

**INITIATIEFVOORSTEL INZAKE TENNISACCOMODATIE INCL. PADEL
+ SPORTHAL EN APPARTEMENTEN LOCATIE SPATTERSTRAAT**

Nummer Raadsvoorstel:

Datum Voorronde:

Opsteller:

Fractie GroenLinks gemeenteraad

Afdeling/Team:

Griffie

Voorgestelde behandeltijd:

Onderwerp:

Tennisaccomodatie incl. Padel + Sporthal
en Appartementen/Locatie Spatterstraat

Kern van het voorstel

Het initiatiefvoorstel heeft betrekking op de realisatie locatie Spatterstraat van:

- Sporthal bestaande uit 4 zaaldelen incl. ondersteunende faciliteiten
- Tennisaccomodatie bestaande uit 9 tennisbanen, **indoor** padelhal voor max. 4 banen, uitbreiding clubgebouw met 200 m².
- Appartementen boven op de sporthal.
- Voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van het initiatief voorstel sportaccomodatie locatie Spatterstraat.
2. Het college opdracht te geven om een vergelijking te maken tussen het collegevoorstel (IJsbaanterrein) en het initiatiefvoorstel GroenLinks (Spatterstraat) met toetsing van:

- financiën (initieel en structureel)
- geluid padelbanen
- infrastructuur en ruimtelijke ordening
- tijdsspanne tot realisatie met inachtneming periode uitgebreide Wabo-procedure en bezwaar- en beroepsprocedures + periode zetting zandlaag
- voor- en nadelen onderstaande aandachtspunten

I. Toelichting algemeen

Aanleiding

Sporthal Wormer bestaat uit 2 hallen. Bouwjaar voorste hal is rond 1967 en tweede hal rond 1985. De oudste sporthal is bouwkundig en technisch afgeschreven. Nieuwe sporthal is wenselijk, mede gezien de eisen qua duurzaamheid.

Ledental van de 3 tennisverenigingen uit Wormer neemt af t.g.v. vergrijzing. Om die reden gaan de 3 verenigingen fuseren en hun activiteiten voortzetten op 1 locatie.

Met het oog op de toekomst willen de tennisverenigingen padel aan de activiteiten toevoegen.

Er is grote behoefte aan woningbouw; het is van belang vrijkomende locaties zoveel mogelijk voor dat doel te gebruiken.

Financiering moet (grotendeels) mogelijk worden gemaakt vanuit de exploitatie van grond die vrijkomt bij samenvoeging van 3 tennisverenigingen.

Haalbaarheidsonderzoek

Gemeenteraad is onvoldoende in de gelegenheid gesteld om het rapport te bespreken en doorgronden. Bespreking van een omvangrijk onderzoeksrapport is wenselijk in 2 sessies: een informatiesessie gevolgd door een bespreking tijdens een voorronde. Rapport Treem dateert uit 2020 en is mogelijk achterhaald door de tijd. Kern van het haalbaarheidsonderzoek was de vervanging van de Sporthal Wormer. Financiering zou (grotendeels) mogelijk worden gemaakt vanuit de exploitatie van grond die vrijkomt bij samenvoeging van 3 tennisverenigingen. Het onderzoek is begin 2021 gepresenteerd aan de gemeenteraad en leidde tot navolgende conclusies:

- bestaande sportzalen binnen Wormerland worden niet optimaal benut. Na verplaatsing van het zaalvoetbal volstaat een sporthal met 4 zaaldelen.
- 4 Locaties zijn onderzocht. Gezien het programma van wensen van de 3 tennisverenigingen (12 tennisbanen/2 padelbanen/mini-tennisbaan jeugd/ clubgebouw 400 m² + terras/parkeren auto's en fietsen), werd perceel Spatterstraat onvoldoende geacht voor tennisaccommodatie + sporthal.
- Ijsbaanterrein was mogelijk geschikt voor sportpark met tennis/padel/jeu de boules en gezamenlijk clubgebouw en verplaatsing van huidige landijsbaan. Nadere haalbaarheidsonderzoeken en ontheffing BPL waren noodzakelijk.

