.3 trends en ontwikkelingen

3 beleid en ontwikkeling gemeente Wormerland

In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie ten aanzien van de sportaccommodaties in Wormer toegelicht. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het gemeentelijk (sport)beleid. Vervolgens wordt de demografische ontwikkeling van Wormer behandeld en worden enkele algemene trends en ontwikkelingen in de sport benoemd.

3.1 gemeentelijk beleid

Wormer is onderdeel van de gemeente Wormerland. De gemeente Wormerland heeft thema's zoals 'sportaccommodaties' en 'gezondheid door sporten' verankerd in haar beleid.

3.1.1 collegeprogramma 2018-2022 'Voor elkaar'

In het collegeprogramma 2018-2022 staan concrete acties en doelen vermeld waar het college in deze bestuursperiode aan werkt. Het gaat in het collegeprogramma onder meer over:

- maatschappelijke participatie: onderzoek naar de verduurzaming van de sportaccommodaties zoals Sporthallen Wormer en buitenzwembad het Zwet;
- ruimtelijke ontwikkeling: doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn;
- ruimtelijke ontwikkelingen: realiseren van meer woningen.

3.1.2 gezondheidsnota: Gezondheid telt! in Wormerland

De gemeente Wormerland heeft een gezondheidsnota opgesteld waarin uitgebreid aandacht is voor de invloed van sporten en bewegen op de gezondheid. Het uitgangspunt van de gezondheidsnota is dat de nadruk meer gelegd wordt op preventie: *"Inzetten op een gezond leven en daardoor gezondheidsproblemen voorkomen"*.

3.1.3 Team Sportservice Zaanstreek-Waterland

Team Sportservice is het sportloket voor de regio Zaanstreek-Waterland, waar Wormer onder valt. Team Sportservice geeft uitvoering aan het gemeentelijk sportbeleid, waarbij men terecht kan voor bewegingsonderwijs, verenigingsadvies en het algemene sportaanbod. Het doel van Team Sportservice is om door middel van een beweegaanbod op maat een gezonde leefstijl te stimuleren en dat sporten voor voldoening zorgt⁷. Vanuit Team Sportservice wordt ook invulling gegeven aan het lokale sportakkoord (zie ook § 3.4).

3.1.4 woonvisie Wormerland 2017-2025 & omgevingsvisie: visie op wonen

De gemeente Wormerland heeft een woonvisie opgesteld waarin de ambities en richtingen voor de toekomst met betrekking tot wonen zijn vastgelegd. In de woonvisie staan onderwerpen zoals nieuwbouw, beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid van woningen, kwaliteit van woningen en wonen en zorg centraal. In 2020 is een (aanvullend) koersdocument opgesteld waarin een brede omgevingsvisie Wormerland is uitgewerkt.

De doelstelling van de gemeente Wormerland met betrekking tot wonen luidt als volgt: *“Een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven”*.

Deze doelstelling is vertaald in een viertal ambities, te weten:

- voldoende mogelijkheden voor de inwoners van Wormerland (van starters tot senioren) om in de gemeente te kunnen blijven wonen;
- een passende en betaalbare woningvoorraad;
- voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag;
- verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

Op basis van de omgevingsvisie ligt het accent in hoge mate op 'betaalbaar wonen', waarbij de volgende streefpercentages gelden:

- 40% sociale huur;
- 20% middel dure huur;
- 15% 'betaalbare' koop;
- 25% dure koop.

Wat betreft woningtypen wordt gestreefd naar een mix van eengezinswoningen en appartementen. Daarnaast wordt geanticipeerd op de toenemende vergrijzing door aan alle appartementen de eis te stellen dat deze levensloopbestendig moeten zijn.

3.2 demografische ontwikkeling

De gemeente Wormerland en de plaats Wormer zijn in ontwikkeling. De gemeente had in 2019 ongeveer 16.300 inwoners. Daarvan wonen er zo'n 13.600 in de kern Wormer. In de afgelopen jaren is het inwoneraantal in Wormer toegenomen.

Naar verwachting zal de bevolking de komende jaren blijven groeien. Dit heeft ook effect op het aantal huishoudens in Wormerland. Op basis van een provinciale prognose, neemt het aantal huishoudens in de periode 2015-2025 met circa 430 toe (6%). In 2025 zijn er naar verwachting ongeveer 7.300 huishoudens in Wormerland.

3.2.1 bewegingsonderwijs: prognose 0-12 jarigen

Naast een algemene beschouwing op de demografische ontwikkeling van Wormerland, is separaat gekeken naar de prognoses van kinderen in de leeftijdscategorie tot en met 12 jaar. Dit is relevant om een beeld te krijgen van het aantal leerlingen bij basisscholen en daarmee een indruk van de ontwikkeling van het aantal uren bewegingsonderwijs en daarmee of de behoefte aan geschikte zaalruimte zal dalen of stijgen.

In 2019 had Wormerland ongeveer 1.660 kinderen in de leeftijdscategorie tot en met 12 jaar. In 2025 is dit naar verwachting opgelopen tot ongeveer 1.800 kinderen en voor 2030 wordt uitgegaan van bijna 1.850 kinderen (+11%). Op basis van deze prognose wordt verwacht dat het aantal uren bewegingsonderwijs van basisscholen verder zal toenemen⁸.

3.3 trends en ontwikkelingen

Sport vormt een belangrijk onderdeel van de samenleving. Niet alleen vanuit vrijetijdsbesteding, maar ook vanuit een gezonde levensstijl. Meest recente uitdrukking daarvan is de aandacht voor sport bij het opnieuw opstarten van het openbare leven na de intelligente lockdown in verband met de Corona-epidemie: sport heeft (ook daarin) een belangrijke functie in de samenleving.

In 2016 voldeed 52% van de bevolking in Wormerland aan de beweegnorm (tegenover 51,7% van de bevolking van Nederland). In datzelfde jaar was 34% van de inwoners uit Wormerland lid van een sportvereniging. Dit is meer dan het landelijke percentage (ongeveer 30%).

Ten aanzien van algemene landelijke trends op het gebied van sport, zien we de volgende ontwikkelingen:

- iets meer dan de helft van de inwoners van Nederland sport tenminste elke week en ongeveer 30% van de Nederlanders is lid van een sportvereniging. Dit percentage is al jarenlang relatief stabiel⁹;
- desondanks loopt het aantal sportverenigingen door opheffingen en fusies ook al enkele jaren terug;
- Nederlanders sporten in toenemende mate alleen. Dit loopt parallel met een maatschappij die steeds flexibeler (sommigen zeggen: individualistischer) wordt;
- gezondheid is steeds vaker een motivatie om te sporten en te bewegen;
- aandacht voor gezondheid resulteert ook in nieuwe concepten, zoals de gezonde sportkantine, waarbij ingezet wordt op de verkoop van gezonde producten in de sportkantine;
- gemeenten besteden het meeste geld van het sportbudget aan beheer, exploitatie en onderhoud van sportaccommodaties;
- in 2018 is een Nationaal Sportakkoord opgesteld. Met het Nationaal Sportakkoord wil men de kracht van sport in Nederland nóg beter benutten. Het doel van het Nationaal Sportakkoord is: *“Dat iedereen, plezier in sport kan hebben. Nu en in de toekomst. Ongehinderd, in een veilige en gezonde omgeving. Een leven lang. Als sporter, vrijwilliger of toeschouwer”*;
- de ambities vanuit het sportakkoord hebben betrekking op:
 1. inclusief sporten & bewegen;
 2. duurzame sportinfrastructuur;
 3. vitale sport- en beweegaanbieders;
 4. positieve sportcultuur;
 5. vaardig in bewegen;
 6. topsport die inspireert.
- om op lokaal niveau invulling te geven aan deze ambities, wordt door (vrijwel) alle gemeenten een lokaal sportakkoord opgesteld. Ook in Wormerland is een lokaal sportakkoord opgesteld, zodat inwoners, sport- en welzijnsorganisaties en ondernemers meer en gericht samenwerken en dat er een breder en aanbod van sport en bewegen komt¹⁰;

- scholen zijn verplicht om bewegingsonderwijs aan te bieden. Echter, het aantal uren per week was niet vastgelegd. Dat gaat veranderen: de **Tweede Kamer stemde op 04 februari** voor een amendement dat het gemiddelde aantal uren over een schooljaar vaststelt op 2 uur per week. Dit kan ook van invloed zijn op het aantal uren bewegingsonderwijs in de sporthallen in Wormer (overigens zijn er meerdere vormen om invulling te geven aan de twee klokuren per week).

geheim

4 potentiële locaties

4.1 inventarisatie locaties sporthal

4.2 beoordeling geschikte locaties sporthal

4.3 inventarisatie locaties nieuw tennispark

4.4 conclusie potentiële locaties sportaccommodaties

4 potentiële locaties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de potentiële locaties voor een nieuwe sporthal en een nieuw tennispark.

4.1 inventarisatie locaties sporthal

In samenwerking met de gemeente, zijn mogelijke locaties voor een sporthal geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot een lijst van acht locaties waar, op basis van een eerste verkenning, voldoende ruimte beschikbaar is. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

1. de huidige locatie van Sporthallen Wormer;
2. op sportpark Trickelsoord;
3. bij het buitenzwembad het Zwet;
4. op het huidige ijsbaanterrein;
5. op het huidige kermis- en evenemententerrein;
6. op een kavel aan de Spijtstraat;
7. op een kavel aan de Bruynvisweg;
8. op het huidige terrein van de volkstuinten.

Voor deze acht locaties is allereerst in algemene zin onderzocht of deze voldoende realistisch zijn om in het vervolg van het onderzoek rekening mee te houden. In een eerste verkenningronde zijn vier van de acht locaties afgefallen (5. op het huidige kermis- en evenemententerrein / 6. aan de Spijtstraat / 7. aan de Bruynvisweg / 8. terrein van de volkstuinten).

inventarisatie locaties sporthal



De locatie van het huidige kermis- en evenemententerrein is het enige evenemententerrein van Wormer. Het is gewenst om dit daarvoor beschikbaar te houden. Daarnaast is de locatie geschikt als opvang voor een eventuele noodschool, mocht dat aan de orde komen. De kavel aan de Spijtstraat wordt niet als geschikte locatie beschouwd, omdat deze te veel in een woonwijk is gevestigd.

De kavel bij de Bruynvisweg wordt ook niet als geschikte locatie gezien, omdat dit fungeert als 'milieubuffer' en groenzone tussen het bedrijventerrein aan de westkant en de woonwijken aan de oostkant. Tot slot is het terrein van de huidige volkstuinen vanuit politiek en maatschappelijk oogpunt geen geschikte locatie om een sporthal te realiseren.

Voor de vier overgebleven locaties is nader onderzocht of de realisatie van een sporthal op die locatie haalbaar mag worden geacht.

4.2 beoordeling geschikte locaties sporthal

De beoordeling van de vier overgebleven locaties vond plaats aan de hand van een lijst met meer dan 20 criteria met relevante aandachtspunten. De criteria waaraan de locaties zijn getoetst, hebben met name betrekking op:

- het beschikbare perceeloppervlak;
- past de functie van de voorziening bij de locatie;
- ligging van de locatie, rekening houdend met het verzorgingsgebied;
- bereikbaarheid, parkeren en eventuele verkeersmaatregelen;
- de locatie en de afstand tot de basisscholen (bewegingsonderwijs);
- bestemmingsplanmogelijkheden en grondpositie van de gemeente;
- stedenbouwkundige inpassing op locatie;
- sociale veiligheid;
- duurzaamheid;
- mogelijkheden tot synergie;
- exploitatiemogelijkheden.

Nadat dit in samenwerking met de gemeente is uitgevoerd, is geconstateerd dat het terrein bij het buitenzwembad het Zwet (3.) als onvoldoende geschikt wordt geacht, omdat het perceeloppervlak niet groot genoeg is om beide functies (sporthal en buitenzwembad) te combineren. Een sporthal bij het buitenzwembad zal te veel ruimte nodig hebben van het huidige grasveld dat als ligweide dient. Bij de functie van een buitenzwembad is de aanwezigheid van een ligweide juist zeer relevant. Bovendien is de omgeving van het buitenzwembad een natuurterrein, waar bouwen niet is toegestaan.

De locatie bij het huidige ijsbaanterrein (4.) is op voorhand niet per definitie ongeschikt. Wel geldt voor deze locatie dat de bereikbaarheid en parkeerruimte een belangrijk aandachtspunt betreft. Met name de toegangsweg en de aansluiting op de Dorpsstraat is zeer smal.

Op basis van de analyse zijn de huidige locatie aan de Spatterstraat (1.) en de locatie op sportpark Trickelsoord (2.) het meest interessant. In dit onderzoek wordt daarom nader in gegaan op deze potentiële locaties voor een nieuwe sporthal.

4.3 inventarisatie locaties nieuw tennispark

Indien de drie tennisverenigingen in Wormer besluiten te fuseren, is het de wens om gezamenlijk tot één nieuw tennispark komen. Er is bekeken welke potentiële locaties daarvoor in aanmerking kunnen komen.

De fusiecommissie van de drie tennisverenigingen heeft een Programma van Wensen opgesteld waaraan het tennispark wat hen betreft idealiter moet voldoen (§ 12.1). Door de fusiecommissie is berekend – en door de tennisbond bevestigd - dat een nieuw tennispark op basis van de wensen circa 11.000 vierkante meter groot is.

Er zijn vier locaties onderzocht die wat betreft oppervlakte groot genoeg zijn voor een nieuw tennispark, namelijk:

1. het perceel aan de Spatterstraat;
2. het huidige ijsbaanterrein;
3. de zaandriehoek;
4. de gemeentewerf.

inventarisatie locaties tennis



Het perceel aan de Spatterstraat (1.) is de bestaande accommodatie van T.V. De Spatter en Sporthallen Wormer. Dit perceel is ongeveer 12.500 vierkante meter groot. Dit sluit aan bij de benodigde oppervlakte voor één nieuw tennispark. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het perceel aan de Spatterstraat ook in aanmerking komt voor een nieuwe sporthal (zie § 4.2), maar de oppervlakte van het perceel is onvoldoende voor de realisatie van een nieuwe sporthal én een nieuw tennispark.

Het perceel bij het huidige ijsbaanterrein (2.) is ongeveer 16.000 m² groot en is daarmee wat betreft oppervlakte ook geschikt. Een belangrijk aandachtspunt bij deze locatie is dat er een alternatief gevonden moet worden voor het huidige ijsbaanterrein.

De locaties bij de Zaandriehoek (3.) en bij de gemeentewerf (4.) zijn door de fusiecommissie aangedragen als mogelijke locaties voor een tennispark. Deze blijken echter bij nadere beschouwing beiden niet (erg) geschikt. Voor de Zaandriehoek geldt dat de grond niet in eigendom is van de gemeente. Er is bovendien sprake van een particulier initiatief gericht op woningbouw. De locatie bij de gemeentewerf betreft de milieustraat voor afvalscheiding. Dit kan niet elders in Wormer worden gevestigd, waardoor ook dit perceel niet geschikt is als mogelijke locatie voor een nieuw tennispark.

