

Tal van haken en ogen... met een sprankje hoop

Dossier 'Sportaccommodaties en Ijsbaanterrein Wormerland' door Ed Staats, bestuur

Eind juli ontvingen wij wederom een nieuwsbrief van de Stichting SPIJT, de organisatie die speciaal is opgericht om te strijden, ageren zo u wilt, tegen de gemeentelijke plannen om drie (nog te fuseren) Wormerse tennisverenigingen naar het Ijsbaanterrein aan het Kerkepad te laten verhuizen. Regelmatig praatten wij u in de Kieft over dit dossier bij, onder andere in de afgelopen juli-editie van de Kieft (zie de pagina's 25 t/m 27). In deze Kieft: de laatste stand van zaken.

Ook wij zijn voorstander van het door de Stichting SPIJT gemaakte alternatief: bouw de tennis- en padelbanen aan de Spekhuistraat en laat het Ijsbaanterrein ongemoeid, dit alles ten behoeve (van het behoud) van de (aangrenzende) natuur van het Wormer- en Jisperveld!

Dát is de reden dat wij als bestuur hebben besloten om deze stichting, als steuntje in de rug, een royale donatie te doen voor hun uitstekende werk. Dit ter dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten, zoals daar zijn: de oprichtingskosten voor een stichting, het in de lucht houden van een website en e-mailadres, de kosten voor het uitwerken van alternatieve plannen, onderzoekskosten, (toekomstige) juridische kosten etc.

Politieke kronkel rond het "Spekhuisstraat-alternatief"

Zoals ik in de vorige Kieft reeds vermeldde, heeft de VVD van Wormerland half mei een motie ingediend om een quickscan te laten maken van het alternatieve voorstel van de Stichting SPIJT om het tenniscomplex aan de Spekhuistraat te realiseren. De gemeenteraad ging daar niet in mee omdat dat weer een extra belasting van de ambtenaren zou betekenen en waarschijnlijk ook tot verdere vertraging zou kunnen leiden. Over deze onbegrijpelijke politieke kronkel schreef ik eveneens al in de juli-Kieft. Een alternatief plan, waarachter inmiddels meer dan 3000 inwoners van Wormerland kunnen staan, een plan dat géén financiële nadelen heeft én de natuur op en rond het ijsbaanterrein als winnaar kent... en daar dan niet naar willen kijken!

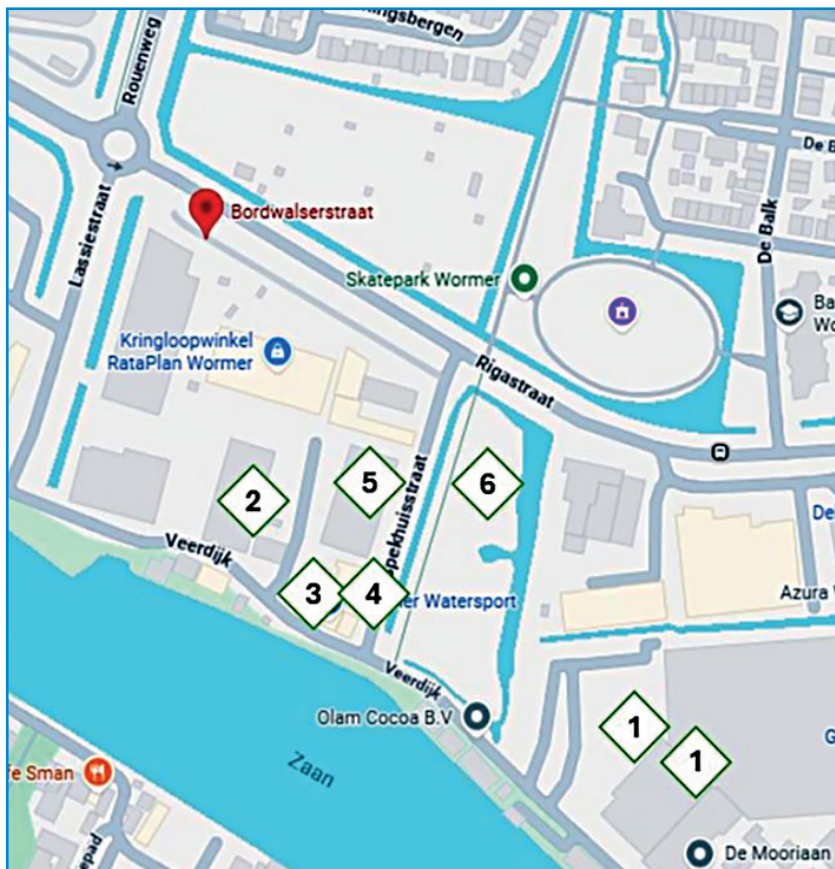
De gemeenteraad wilde geen kennismaken van de inhoud, laat staan een quickscan uitvoeren over de haalbaarheid over dit alternatief: over vervreemding van de politiek met haar inwoners gesproken...