II Locatie Ijsbaanterrein aandachtspunten

a) **Aantasting natuur** Door de Provincie Noord Holland is op 25-1-2023 ontheffing verleend voor de bouw van clubgebouw van max. 500 m² en wanden padelbanen tot max. 4 meter. Het Bijzonder Provinciaal Landschap en daarmee de kernkwaliteiten 'open ruimte en vergezichten' en 'habitat voor weidevogels' blijven van kracht. Dat betekent dat er beperkingen gelden voor verlichting en geluid. Natuurmonumenten is van mening, dat realisatie ijsbaanterrein leidt tot een verkleining van het leefgebied van weidevogels en de grens van geschikte broedgebieden doet opschuiven.

b) **Stiltegebied** Het BPL Wormer- en Jisperveld geldt als stiltegebied. Art. 6.56 van Omgevingsverordening NH2020 stelt een richtwaarde van max. toelaatbaar geluidsniveau van 35 dB op 50 meter van de geluidsbron. Ontheffing ex art. 4.26 OVNH2020 is niet relevant. Padel heeft een geluidsniveau van 85 dB en tennis van 80 dB. Er is een reëel risico, dat belanghebbenden de rechter verzoeken padel, dan wel tennis te verbieden wegens overschrijding geluidsniveau.

c) **Infrastructuur** is niet optimaal. Er komt een onderzoek. Bezoekers worden geacht per fiets/lopend te komen. Parkeren kan op parkeerterrein WSV, echter dit terrein is vol in de weekenden en bij toernooien. Aantal bezoekers WSV zal stijgen door verplaatsing zaalvoetbal naar sporthal WSV. Toegang via ingang Kerkepad a/z Dorpsstraat is verkeerstechnisch een probleem. Aanleg van 1 a 2 voet/fietsbruggen vanuit Voorhoede dan wel WSV naar Kerkepad is noodzakelijk en problematisch.

d) **Financiën** T.b.v. onderzoek is door de raad medio 2021 een budget beschikbaar gesteld van Eur. 60.000 en mei 2023 extra budget van Eur. 100.000. Sporthal aan de Spatterstraat wordt veilig geacht tot 2023. Ingeval van realisatie IJsbaanterrein is onderhoudsinvestering nodig t.b.v. veiligheid tot datum realisatie nieuwe sporthal (benodigd budget nog onbekend). Uitgangspunt is een budget neutrale realisatie van sportpark IJsbaanterrein en nieuwe sporthal Spatterstraat.

1. Dat is alleen realiseerbaar op basis van een grondbijdrage per woning en het bouwen van een gratis casco sporthal door een projectontwikkelaar; er kunnen vraagtekens worden gezet bij dit uitgangspunt, gezien de verplichtingen o.g.v. aanbestedingswet/Inkoop- en aanbestedingsbeleid WL 2023 en Didam arrest Hoge Raad van november 2021. Ook mag sterk worden betwijfeld of in deze neergaande markt de projectontwikkelaar zijn bod gestand kan blijven doen.

2. Kosten verplaatsing ijsbaanterrein worden onderschat. Aanlegkosten 2000 bedroegen Eur. 453.780. Conform de richtlijnen KNSB omvat de aanleg van een natuurijsbaan meer dan een laag dijkje (zo min mogelijk zichtbaar en met flauwe taluds/bron brief gemeente d.d. 29-3-2022 aan GS NH). Voor de aanleg van een landijsbaan zijn vereist: voorzieningen ter voorkoming van waterverliezen/creëren van vlakke bodem plus bodemverdichting of afsluitende laag (bijv. plastic folie)/drainage boven afsluitende laag/speciale omvang en samenstelling dijken/toevoer van water via grondwater/sloten of pompen. Ingeval van aanleg in 2026/2027 zijn de kosten te stellen op ca. Eur. 700.000.

3. Kosten padelbanen bedragen meer dan Eur. 50.000 per baan. Huidige kosten bedragen Eur. 70.000 per baan; waarbij de inflatie nog opgeteld moet worden + kosten materialiseren padelwanden.