4.4 conclusie potentiële locaties sportaccommodaties

Voor een nieuwe sporthal zijn acht locaties onderzocht. Vier daarvan zijn op basis van een eerste algemene verkenning afgevalen. Vier andere locaties zijn aan de hand van diverse criteria getoetst. In dit onderzoek wordt nader ingegaan op de potentiële locaties bij de Spatterstraat en sportpark Trickelsoord. De locatie bij het huidige ijsbaanterrein is mogelijk ook geschikt, maar wordt in dit onderzoek niet verder uitgewerkt.

Voor het nieuwe tennispark zijn vier locaties onderzocht. In het vervolg van dit onderzoek worden de locaties aan de Spatterstraat en bij het huidige ijsbaanterrein meegenomen.

geheim

5 capaciteit

5.1 huidige capaciteit

5.2 behoefte gebruikers

5.3 conclusie benodigde capaciteit

5 capaciteit

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op potentiële locaties voor de nieuwe sporthal en een nieuw tennispark. Voor het tennispark geldt dat de fusiecommissie een Programma van Wensen heeft opgesteld, waarin staat beschreven waar het toekomstige tennispark aan moet voldoen. Voor de nieuwe sporthal is nog niet concreet waar deze aan moet voldoen. Om te bepalen wat de grootte van de nieuwe sporthal moet worden, wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de benodigde capaciteit van de sporthal.

5.1 huidige capaciteit

Zoals in hoofdstuk twee is beschreven, beschikt Wormer over meerdere binnensportaccommodaties. Deze hebben een verschillende capaciteit. Als de oppervlakte van de aanwezige sportvloer wordt 'vertaald' naar aantal zaaldelen, beschikken de huidige accommodaties samen over 13 zaaldelen.

aantal zaaldelen per accommodatie

locatie	aantal zaaldelen
sporthallen Wormer	6
sporthal bij Groen-Geel	3*
sporthal bij WSV 1930	3*
gymzaal de Balk	1
totaal	13

* de sporthallen bij Groen-Geel en WSV 1930 beschikken niet over scheidingswanden, maar de oppervlakte van de sportvloer staat gelijk aan drie zaaldelen.

Dit onderzoek is gericht op de vervanging van Sporthallen Wormer. Een nieuwe sporthal met zes zaaldelen sluit daarmee aan bij de huidige situatie. Echter, bij de realisatie van een nieuwe sporthal ter vervanging van de bestaande accommodatie, kan worden afgevraagd of een nieuwe sporthal wederom over zes zaaldelen moet beschikken. Daarom is gekeken naar de bezetting van de bestaande accommodatie Sporthallen Wormer en de eventuele optimalisatiemogelijkheden in combinatie met de bezetting van de andere accommodaties.

Op basis van de analyse van het huidige gebruik (§ 2.3), is duidelijk geworden dat overdag – tussen 08:00 uur en 16:00 uur – doorgaans één hal van Sporthallen Wormer wordt gebruikt, vooral voor bewegingsonderwijs. Voor de avondbezetting is nadrukkelijk meer capaciteit nodig. Op basis van de beschikbare informatie zijn beide hallen 's avonds vaak tegelijkertijd in gebruik, waardoor bij de realisatie van een nieuwe accommodatie ook zes zaaldelen nodig zijn om alle huidige activiteiten in de nieuwe hal te kunnen huisvesten.

Als gekeken wordt naar de avondbezetting van de andere sporthallen, wordt duidelijk dat 's avonds ook de sporthal bij Groen-Geel volledig is bezet, maar dat in de sporthal bij WSV 1930 nog ruimte beschikbaar is. Dat roept de vraag op of verplaatsing van activiteiten van Sporthallen Wormer naar de sporthal bij WSV 1930 mogelijk is.

De sporthal bij WSV 1930 is vanwege de aanwezige belijning in beginsel alleen geschikt voor zaalvoetbal. In Sporthallen Wormer vindt in de avonden zo'n 14 uur per week zaalvoetbalcompetitie plaats. Met een (mogelijke) verplaatsing van de zaalvoetbalactiviteiten naar de hal bij WSV 1930 is een nieuwe sporthal van zes zaaldelen niet meer noodzakelijk, maar volstaat voor het huidige gebruik een sporthal met een kleinere capaciteit van drie tot vier zaaldelen.

De sporthal bij WSV 1930 is geschikt voor zaalvoetbal. Mogelijk dient deze hal voor intensief zaalvoetbalgebruik geoptimaliseerd te worden. Met name toeschouwerscapaciteit is daarbij een relevant aandachtspunt.

5.2 behoefte gebruikers

Er is een vragenlijst uitgezet bij de verenigingen die (structureel) gebruikmaken van Sporthallen Wormer. In deze vragenlijst zijn vragen opgenomen over:

- algemene verenigingsinformatie;
- huidig gebruik van de sporthal;
- gewenst gebruik van de sporthal;
- ervaringen ten aanzien van de huidige accommodatie;
- wensen ten aanzien van een nieuwe accommodatie.

Op basis van de uitkomsten van deze vragenlijst is onder andere meer inzicht verkregen in het huidige en gewenst gebruik, hetgeen van invloed kan zijn op de benodigde capaciteit van een nieuwe sporthal. De belangrijkste resultaten van de vragenlijst zijn:

- de vragenlijst is ingevuld door 8 verenigingen;
- zes verenigingen geven aan dat ze de afgelopen vijf jaar ongeveer een gelijkblijvend ledenaantal hadden. Eén vereniging kende een stijging van het ledenaantal (recent opgericht) en één vereniging een daling;
- één vereniging heeft op dit moment een ledenstop voor enkele activiteiten. De reden hiervan is enerzijds dat de sporthal onvoldoende beschikbaar is op gewenste tijdstippen, anderzijds vanwege een tekort aan kader binnen de vereniging;
- de verenigingen maken in verschillende mate gebruik van de sporthal, variërend van twee tot dertig uur per week;
- vier verenigingen hebben aangegeven te willen groeien, vier andere verenigingen willen de huidige situatie als stabiele situatie handhaven;
- vier verenigingen hebben aangegeven graag meer uren te willen huren. In totaal gaat het hierbij om zo'n 10 tot 15 uur per week. De gewenste uitbreiding is vanwege een verwachte toename van het ledenaantal ofwel een intensivering van het huidige aanbod.

5.3 conclusie benodigde capaciteit

Sporthallen Wormer kent twee sporthallen met zes zaaldelen. Indien alle huidige activiteiten van Sporthallen Wormer ook in de toekomstige accommodatie plaats moeten vinden, is een sporthal met zes zaaldelen noodzakelijk.

In Wormer staan, naast Sporthallen Wormer, meerdere binnensport-accommodaties. De beschikbaarheid van de andere sporthallen geeft aanleiding om te kijken naar de mogelijke verplaatsing van activiteiten uit Sporthallen Wormer. Met name de sporthal bij WSV 1930 biedt mogelijkheden. Met een verplaatsing van activiteiten (m.n. zaalvoetbalcompetitie), kan een nieuwe sporthal beschikken over een kleinere capaciteit, van drie tot vier zaaldelen in plaats van zes. Rekening houdend met de huidige programmering, de demografische ontwikkelingen en de wensen van diverse verenigingen om meer uren te huren, wordt geconcludeerd dat een sporthal met drie zaaldelen dan nog altijd knelpunten oplevert. Een nieuwe sporthal met vier zaaldelen sluit beter aan bij het huidig en gewenst gebruik.

In dit onderzoek wordt dan ook steeds uitgegaan van ofwel een behoud van het huidige aantal zaaldelen, ofwel een situatie waarbij de capaciteit met twee zaaldelen afneemt. In het laatste geval zal verplaatsing van bestaande activiteiten naar de sporthal bij WSV 1930 noodzakelijk zijn.

geheim

6 functionaliteit

6.1 huidige functionaliteit

6.2 behoefte gebruikers

6.3 topsport korfbalvereniging Groen-Geel

6.4 conclusie benodigde functionaliteit

6 functionaliteit

In het vorige hoofdstuk is de benodigde capaciteit van de sporthal geanalyseerd. Bij de realisatie van een nieuwe sporthal dient niet alleen rekening gehouden te worden met de capaciteit - hoe groot is de accommodatie -, maar ook met de functionaliteit. Oftewel: waar is de accommodatie voor geschikt.

6.1 huidige functionaliteit

In hoofdstuk twee is al de huidige situatie van Sporthallen Wormer beschreven. Daarin is benoemd dat de accommodatie beschikt over belijning voor meerdere sportactiviteiten en dat diverse verenigingen van de hallen gebruikmaken. De type activiteiten die (veelvuldig) plaatsvinden zijn bewegingsonderwijs, badminton, bowls, gymnastiek, judo, korfbal, tennis, turnen, volleybal en zaalvoetbal.

In de huidige situatie beschikt één van beide hallen van Sporthallen Wormer over scheidingswanden, die daarmee in drie delen kan worden opgedeeld. De andere hal kent geen scheidingswanden. Beide hallen hebben een vrije hoogte van 7 meter.

Daarnaast beschikt de accommodatie over ondersteunende faciliteiten, zoals:

- toestellenberging;
- kleed- en wasruimten;
- toiletruimten;
- wedstrijdleidingruimte;
- docentenruimte;
- horecaruimte.

6.2 behoefte gebruikers

In de eerder aangehaalde vragenlijst die is uitgezet onder verenigingen die (structureel) gebruikmaken van Sporthallen Wormer, zijn vragen opgenomen over ervaringen van de huidige accommodatie en wensen ten aanzien van een nieuwe accommodatie. Daarbij ging het niet alleen over het gewenste aantal gebruiksuren, maar ook over de voorzieningen waar een sporthal over moet beschikken. De belangrijkste resultaten met betrekking tot functionaliteit zijn:

- de vragenlijst is ingevuld door 8 verenigingen;
- zes van de acht verenigingen hebben aangegeven dat de huidige **sportruimte** voldoet aan de wensen van de vereniging. Eén vereniging heeft aangegeven dat de houten sportvloer (hal 1) te glad is, de kunststofvloer (hal 2) te hard en dat de verlichting onvoldoende is. Een andere vereniging heeft benoemd dat de vrije uitloopruimte rondom de sportvloer niet voldoet aan de gestelde eisen van de bond;

- vijf van de acht verenigingen hebben benoemd dat de **ondersteunende faciliteiten** (entree, kleedruimten, horeca etc.) voldoen aan de wensen van de vereniging. Echter, vier verenigingen vinden wel dat Sporthallen Wormer over te weinig berging voor materialen beschikt. Twee verenigingen hebben benoemd dat de sanitaire voorzieningen onvoldoende zijn en één vereniging heeft aangegeven dat de horeca niet aansluit bij de behoefte;
- twee verenigingen hebben kenbaar gemaakt dat de huidige functionaliteit voldoende is en dat zij geen (andere) wensen hebben ten aanzien van een nieuwe accommodatie. De andere verenigingen hebben aangegeven dat bij een nieuwe accommodatie rekening gehouden dient te worden met betere c.q. aanvullende functionaliteit ten aanzien van:
 - o een houten vloer, geschikt voor rolschaatsen;
 - o voldoende vrije uitloop;
 - o voldoende kleedkamers voor teams en scheidsrechters;
 - o ingerichte turnhal en meer opbergruimte voor turnmaterialen;
 - o vergaderruimten;
 - o verenigingsruimten;
 - o EHBO-ruimte;
 - o goede verlichting;
 - o moderne kantine.

6.3 topsport korfbalvereniging Groen-Geel

De functionaliteit van een binnensportaccommodatie kan enerzijds worden afgeleid van de type sporten die in de accommodatie plaatsvinden en anderzijds het niveau waarop de activiteiten plaatsvinden. Sporthallen kunnen derhalve verschillende afmetingen (lengte, breedte, hoogte) hebben, afhankelijk van het gebruik. In Wormer is korfbalvereniging Groen-Geel actief op het hoogste niveau, de korfballeague.

De bestaande accommodatie bij Groen-Geel is niet geschikt voor wedstrijden op dit niveau. Zo voldoet de accommodatie niet aan de benodigde vrije hoogte van 9 meter, is de uitloop rondom het veld onvoldoende en is de hal niet geschikt voor een groot aantal toeschouwers.

Bij de realisatie van een nieuwe accommodatie in Wormer kan rekening worden gehouden met de benodigde topsportfaciliteiten voor korfbalvereniging Groen-Geel. Eisen waar een sporthal dan aan moet voldoen volgens de regelgeving van de Nederlandse Korfbalbond, zijn:

- een sportvloer van 48 x 28 meter, inclusief een obstakelvrije uitloop van 2 meter rondom het speelveld;
- obstakelvrije hoogte speelveld: 9 meter;
- toeschouwersvoorzieningen: minimaal geschikt voor 1.200 personen.

Korfbalvereniging Groen-Geel heeft zelf ook een Programma van Wensen opgesteld. **Aanvullende** wensen / aandachtspunten ten aanzien van een nieuwe accommodatie, geschikt voor topkorfbal, zijn:

- voldoende uitloopruimte en ruimte voor boarding;
- regieruimte voor opnames wedstrijden en pers, direct aan de sportvloer op 2,5 meter boven de sportvloer;
- toeschouwersruimte, geschikt voor 1.500 personen, aan het speelveld. Wat resulteert in een sportvloer met een maatvoering van 52 x 30 meter;
- sponsoruimte.

Een relevant aandachtspunt daarbij betreft de locatie. Als de realisatie van de nieuwe sporthal niet op het perceel bij sportpark Trickelsoord zal plaatsvinden, is het de vraag of een nieuwe sporthal elders dient te beschikken over de topsportfunctionaliteiten ten behoeve van Groen-Geel.

6.4 conclusie benodigde functionaliteit

De type activiteiten en het niveau waarop activiteiten beoefend worden, zijn van invloed op de benodigde c.q. gewenste functionaliteit van een accommodatie. In Sporthallen Wormer zijn meerdere verenigingen die gebruikmaken van een zogeheten combiveld, waardoor de accommodatie in ieder geval dient te beschikken over een sportvloer van 44,2 x 24 meter voor de breedtesport (afmetingen combiveld, inclusief uitloop).

Indien rekening wordt gehouden met een sporthal inclusief topsportfunctionaliteit voor korfbal, is een sportvloer van 48 x 28 meter nodig. Het is echter de wens van korfbalvereniging Groen-Geel om uit te gaan van een hal van 52 x 30 meter, zodat toeschouwers rondom de sportvloer kunnen zitten. Er zijn dus aanvullende functionaliteiten noodzakelijk voor een sporthal geschikt voor topsport. Daarnaast dient de hal door middel van scheidingswanden in drie delen te kunnen worden opgedeeld, in elk geval voor bewegingsonderwijs

Naast de functionaliteit ten aanzien van de sportruimte, dient rekening gehouden te worden met aanvullende voorzieningen, zoals voldoende berging, kleedruimten, horeca, multifunctionele ruimten en ruimte voor toeschouwers. Als de accommodatie geschikt moet zijn voor topkorfbal, kan voor deze ondersteunende ruimten een aanvullende behoefte gelden.

geheim

7 inpassingsstudie sportpark Trickelsoord

7.1 mogelijkheden sportpark Trickelsoord

7.2 uitkomsten inpassingsstudie

7.3 plan korfbalvereniging Groen-Geel

7 inpassingsstudie sportpark Trickelsoord

In de hoofdstukken vier, vijf en zes is ingegaan op de potentiële locaties en de benodigde capaciteit en functionaliteit voor een nieuwe sporthal. Dit is separaat van elkaar uitgewerkt, maar in de praktijk worden deze aspecten 'samengevoegd' en dat leidt tot vele mogelijkheden voor een nieuwe sporthal.

