

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	2023/60
Datum voorronde	30 en 31 oktober 2023
Datum B&W vergadering	10 Oktober 2023
Portefeuillehouder	J.M. Schalkwijk
Opsteller	A.A.R. Weijs
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim

Onderwerp

Verschillen analyse om te komen tot een locatiekeuze voor de verdere uitwerking van het project verduurzaming sportaccommodaties binnen de gemeente.

Kern van het voorstel

Kennis te nemen van de verschillen analyse van de uitgewerkte locaties aan de Spatterstraat (B) (burgerinitiatief) en het ijsbaanterrein (A) aan de Dorpsstraat. In te stemmen met het verder uitwerken en in procedure brengen van de voorkeursvariant van het college, na het doorlopen van de voorhangprocedure.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het besluit om de definitieve locatiekeuze op basis van de geformuleerde uitgangspunten voor de realisatie van een nieuw tenniscomplex op de locatie ijsbaanterrein (A) aan de Dorpsstraat en de verdere uitwerking van deze voorkeursvariant.
2. De door het college opgelegde geheimhouding d.d 10 oktober 2023 op bijlage 2 t/m4 wordt opgeheven op het moment dat met een marktpartij de anterieure overeenkomst is afgesloten.

Bijlagen

BIJLAGE 1: Matrix vergelijking ontwerpen tennis Wormer
BIJLAGE 2: GEHEIM raming tennispark locatie ijsbaanterrein (A)
BIJLAGE 3: GEHEIM raming tennispark locatie Spatterstraat (B)
BIJLAGE 4: GEHEIM financiële analyse vergelijking

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Tijdens de uitwerking van de onderzoeken naar de haalbaarheid van een nieuw tenniscomplex op het ijsbaanterrein (A) aan de Dorpstraat is er een burgerinitiatief binnengekomen op een bestaande tennislocatie aan de Spatterstraat (B), als alternatief, op de bestaande uit te werken plannen van het ijsbaanterrein.

Dit initiatief bestaat uit het behoud van de tennisbanen en de nieuwbouw van een overdekte padelhal met twee zelfstandige sporthallen met 2 x 2 zaaldelen. Aan de rand van het perceel wordt een woningbouw ontwikkeling voorzien van circa 50 eenheden bedoeld voor starters.

De kantine van de huidige vereniging blijft behouden en kan met behulp van vrijwilligers van de vereniging uitgebouwd worden.

Onder voorwaarden en eerder vastgestelde uitgangspunten heeft het college besloten dit initiatief op gelijkwaardigheid te beoordelen. Per brief is de gemeenteraad op 30 mei 2023 hiervan op de hoogte gesteld. Tijdens de commissievergadering van de gemeenteraad van 26 september 2023 is de planvorming nader toegelicht door initiatiefnemers.

De uitgangspunten van het college sturen in elk geval op:

- De wens tot budgetneutraliteit,
- De maatschappelijke woningbouwopgave,
- De gebleken ruimtebehoefte van de verenigingen (zoals berekend door bureau Treem),
- De kaders natuurwetgeving,
- De verenigingssynergie.

Andere aspecten die van belang zijn voor dit project en de onderlinge vergelijking zijn:

- De beschikbare ruimte, voor nu en in de toekomst (bevolkingsgroei)
- De bereikbaarheid van de locaties.
- Het bestemmingsplan, onder de nieuwe Omgevingswet 2024.
- De kosten – batenanalyse.
- Toekomstige ontwikkelingen op gebied van sport en bevolkingsamenstelling.

Vanwege het korte tijdsbestek is voor de locatie aan de Spatterstraat (B) (burgerinitiatief) geen nader onderzoek verricht die de ruimtelijke onderbouwing kunnen bevestigen.

