

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	In te vullen door griffie
Datum voorronde	In te vullen door griffie
Datum B&W vergadering	18 april 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

Stand van zaken en procesvoorstel project verduurzaming sportaccommodaties Wormer

Kern van het voorstel

Het voorstel beschrijft de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van het sportpark, de nieuwe sporthal en de realisatie van nieuwe woningen op de vrij te komen sportlocaties. Het procesvoorstel beschrijft het proces voor de herontwikkeling en bevat een planning voor het besluitvormingsproces.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. Het procesvoorstel verduurzaming sportaccommodaties vast te stellen;
2. Het college van B&W opdracht te geven om verder te gaan met het lopende haalbaarheidsonderzoek voor de locatie ijsbaanterrein aan de hand van het procesvoorstel;
3. Een aanvullend budget beschikbaar te stellen van €100.000,- , zijnde een voorbereidingskrediet voor de uitvoering van het procesvoorstel, vanuit de reserve ontwikkelingsfonds.

Bijlagen

B1. Procesvoorstel: verduurzaming sportaccommodaties

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Het haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer is nog in volle gang. De afgelopen periode is benut om met een groot aantal betrokken partijen verder van gedachten te wisselen en de uitgangspunten nader te benoemen en vast te stellen.

Huidige stand van zaken

Eind januari jl. hebben wij de brief met het officiële besluit tot ontheffing voor de realisatie van sportvoorzieningen op de ijsbaanlocatie van de provincie ontvangen. Dit na een intensief proces dat bijna een jaar in beslag heeft genomen. Direct na ontvangst van het besluit tot ontheffing is opdracht gegeven om de diverse onderzoeken te starten, die nodig zijn om de haalbaarheid van dit project definitief te kunnen bepalen. Dit omvat onder andere de onderzoeken naar parkeren, verkeerscirculatie, flora en fauna, lichthinder, geluid, luchtkwaliteit, bodem en archeologie.

Parallel aan de onderzoeken loopt de verkenning naar een nieuwe sporthal en het realiseren van woningen op de vrij te komen sportlocaties. Alle plannen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Verwacht wordt dat er tegen het einde van dit jaar meer duidelijkheid kan worden gegeven.

Participatieproces

Het participatieproces is in Q3 2022 opgestart. Er zijn nieuwsbrieven verstuurd en in november heeft er een eerste inloopavond voor belangstellenden plaatsgevonden. Tijdens deze avond hebben 30 belangstellenden zich aangemeld voor de klankbordgroep. Op 15 februari 2023 vond de startbijeenkomst met de klankbordgroep plaats. De komende periode zal de klankbordgroep actief betrokken worden bij de ontwikkelingen.

Ontwerpateliers

Eind maart zijn de ontwerpateliers gestart. Het doel van deze bijeenkomsten is om samen met de verenigingen (Nova Zembla, Nova Boules, TV de Spatter, LTC de Poelstars en TC Eendragt) te werken aan een ontwerp voor het terrein en het clubgebouw. De eerste twee avonden zijn door alle partijen als erg positief ervaren. De verwachting is dat er in Q3 2023 een definitief voorontwerp kan worden gepresenteerd.

Grondexploitatie

Uit de verschillende gesprekken komt naar voren dat op dit moment de grondexploitatie een positieve uitkomst laat zien en dat bouwen voor doelgroepen, zoals starters en senioren, goed in de eerste planopzet zijn verwerkt. Dit maakt het dan ook mogelijk om binnen de gestelde kaders hiermee verder te gaan. De volgende stap die wordt genomen is het aangaan van een intentieovereenkomst met een marktpartij.

Opzegging huur Nova Zembla

Om de vrije beschikking te behouden over de terreinen van de ontwikkeling, heeft het college van B&W besloten tijdig de huurovereenkomst voor de terreinen op te zeggen. Rekening houdende met de opzegtermijn van één jaar eindigt de overeenkomst 30 april 2024. De verschillende verenigingen kunnen vooruitlopend op de definitieve besluitvorming in de raad gebruik blijven maken van de verschillende faciliteiten. Voor zowel de jeu-de boules als voor de ijsvereniging is continueren van de sport activiteiten in een tijdelijk – en daarna definitief onderkomen gewaarborgd.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Procesvoorstel

Het procesvoorstel verduurzaming sportaccommodaties (bijlage 1) beschrijft het proces waarlangs het project vorm krijgt. We zitten op dit moment in fase 2. De wens is om uw raad intensief betrokken te houden bij de herontwikkeling van het nieuwe sportpark, de nieuwe sporthal en de woningbouw op de vrijgekomen locaties. In het procesvoorstel is daarom een planning opgenomen voor het besluitvormingsproces.

Wij verzoeken u akkoord te gaan met het voorzetten van het haalbaarheidsonderzoek en zo het proces voor de herontwikkeling van het sportpark, de nieuwe sporthal en daarbij de ontwikkeling van de woningbouw op de vrij te komen sportlocaties, voort te zetten.

Daarnaast verzoeken wij uw raad een aanvullend budget beschikbaar te stellen van €100.000,- voorbereidingskrediet voor de uitvoering van het procesvoorstel. Het voorbereidingskrediet wordt bij de verkoop van de grond verrekend.

Alternatieven (incl. argumenten)

n.v.t.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
--

n.v.t.

Financiële gevolgen

Toelichting

Het uitvoeren van het procesvoorstel vraagt om capaciteit maar ook financiële middelen. Het gaat om middelen die nodig zijn ten behoeve van het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het aantrekken van externe expertise. Het totaalbedrag is geraamd op € 100.000,-. Voorgesteld wordt om het budget beschikbaar te stellen vanuit de reserve ontwikkelingsfonds.