Voor sportpark Trickelsoord geldt dat vanwege de vorm van de locatie en de wensen van korfbalvereniging Groen Geel het de wens was om nader te bezien of de inpassing van een nieuwe hal wel mogelijk is, zowel in fysieke zin als wat betreft ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt deze vraag beknopt beantwoord. In de bijlage wordt de uitgevoerde inpassingsstudie uitgebreider toegelicht.

7.1 mogelijkheden sportpark Trickelsoord

De inpassing van een sporthal op sportpark Trickelsoord mag uitdagend genoemd worden, vanwege:

- de bestaande sporthal, kantine en kleedkamers van Groen-Geel;
- de ligging van de bestaande buitenvelden;
- de ligging van de tennisvereniging LTC de Poelstars;
- de beschikbare parkeervoorzieningen;
- de woningbouw rondom het sportpark;
- de vorm van de kavel.

De realisatie van een tweede sporthal bij sportpark Trickelsoord, ter vervanging van de huidige Sporthallen Wormer, roept dan ook de vraag op in hoeverre een aanvullende sporthal op sportpark Trickelsoord wel mogelijk is. In de een inpassingsstudie is rekening gehouden met de primaire fysieke kenmerken voor een nieuwe sporthal (denk aan lengte, breedte, oppervlakte, hoogte) en de bestaande situatie van het perceel.

7.2 uitkomsten inpassingsstudie

Bij de beoordeling van de inpassingsscenario's is rekening gehouden met:

- de fysieke inpassing op het perceel;
- interne routing en logistiek van de accommodatie;
- bereikbaarheid van de accommodatie en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen;
- fasering van inpassing en gevolgen voor gebruikers sporthal Groen-Geel en buitensportvelden;
- afstand tussen nieuwe sportvoorziening en woningbouw;
- aanvullende kosten voor herinrichting van het perceel.

Bij voorgaande wordt hier opgemerkt dat veel pas meer definitief kan worden bepaald in een ontwerpfase (mits uiteraard wordt besloten tot nieuwbouw op deze locatie).

Een belangrijk aandachtspunt bij de inpassingsstudie is dat als uitgangspunt is genomen dat de fusie van de drie tennisverenigingen heeft plaatsgevonden, waarbij tennisvereniging LTC de Poelstars verhuist naar

een andere locatie in Wormer. Daardoor komt ruimte beschikbaar voor herinrichting van het gebied met een nieuwe sporthal en bijbehorende infrastructuur (parkeren).

Noot: de 'tennisfusie' is nog niet definitief. Besluitvorming bij de tennisverenigingen dient nog plaats te vinden. Indien een fusie van de drie tennisverenigingen niet doorgaat, is de inpassing van een tweede sporthal op sportpark Trickelsoord niet wenselijk.

Op basis van de inpassingsstudie en in afstemming met de gemeente¹¹ wordt, voor het scenario met de nieuwbouw van een sporthal op sportpark Trickelsoord in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek uitgegaan van:

- een nieuwe sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer met een capaciteit van 4 zaaldelen, inclusief het uitgangspunt waarbij rekening wordt gehouden met een verplaatsing van (zaalvoetbal)activiteiten naar de sporthal bij WSV 1930;
- een nieuwe sporthal ter vervanging van de huidige hal van Groen-Geel met een capaciteit van 3 zaaldelen;
- een sporthal die beschikt over topsportfunctionaliteiten ten behoeve van topkorfbal;
- een volledige herinrichting van het perceel, inclusief verplaatsing van de buitensportvelden op het terrein.

De volledige inpassingsstudie is in de bijlage toegevoegd.

7.3 plan korfbalvereniging Groen-Geel

Al voor de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek, heeft korfbalvereniging Groen-Geel zelf een plan opgesteld voor de realisatie van een sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer en vervangende nieuwbouw voor de huidige sporthal van Groen-Geel.

Het is een doordacht plan, dat rekening houdt met de mogelijkheden op het perceel en de benodigde voorzieningen van een sporthal. Groen-Geel heeft daarbij pragmatisch gezocht naar mogelijkheden om de inpassing op sportpark Trickelsoord mogelijk te maken. Het plan sluit echter niet volledig aan bij de capaciteitsbehoefte. Daarnaast zijn in het plan uitgangspunten gehanteerd die weliswaar begrijpelijk zijn, maar waarmee te veel wordt ingeboet op de functionaliteit van de accommodatie. Het betreft dan met name (opnieuw) het aantal zaaldelen en de situering en capaciteit van kleedruimten en berging.

Vanwege de benoemde aandachtspunten is besloten om zoveel mogelijk gebruik te maken van inzichten uit het plan van Groen-Geel, maar deze als op zichzelf staande variant niet verder mee te nemen bij de inpassingsstudie.

In de bijlage wordt nader ingegaan op de aandachtspunten bij het plan van Groen-Geel.

Geheim

8 scenario's

8.1 overweging scenario's sporthal en tennis

8.2 keuze scenario's

8.3 scenario's: samenvattend overzicht

8 scenario's

In de voorgaande hoofdstukken zijn relevante aspecten behandeld die van invloed zijn op de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie, zowel wat betreft een nieuwe sporthal als één gezamenlijk tennispark. Daarbij zijn vele variabelen en combinaties denkbaar. Echter, op basis van de hiervoor benoemde relevante aspecten en gestelde uitgangspunten, beperken we ons tot drie meest realistische scenario's. Deze scenario's worden in dit hoofdstuk toegelicht. Vervolgens wordt in deel drie van deze notitie ingegaan op de financiële vertaling van de scenario's.

8.1 overwegingen scenario's sporthal en tennis

Bij de totstandkoming van de scenario's is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- een inventarisatie en analyse van locaties, met als conclusie dat voor de sporthal mogelijk geschikt zijn:
 - o locatie Spatterstraat;
 - o locatie sportpark Trickelsoord;
- de benodigde capaciteit voor een nieuwe sporthal, waarbij rekening is gehouden met:
 - o de beschikbare capaciteit van de huidige sporthal;
 - o de beschikbaarheid van andere sporthallen in Wormer;
 - o een eventuele noodzakelijke verplaatsing van activiteiten naar andere sporthallen;

- o de uitkomsten van de vragenlijsten, uitgezet onder verenigingen;
- o de demografische ontwikkeling;
- o de leerlingenprognoses ten behoeve van het bewegingsonderwijs.
- de benodigde functionaliteit van de sporthal, waarbij rekening is gehouden met:
 - o de huidige functionaliteit en het type activiteiten die plaatsvinden;
 - o de uitkomsten van de vragenlijst, uitgezet onder verenigingen;
 - o de wens van korfbalvereniging Groen-Geel ten aanzien van een accommodatie, geschikt voor topkorfbal.
- de koppeling van bovenstaande aspecten en de belemmeringen die dat op percelen kan opleveren;
- de eventuele vervanging van de sporthal bij Groen-Geel;
- een inventarisatie en analyse van locaties voor een nieuw tennispark, met als conclusie dat voor een gezamenlijk tennispark mogelijk geschikt zijn:
 - o locatie ijsbaanterrein;
 - o locatie Spatterstraat;
- de samenhang / overlap van de scenario's voor een nieuwe sporthal en een nieuw gezamenlijk tennispark.

De diverse aspecten maken het vraagstuk rondom de sportaccommodaties in Wormer enigszins complex. Er zijn veel (sub)scenario's mogelijk, echter die zijn niet allemaal uitgewerkt. Hierna volgt een beschrijving van de gekozen scenario's die in dit onderzoek nader zijn onderzocht.

8.2 keuze scenario's

Aan de hand van de hiervoor uitgewerkte overwegingen, is voor de realisatie van een nieuwe sporthal een drietal scenario's vastgesteld. Het gaat om de volgende drie scenario's:

1. een sporthal met 6 zaaldelen aan de Spatterstraat;
2. een sporthal met 4 zaaldelen aan de Spatterstraat;
3. een sporthal met 7 zaaldelen op sportpark Trickelsoord.

Voor een gezamenlijk nieuw tennispark zijn twee locaties geschikt (het huidige ijsbaanterrein en de Spatterstraat) bevonden. Aangezien de locatie aan de Spatterstraat niet groot genoeg is voor een nieuwe sporthal en een nieuw tennispark, is de keuze voor de locatie van een nieuwe sporthal van invloed op de locatiekeuze voor het nieuwe tennispark (en andersom). In onderstaande toelichting van de scenario's en in de overzichtstabel in § 8.3 wordt per scenario ook ingegaan op de locatiemogelijkheden voor het nieuwe tennispark.

Bij de navolgende toelichting op de scenario's wordt daarnaast een beknopte fasering benoemd van de uitvoering ervan. Dit betreft alleen de realisatiestappen en betreft niet een integraal stappenplan, waarin nog de nodige zaken meer aan de orde zullen zijn (denk bijvoorbeeld aan wijziging van bestemmingsplan, bepalen van een aanpak voor de ontwikkeling van de woningbouw, etc.).

8.2.1 scenario 1: sporthal met 6 zaaldelen aan de Spatterstraat

Het eerste scenario betreft de realisatie van een sporthal met 6 zaaldelen bij de Spatterstraat. Dit scenario sluit het meeste aan bij de huidige situatie, zowel wat betreft locatie, als wat betreft capaciteit. Doordat wordt uitgegaan van een capaciteit van zes zaaldelen, is een verplaatsing van activiteiten naar andere sporthallen in Wormer niet nodig. In dit scenario wordt niet uitgegaan van een topsportfunctionaliteit voor topsport door korfbalvereniging Groen-Geel. De bestaande hal van Groen-Geel blijft gehandhaafd.

In het scenario blijft alleen het ijsbaanterrein over als geschikte locatie voor het nieuwe tennispark van circa 11.000 vierkante meter. Daarbij dient nog wel uitgewerkt te worden hoe de toegang tot het terrein, waar momenteel de ijsbaan ligt, kan worden verbeterd.

Verder geldt in dit scenario dat de fasering een aandachtspunt is (zoals eigenlijk in alle scenario's). Indien het een wens of voorwaarde is dat gebruikers niet (tijdelijk) zonder accommodatie komen te zitten, dan betekent dat:

- I. bepaald dient te worden waar het huidige ijsbaanterrein een nieuwe plek kan krijgen om deze daarnaartoe te verplaatsen;
- II. daarna ruimte in het gebied van de Spatterstraat vrij gemaakt moet worden door uitplaatsing van de tennisaccommodatie en/of tijdelijke verplaatsing van bepaalde activiteiten uit de hal naar de hal van WSV 1930;

- III. afhankelijk van uiteindelijke ruimtelijke inpassing: daarnaast mogelijk eerst één van beide hallen van Sporthallen Wormer gesloopt dient te worden;
- IV. daarna nieuwbouw kan plaatsvinden van een nieuwe hal, inclusief (al dan niet tijdelijke) parkeervoorziening;
- V. vervolgens de oude sporthallen (of resterende hal) wordt gesloopt;
- VI. en tot slot de woningbouw op overblijvende ruimte kan worden gerealiseerd.

8.2.2 scenario 2: sporthal met 4 zaaldelen aan de Spatterstraat

In het tweede scenario wordt ook uitgegaan van een sporthal op de huidige locatie aan de Spatterstraat. Echter, de sporthal beschikt in dit scenario niet over zes, maar over vier zaaldelen. Hiervoor is een permanente verplaatsing van een deel van de bestaande activiteiten van Sporthallen Wormer naar een andere sporthal noodzakelijk. In de keuze voor de te verplaatsen activiteiten ligt een verplaatsing van de zaalvoetbalcompetitie naar de hal bij voetbalvereniging WSV 1930 voor de hand. In een vervolgfase zal nader onderzocht moeten worden of deze hal wellicht moet (en kan) worden aangepast.

In dit scenario is de hal niet geschikt voor topsport door korfbalvereniging Groen-Geel. In het scenario blijft de bestaande hal van Groen-Geel gehandhaafd. In dit scenario blijft alleen het ijsbaanterrein over als geschikte locatie voor het nieuwe tennispark van 11.000 vierkante meter.

De fasering is in dit scenario in beginsel hetzelfde als in scenario 1, met dien verstande dat uitplaatsing van huidige activiteiten van de Sporthallen Wormer definitief is en er meer ruimte voor woningbouw zal zijn aan de Spatterstraat.

8.2.3 scenario 3: sporthal met 7 zaaldelen op sportpark Trickelsoord

Het derde scenario omvat de nieuwbouw van een nieuwe sporthal mét topsportfunctionaliteit voor Groen-Geel, op sportpark Trickelsoord ter vervanging van de bestaande sporthal aan de Spatterstraat en ter vervanging van de huidige sporthal van Groen-Geel. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het nodig dat de bestaande sporthal van Groen-Geel wordt vervangen. Groen-Geel heeft aangegeven zelf een oplossing te kunnen vinden voor het tijdelijk niet beschikbaar zijn van zaalruimte. Daarnaast wordt uitgegaan van een verplaatsing van de buitenvelden, zodat het volledige perceel zo optimaal mogelijk heringericht kan worden.

Indien dit scenario wordt gerealiseerd, kan het nieuwe tennispark ofwel bij de Spatterstraat ofwel op het huidige ijsbaanterrein gerealiseerd worden.

De fasering in dit scenario zou er als volgt uit kunnen zien:

- I. bepaald dient te worden waar het nieuwe tennispark wordt gerealiseerd en – als dat op het terrein van de huidige ijsbaan is, waar de ijsbaan een nieuwe plek kan krijgen;
- II. vervolgens kan ruimte op sportpark Trickelsoord vrij gemaakt worden door uitplaatsing van de tennisaccommodatie;

- III. daarna kan nieuwbouw van de sporthal – al dan niet gefaseerd - plaatsvinden, inclusief parkeervoorziening;
- IV. hierna worden activiteiten (m.n. zaalvoetbal) uit de Sporthallen Wormer naar de hal van WSV 1930 verplaatst;
- V. vervolgens wordt de Sporthallen Wormer gesloopt;
- VI. en kan de woningbouw op overblijvende ruimte aan de Spatterstraat worden gerealiseerd.