4. Casco sporthal budgettair neutraal: Afgewogen moet worden welke risico's de gemeente loopt. Welke eisen kan de gemeente stellen aan een budgettair neutrale realisatie. Wat wordt de kwaliteit van het gebouw. Wat is de positie van de gemeente ingeval van verborgen gebreken. Hoe wordt de afbakening casco en inrichting geregeld en wie ziet daar op toe.

5. Budget onvoorzien is voor project conform richtlijnen te stellen op 10%. 2% is volstrekt onvoldoende.

6. Uitgaande van afronding voorbereidende fase eind 2024, uitgebreide Wabo + bezwaar- en beroepsprocedures van 1,5 tot 2 jaar + aanbrengen zandlaag inclusief zetting van 1 a 1,5 jaar, kan bouw naar verwachting starten in 2028. Dat zal resulteren in grote risico's t.a.v. bouwkosten en opbrengsten woningbouwlocaties.

7. Ofschoon er geen inzicht is in de prijsopbouw van ontwikkeling ijsbaanterrein is het project redelijk te vergelijken met het hockeyproject van de Kraaien in Zaandijk. Ook hier wordt een sportcomplex gerealiseerd op maagdelijk veenweidegebied. Voor dit project is het budget onlangs verhoogd van 5 naar 6 M Euro. De ervaring leert dat voor dit soort projecten budgetten altijd weer naar boven moeten worden bijgesteld.

8. Uitgaande van start bouw in 2028 moet rekening worden gehouden met een forse inflatie van de bouwkosten. Daarmee is geen rekening gehouden. Verwachte budgetoverschrijding van minimaal 1,5 miljoen Euro.

e) **Windklimaat tennisbanen** Windklimaatonderzoek Peutz van mei 2021 concludeert:

- bij windrichtingen 90 t/m 270 ligt de geplande tennislocatie praktisch onbeschut en voor overige windrichtingen is de beschutting beperkt/onvolledig
- tennis is een windgevoelige sport. Het windklimaat bij de geplande locatie is beduidend ongunstiger dan bij de huidige tennislocatie.
- forse bladhoudende begroeiing (hagen) aangevuld met hogere bomen rondom alle zijden tennisvelden is nodig om afscherming tegen wind te bieden. Hoge bomen zijn niet toegestaan gezien de kernkwaliteiten BPL Wormer- en Jisperveld

f) **Behoeftte aan woningen** Basis voor het verzoek tot ontheffing d.d. 29-3-2022: locatie Spatterstraat 92 woningen/Caascooper 39 appartementen/de Drie Morgen 29 woningen = totaal 160 woningen (en dus geen 165). Echter de perceeloppervlakte Spatterstraat bedraagt 11.727 m² en dus geen 12.500 m² conform haalbaarheidsonderzoek; dat zal leiden tot een verlaging van het aantal woningen Spatterstraat.

De prognose nieuwe woningen voor Wormerland bedraagt conform de begroting 2023-2026 971 + woningen Faunastraat 11 = 982. Daar komen de woningen tennisparken nog bij. Plancapaciteit MRA is 1.421, dat is 284% van de opgave. Conclusie Wormerland komt zijn woonopgave meer dan behoorlijk na.

g) **Bouwrijp maken Ijsbaanterrein** Wenselijk is het aanbrengen van een zandlaag van 1 a 1,5 m voor de zetting van het terrein/duur zetting 1 a 1,5 jaar/hoeveelheid zand 6.000 m³ oftewel 300 vrachtwagens. (zie aanleg hockey terrein Zaandijk) College overweegt een dunnere laag en licht clubgebouw van hout. Een dunnere laag en een onvoldoende periode van zetting, zal leiden tot een onvoldoende stevige ondergrond voor het sportpark met als gevolg latere zettingen. Het bouwen van een licht clubgebouw is niet relevant voor het proces van zetting, deze zal op palen gefundeerd gaan worden. Onduidelijk is of er rekening is gehouden met extra kosten voor het transport van het zand naar het ijsbaanterrein, extra tijdelijke brug wellicht nodig.

h) **Casco sporthal budgettair neutraal** College moet duidelijk maken welke afspraken worden gemaakt met projectontwikkelaar, wat zijn de implicaties voor de financiering van de sporthal, in hoeverre doet de projectontwikkelaar zijn bod gestand? Is dat overeenkomstig het aanbestedingsrecht en het Didam-arrest van Hoge Raad van november 2021.