Gebrek aan rekenmeesters?

De Stichting SPIJT heeft daarom maar besloten om zélf een (door onafhankelijke derden uitgevoerde) quickscan te laten verrichten. Die derden waren de organisatie en sporthalexploitant 'Sportfondsen Wormer' en architect Zijlstra. Het gehele traject voor een nieuw tennispark is trouwens begonnen met de constatering van de gemeente dat de sporthallen waren afgeschreven, en er voor nieuwbouw geen geld gereserveerd was. Waar komen we dat bij de overheid meer tegen? Bij dergelijke projecten wordt geen geld gereserveerd om ervoor te zorgen dat er tot het einde van de afschrijvingstermijn of aan het einde van de (te verwachten) levensduur van een gebouw, weg, viaduct of brug voldoende geld is voor vervanging. Bij mijn lessen economie op het Zaanlands Lyceum leerde ik destijds al dat je jaarlijkse reserveringen uit de cashflow moet doen, om na de afschrijvingstermijn en levensduur geld tot je beschikking te hebben voor vervanging van het object, én dat die reserveringen jaarlijks in de begroting moeten worden opgenomen op een aparte reserveringspost. Dat heet 'afschrijven op een object', waartegenover dan de reservering staat. Kennelijk heeft de gemeente Wormerland dergelijke rekenmeesters niet... hoe (financieel) dom kan je wezen!

Afgeschreven?

Reeds in 2019 betoogde Wormerland (via een raadsbericht) dat de oudste sporthal aan de Spatterstraat kon worden beschouwd als 'bouwkundig en technisch afgeschreven'. Een constatering die in januari 2021 via een raadsvoorstel werd herhaald, waarbij gesteld werd dat de veiligheid slechts tot



Kaartje met de door de Stichting SPIJT beoogde locatie van het tenniscomplex (nr. 6) aan de Spekhuistraat; de nummers 1 t/m 5 zijn in de nabijheid liggende bedrijven (bron: de Stichting SPIJT)

2023 gegarandeerd kon worden. Lange tijd heeft de stichting hierin ook geloofd, edoch, er kwamen steeds meer twijfels of dat wel klopte?!



De quickscan wijst een veel langere levensduur uit van de sporthallen dan waarvan de gemeente Wormerland uitgaat en dus blijft het mistig over de staat van onderhoud (bron foto: internet)

Daarom is er recentelijk door de stichting een onderzoek gestart naar de werkelijke conditie van de bestaande sporthallen. Er heeft een vertrouwelijke inzage plaatsgevonden van het gemeentelijke meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de twee sporthallen over de jaren 2024-2034, die gemaakt werden door Sportfondsen Wormer. Dit MJOP bleek een gedegen onderhoudsplan te zijn, dat nergens laat zien dat het hier daadwerkelijk om afgeschreven sporthallen gaat! Vervolgens heeft een gezamenlijke visuele inspectie plaatsgevonden door Sportfondsen Wormer en Architect Zijlstra. Ook daaruit bleek dat de sporthallen nog steeds in een prima conditie verkeren en nog minstens vijftig jaar meekunnen.

Er zou sprake zijn van asbest in een van de sporthallen, maar dit asbest blijkt "alleen maar" te zitten in de lijm waarmee dakisolatieplaten van de oudste hal zijn bevestigd, en dat heeft geen gevolgen voor het gebruik van de hal.

De conclusie uit de quickscan is dan ook, dat de sporthallen alleen boekhoudkundig zijn afgeschreven en nog prima vele jaren meekunnen. [Deze uitgebreide en gedegen quickscan over de locatie Spekhuysstraat is terug te vinden op de website van de Stichting SPIJT.]

Aantal benodigde tennisbanen: snapt u 't nog?

Het aantal benodigde (nieuwe) tennisbanen van de fusievereniging is al geruime tijd eveneens een punt van discussie, een gedachtewisseling die begint met de onduidelijkheid over het huidige aantal leden en met constant-gewijzigde cijfers en uitgangspunten in de maar liefst drie rapporten die in opdracht van de gemeente Wormerland zijn gemaakt.

De uitkomsten, conclusies van die drie rapporten: respectievelijk 10, 8 en 9 benodigde tennisbanen.

Drie verschillende aantallen, uit evenzoveel onderzoeksrapporten?! Snapt u het nog?

De Stichting SPIJT deed ook onderzoek naar het verloop

onder de leden van tennisverenigingen in de regio, waaruit is gebleken dat verenigen zonder padelbanen in de periode 2021-2025 27% van hun leden verloren hebben. Kortom, padel is belangrijk voor ledenbehoud.