Geheim

8.3 scenario's: samenvattend overzicht

In onderstaande tabel zijn de scenario's uitgewerkt, waarbij de relevante aandachtspunten per scenario staan vermeld:

	scenario 1 6 – SP*	scenario 2 4 – SP*	scenario 3 7-TR*
locatie sporthal	huidige locatie Spatterstraat	huidige locatie Spatterstraat	sportpark Trickelsoord
aantal zaaldelen	6	4	7
verplaatsing activiteiten naar WSV 1930 noodzakelijk?	nee**	ja	ja
'sporthallose' periode vermijdbaar?	nee	waarschijnlijk wel	waarschijnlijk wel
continuering huidige organisatie zonder meer mogelijk	ja	wellicht, maar niet voor horeca	waarschijnlijk niet
(nieuwe) topsportfunctionaliteit t.b.v. korfbal	nee	nee	ja
nieuwbouw bestaande sporthal Groen-Geel	nee	nee	ja
locatie nieuw gezamenlijk tennispark	ijsbaanterrein	ijsbaanterrein	Spatterstraat of ijsbaanterrein
locatie nieuwe ijsbaan	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
vrijkomende percelen*** voor woningbouwontwikkeling	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt & mogelijk de Spatterstraat

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord.

** in scenario 1 is in verband met de fasering een tijdelijke verplaatsing van activiteiten naar de hal van WSV 1930 gewenst.

*** perceeloppervlakte TC Eendragt: 1.900 vierkante meter, perceeloppervlakte LTC de Poelstars: 3.700 vierkante meter, perceeloppervlakte Spatterstraat: 12.500 vierkante meter.

**** in scenario 1 en 2 blijft, na de realisatie van een sporthal aan de Spatterstraat, een deel van het perceel beschikbaar voor woningbouw. Dit is circa 3.000 tot 5.000 vierkante meter.

Gehheim

9 fysieke kenmerken sporthal

9.1 algemene beschrijving fysieke ruimten

9.2 benodigd oppervlakte per scenario

9 fysieke kenmerken sporthal

9.1 algemene beschrijving fysieke ruimten

Bij de realisatie van een nieuwe sporthal zal er, naast de sportvloer ook ondersteunende ruimten moeten worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de fysieke kenmerken per scenario is rekening gehouden met de volgende functies / zones:

- entreegebied;
- horeca;
- sportzaal c.a.;
- kleedzone behorende bij de sportzaal;
- personeelsruimten;
- multifunctionele ruimten;
- technische ruimten;
- buitenterrein en infrastructuur.

Hierna wordt per functie / zone aangegeven welke onderdelen daartoe (kunnen) behoren. Uiteraard bestaan er verschillen tussen de scenario's en zullen bepaalde ruimten wel of niet nodig zijn c.q. kleiner of groter moeten zijn. In § 9.2 worden de verschillen tussen de scenario's in benodigd oppervlakte op hoofdlijnen zichtbaar gemaakt.

9.1.1 entreegebied

Voor de entreezone wordt rekening gehouden met:

- entree (tochtsluis);
- centrale ontvangsthal;
- beheerdersruimte;
- toiletruimten (heren, dames, MIVA);
- algemene berging.

9.1.2 horeca

In deze zone is nu meegenomen:

- centrale ontmoetingsruimte;
- bar;
- keuken;
- ruimte voor opslag en koeling.

9.1.3 sportzaal c.a.

Bij de sportzaal gaat het om:

- de sportvloer;
- toestellenbergingen (voor o.a. bewegingsonderwijs);
- tribune / toeschouwersruimte.

9.1.4 kleedzone behorende bij de sportzaal

Voor de kleedzone behorende bij de sportzaal zijn opgenomen:

- groepskleedkamers;
- doucheruimte;
- toiletten (heren, dames, MIVA).

9.1.5 personeelsruimten

Onderdeel van de personeelsruimten zijn:

- kantoor voor een bedrijfsleider;
- kantoor voor (administratie)medewerkers;
- vergaderruimte.

9.1.6 multifunctionele ruimten

Multifunctionele ruimten zijn ruimten die voor meerdere gebruikers relevant zijn en/of meer meerdere functies kunnen vervullen:

- vergaderruimte;
- verenigingsruimte;
- EHBO-ruimte;
- beheerders-, docenten en scheidsrechtersruimte;
- berging;
- schoonmaakruimte.

9.1.7 technische ruimten

Technische ruimten zijn ruimten ten behoeve van de technische installaties, zoals voor luchtbehandeling, maar ook verdeelinrichting, meterkast, cv-/stookruimte, etc.

9.1.8 buitenterrein en infrastructuur

Ten behoeve van het gebouw is externe infrastructuur nodig:

- entree- / voorplein;
- toerit tot het terrein vanaf openbare weg;
- parkeerruimte voor auto's (inclusief gehandicapten parkeerplaatsen);
- parkeerruimte voor fietsen / brommers / scootmobiel;
- overige terreininrichting.

9.2 benodigd oppervlakte per scenario

De benodigde oppervlakten (afgerond) voor elk scenario zijn als volgt geraamd:

#	ruimte	scenario 1 6 – SP*	scenario 2 4 – SP*	scenario 3 7-TR*
1	entreegebied	110	90	130
2	horeca	230	150	300
3	sportzaal c.a.	2.840	1.970	3.650
4	kleedzone	690	450	720
5	personeelsruimten	60	40	60
6	multifunctionele ruimten	80	80	140
7	technische ruimten	290	190	340
	totaal (BVO**)	4.300	2.970	5.340
8	buitenterrein	800	800	800
9	infrastructuur	3.930	2.750	4.850

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

** Bruto vloeroppervlakte

9.2.1 toelichting scenario's

In **scenario 1** is uitgegaan van een accommodatie met zes zaaldelen, oftewel: twee hallen met elk drie zaaldelen. Beide hallen beschikken over een sportvloer van 44,2 x 24 meter en een vrije hoogte van 7 meter. Er wordt niet uitgegaan van een sporthal met topsportfaciliteiten ten behoeve van topkorfbal.

Scenario 2 gaat uit van een hal met 4 zaaldelen, waarbij ook geen rekening wordt gehouden met de topsportfunctionaliteit voor Groen-Geel. In dit scenario is de sportzaal uiteraard kleiner dan in scenario 1. Daarnaast is in scenario 2, ten opzichte van scenario 1, minder oppervlakte geraamd voor ruimten zoals berging, het aantal kleedkamers, de entree en horeca en technische ruimten.

In **scenario 3** wordt uitgegaan van een accommodatie van 7 zaaldelen op de locatie bij sportpark Trickelsoord, oftewel: één hal van vier zaaldelen en één hal van drie zaaldelen. De sporthal van drie zaaldelen is geschikt voor topsport en beschikt over een sportvloeroppervlak van 52 x 30 meter, dat is inclusief ruimte voor toeschouwers op de sportvloer. Deze hal heeft een vrije hoogte van 9 meter. De hal met vier zaaldelen beschikt over een vrije hoogte van 7 meter. Daarnaast is in scenario 3 rekening gehouden met meer oppervlakte voor ondersteunende voorzieningen, mede in verband met de topsportfunctionaliteit.

10 investeringsraming sporthal

10.1 algemene uitgangspunten

10.2 specifieke uitgangspunten per scenario

10.3 investeringsraming per scenario

10.4 risico-inventarisatie

10 investeringsraming sporthal

In dit hoofdstuk wordt, op basis van de uitgewerkte ruimtestaten van § 9.2, de investeringsraming voor de drie scenario's uitgewerkt en toegelicht. Allereerst worden algemene uitgangspunten benoemd, vervolgens worden enkele specifieke uitgangspunten behandeld en daarna de investeringsramingen getoond.

10.1 algemene uitgangspunten

Bij alle investeringsramingen gelden voor alle scenario's de volgende algemene uitgangspunten:

- prijspeil augustus 2020;
- bedragen zijn INCLUSIEF btw, tenzij anders vermeld;
- de post "bouwkosten" bevat kosten ten behoeve van de realisatie van een nieuwe sporthal zoals opgenomen in de ruimtestaat in § 9.2;
- de post "bijkomende kosten" betreft een stelpost voor:
 - o leges;
 - o honoraria voor ontwerp / architect / adviseurs;
 - o directievoering c.q. kwaliteitstoezicht gedurende de bouw;
 - o projectmanagement;
 - o kosten voor bestemmingsplanprocedure voor de sporthal;
 - o nutsaansluitkosten;
 - o bouwrente;
 - o kosten voor buitenterrein;
- kosten voor benodigde infrastructuur (parkeren);
- o onvoorzien;
- bij de investeringsraming wordt uitgegaan van het verkrijgen van de volledige subsidie vanuit de SPUK¹²;
- verder zijn niet meegenomen:
 - o grondkosten (verwerving, belasting etc.);
 - o aanvullende duurzaamheidsmaatregelen;
 - o prijsstijgingen tot aan start bouw;
 - o losse inventaris gebruikers;
 - o verhuiskosten;
 - o bijzondere communicatiekosten;
 - o opstart- / ingebruikname kosten;
 - o ambtelijke inzet.

10.2 specifieke uitgangspunten per scenario

Ten behoeve van de investeringsramingen van de drie scenario's gelden niet alleen de benoemde algemene uitgangspunten zoals toegelicht in (§ 10.1), maar wordt ook rekening gehouden met enkele specifieke aanvullende posten die per scenario verschillen. In de onderstaande tabel staat benoemd welke aanvullende posten in welk scenario zijn opgenomen.

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
aanvullende posten:	6 – SP*	4 – SP*	7-TR*
sloop sporthallen Wormer	ja	ja	nee
bouwrijp maken Spatterstraat	ja	ja	nee
sloop sporthal Groen-Geel	nee	nee	ja
sloop tennis LTC de Poelstars	nee	nee	ja
verplaatsen buitensportvelden	nee	nee	ja
bouwrijp maken Trickelsoord	nee	nee	ja
eventuele aanpassingen sporthal WSV 1930	nee	ja**	ja**

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

** niet opgenomen in investeringsraming (§ 10.3)

Bij de aanvullende investeringen gelden de volgende aandachtspunten:

- het bouwrijp¹³ maken van het gebied aan de Spatterstraat ten behoeve van een nieuwe sporthal is exclusief de verwijdering / sloop van de aanwezige tennisvoorzieningen en het bouwrijp maken van de betreffende oppervlakte – voor deze kosten is een (stel)post

opgenomen in de raming van de kosten voor de uitplaatsing van de tennisparken;

- het woonrijp¹⁴ maken is niet in de ramingen voor de sporthalscenario's opgenomen. Voor deze kosten is een (stel)post opgenomen in de raming van de kosten voor de realisatie van de woningbouw;
- kosten voor bestemmingsplanprocedure voor (verplaatsing) ijsbaan, tennispark, woningbouw, etc. zijn niet meegenomen in deze investeringsramingen.

10.3 investeringsraming per scenario

De investeringsramingen (inclusief btw en afgerond) zijn als volgt:

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
bouwkosten	6 – SP*	4 – SP*	7-TR*
bouwkundig	€ 5.100.000	€ 3.500.000	€ 6.000.000
installaties	€ 1.600.000	€ 1.100.000	€ 1.900.000
vaste inrichtingen	€ 1.200.000	€ 800.000	€ 1.400.000
subtotaal bouwkosten	€ 7.900.000	€ 5.400.000	€ 9.300.000
bijkomende kosten (§ 10.1)	€ 2.100.000	€ 1.600.000	€ 2.500.000
aanvullende posten (§ 10.2)	€ 300.000	€ 300.000	€ 1.400.000
totale investering incl. btw, excl. SPUK	€ 10.300.000	€ 7.300.000	€ 13.200.000
subsidie SPUK (17,5%)	€ 1.800.000	€ 1.300.000	€ 2.300.000
totale investering incl. SPUK	€ 8.500.000	€ 6.000.000	€ 10.900.000

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

10.4 risico-inventarisatie

Van belang is ook om te benoemen wat NIET is meegenomen in de ramingen. Daar zitten zaken bij waarvan mag worden verwacht dat ze niet aan de orde komen, maar er zitten ook zaken bij die op voorhand niet te ramen zijn. Het is daarmee een vorm van risico-inventarisatie.

Het betreft de volgende zaken:

- planschade;
- aanleggen / verleggen / verwijderen / verzwaren van nutsaansluitingen en ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen;
- realiseren van oppervlaktewater (hemelwaterberging);
- kosten voor grondverbetering;
- bijzondere maatregelen / kosten voor asbestverwijdering van bestaande accommodaties, grondafvoer, bodemvervuiling, geluidsbarrières, stikstof, etc.;
- bijzondere bouwplaatsvoorzieningen (bijvoorbeeld tijdelijke vluchtwegen / bouwwegen / bruggen);
- kostenverhoging als gevolg van hoog esthetische, architectonische en/of stedenbouwkundige ambitieniveau;
- tijdelijke huisvesting voor gebruikers;
- externe voorzieningen in het kader van brandveiligheid (bijvoorbeeld loopbruggen in vluchtroutes, brandhydranten, keerlus nooddiensten, etc.);

Verder geldt dat bij de investeringsraming voor scenario 3 vooralsnog geen rekening is gehouden met een financiële bijdrage vanuit Groen-Geel in verband met de vervanging van de huidige sporthal voor een nieuwe (top)sporthal. Met de vereniging zal hierover in een vervolgfase nader gesproken moeten worden.

Verder geldt dat de eventuele aanpassingen van de sporthal WSV 1930 (relevant in voor scenario's 2 en 3) niet zijn meegenomen. Binnen de scope van het onderzoek is geen ruimte geweest voor het schouwen van deze accommodatie en het inventariseren van eventueel benodigde aanpassingen.

Tot slot is van belang te benoemen dat het risico van de aanvraag van de SPUK-subsidie betrekking heeft op de looptijd van subsidie (vooralsnog tot en met 2023) en de eventuele landelijke overschrijving van de beschikbare middelen.

11 exploitatiebegroting sporthal

11.1 algemene uitgangspunten

11.2 uitgangspunten baten

11.3 bezetting en programmering

11.4 uitgangspunten lasten

11.5 exploitatiebegroting per scenario

11.6 aandachtspunten exploitatiebegrotingen

11 exploitatiebegroting sporthal

In het vorige hoofdstuk is de investeringsraming voor een nieuwe sporthal per scenario uitgewerkt. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatiebegroting van de sporthal. De algemene uitgangspunten worden vermeld. Daarna worden de specifieke uitgangspunten voor de baten en lasten benoemd en vervolgens worden de exploitatiebegrotingen per scenario getoond.

11.1 algemene uitgangspunten

Ten aanzien van de exploitatiebegrotingen voor de sporthallen gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- prijspeil augustus 2020;
- er wordt uitgegaan van een niet-winstbeogende exploitatie, waardoor geen recht is op btw-aftrek. Bedragen zijn dan ook INCLUSIEF BTW, tenzij anders vermeld;
- er is vooralsnog alleen rekening gehouden met de subsidiemogelijkheden vanuit de SPUK t.b.v. de investeringsraming. Er is vooralsnog geen rekening gehouden met de andere subsidiemogelijkheden vanuit de SPUK en / of de BOSA;
- de uitwerking geldt voor een 'standaard exploitatiejaar' (regulier jaar, zonder opstarteffecten / andere bijzonderheden).