III Alternatief plan locatie Spatterstraat

Allereerst heeft GroenLinks laten uitzoeken of realisatie van een tennispark en sporthal op de locatie Spatterstraat/perceeloppervlakte van 11.727 m² op onderstaande uitgangspunten mogelijk is (bijlage 1)

a) Ruimtestaat tennispark: 9 tennisbanen/4 padelbanen **indoor**/ centraal gebouw (400 m²)/terras 150 m²/infrastructuur rondom tennisbanen/totaal 7.049 m²

b) Sporthal 4 zaaldelen 1.970 m²/ondersteunende ruimtes sporthal: entree gebied met toiletten, algemene berging, beheerdersruimte/horeca: met ontmoetingsruimte, bar/keuken/opslag en koeling, toeschouwersruimte: tribune, kleedzone met doucheruimte en toiletten, personeelsruimte met kantoor en vergaderruimte, technische ruimten. Totale oppervlakte 2.654 m²
Beschikbaar voor parkeren 2.024 m

Volumestudie Spatterstraat

Bijlage 2 geeft een zicht op de realisatie met volume-invulling zuid-oost en noord-oost .

Conclusie: Uit bijlagen 1 en 2 blijkt, dat realisatie van een tennispark met een ruimtestaat a) en een sporthal 4 zaaldelen conform b) kan op de Spatterstraat.

Inrichting locatie Spatterstraat

Vervolgens is onderzoek gedaan naar de ideale inrichting van de locatie Spatterstraat, ook de wens tot woningbouw is hierbij betrokken, zie bijgaande schets (bijlage 3)

De locatie is als volgt ingericht:

- 2 x 2 zaaldelen sporthal in elkaars verlengde met in het midden de ondersteunende ruimtes
- bovenop de 2 sporthallen is realisatie van 24 appartementen, groot 6.70 x 9 meter. mogelijk in houtbouw.
- gekoppeld aan de 2e sporthal op de hoek padelhal met 4 **indoor** banen.
- de 6 bestaande tennisbanen blijven en zijn aangevuld met 3 tennisbanen
- de fietsenstalling ligt voor de padelhal.
- tussen 1e deel sporthal en tennisbanen is parkeergelegenheid voor auto's
- clubgebouw blijft op dezelfde plek.

Uitbreiding clubgebouw

Bestaande clubgebouw blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid met 200 m2. De bestaande muren zijn geel gekleurd en de muren van de uitbreiding rood, zie bijgaande situatie schets/ bijl. 4.

Begroting: specificatie/bijlage 5

Grondbijdrage projectontwikkelaar

39 Appartementen terrein Eendracht Eur. 1.950.000

29 Laagbouw woningen terrein Poelstars Eur. 1.450.000

24 appartement boven sporthal Spatterstraat Eur. 480.000

Totaal Eur. 3.880.000

Bovenwijkse bijdrage Eur. 500.000

Casco sporthal i n c l u s i e f

Totaal budget Eur. 4.380.000

Investerings Spatterstraat/bijlage 6

Tenniscomplex Eur. 1.949.150

Onvoorzien Eur. 194.915

Totaal kosten tenniscomplex Eur. 2.144.065

Sporthal

Aanleg casco sporthal/bijdrage ontwikkelaar Eur. 500.000

Inrichting sporthallen Eur. 1.000.000

Infrastructuur Eur. 225.000

Totale bouwkosten Eur. 3.869.065

Algemeen op de investeringen is in mindering te brengen 17,5% SPUK.