Het toekomstbeeld is verder uitgewerkt en er is door de stichting een analyse gemaakt van het te verwachten aantal leden van de fusietennisvereniging (TPP Wormer) en hoeveel tennisvelden daarvoor nodig zijn. De analyse gaat uit van 75 leden per tennisbaan (zoals de KNLTB, de tennisbond, als gemiddelde adviseert bij het bepalen van het aantal tennisvelden), en van het werkelijke aantal leden, 513 (per 01-07-2025), die de fusievereniging nu heeft.

Daarnaast is rekening gehouden met een groeiverwachting van 10%, de komst van 75 ex-tennisleden die terugkeren naar Wormer, en een splitsing tussen padel- en tennisspelers – 7,5% van de leden speelt alléén padel – gegevens zoals aangegeven in rapporten van de gemeente. In de doorrekening van Stichting SPIJT kom je dan uit op zeven tennisvelden, waarbij reeds rekening is gehouden met de verwachte 10% groei.

En dan is 'r nog een extra groeiruimte voor de fusievereniging van 19% (=100 leden). [Overigens gaat de KNLTB op haar site uit van maar liefst maximaal 90 leden per tennisbaan, veel hoger dus dan de gemiddelde 75 leden per baan waarmee hier gerekend is.]

In het alternatieve plan van de Stichting SPIJT aan de Spekhuysstraat zijn acht tennisbanen opgenomen, ruim voldoende dus om in de toekomst te voldoen aan het te verwachten aantal tennisspelers. In dit Spekhuysstraatalternatief zijn meer dan voldoende padelbanen ingetekend.

De gemeente gaat in het ijsbaanterreinplan uit van maar liefst negen tennisbanen. (In de vorige Kieft stond een eerste versie afgebeeld van het tenniscomplex aan de Spekhuysstraat; de nieuwe, tweede versie heeft een ietsjes andere en nog betere indeling gekregen.)



De tweede versie van het ingetekende tenniscomplex aan de Spekhuysstraat door de Stichting SPIJT, waarbij de padelbanen donkerblauw zijn ingekleurd, het clubhuis oranje en de acht tennisbanen rood (bron: de Stichting SPIJT)

Ruim 1,2 miljoen goedkoper!!

De quickscan van de stichting zal nog worden besproken met de politiek, maar het is écht onbegrijpelijk dat de gemeente de handschoen van het alternatieve plan niet oppakt en er ook geen serieus commentaar op gegeven heeft... maar ja, dat kan natuurlijk ook niet, als je van de inhoud van dit alternatief geen kennis wilt nemen!

Het alternatieve plan zorgt voor hetzelfde aantal nieuwe woningen alsmede voor de bouw van een nieuwe sporthal (op de drie huidige plekken waar de tennisverenigingen nu zitten), én het is daarbij nog eens meer dan 1,2 miljoen (!) euro goedkoper ook, aldus de stichting.

Er moeten nog een paar dingetjes uitgezocht worden, maar alles wijst erop dat de Spekhuistraat een veel betere oplossing is dan het ijsbaanterrein. Daar komt bij dat de gemeente bij dat alternatief alles in eigen hand heeft en niet van goedkeuringen van de provincie afhankelijk is, onder andere vanwege de ligging naast het Natura 2000-gebied en de opheffing van de kwalificatie 'Stiltegebied'.

woningbouw en de parkeerdruk zullen daarbij een grote rol spelen. Hierbij moet ik aantekenen dat de inwoners van Wormerland eigenlijk weinig hoogbouw willen in hun gemeente, alleen op de bouwlocaties langs de Zaan (de Zaandriehoek): dáár hebben immers altijd al hoge pakhuizen gestaan.

Het is te begrijpen dat Wormerland meer woningbouw wil, maar ja, dan zou je ook veel hoger kunnen bouwen dan de nu genoemde drie of, zoals de stichting voorstelt, vier bouwlagen. Dat moet je, als bewoner die je (klein-)kinderen in dezelfde gemeente wilt laten wonen als waar je nu zelf woont, er dan maar voor over hebben. Elders in Zaanstad gebeurt dat ook, als we de (pal naast elkaar liggende) torenflats die hier als paddenstoelen uit de grond gestampt worden in ogenschouw nemen.

De gemeente Wormerland zegt de tijd te willen nemen om definitief te besluiten over de toekomst van de nieuwe sportaccommodaties. Volgens de gemeente is er meer tijd nodig dan voorzien, vanwege gestegen kosten, onvoltooide



Krijg geen S.P.I.J.T. - Stop Plannen IJsbahn Terrein

Achter de sloot en het Kerkepad ligt de door de gemeente Wormerland beoogde locatie voor het nieuwe tenniscomplex (bron foto: de website van de Stichting SPIJT)

Wanneer valt het finale besluit?