11.2 uitgangspunten baten

De baten van de nieuwe sporthal zijn geraamd op basis van een activiteitenprogrammering / verhuurschema (zie § 11.3) en een gemiddeld tarief per type activiteit. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- in de programmeringen wordt onderscheid gemaakt naar type activiteiten, te weten:
 - o onderwijs;
 - o verenigingen;
 - o particuliere verhuur;
 - o commerciële verhuur.
- de tarifiering is gebaseerd op de bestaande tarieven van Sporthallen Wormer (seizoen 2018-2019), waarbij rekening is gehouden met een indexatie van twee keer 2% ten behoeve van het seizoen 2020-2021;
- er is gerekend met de volgende gemiddelde omzet per activiteit, btw-vrijgesteld:

o onderwijs:	€ 13,00 per zaaldeel per uur
o verenigingen:	€ 20,25 per zaaldeel per uur
o particuliere verhuur:	€ 23,00 per zaaldeel per uur
o commerciële verhuur:	€ 33,00 per zaaldeel per uur
- naast baten uit verhuur van de sporthal, is gerekend met een pachtsom vanuit de horeca en is een post 'overige baten' opgenomen.

11.3 bezetting en programmering

Om een realistische exploitatiebegroting op te stellen, is het van belang om inzicht te hebben in wat in de accommodatie plaatsvindt, dan wel kan plaatsvinden. Voor elk scenario is een standaard programmering opgesteld. Aan de hand de programmering (en tarifiering) is vervolgens de omzet geraamd. Daarnaast is op basis van de wekelijkse bezetting een personeelsplanning opgesteld. De programmering geldt daarmee dus als basis voor de exploitatiebegrotingen. Per scenario is steeds rekening gehouden met:

- de huidige programmering;
- de capaciteit van de nieuwe sporthal (4, 6 of 7 zaaldelen);
- de functionaliteit van de nieuwe sporthal (breedtesport of topsport);
- de wensen van verenigingen t.a.v. aanvullend gebruik. (o.b.v. de ingevulde vragenlijst, zoals toegelicht in § 5.2).

De in paragraaf § 3.2 benoemde verwachte groei in bewegingsonderwijs, is voorzichtigheidshalve nog niet meegenomen in de programmering (en geraamde baten).

Hierna volgt per scenario een beknopte toelichting van de gehanteerde uitgangspunten voor de programmering.

11.3.1 programmering scenario 1

Scenario 1 omvat een sporthal met zes zaaldelen bij de Spatterstraat. Dit is wat betreft capaciteit gelijk aan de huidige accommodatie Sporthallen Wormer. Specifieke uitgangspunten zijn:

- de huidige programmering is volledig overgenomen;
- er is niet uitgegaan van een noodzakelijke verplaatsing van huidige activiteiten naar andere sporthallen binnen Wormer;

11.3.2 programmering scenario 2

Scenario 2 omvat een sporthal met vier zaaldelen aan de Spatterstraat. Daarmee beschikt de sporthal in dit scenario over een kleinere sportvloeroppervlakte dan de huidige situatie en dat heeft consequenties voor de bezetting. Specifieke uitgangspunten van de programmering zijn:

- nagenoeg alle activiteiten van de huidige programmering zijn overgenomen;
- verplaatsing van een deel van het huidig gebruik naar een andere sporthal in Wormer is noodzakelijk;
- er is derhalve rekening gehouden met een verplaatsing van alle zaalvoetbaluren naar de sporthal bij WSV 1930;
- ook alle (indoor) tennis-gerelateerde activiteiten zijn niet opgenomen in de programmering;
- het niet meenemen van zaalvoetbal en tennis in de programmering, leidt tot een omzetzakelijkheid van verhuur aan verenigingen;
- verplaatsing van beide activiteiten zorgt voor optimalisatiemogelijkheden van de programmering;

- er is rekening gehouden met (beperkt) aanvullend gebruik van andere verenigingen;
- met een optimalisatie van de programmering en aanvullende verhuur aan verenigingen, kan de omzetsdaling enigszins worden teruggedrongen.
- de uren die Groen-Geel in de huidige situatie gebruikmaakt van de bestaande hal op sportpark Trickelsoord, zijn overgenomen in de nieuwe hal.

11.3.3 programmering scenario 3

Scenario 3 betreft een sporthal met 7 zaaldelen op sportpark Trickelsoord. Het uitgangspunt is een hal van vier zaaldelen ter vervanging van de sporthal aan de Spatterstraat en een hal van drie zaaldelen ter vernieuwing van de huidige hal van Groen-Geel. Specifieke uitgangspunten van de programmering zijn:

- nagenoeg alle activiteiten van de huidige programmering van Sporthallen Wormer zijn overgenomen;
- verplaatsing van een deel van het huidig gebruik van Sporthallen Wormer naar een andere sporthal in Wormer is noodzakelijk;
- er is derhalve rekening gehouden met een verplaatsing van alle zaalvoetbaluren naar de sporthal bij WSV 1930;
- ook alle (indoor) tennis-gerelateerde activiteiten zijn niet opgenomen in de programmering;
- verplaatsing van beide activiteiten zorgt voor optimalisatiemogelijkheden van de nieuwe programmering;
- er is rekening gehouden met (beperkt) aanvullend gebruik van andere verenigingen;

11.4 uitgangspunten lasten

De lasten van de exploitatiebegroting zijn onderverdeeld in kapitaallasten, onderhoudskosten, energie, personeelskosten en overige kosten. Deze worden hierna toegelicht:

11.4.1 kapitaallasten

De kapitaallast is geraamd op basis van de investeringsraming, inclusief de subsidie vanuit de SPUK, zoals opgenomen in § 9.2. De berekening van de kapitaallasten is op basis van een annuïtaire afschrijvingsmethode met een rentepercentage van 4%. Het rentepercentage is verbonden aan de rekenrente van de gemeente Wormerland voor de periode 2016 tot en met 2020. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- bouwkundig: 40 jaar
- installaties: 15 jaar
- vaste inrichtingen: 20 jaar
- bijkomende kosten: 40 jaar

11.4.2 onderhoudskosten

De post onderhoudskosten bevat groot en dagelijks onderhoud en is geraamd op 1,25% van de bouwkosten. Dit is opgebouwd uit 1% voor (een dotatie ten behoeve van) groot onderhoud en 0,25% voor het dagelijks onderhoud. Vervangingsinvesteringen zijn niet opgenomen in deze raming, maar worden geacht te worden gedekt uit de afschrijving (zie hiervoor).

11.4.3 energie

Energie is geraamd aan de hand van ervaringscijfers aangaande verbruiken. Daarbij is uitgegaan van een gasloos gebouw.

11.4.4 personeelslasten

De personeelslasten zijn geraamd aan de hand van een opgestelde personeelsplanning, die gebaseerd is op de activiteitenprogrammering. Bij de personeelsinzet is onderscheid gemaakt naar de functies management, beheer, techniek en schoonmaak. De daaraan verbonden lasten zijn geraamd op basis van de CAO Sport. In scenario 1 en 3 zijn, vanwege de grootte van de accommodatie, meer uren voor beheer en schoonmaak opgenomen dan in scenario 2. Daarnaast is rekening gehouden met budget voor opleiding van personeel en diverse personeelslasten.

Er is geen personeelsinzet opgenomen voor begeleiding van activiteiten / evenementen of voor receptie en horeca. Voor horeca is als uitgangspunt opgenomen dat deze wordt verpacht aan derden.

11.4.5 overige lasten

Onder overige lasten zijn lasten opgenomen ten behoeve van: algemene kantoorkosten, schoonmaakkosten, verzekeringen, belastingen, materiaalkosten, verkoopkosten, PR/reclame, diverse kosten en onvoorzien kosten.

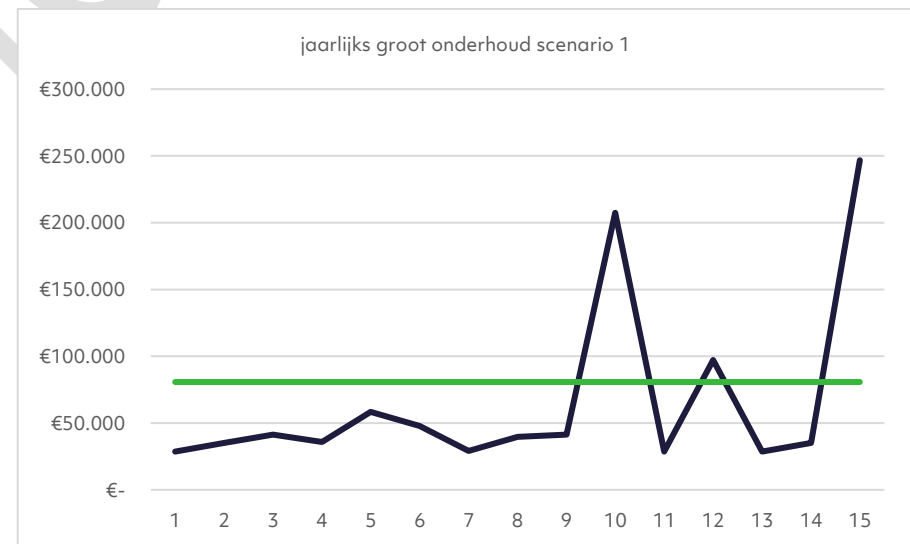
11.5 exploitatiebegroting per scenario

Voor de scenario's zijn de exploitatiebegrotingen als volgt geraamd:

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
baten	6 – SP	4 – SP	7-TR
verenigingen	€ 135.000	€ 88.000	€ 165.000
onderwijs	€ 46.000	€ 46.000	€ 46.000
evenementen	€ 8.000	€ 5.000	€ 5.000
overige verhuur	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
horeca (pacht)	€ 31.000	€ 20.000	€ 31.000
overige baten	€ 5.000	€ 3.500	€ 5.000
totale baten	€ 229.000	€ 166.500	€ 256.000
lasten	6 – SP	4 – SP	7-TR
dagelijks onderhoud	€ 20.000	€ 14.000	€ 24.000
gebruikslasten	€ 28.000	€ 20.000	€ 32.000
personeelslasten	€ 133.000	€ 119.000	€ 136.000
overige lasten	€ 67.000	€ 57.000	€ 70.000
totale lasten	€ 248.000	€ 210.000	€ 262.000
resultaat, excl. onderhoud en kapitaallast	-€ 19.000	-€ 43.500	-€ 6.000
dotatie groot onderhoud	€ 79.000	€ 54.000	€ 93.000
kapitaallast	€ 482.000	€ 337.000	€ 571.000
effect subsidie SPUK / BOSA	PM	PM	PM
resultaat, incl. onderhoud en kapitaallast	-€ 580.000	-€ 434.500	-€ 670.000

11.5.1 dotatie groot onderhoud

De dotatie ten behoeve van groot onderhoud is een onderdeel van de exploitatiebegroting. De exploitatie is in voorgaande paragraaf voor een basisjaar weergegeven, waarbij voor het groot onderhoud het gemiddelde is genomen over 40 jaar. In werkelijkheid zullen de kosten voor groot onderhoud niet elk jaar even hoog zijn. Het jaarlijkse groot onderhoud van een sportaccommodatie kent een golfbeweging en zal wat betreft uitgaven in de eerste jaren relatief beperkt zijn. Naar verwachting zal groot onderhoud in de jaarschijven 10, 15, 20, 25, 30 en 35 jaar na realisatie een piek kennen, maar in de overige jaren relatief laag blijven. Hetgeen in onderstaande grafiek indicatief wordt weergegeven.



De grafiek toont ter illustratie de te verwachten kosten voor scenario 1 voor de eerste 15 jaar. Pas in jaar 10 wordt voor het meer onderhoud verwacht dan de weergeven € 79.000 uit de exploitatiebegroting.

Om de pieken in onderhoud op te vangen, is het van belang te 'sparen' in een voorziening.

11.6 aandachtspunten exploitatiebegrotingen

Bij de exploitatiebegrotingen gelden de volgende aandachtspunten:

- in scenario 2 en 3 wordt uitgegaan van een verplaatsing van alle verhuur aan zaalvoetbal en (indoor) tennis. Een verplaatsing van deze activiteiten heeft gevolgen voor de omzet van de nieuwe sporthal. De aanvullende verhuurinkomsten van de sporthal bij WSV 1930 en de tennisbanen zijn hier vooralsnog buiten beschouwing gelaten;
- in de huidige situatie wordt de horeca verpacht aan derden. Een gewijzigde programmering (scenario 2 en 3) met een verplaatsing van zaalvoetbal en (indoor) tennis leidt tot een andere horecabegroting, die zeker aanleiding zal geven tot een aanpassing van de pachtsom. Het werkelijke effect op de horecabegroting en bijpassende pachtsom is vooralsnog niet uitgewerkt;
- in scenario 3 wordt uitgegaan van een nieuwe sporthal ter vervanging van de Sporthallen Wormer en vernieuwing van de huidige hal van Groen-Geel. Ten aanzien van de exploitatievorm zijn gelijke uitgangspunten gehanteerd als in scenario 1 en 2. De gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot de exploitatie van de sporthal en

het verpachten van de horeca zijn nadrukkelijk ook van invloed op organisatiestructuur en financiën van korfbalvereniging Groen-Geel:

- o sporthal: van beheerder naar huurder?
- o horeca: van beheerder naar gebruiker?

Met Groen-Geel zal in de vervolgfase daarom besproken moeten worden welke rol zij in de toekomstige situatie kunnen / willen vervullen.

De uitkomst hiervan zal van invloed zijn op de gepresenteerde resultaten van scenario 3.

- ten aanzien van scenario 3 zal met Groen-Geel niet alleen gesproken moeten worden over de organisatie- en exploitatievorm, maar zal ook nader bekeken moeten worden welke financiële bijdrage Groen-Geel kan leveren voor gebruik van de sporthal in verband met de vervanging van de huidige sporthal voor een nieuwe (top)sporthal.
- ten aanzien van de subsidiemogelijkheden van de SPUK en de BOSA is vooralsnog alleen rekening gehouden met de subsidie over de investering van de sportaccommodaties (17,5%) en als gevolg daarvan lagere rente en aflossing (kapitaallasten). Er is echter (nog) geen rekening gehouden met de subsidiemogelijkheden ten aanzien van:
 - o het beheer en gebruikslasten van de sportaccommodaties (SPUK);
 - o onderhoud van sportaccommodaties (BOSA);
 - o aanschaf van materialen (BOSA).

Noot: verdere optimalisatiemogelijkheden van de exploitatiebegroting

Maatschappelijke voorzieningen zoals sporthallen hebben doorgaans geen sluitende exploitatie. Enerzijds vanwege de relatief hoge investering die nodig is om een dergelijke accommodatie te realiseren, anderzijds omdat het gebruik ervan door maatschappelijke organisaties (scholen en verenigingen) vaak tegen een huurprijs onder kostprijs wordt aangeboden. Gegeven het feit dat overheidsgelden nodig zijn om de exploitatie sluitend te maken, zal altijd gekeken moeten worden naar een zo'n optimaal mogelijke exploitatie.

Een belangrijke factor in de gepresenteerde negatieve exploitatiebegrotingen van scenario 1, 2 en 3, is de kapitaallast. Deze is berekend op basis van een annuïtaire afschrijvingsmethode met een rentepercentage van 4%. Dit rentepercentage is de huidige rekenrente van de gemeente Wormerland voor de periode 2016 tot en met 2020. Bij de afronding van dit haalbaarheidsonderzoek is de rekenrente voor de periode 2021 tot en met 2024 nog niet bekend.