In bijlage 1. is een vergelijking inzichtelijk gemaakt wat de feitelijke verschillen zijn tussen beide locaties. Hier is geen waarde oordeel aan gegeven en in willekeurige volgorde benoemd.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

De bijlagen 2 t/m 4 zijn de financiële verantwoording van de verschillende locaties. Deze bijlagen zijn vanuit financieel en economisch perspectief en de belangen van de gemeente geheim.

In bijlage 2 is becijferd wat de kosten zijn voor de aanleg en infrastructurele aanpassingen om de bouw en realisatie van het sportpark op het ijsbaanterrein mogelijk te maken.

In bijlage 3 is becijferd wat de kosten zijn om de Spatterstraat (B) volgens, in overeenstemming met het burgerinitiatief, te realiseren. In de plannen wordt uitgegaan van het behoud van de banen, echter de banen zijn volledig afgeschreven en dienen in het geheel vervangen te worden.

Een beroep doen op de vrijwilligers om een nieuw clubgebouw te realiseren is niet geloofwaardig en niet van deze tijd. Hier wordt voorbijgegaan aan aansprakelijkheid, verantwoordelijkheid en risicobeheersing op het gebied van veiligheid. De plannen zijn niet afgestemd met de verenigingen. Verder zijn het aantal banen niet in overeenstemming met de wensen van de verschillende verenigingen met plannen om te fuseren met elkaar. Het rapport van bureau TREEM adviseert een sporthal van 4 zaaldelen in een gebouw van 2.970m².

Stedenbouwkundig is het plan aan de Spatterstraat (B) niet mogelijk. De omvang van de activiteiten en de te realiseren bebouwing passen niet in de beperkte ruimte die beschikbaar is. Stedenbouwkundig is het een samenraapsel van verschillende bouwwerken op een beperkt gronddeel. Stedenbouwkundig is dit niet wenselijk.

De keuze uit 3 zelfstandige sporthallen (waarvan 1 padelhal) werkt kosten verhogend in de installaties en het geveleppervlak. De 2 x 2 zaaldelen zijn niet ingericht op de toekomst en kunnen niet de gewenste functies kwijt vanwege de beperkte ruimte. Uitbreiding op de kavel is niet mogelijk.

De intensieve hoogbouw van 50 wooneenheden tegen de sporthallen stralen geen kwaliteit uit, de omgeving oogt onveilig. Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet in relatie tot het gewenste programma op deze locatie aan de Spatterstraat.

Bijlage 4 laat het verschil zien in aantal woningen en de investering die per project gedaan dienen te worden. Op basis van deze uitgangspunten is er een tekort op het project Spatterstraat (B) (burgerinitiatief) van circa € 7.900.000,= excl. BTW.

Het plan op het ijsbaanterrein (A) laat een overschot zien € 4.790.000,= (vrij van BTW). Dit bedrag kan ingezet worden voor de inrichting sporthal, aanpassingen bestaande sportlocaties WSV en GROEN GEEL ten behoeve van basisschool gymnastiek.

Per locatie die vrijkomt voor woningbouw is een recent taxatierapport beschikbaar. Op basis van residuele grondwaarde berekening is er een totaalbedrag beschikbaar van circa € 9.500.000, = (vrij van BTW). Dit bedrag is ruimschoots toereikend om de investering op het ijsbaanterrein te bekostigen. Er blijven nog middelen over om te investeren in andere accommodaties voor de tijdelijke huisvesting en onvoorziene inrichting openbare ruimte.

Hiermee kan worden voldaan aan de budget neutrale realisatie van dit project, een uitgangspunt van het college. Voor het burgerinitiatief is dit niet haalbaar.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Extern is advies ingewonnen over de fiscale impact op deze projecten. De btw-verrekening is een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding en dient dan ook geborgd te zijn in de gemeentelijke organisatie. Het college en raad worden hier op een later tijdstip van op de hoogte gebracht dit heeft geen invloed op de voorliggende besluitvorming.