De gemeente heeft in juli via een raadsbesluit laten weten dat er op 9 september een technische sessie in de raad zou worden gehouden, en dat de finale beslissing over de locatie in december 2025 genomen gaat worden. Je kunt je echter afvragen, of het niet veel democratischer is om deze beslissing **na de gemeentelijke verkiezingen van volgend jaar maart te nemen**, met name vanwege het grote aantal protesten in het dorp, 3000 (!) handtekeningen, tegen de locatie van het ijsbaanterrein. Na volgend jaar maart: dan kunnen de politieke partijen die nu voorstander zijn van de ijsbaanterreinlocatie vóór de besluitvorming nog afgestraft worden in Wormerland!

Paddenstoelenhoogbouw?

De gemeente laat zich nog niet uit over een verwachte einddatum van het project. Alleen de inmiddels gefuseerde nieuwe tennisvereniging TPP Wormer rept over 2032, hetgeen in de ogen van de Stichting SPIJT erg optimistisch is. Ik denk, dat er vanuit omwonenden rondom de drie nieuwe woningbouwlocaties (met hoogbouw) nog wel de nodige protesten en procedures zullen komen. De hoogte van de

gesprekken met sportverenigingen, mondige inwoners en de wens om tot een zorgvuldig en breed gedragen besluit te komen.

De bouwkosten blijken hoger dan geraamd en de opbrengsten vallen juist weer tegen, onder meer omdat het aantal geplande nieuwbouwwoningen naar beneden is bijgesteld.

De gemeente en ontwikkelpartner BPD/Bouwfonds Gebiedsontwikkeling nemen goed de tijd om te kijken of het plan financieel haalbaar is...

Sprankje hoop

De gemeenteraad van Wormerland heeft op 9 september in haar raadsvergadering een besluit aangenomen waarbij weliswaar nog altijd wordt vastgehouden aan het IJsbahn Terrein als voorkeursvariant, maar waarbij nu wél is besloten om een quickscan te laten uitvoeren – een sprankje hoop – naar de locatie aan de Spekhuistraat, de door onze vereniging én Stichting SPIJT omarmde locatie.

Een van de uitgangspunten van de gemeente is dat het gehele project (lees: het bouwen van nieuwe woningen, een nieuwe sporthal en een nieuw tenniscomplex) kostenneutraal zou moeten zijn.

Dat lijkt mij zéér logisch... gezien de financieel zwakke positie van de gemeente Wormerland.



Er leeft een sprankje hoop voor de broedende kieft op het ijsbaanterrein (foto: Ed Zijp)

Procedures, gedingen, processen?

Uit het (in onze handen zijnde) raadsvoorstel blijkt dat de financiële doorrekening een tekort laat zien van 2½ à 3 miljoen euro. De gemeente vindt dat 'een substantieel bedrag' en dit tekort zet de huidige uitgangspunten van het project onder druk, zo valt in het raadsvoorstel te lezen.

Dit financiële aspect zou een van de redenen kunnen zijn waarom de gemeente thans (ook) gaat kijken naar de locatie Spekuisstraat, de locatie waarvan de Stichting SPIJT heeft berekend dat-ie kostenneutraal is. Bovendien is men bang voor ellenlange procedures, niet alleen procedures die natuuror-

ganisaties die tegen het tenniscomplex op het Ijsbaanterrein zijn zullen aanspannen, maar ook die van omwonenden die in de directe omgeving van de beoogde bouwlocaties wonen, zeker als men vanwege de opbrengst(en) toch hoger wil gaan bouwen dan de nu beoogde drie of vier lagen.

Go/no-go?

In eerste instantie had de gemeente een tijdsplan bedacht, waarin voor het einde van dit kalenderjaar een raadsbesluit over een go/no-go genomen zou kunnen worden.

Eerst wilde men in september nog een inloopavond voor de bewoners organiseren, dan in november een raadsbesluit nemen en een hoorzitting voor de inwoners en betrokken organisaties beleggen om vervolgens in december het go/no-go besluit te nemen.

Inmiddels is dat alles, getuige het raadsvoorstel, opgeschoven naar het tweede kwartaal van 2026. In het derde kwartaal 2026 zou dan de ontwerpfase aanbreken, in 2027 de vaststellingsfase. In die laatste fase kan op basis van de formele besluiten door belanghebbenden bezwaar en/of beroep worden aangetekend tegen de verleende vergunningen.

Go of no-go?

Met andere woorden, wij als bestuur, samen met onze strijdmakkers van de Stichting SPIJT, zullen ons voorlopig nog wel eventjes intensief mogen bezighouden met dit dossier!