Gemeenten hanteren, afhankelijk van het interne beleid, in geval van concernfinanciering een vaste rekenrente die in de huidige kapitaalmarkt van hoger ligt dan voor een individuele (project-)financiering mogelijk is. Met de huidige lage rentestanden kan bij een geoptimaliseerde financieringsconstructie een lager rentepercentage gehanteerd worden. Een rentepercentage van 1,25% is daarbij op dit moment reëel. Het verschil in rentepercentage heeft een groot effect op het bedrag dat in de exploitatiebegroting staat opgenomen voor kapitaallast. In onderstaande tabel wordt het verschil per scenario weergegeven.

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
	6 – SP*	4 – SP*	7-TR*
kapitaallast bij 4% rente	€ 482.000	€ 337.000	€ 571.000
resultaat, incl. kapitaallast	-€ 580.000	-€ 434.500	-€ 670.000
kapitaallast bij 1,25% rente	€ 337.000	€ 235.000	€ 400.000
resultaat, incl. kapitaallast	-€ 435.000	-€ 332.500	-€ 499.000
effect exploitatieresultaat	€ 145.000	€ 102.000	€ 171.000

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord

geheim

12 programma van wensen tennis

12.1 uitgangspunten fusiecommissie

12.2 ruimtestaat tennispark ijsbaanterrein

12.3 ruimtestaat tennispark Spatterstraat

12 programma van wensen tennis

In de vorige drie hoofdstukken is ingegaan op de specifieke uitwerking voor een nieuwe sporthal. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op een gezamenlijk nieuw tennispark.

Momenteel wordt nagedacht over een fusie van de drie tennisverenigingen en daarmee één nieuw tennispark in Wormer. In de hoofdstukken 4 en 8 is toegelicht dat het huidige ijsbaanterrein en het perceel aan de Spatterstraat voldoende fysieke ruimte bieden voor een gezamenlijk tennispark, op basis van het Programma van wensen van de drie verenigingen. Als deze op het huidige ijsbaanterrein komt, zal een volledig nieuw tennispark gerealiseerd moeten worden. Indien het tennispark aan de Spatterstraat komt, kunnen (een deel van) de huidige faciliteiten van T.V. De Spatter mogelijk in gebruik blijven.

12.1 uitgangspunten fusiecommissie

De verenigingen hebben een fusiecommissie opgericht die de mogelijke fusie nader aan het uitwerken is. De fusiecommissie heeft een Programma van Wensen opgesteld voor een nieuw tennispark. Dit bestaat uit:

- handhaving van de bestaande capaciteit van 12 tennisbanen;
- overkapping van drie vier banen met een blaashal;
- twee padelbanen¹⁵;
- een mini-tennisbaan voor de jeugd;

- overige speelruimte voor jeugd: een speeltuin en oefenkooi;
- een clubgebouw van ongeveer 400 vierkante meter met:
 - o kantine;
 - o keuken;
 - o bestuurskamer;
 - o kleedkamers;
 - o sanitair;
 - o berging.
- een terras van ongeveer 150 vierkante meter;
- ruimte voor parkeren voor auto's en fietsen.

Noot: Hierna wordt op basis van bovenstaand Programma van Wensen van de fusiecommissie voor beide locaties (ijsbaanterrein en Spatterstraat) een ruimtestaat uitgewerkt. Hierbij wordt nadrukkelijk benoemd dat dit PvW als indicatie geldt voor de benodigde ruimte en investeringsraming (hoofdstuk 13). Daarmee wordt de "maximale" variant in beeld gebracht.

In een vervolgfase (na locatiekeuze) zal - in overleg met de fusiecommissie - nader uitgewerkt moeten worden in hoeverre daadwerkelijk alle wensen uit het Programma van Wensen gerealiseerd moeten worden. Daarbij zal ook rekening gehouden moeten worden met het ledenaantal en de verwachting ten aanzien van de ledenontwikkeling.

12.2 ruimtestaat tennispark ijsbaanterrein

Voor een gezamenlijk nieuw tennispark is, op basis van het Programma van Wensen van de fusiecommissie, de onderstaande ruimtestaat opgesteld.

#	ruimte	tennis ijsbaanterrein
1	tennisbanen	7.525
2	padelbanen	400
3	voorzieningen voor de jeugd	125
4	centraal gebouw	450
5	terras	150
6	infrastructuur, incl. paden rondom banen	2.350
totaal oppervlakte		11.000

12.3 ruimtestaat tennispark aan de Spatterstraat

Voor een gezamenlijk nieuw tennispark op de Spatterstraat is een ruimtestaat opgesteld waarbij enerzijds rekening is gehouden met het Programma van Wensen van de fusiecommissie en anderzijds rekening wordt gehouden met het behoud van de huidige zes tennisbanen van T.V. De Spatter. In een vervolgfase kan bij het ontwerp van een nieuw tennispark aan de Spatterstraat ook bekeken worden in welke mate het huidige clubgebouw van T.V De Spatter behouden kan blijven.

In de onderstaande tabel staat de benodigde aanvullende oppervlakte voor een tennispark op de Spatterstraat (rekening houdend met behoud van de huidige zes tennisbanen) weergegeven.

#	ruimte	tennis Spatterstraat
1	tennisbanen	3.775
2	padelbanen	400
3	voorzieningen voor de jeugd	125
4	centraal gebouw	450
5	terras	150
6	infrastructuur, incl. paden rondom banen	2.200
totaal oppervlakte		7.100

13 investeringsraming tennis

13.1 algemene uitgangspunten

13.2 investeringsraming tennispark ijsbaanterrein

13.3 investeringsraming tennispark Spatterstraat

13.4 risico-inventarisatie

13 investeringsraming tennis

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de investeringsraming ten behoeve van een nieuw tennispark. Hierbij wordt uitgegaan van de ruimtestaten uit hoofdstuk 12, die gebaseerd zijn op de “maximale” variant van het Programma van Wensen van de fusiecommissie.

13.1 algemene uitgangspunten

Bij de investeringsraming gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- prijspeil augustus 2020;
- bedragen zijn INCLUSIEF btw, tenzij anders vermeld;
- de post “bouw- aanlegkosten” bevat kosten ten behoeve van aanleg nieuw tennispark zoals opgenomen in de ruimtestaat in § 12.2;
- de post “bouw- aanlegkosten” is exclusief een blaashal ten behoeve van de overkapping van drie tot vier tennisbanen;
- in de post “bijkomende kosten” zijn opgenomen:
 - o leges;
 - o honoraria voor ontwerp / architect / adviseurs;
 - o directievoering c.q. kwaliteitstoezicht gedurende de bouw;
 - o kosten voor bestemmingsplanprocedure;
 - o nutsaansluitkosten;
 - o kosten voor buitenterrein en infrastructuur (parkeren);
 - o bouwrijp maken locatie;
 - o onvoorzien.
- bij de investeringsraming wordt uitgegaan van het verkrijgen van de volledige subsidie vanuit de SPUK;
- verder zijn niet meegenomen:
 - o grondkosten (verwerving, belasting etc.);
 - o bereikbaarheidsmaatregelen;
 - o aanvullende duurzaamheidsmaatregelen;
 - o prijsstijgingen tot aan start bouw;
 - o bouwrente;
 - o projectmanagement;
 - o losse inventaris gebruikers;
 - o verhuiskosten;
 - o bijzondere communicatiekosten;
 - o opstart- / ingebruikname kosten;
 - o ambtelijke inzet.
- tot slot is vooralsnog geen rekening gehouden met mogelijkheden t.a.v. hergebruik materialen van huidige tennisparken, te denken valt aan:
 - o baaninrichting;
 - o hekwerken;
 - o betegeling;
 - o inrichtingen clubaccommodatie.

Verder geldt dat bij de investeringsraming vooralsnog geen rekening is gehouden met een financiële bijdrage vanuit de tennisverenigingen voor de realisatie van een nieuw tennispark. Met de verenigingen zal hierover in een vervolgfase nader gesproken moeten worden.

13.2 investeringsraming tennispark ijsbaanterrein

De investeringsraming (afgerond) voor een nieuw gezamenlijk tennispark op het huidige ijsbaanterrein is als volgt:

	tennis
	ijsbaanterrein
bouw- / aanlegkosten	€ 1.900.000
bijkomende kosten (§ 13.1)	€ 900.000
totale investering, incl. btw, excl. SPUK	€ 2.800.000
subsidie SPUK (17,5%)	€ 500.000
totale investering, incl. SPUK	€ 2.300.000

13.3 investeringsraming tennispark Spatterstraat

De investeringsraming (afgerond) voor een gezamenlijk tennispark aan de Spatterstraat is als volgt:

	tennis
	Spatterstraat
bouw- / aanlegkosten	€ 1.200.000
bijkomende kosten (§ 13.1)	€ 900.000
totale investering, incl. btw, excl. SPUK	€ 2.100.000
subsidie SPUK (17,5%)	€ 400.000
totale investering, incl. SPUK	€ 1.700.000

13.4 risico-inventarisatie

Van belang is ook om te benoemen wat NIET is meegenomen in de ramingen. Daar zitten zaken bij waarvan mag worden verwacht dat ze niet aan de orde komen, maar er zitten ook zaken bij die op voorhand niet te ramen zijn. Het is daarmee een vorm van risico-inventarisatie.

Het betreft de volgende zaken:

- planschade;
- aanleggen / verleggen / verwijderen / verzwaren van nutsaansluitingen en ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen;
- realiseren van oppervlaktewater (hemelwaterberging);
- kosten voor grondverbetering;
- bijzondere maatregelen / grondafvoer, bodemvervuiling, geluidsbarrières, stikstof, etc.;
- bijzondere bouwplaatsvoorzieningen (bijv. tijdelijke vluchtwegen / bouwwegen / bruggen);
- kostenverhoging als gevolg van hoog esthetische, architectonische en/of stedenbouwkundige ambitieniveau;
- aanvullende duurzaamheidsmaatregelen (bovenop Bouwbesluit);
- tijdelijke huisvesting voor gebruikers;
- externe voorzieningen in het kader van brandveiligheid (bijv. loopbruggen in vluchtroutes, brandhydranten, keerlus nooddiensten, etc.);

14 potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

14.1 vrijkomende sportlocaties

14.2 woonvisie en type woningen

14.3 methode berekening grondwaarde

14.4 uitgangspunten woningen

14.5 uitgangspunten baten

14.6 uitgangspunten kosten

14.7 potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

14 potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

In de voorgaande hoofdstukken is voor een sporthal en een nieuw tennispark uitgewerkt waar de voorzieningen over dienen te beschikken en wat de financiële gevolgen (investering en exploitatiebegroting) zijn.

Het is de intentie van de gemeente om de vernieuwing van de sportaccommodaties (mede) vanuit woningbouw te financieren. Hierna wordt ingegaan op de locaties die bij een verplaatsing van sportaccommodaties vrijkomen voor woningbouw en wat de mogelijke grondopbrengst daarvan kan zijn. De gehanteerde uitgangspunten en de uitkomsten van de ramingen zijn afgestemd met de afdeling Beleid en Regie van de gemeente Wormerland.

14.1 vrijkomende sportlocaties

De vrijkomende locaties voor woningbouw verschillen per scenario. Afhankelijk van de locatie voor de sporthal en de locatie voor het tennispark, komen de volgende locaties vrij voor woningbouw:

1. de (huidige) locatie van tennisvereniging TC Eendragt;
2. de (huidige) locatie van tennisvereniging LTC de Poelstars;
3. de (huidige) locatie van Sporthallen Wormer en tennisvereniging T.V. De Spatter, samen de locatie aan de Spatterstraat.

Bij een fusie van de tennisverenigingen en de realisatie van nieuw tennispark komt het perceel bij TC Eendragt in alle gevallen beschikbaar. Het al dan niet vrijkomen van de percelen bij LTC de Poelstars en de Spatterstraat voor woningbouw is afhankelijk van de locatiekeuze voor de nieuwe sporthal en het tennispark.

vrijkomende sportlocaties ten behoeve van woningbouw



In de onderstaande tabel staan de varianten weergegeven.

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
locatie sporthal	Spatterstraat	Spatterstraat	Sportpark Trickelsoord
locatie nieuw tennispark	ijsbaanterrein	ijsbaanterrein	Spatterstraat of ijsbaanterrein
vrijkomende locaties woningbouw	TC Eendragt en LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat	TC Eendragt en LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat	TC Eendragt en mogelijk de Spatterstraat

Het perceeloppervlak van de locaties is als volgt:

- TC Eendragt: 1.900 vierkante meter;
- LTC de Poelstars: 3.700 vierkante meter;
- Spatterstraat: 12.500 vierkante meter.

Noot: Bij de realisatie van een sporthal aan de Spatterstraat en de verplaatsing van tennis naar het huidige ijsbaanterrein (scenario 1 en 2), blijft een deel van het perceel aan de Spatterstraat (circa 3.000 vierkante meter) beschikbaar voor woningbouw. Daarmee kan een aanvullende opbrengst gerealiseerd worden.

Die specifieke uitwerking van de opbrengst is niet meegenomen in dit onderzoek. Daarvoor dient eerst nader uitgewerkt te worden welk aantal en type woningen gewenst is.

14.2 visie en type woningen

In hoofdstuk 3 is de woonvisie en de omgevingsvisie van de gemeente Wormerland al eens benoemd. In de uitgewerkte visie staan onderwerpen zoals nieuwbouw, beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid van woningen, kwaliteit van woningen en wonen en zorg centraal.

De doelstellingen van de gemeente Wormerland luiden daarbij als volgt: *“Een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven”.*

Op basis van de woonvisie ligt het accent in hoge mate op ‘betaalbaar wonen’, gericht op alle doelgroepen, waarbij door de gemeente streefpercentages worden gehanteerd ten aanzien van de verschillende typen woningen.

De volgende streefpercentages gelden voor woningbouw:

- 40% sociale huur;
- 20% middel dure huur;
- 15% ‘betaalbare’ koop;
- 25% dure koop.

Voor de vrijkomende sportlocaties, is op basis van de beschikbare ruimte en de woonvisie door de gemeente uitgangspunten geformuleerd van het aantal en type benodigde woningen:

- perceel **TC Eendragt**
 - o 10 sociale huurappartementen;
 - o 5 middel dure huurappartementen;
 - o 9 koopappartementen;
- perceel **LTC de Poelstars**
 - o 7 sociale huurwoningen;
 - o 3 middel dure huurwoningen;
 - o 6 'betaalbare' koopwoningen;
- perceel **Spatterstraat**
 - o 33 sociale huurappartementen;
 - o 8 middel dure huurappartementen;
 - o 8 middel dure huurwoningen;
 - o 33 koopwoningen.

Voorgaande aantallen zijn vervolgens gehanteerd is bij het ramen van de mogelijke grondopbrengst verbonden aan ontwikkeling van deze locaties (die uiteraard allen in eigendom van de gemeente zijn).