Financiering casco sporthal:

- Verhogen verkoopopbrengst tennislocatie Eendragt door toevoegen van extra woonlaag/kan meegenomen worden in wijziging bestemmingsplan.
- In ons voorstel is gerekend op 1 laag van 24 appartementen boven de sporthallen. Constructief is het mogelijk om hier mogelijk een extra laag van 24 woningen aan toe te voegen, hetgeen het aantal woningen op de 3 tennislocaties op 116 brengt.
- Sporthal is bovenwijkse voorziening, financiering vanuit de algemene middelen.
- Meenemen dat exploitatie sporthal aanzienlijk zal verminderen door bouw duurzame sporthal

Renovatie sportcomplex Spatterstraat

Het bestaande tennispark krijgt grote upgrade met onder meer: Led verlichting nieuwe banen/ vergroting clubgebouw met 200 m²/vernieuwing bestrating/compleet renovatie tennisbanen met nieuwe borstels en keramische infill/compleet vernieuwing hekwerken.

Bijgaand een tijdsplanning van de uitvoering (bijlage 7). Uitgangspunt daarbij is, dat minimaal 4 van de 9 tennisbanen tijdens de renovatie gebruikt blijven worden incl. (deel van) het clubgebouw. De renovatie is voltooid in een tijdsbestek van 22 maanden (incl. bouw sporthal en appartementen)

IV Aandachtspunten locatie Spatterstraat

- Ruimtelijke ordening** Geen wijziging bestemmingsplan nodig, wel uitgebreide Wabo procedure.
- Snellere realisatie** Geen haalbaarheidsonderzoeken/werkateliërs verschillende groepen, De grond is bouwrijp. Extra onderhoudskosten t.b.v. veiligheid sporthal niet nodig.
- Natuur ijsbaanterrein en stiltegebied + Kerkepad** blijft intact. Kernkwaliteiten van BPL Wormer- en Jisperveld "open ruimte en vergezichten" en "leefgebied weidevogels" blijven ongeschonden.
- Windklimaat tennispark** goed/blijft ongewijzigd.
- Capaciteit tennispark** In opdracht van gemeente heeft Sweco een capaciteitsanalyse Tennis Wormer uitgevoerd met als peildatum 1-10-2021 conform opgave KNLTB. Het ledenaantal bedroeg per 1-10-2021 748. Het ledenbestand is sterk vergrijzend. Per 1-10-2021 waren er 60 leden ouder dan 75 en 84 leden 64-74 jaar. Aannemelijk is dat het ledenaantal is afgenomen. Spatter heeft thans een capaciteit van 82 leden per baan. Gezien tegen deze achtergrond zijn 9 banen voldoende.
- f) 4 **indoor** padelbanen voorkomen geluidsoverlast.

MET DANK AAN:

*Peter Bode/Buro Schoute
Dick van Blokland
Frans Koelmeijer*

FRACTIE GROENLINKS

Elly Fens
Karen Schoonheim

Remco Doorn
Frans Stoop
Nienke Kerssens

De raad van de gemeente Wormerland

Gezien het initiatief voorstel van de fractie GroenLinks m.b.t. realisatie sportpark locatie Spatterstraat d.d.

Besluit:

1. Kennis te nemen van het initiatief voorstel sportaccomodatie locatie Spatterstraat.
2. Het college opdracht te geven om een vergelijking te maken tussen het college voorstel (IJsbaanterrein) en het initiatiefvoorstel GroenLinks (locatie Spatterstraat) met toetsing van:
 - financiën (initieel en structureel)
 - voor- en nadelen m.b.t. alle relevante aspecten, in het bijzonder bovengenoemde aandachtspunten
 - infrastructuur en ruimtelijke ordening
 - tijdsspanne qua realisatie met inachtneming periode bezwaar- en beroepsprocedures.

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

De griffier

De voorzitter

Bijlagen:

- 1) Locatiestudie locatie Spatterstraat
- 2) Volumestudie zuid-oost en noord-oost
- 3) Situatieschets inrichting locatie Spatterstraat
- 4) Schets uitbreiding clubgebouw
- 5) Grondbijdrage ontwikkelaar
- 6) Investerings sportcomplex Spatterstraat
- 7) Plan van uitvoering