Alternatieven (incl. argumenten)

Als de gemeente geen keuze maakt ten aanzien van de locatie stopt het ontwikkelproces.
De keuze kan gemaakt worden om met variant B. verder te gaan, hiervoor is aanvullend krediet noodzakelijk en er dient nog instemming met de betrokken stakeholders georganiseerd te worden.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

Het risico voor locatiekeuze variant A. zit met name in de maatschappelijke onrust van de direct omwonenden. De omwonende vrezen voor overlast van licht en geluid en verandering van de leefomgeving. Dit risico kan beperkt worden door de participatie te intensiveren en de omgeving mee te laten denken in de oplossingen en beheersmaatregelen.

De ruimtelijke ordening aspecten zijn bij beide locaties gelijk. Voor de variant A. is een ontheffing van de provincie ontvangen. Variant B. past niet op de bestaande bouwvlakken en bouwhoogte en hiervoor zal de huidige uitgebreide procedure moeten doorlopen worden, hier is nog geen start mee gemaakt. Onder de nieuwe Omgevingswet 2024 zullen beide locaties te maken krijgen met dezelfde ruimtelijke procedure. Variant A. heeft de bestemming sport, de accommodatie en het bouwvlak worden in een uitgebreide procedure betrokken en kan op weerstand rekenen.

Financiële gevolgen	
<p>Met de locatiekeuze wordt inzichtelijk wat de investering zal worden. Deze investering heeft een direct verband met de achter te laten tennislocaties. Gedurende het proces zal de ontwikkeling van de achter te laten locaties opgestart worden, dit zijn de baten die nodig zijn om de kosten van de investering te dekken.</p> <p>De ontwikkelpartner zal tijdens het proces van ontwikkeling in samenspraak met de gemeente hier stappen in zetten. Uitgangspunt voor de gemeente is budgetneutraal met als randvoorwaarden het opgestelde programma van eisen (tenniscomplex en sporthal)</p>	
Kosten/opbrengsten	€ PM Kies een item.
Dekking binnen begroting?	Ja Dekkingsvoorstel: Het zijn inkomsten. De ontwikkelpartner betaald per ontwikkellocatie een vergoeding in de plankosten die gemaakt worden door de gemeente (plankostenaan)

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
<ul style="list-style-type: none"> - Team Juridische zaken (Nienke) - Team communicatie (Anne) - Team Fin. (Peter) - Extern advies Sweco, Quantax belastingadviseurs en Wenting bouwadvies

Communicatie
<p>Op de gemeentelijke website is een informatiepagina beschikbaar waar alle relevante onderzoeken staan die niet onder de geheimhouding vallen.</p>

Participatie
<p>Er zijn twee klankbordgroepen. De locatiekeuze zal verder worden gecommuniceerd via een persbericht.</p>

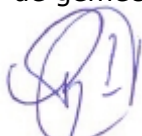
Juridische aspecten en beleidskader
<ul style="list-style-type: none"> - Collegeprogramma 2018-2022 - Collegeprogramma 2022-2024

Duurzaamheid en klimaataspecten

Dit project geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Wormerland. De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame sportaccommodaties en woningen te bouwen.

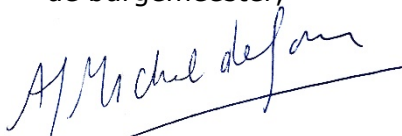
Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,

de gemeentesecretaris,



R. Kool

de burgemeester,



A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

Samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelpartner als uitkomst van de selectieprocedure.

RV-nummer: 2023/60

Datum: 14-11-2023

De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 10-10-2023

Besluit

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het besluit om de definitieve locatiekeuze op basis van de geformuleerde uitgangspunten voor de realisatie van een nieuw tenniscomplex op de locatie ijsbaanterrein aan de Dorpsstraat en de verdere uitwerking van deze voorkeursvariant.
2. De geheimhouding in acht te nemen bij de financiële bijlagen (BIJLAGE 3 t/m 5) die betrekking hebben op de definitieve locatiekeuze, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland, gehouden op 14 november 2023

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

A.J. Michel-de Jong