14.3 methode berekening grondwaarde

De grond waarop de woningen worden gerealiseerd heeft een financiële waarde. Om die waarde te bepalen, wordt hier de residuele grondmethode toegepast. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de opbrengstwaarde van de te realiseren opstallen minus de totale kosten om de opstallen te realiseren.

Voor de drie locaties in Wormer wordt de opbrengstwaarde gerelateerd aan de verkoop en verhuur van woningen. De totale kosten om de woningen te realiseren hebben betrekking op:

- het amoveren van de sportvoorzieningen;
- het bouwrijp maken van het perceel;
- woningbouw per perceel (bouwkosten);
- woonrijp maken van het perceel;
- bijkomende kosten;
- winst en risico;
- onvoorzien.

De te realiseren woningen betreffen zowel huur- als koopwoningen. Bij de residuele grondmethode wordt onderscheid gemaakt naar de waarde van huurwoningen en de waarde van koopwoningen. De toepassing wordt hierna toegelicht.

14.3.1 methode berekening huurwoningen

Om de grondwaarde van huurwoningen te bepalen, wordt de contante waarde van de toekomstige kasstromen berekend. Dat betekent dat de diverse baten en lasten (verhuur, jaarlijks onderhoud, groot onderhoud en exploitatiekosten) over een bepaalde exploitatieperiode worden vergeleken met de kosten om de huurwoningen te bouwen.

De te verwachten huuropbrengst wordt berekend aan de hand van een huurprijs per maand en een indexatie per jaar. De te verwachten kosten voor de eigenaar van de woningen, worden met de te verwachten huuropbrengsten gesaldeerd, zodat een beeld ontstaat van de jaarlijkse exploitatie. Voor de diverse kostenposten wordt ook rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie.

Het saldo van de te verwachte verhuuropbrengsten en kosten over een exploitatieperiode (hier gesteld op 40 jaar), wordt omgezet naar de huidige waarde, oftewel de contante waarde. Tot slot wordt bij de berekening van de huurwoningen rekening gehouden met de bouwkosten om de woningen te realiseren. Dit wordt van de contante waarde afgehaald.

14.3.2 methode berekening koopwoningen

Voor koopwoningen geldt dat de opbrengsten worden bepaald aan de hand van het aantal woningen en de verkoopwaarde (vrij op naam - V.O.N.) van de woningen. De kosten voor de realisatie van de woningen hebben betrekking op de bouw- en bijkomende kosten van de woningen.

14.4 uitgangspunten woningen

De uitgangspunten ten aanzien van de woningen, hebben betrekking op:

- het type en aantal woningen;
- het beschikbare gebruiksoppervlakte;
- de vormfactor;
- het bruto vloeroppervlakte per woning.

14.4.1 type en aantal woningen

Het aantal en type woningen is op basis van de opgave van de gemeente:

type / aantal woningen	TC Eendragt	LTC de Poelstars	Spatterstraat
sociale huurappartementen	10	-	33
middel dure huurappartementen	5	-	8
sociale huurwoningen	-	7	-
middel dure huurwoningen	-	3	8
koopappartementen	9	-	-
koopwoningen	-	-	12
koopwoningen II	-	6	21

14.4.2 het beschikbare gebruiksoppervlakte van de woningen

Voor de type woningen zijn de volgende woonoppervlakten gehanteerd:

woonoppervlak (GBO)	TC Eendragt	LTC de Poelstars	Spatterstraat
sociale huurappartementen	65	-	65
middel dure huurappartementen	85	-	85
sociale huurwoningen	-	75	-
middel dure huurwoningen	-	100	100
koopappartementen	90	-	-
koopwoningen	-	-	105
koopwoningen II	-	120	120

14.4.3 vormfactor

Er is rekening gehouden met de onderstaande vormfactor ten behoeve van de vertaling van het woonoppervlak naar het bruto vloeroppervlak.

vormfactor	TC Eendragt	LTC de Poelstars	Spatterstraat
sociale huurappartementen	75%	-	75%
middeldure huurappartementen	75%	-	75%
sociale huurwoningen	-	80%	-
middeldure huurwoningen	-	80%	80%
koopappartementen	75%	-	-
koopwoningen	-	-	80%
koopwoningen II	-	80%	80%

14.4.4 bruto vloeroppervlak van de woningen

Op basis van het woonoppervlak en de vormfactor, is gerekend met de volgende bruto vloeroppervlakten per type woning.

BVO	TC Eendragt	LTC de Poelstars	Spatterstraat
sociale huurappartementen	87	-	87
middeldure huurappartementen	113	-	113
sociale huurwoningen	-	94	-
middeldure huurwoningen	-	125	125
koopappartementen	120	-	-
koopwoningen	-	-	131
koopwoningen II	-	150	150

14.5 uitgangspunten baten

Bij het ramen van de batenkant van de woningbouwontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

prijstrange woningen	van	tot
sociale huurappartementen		€ 737,14
middel dure huurappartementen	€ 737,14	€ 971,00
sociale huurwoningen		€ 720,42
middel dure huurwoningen	€ 737,14	€ 737,14
koopappartementen		€ 285.000
koopwoningen		€ 285.000
koopwoningen II	€ 285.000	€ 350.000

- voor de huurwoningen gelden de bedragen als huur per maand, prijspeil 2020.
- voor de koopwoningen zijn de bedragen als verkoopwaarde, vrij op naam.

14.6 uitgangspunten lasten

Bij het ramen van de kosten voor de woningen, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

14.6.1 bouwkosten woningen

bouwkosten / BVO	TC Eendragt	LTC de Poelstars	Spatterstraat
sociale huurappartementen	€ 1.100	-	€ 1.100
middeldure huurappartementen	€ 1.100	-	€ 1.100
sociale huurwoningen	-	€ 1.000	-
middeldure huurwoningen	-	€ 1.000	€ 1.000
koopappartementen	€ 1.250	-	-
koopwoningen	-	-	€ 1.100
koopwoningen II	-	€ 1.100	€ 1.100

14.6.2 bijkomende kosten realisatie huur- en koopwoningen

Bij de uitwerking van de bijkomende kosten, is rekening gehouden met de volgende zaken:

- bijkomende kosten: 10%
- algemene kosten: 8%
- opslagen adviseurs: 5%
- winst: 5%
- risico: 5%
- bouwrente: 5%
- onvoorzien: 10%

Deze uitgangspunten zijn voor alle percelen gelijk gehouden.

14.6.3 exploitatiekosten huurwoningen

Ten aanzien van de berekening van de residuele grondwaarde van huurwoningen, is rekening gehouden met de volgende kosten voor de eigenaar van de woningen:

- jaarlijkse onderhoud: 0,5%
- groot onderhoud jaar 10: 2,5%
- groot onderhoud jaar 20: 5%
- groot onderhoud jaar 30: 10%
- overige exploitatiekosten: 5%
- leegstand: -

Deze uitgangspunten zijn voor alle type woningen gelijk gehouden.

14.6.4 indexaties huurwoningen

Bij de berekening van de residuele grondwaarde is rekening gehouden met:

- jaarlijkse inflatie: 2%
- huurstijging ten opzichte van inflatie 0%
- onderhoudsstijging ten opzichte van inflatie 0%
- exploitatiekostenstijging ten opzichte van inflatie 0%

Deze uitgangspunten zijn voor alle type woningen gelijk gehouden.

14.7 potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

De op basis van voornoemde uitgangspunten geraamde grondopbrengsten voor de volledige percelen bedragen:

geraamde opbrengsten	
perceel TC Eendragt	€ 700.000
perceel LTC de Poelstars	€ 550.000
volledig perceel Spatterstraat (12.500 m ²)	€ 2.600.000
gedeelte Spatterstraat (circa 3.000 tot 5.000 m ²)	PM

Daarbij is nog geen rekening gehouden met:

- transactiekosten gemeente;
- kosten verbonden aan bestemmingswijziging;

De mogelijkheid om ook een deel van het perceel van de Spatterstraat in te zetten voor woningbouw is in deze uitwerking buiten beschouwing gelaten. Wel is naar verwachting in scenario 1 en 2 circa 3.000 tot 5.000 vierkante meter van de Spatterstraat beschikbaar voor woningbouw.

Gehheim

15 conclusies en aanbevelingen

15.1 conclusies

15.2 algemene overwegingen

15.3 aanbevelingen

15 conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek is ingegaan op de haalbaarheid van sportaccommodaties en de potentiële opbrengsten van vrijkomende sportlocaties in Wormer. Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken worden hierna de conclusies en aanbevelingen beschreven.

15.1 conclusies

Allereerst volgen enkele algemene conclusies. Daarna de conclusies met betrekking tot een nieuwe sporthal, een nieuw tennispark en tot slot de conclusies met betrekking tot de potentiële opbrengsten van vrijkomende sportlocaties.

15.1.1 algemene conclusies

Wormer beschikt over diverse binnensportaccommodaties, waaronder Sporthallen Wormer. Deze is echter verouderd, bouwkundig en installatietechnisch afgeschreven en aan vervanging toe.

Er maken diverse gebruikersgroepen gebruik van Sporthallen Wormer, waaronder bewegingsonderwijs, verenigingsactiviteiten en overige activiteiten. Na analyse van het huidige gebruik van Sporthallen Wormer, wordt geconcludeerd dat overdag – tussen 08:00 uur en 16:00 uur – doorgaans maar één hal wordt gebruikt. Tijdens de avonduren worden beide sporthallen vaak tegelijkertijd gebruikt.

Wormerland is in ontwikkeling. De gemeente had in 2019 ongeveer 16.300 inwoners. Meer dan 80% daarvan woont in de kern Wormer. Het is de verwachting dat het inwoneraantal – en het aantal huishoudens – de komende jaren blijft stijgen.

De gemeente heeft beleid opgesteld ten aanzien van sportaccommodaties en het bevorderen van een gezonde leefstijl. Daarnaast heeft de gemeente een visie uitgewerkt met betrekking tot wonen in de gemeente. Het beleid geldt als kader voor de uitwerking van de toekomstige sportaccommodaties en de realisatie van woningbouw.

15.1.2 conclusies nieuwe sporthal

Voor een nieuwe sporthal zijn in eerste instantie acht locaties onderzocht. De huidige locatie aan de Spatterstraat en het perceel bij sportpark Trickelsoord worden het meest geschikt geacht voor een nieuwe sporthal.

De huidige locatie aan de Spatterstraat levert in beginsel geen belemmeringen op ten aanzien van het benodigde oppervlakte. Inpassing van een sporthal bij sportpark Trickelsoord, waar de sporthal van korfbalvereniging Groen-Geel reeds gevestigd is, is uitdagender. Er heeft daarom een inpassingsstudie plaatsgevonden om te analyseren of en in welke mate een sporthal op dit perceel gerealiseerd kan worden. Er zijn vele variabelen van invloed op de inpassing op sportpark Trickelsoord. De huidige sporthal van Groen-Geel, de ligging van de buitensportvelden en de woningbouw in de omgeving zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Op basis van de inpassingsstudie wordt vastgesteld dat een volledige herinrichting van sportpark Trickelsoord de meeste inpassingsmogelijkheden biedt. Hiervoor zijn kostenverhogende investeringen noodzakelijk. Op basis van de inpassingsstudie wordt geconcludeerd dat bij nieuwbouw op sportpark Trickelsoord idealiter ook de huidige hal van Groen-Geel wordt vervangen en dat de buitensportvelden worden verplaatst.

Voor beide locaties (Spatterstraat en sportpark Trickelsoord) geldt dat bij de realisatie van een nieuwe sporthal een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.

Op basis van de huidige bezetting en de beschikbaarheid van andere binnensportaccommodaties, is een nieuwe sporthal met eenzelfde capaciteit (zes zaaldelen) niet per definitie nodig. Een kleinere capaciteit van vier zaaldelen, ter vervanging van de sporthal aan de Spatterstraat, kan volstaan. In dat geval is een verplaatsing van activiteiten (bijvoorbeeld zaalvoetbal) naar andere sporthallen wel noodzakelijk. Deze verplaatsing is mogelijk, omdat in andere binnensportaccommodaties in Wormer nog ruimte beschikbaar is (hal bij WSV 1930).

Sporthallen Wormer wordt voor vele activiteiten ingezet. Het is daarom van belang dat een nieuwe sporthal multifunctioneel gebruikt kan worden. Een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp van een nieuwe sporthal is de aanvullende eisen ten behoeve van topkorfbal.

Voor de mogelijke nieuwe sporthal is een drietal scenario's geformuleerd:

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
locatie sporthal	huidige locatie (SP*)	huidige locatie (SP*)	sportpark Trickelsoord (TR*)
aantal zaaldelen	6	4	7
verplaatsing activiteiten naar WSV 1930 noodzakelijk?	nee**	ja	ja
'sporthallose' periode vermijdbaar?	nee	waarschijnlijk wel	waarschijnlijk wel
continuering huidige organisatie zonder meer mogelijk	ja	wellicht, maar niet voor horeca	waarschijnlijk niet
(nieuwe) topsportfunctionaliteit t.b.v. korfbal	nee	nee	ja
vervanging bestaande sporthal Groen-Geel	nee	nee	ja
locatie nieuw gezamenlijk tennispark	ijsbaan-terrein	ijsbaan-terrein	Spatterstr. / ijsbaanterrein
locatie ijsbaan	n.t.b	n.t.b	n.t.b
beschikbare grond voor woningbouwontwikkeling	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt, LTC de Poelstars en deels de Spatterstraat****	TC Eendragt & mogelijk de Spatterstraat

* SP = Spatterstraat, TR = sportpark Trickelsoord.

** in scenario 1 is in verband met de fasering een tijdelijke verplaatsing van activiteiten naar de hal van WSV 1930 gewenst.

*** perceeloppervlakte TC Eendragt: 1.900 vierkante meter, perceeloppervlakte LTC de Poelstars: 3.700 vierkante meter, perceeloppervlakte Spatterstraat: 12.500 vierkante meter.

**** in scenario 1 en 2 blijft, na de realisatie van een sporthal aan de Spatterstraat, een deel van het perceel beschikbaar voor woningbouw. Dit is circa 3.000 tot 5.000 vierkante meter.

De realisatie van een nieuwe sporthal, met vier, zes of zeven zaaldelen, vraagt om een relatief groot gebouw. Dit heeft gevolgen voor de investeringsraming. In alle gevallen moet bovendien rekening worden gehouden met aanvullende kosten voor de sloop van bestaande sportvoorzieningen. In scenario twee en drie zal daarnaast wellicht nog sprake kunnen zijn van een aanvullende investering ten behoeve van de aanpassing van de sporthal bij WSV 1930.

De scenario's kennen verschillende uitgangspunten voor de exploitatiebegroting. Voor scenario twee en drie gelden enkele aanvullende aannames ten aanzien van:

- de verplaatsing van activiteiten;
- de optimalisatie van de programmering;
- de impact op de horecabegroting;
- de noodzakelijke aanpassingen aan een andere sporthal.

De uitgewerkte exploitatiebegrotingen laten – inclusief groot onderhoud en kapitaallasten – voor alle scenario's een negatief exploitatieresultaat zien.

Korfbalvereniging Groen-Geel heeft zelfstandig een plan uitgewerkt ten behoeve van een nieuwe sporthal op sportpark Trickelsoord. Hoewel het een goed plan betreft, sluiten diverse uitgangspunten niet volledig aan bij de gewenste situatie in Wormer.

15.1.3 conclusies nieuw tennispark

De drie tennisverenigingen in Wormer, te weten T.V. De Spatter, LTC de Poelstars en TC Eendragt, hebben te maken met een daling van het ledenaantal. Er wordt door een fusiecommissie nagedacht over een fusie, waarbij de drie verenigingen samengaan op een nieuw gezamenlijk tennispark. Het huidige ijsbaanterrein en de locatie aan de Spatterstraat komen voor wat betreft beschikbare oppervlakte daarvoor in aanmerking.

De ruimtestaat is uitgewerkt aan de hand van het opgestelde Programma van Wensen door de fusiecommissie. Daarbij wordt uitgegaan van een behoud van het huidige aantal tennisbanen en de realisatie van twee nieuwe padelbanen. Of een kleinere omvang van het tennispark ook voldoende zou kunnen zijn, is binnen de scope van voorliggend onderzoek niet bekeken. Dat zou wel een lager investeringsniveau betekenen, maar voor een kleiner benodigd oppervlakte zijn niet meer / andere locaties in Wormer beschikbaar.

15.1.4 conclusies potentiële opbrengsten vrijkomende sportlocaties

De gemeente Wormerland heeft beleid opgesteld ten aanzien van wonen in de gemeente. Er worden streefpercentages gehanteerd voor de realisatie van verschillende type woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar huur- en koopwoningen en gestapelde woningen en grondgebonden woningen.

De fusie van de drie tennisverenigingen naar één (nieuwe) locatie biedt mogelijkheden om de vrijkomende locaties in te zetten voor woningbouw. Voor elke locatie (Spatterstraat, LTC de Poelstars en TC Eendragt) is op basis van de residuele grondwaardeberekening de potentiële opbrengst geraamd. De oppervlakte per perceel is als volgt:

- TC Eendragt: 1.900 vierkante meter
- LTC de Poelstars: 3.700 vierkante meter
- Spatterstraat: 12.500 vierkante meter
- gedeelte van de Spatterstraat: ca. 3.000 tot 5.000 vierkante meter

De gehanteerde uitgangspunten per perceel, zoals het type woningen, het aantal woningen, de oppervlakte van de woningen, de prijsrange, bouwkosten en exploitatiekosten zijn van invloed op de uitkomst van de residuele grondwaarde.

Op het perceel aan de Spatterstraat kunnen de meeste woningen gerealiseerd worden (vanwege de grootte van de kavel). Voor dit perceel is ook de hoogste residuele grondwaarde berekend.

Het perceel aan de Spatterstraat kan, na de realisatie van een sporthal en bijbehorende infrastructuur én verplaatsing van de tennis naar het huidige ijsbaanterrein, ook nog gedeeltelijk voor woningbouw worden ingezet. Het gaat hierbij om circa 3.000 vierkante meter. De aanvullende opbrengst die hieruit genereerd kan worden, is in dit onderzoek niet onderzocht.

15.2 algemene overwegingen

Aanvullend op de conclusies wordt hierna ingegaan op enkele algemene overwegingen die bij de keuze van de scenario's van belang zijn.

De realisatie van een nieuwe sporthal dat aansluit bij de lokale mogelijkheden en de wensen van gebruikers én de fusie van de tennisverenigingen en de realisatie van een nieuw tennispark zijn eigenlijk twee opzichzelfstaande vraagstukken.

Daarbij geldt ook dat er sprake is van een overlap / invloed op de beschikbare locaties. Indien een fusie van de drie tennisverenigingen niet doorgaat, is de inpassing van een tweede sporthal op sportpark Trickelsoord complexer. Daarnaast geldt dat het niet mogelijk is om op het perceel aan de Spatterstraat zowel een gezamenlijk tennispark als een nieuwe sporthal te realiseren. Ook de mogelijke realisatie van de woningbouw is afhankelijk van de locatiekeuzes voor de nieuwe sporthal en het gezamenlijke tennispark.

De realisatie van scenario 1 (een sporthal met zes zaaldelen) komt het meest overeen met de huidige situatie. In dat geval blijft er echter wel zaalruimte in Wormer grotendeels onbenut (sporthal WSV 193) en zijn er minder mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw aan de Spatterstraat.

De realisatie van een sporthal op sportpark Trickelsoord (scenario 3) is op een aantal onderdelen complexer dan de realisatie van een nieuwe sporthal aan de Spatterstraat. De inpassing op het perceel en de bereikbaarheid en parkeerruimte bij piekbezetting zijn complexer. Ook de organisatiestructuur en de exploitatievorm vergen meer aandacht. Tegelijkertijd biedt de realisatie van een nieuwe sporthal op sportpark Trickelsoord én een tennispark op het huidige ijsbaanterrein de meeste mogelijkheden voor woningbouw aan de Spatterstraat, waarbij een hoge opbrengst gerealiseerd kan worden.

Indien de sporthal op sportpark Trickelsoord wordt gerealiseerd, zal de reisafstand van de basisscholen voor het bewegingsonderwijs groter zijn dan de reisafstand naar de Spatterstraat (maximaal 900 meter om maximaal 300 meter).

De realisatie van een gezamenlijk nieuw tennispark biedt mogelijkheden om één toekomstbestendige vereniging te hebben, waarbij de vrijkomende locaties van de huidige tennisparken benut kunnen worden voor woningbouw. De realisatie van een nieuw tennispark aan de Spatterstraat heeft als voordeel dat de zes tennisbanen van T.V. De Spatter behouden kunnen blijven. Echter, een volledige verplaatsing naar het huidige ijsbaanterrein biedt meer mogelijkheden voor woningbouw op het perceel aan de Spatterstraat.

Het huidige ijsbaanterrein is niet geschikt voor woningbouw. Het ijsbaanterrein is in zekere zin dan ook de ideale locatie voor een nieuw tennispark, omdat het daarmee geen andere locaties - die wel geschikt zijn voor woningbouw - 'bezet' houdt.

15.3 aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het onderzoek en de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Gezien de leeftijd van Sporthallen Wormer en het meerjarenonderhoudsplan waarin rekening wordt gehouden met een sluiting vanaf 1 januari 2023 en de geschatte hoge onderhoudskosten als de accommodatie open dient te blijven, wordt geadviseerd om een nieuwe sporthal te realiseren.
2. Werk voor de gewenste locaties de verdere fysieke inpassing van de sportvoorzieningen verder uit;
3. Bij de realisatie van een nieuwe sporthal zal opnieuw gekeken moeten worden naar de programmering en dan met name ook de noodzaak tot verplaatsing van bepaalde activiteiten. Er wordt aanbevolen om met gebruikers in gesprek te gaan en te blijven over de programmering van activiteiten en de tijdstippen waarop deze plaatsvinden.
4. Indien gekozen wordt voor een scenario waarbij een verplaatsing van activiteiten uit de huidige sporthal naar de sporthal bij WSV 1930 noodzakelijk is, zal nader onderzoek nodig zijn naar de eventuele aanpassingen van de accommodatie en welke kosten daarmee gepaard gaan.
5. Op basis van de huidige situatie bij de drie tennisverenigingen met betrekking tot een daling van het ledenaantal en de potentiële baten uit vrijkomende sportlocaties van de percelen bij de tennisverenigingen, wordt geadviseerd om te streven naar één nieuw tennispark.
6. In dit haalbaarheidsonderzoek is bij de uitwerking met betrekking tot een nieuw gezamenlijk tennispark uitgegaan van het Programma van Wensen van de fusiecommissie. Hiermee is inzicht verschaft in de maximaal benodigde ruimte en investeringsraming. Het advies is om in een vervolgfase (na de locatiekeuze) met de verenigingen nader in gesprek te gaan op de benodigde voorzieningen voor een nieuw tennispark. Daarnaast wordt geadviseerd om de mogelijkheden van hergebruik van de materialen van de huidige accommodaties in kaart te brengen, zodat de investeringsraming mogelijk lager kan worden.
7. De locatie bij het huidige ijsbaanterrein geldt als potentiële locatie voor een nieuw tennispark. Indien op deze locatie daadwerkelijk een nieuw tennispark wordt gerealiseerd, is een nadere analyse nodig van de fysieke inpasbaarheid, maar ook de eventuele noodzaak tot bestemmingswijziging. Ook de toegankelijkheid van de locatie is een belangrijk aandachtspunt. Verder zal – ook in overleg met de ijsbaanvereniging - gekeken moeten worden naar alternatieven voor de natuurijsbaan. Houd de ijsbaanvereniging betrokken bij het proces en blijf met hen in gesprek over mogelijke alternatieven.

8. De realisatie van een nieuwe sporthal en een nieuw tennispark leidt tot significante investeringen. Geadviseerd wordt om de financieringsconstructie verder uit te werken, waarbij rekening gehouden kan worden met een financiering op maat, in plaats van 'traditionele' concernfinanciering.
9. Indien gekozen wordt voor de realisatie van een sporthal bij sportpark Trinkelsoord, zal de nieuwe accommodatie zowel Sporthallen Wormer als de huidige sporthal van Groen-Geel vervangen. De korfbalvereniging heeft de exploitatie van de sporthal en de horeca momenteel in eigen beheer. Het advies is om de organisatie- en exploitatiestructuur van een nieuwe accommodatie op sportpark Trinkelsoord verder uit te werken en de korfbalvereniging bij de uitwerking daarvan te betrekken om meer inzicht te krijgen in de wensen en (on)mogelijkheden van de vereniging.
10. De keuze voor een scenario heeft niet alleen betrekking op de locatie en de grootte, maar is ook van invloed op de programmering (behoud of verplaatsen zaalvoetbal, wel of geen topkorfbal) en de organisatie- en exploitatiestructuur. Aanpassingen hierin zullen leiden tot andere exploitatiemogelijkheden van de horeca. Dit aspect viel buiten de scope van het onderzoek, maar er wordt aanbevolen om de effecten hiervan nader uit te werken.
11. het is het streven dat verenigingen tijdens de transitieperiode zo goed mogelijk kunnen blijven functioneren, zowel wat betreft sportbeoefening als wat betreft het gebruik van de horeca en clubruimten. Maak inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor de verenigingen ten tijde van sloop en nieuwbouw van de accommodaties.
12. De in deze rapportage genoemde grondopbrengsten zijn geraamd op basis van diverse uitgangspunten en aannames die in de praktijk nog verder zullen moeten worden getoetst. Breng de potentiële grondopbrengsten verder in kaart op basis van een lokale marktverkenning / -consultatie.
13. Indien gekozen wordt voor een scenario waarbij een nieuwe sporthal aan de Spatterstraat wordt gerealiseerd én waarbij een gezamenlijk nieuw tennispark op het huidige ijsbaanterrein wordt gerealiseerd, kan het perceel van TC Eendragt en LTC de Poelstars ingezet worden voor woningbouw. Daarnaast blijft circa 3.000 vierkante meter van de Spatterstraat beschikbaar voor woningbouw. Het is het advies om de potentiële opbrengst hiervan nader te onderzoeken in relatie tot het gewenst aantal en type woningen.

Dit is een notitie opgesteld door TREEM b.v.

adres Molensteyn 60
3454 PT De Meern
Nederland
telefoon +31 (0)85 30 33 418
e-mail info@treem.nl
internet www.treem.nl
kvk 64704521

De in document afgebeelde/opgenomen gegevens, waaronder begrepen teksten, berekeningen, producten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, (handels)namen, woordmerken en logo's worden beschermd door auteursrecht, merkenrecht en/of enig ander intellectueel eigendomsrecht.

Het gebruik of registratie van intellectuele eigendomsrechten van Treem bv is voorbehouden aan Treem bv en is in geen enkele situatie toegestaan tenzij Treem bv daarvoor uitdrukkelijke toestemming heeft verleend.

© TREEM bv, 20 november 2020

colofon

Gehheim

bijlagen

I inpassingsstudie sportpark Trickelsoord

bijlage I – inpassingsstudie sportpark Trickelsoord

In separate bijlage opgenomen

Gehheim

Gehheim

voetnoten

voetnoten

¹ conform opgave N.V. Sportfondsen-Wormer

² uitgangspunten potentiële bezetting per week:

maandag tot en met vrijdag:

mogelijke verhuur van 09:00 uur tot en met 22:00 uur betreft 13 uur per dag en 65 uur per werkweek. Rekening houdend met een correctie van 3 uur per dag voor schoonmaak, incurante uren en een inefficiënte programmering, resteren 10 verhuurbare uren per dag en 50 uur per werkweek.

zaterdag en zondag:

mogelijke verhuur van 09:00 uur tot en met 18:00 uur, betreft 9 uur per dag en 18 uur per weekend. Daarbij rekening houdend met een correctie van 2 uur per dag voor schoonmaak, incurante uren en een inefficiënte programmering, resteren 7 verhuurbare uren per dag en 14 uur per weekend. Gezamenlijk betekent dat 64 verhuurbare uren per week.

³ in de gemeente Wormerland zijn buiten de kern Wormer ook nog andere binnensportvoorzieningen, zoals de gymzaal in het dorp Jisp.

⁴ conform opgave Groen-Geel

⁵ <https://www.korfbal.nl/korfballeague>

⁶ conform opgave WSV 1930

⁷ bron: Team Sportservice Zaanstreek-Waterland

⁸ bron: gemeente Wormerland, prognose 0-12 jarigen.

⁹ trendrapport toerisme, recreatie en vrijetijd (2019).

¹⁰ bron: gemeente Wormerland

¹¹ er heeft afstemming plaatsgevonden met de welstandscommissie van de gemeente Wormerland. Risico's ten aanzien van ruimtelijke ordening zijn meegewogen. Het advies is om bij inrichting van het perceel de sporthal zoveel als mogelijk aan de achterzijde vestigen. Het is bovendien wenselijk om eventuele bezwaarprocedures te voorkomen.

¹² Regeling specifieke uitkering stimulering sport (rijkssubsidie).

¹³ Bouwrijp maken betreft het bewerken van een stuk grond voordat met bouwen begonnen kan worden. Een bouwrijp terrein is een terrein zonder verhardingen, funderingen, gebouwen, bomen en wortels, struiken en andere obstakels die de aanvang van de werken in de weg kunnen staan. Hier meegenomen werkzaamheden zijn onder andere verwijdering van begroeiing zoals bomen en struiken, verwijderen van aanwezige gebouwgebonden (niet openbare) kabels en leidingen en vlak afwerken terrein.

¹⁴ Woonrijp maken betreft het geschikt maken van een gebied voor uiteindelijk gebruik en omvat de afwerking van het openbare gedeelte, door onder andere, de aanleg van verharding (wegen, stoep, etc.), de aansluiting op de bestaande infrastructuur, installatie van straatmeubilair, aanleg van groenvoorziening en speelplekken, aanleg van watervoorzieningen, openbare verlichting, de installatie van brandkranen.

¹⁵ Voor meer informatie over padel: zie <https://www.nlpadel.nl/alles-over-padel/ontdek-padel/wat-is-padel/>