Kosten/opbrengsten	€ 100.000,-
--------------------	-------------

	Incidenteel of structureel
--	----------------------------

Dekking binnen begroting?	Nee
---------------------------	-----

	Dekkingsvoorstel:
--	-------------------

	Het voorstel is om het te dekken vanuit de reserve ontwikkelingsfonds.
--	--

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
--

Sweco

Communicatie

n.v.t.

Participatie

Ja

Er loopt een participatietraject.

Juridische aspecten en beleidskader
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Collegeprogramma 2018-2022- Collegeprogramma 2022-2024- Woonvisie 2017-2025 Wormerland- Omgevingsvisie Wormerland- Transitievisie Warmte gemeente Wormerland |
|--|

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,

de burgemeester,

R. Kool

A.J. Michel-de Jong



Onderwerp

Stand van zaken en procesvoorstel project
verduurzaming sportaccommodaties Wormer

RV-nummer:

Datum: 16-5-2023

De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 18-4-2023

Besluit

1. Het procesvoorstel verduurzaming sportaccommodaties vast te stellen;
2. Het college van B&W opdracht te geven om verder te gaan met het lopende haalbaarheidsonderzoek voor de locatie ijsbaanterrein aan de hand van het procesvoorstel;
3. Een aanvullend budget beschikbaar te stellen van €100.000,- , zijnde een voorbereidingskrediet voor de uitvoering van het procesvoorstel, vanuit de reserve ontwikkelingsfonds.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 16 mei 2023

de griffier,

I.P. Vrolijk

de voorzitter,

A.J. Michel-de Jong



B1. Procesvoorstel: verduurzaming sportaccommodaties

Het voorliggende procesvoorstel beschrijft het proces waarlangs het project 'Verduurzaming sportaccommodaties' vorm krijgt en op welke manier het college en uw raad betrokken worden.

We delen het hele proces op in 5 fases:

- I Startfase
- II Onderzoeksfase
- III Ontwerpfase
- IV Vaststellingsfase
- V Uitvoerings-/Monitoringsfase

Tussen deze fases door organiseren we momenten waarop de raad tussentijds wordt geïnformeerd over de voortgang en stand van zaken via raadsberichten en/of presentaties.

1. Startfase

In deze fase moeten we samen gaan bepalen wat voor soort plan we willen maken.

Wat is de doelstelling van het plan? Wat willen we ermee bereiken; is het een kader voor afweging om de organisatie, het college van B&W en de gemeenteraad in stelling te brengen voor het maken van de keuzes over het 'soort' plan van verduurzaming.

Deze fase is inmiddels afgerond:

- In 2019 werd, conform het collegeprogramma Wormerland 2018-2022, gestart met het onderzoek naar de haalbaarheid van een nieuwe sporthal in Wormer. Uw raad is in juni 2019 door middel van een raadsbericht door het college van B&W op de hoogte gebracht van de projectopdracht.
- Tussen oktober 2019 en november 2020 is onder begeleiding van bureau Treem en met nauwe betrokkenheid van belanghebbenden, onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de bouw van een nieuwe duurzame sporthal in Wormer. In dit onderzoek is ook de locatie voor een gezamenlijk tennispark voor de drie tennisverenigingen meegenomen en is er in kaart gebracht wat de exploitatiemogelijkheden van de eventueel vrijkomende sportlocaties ten behoeve van woningbouw zijn.
- Het raadsvoorstel en het rapport van bureau Treem heeft uw raad in de raadsvergadering van 2 februari 2021 behandeld. Uw raad heeft toen unaniem besloten kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek en nader onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van een nieuwe tennisaccommodatie met ontwikkeling van een nieuwe sporthal (in combinatie met Nova Zembla) op het ijsbaanterrein. De locatie van het ijsbaanterrein werd boven de Spatterstraat verkozen omdat er op deze manier meer woningen in de kern konden worden gerealiseerd. Dit - in aansluiting op de vaststelling van een projectvoorstel met financiële kaders - is vastgesteld door de gemeenteraad.
- In juni 2021 heeft uw raad kennis genomen van het projectplan en daarnaast budget beschikbaar gesteld om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.



2. Onderzoeksfase

In deze fase verzamelen we de input die we nodig hebben om in de volgende fase te kunnen gaan ontwerpen. We halen input uit verschillende bronnen, zowel intern als extern. Onderzoeken worden opgestart als het gaat om wind, water, natuur, verkeer, geluid, licht, omvang en uitstraling.

Trends & Ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in het beschrijven van het toekomstige wensbeeld voor dit project. Deze toekomst hebben we echter niet volledig zelf in de hand. Er zijn altijd ontwikkelingen die als een drijvende kracht onze gemeente veranderen, dit kan in de vorm van zowel kansen als bedreigingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan demografische, technologische en economische ontwikkelingen en de trend van verduurzaming. Rekening houden met trends & ontwikkelingen zorgt voor een realistischer toekomstbeeld in het plan.

Participatie

We doorlopen een participatietraject aan de hand van de participatieladder, waarbij we informeren en adviseren. Hoewel er in deze fase nog geen ontwerp of voorstel voor een (concept)plan ligt, betekent dit niet dat we zonder informatie naar buiten treden. De informatie die beschikbaar is, wordt gedeeld met belangstellenden. Door al in deze fase naar buiten te treden, werken we in lijn met de geest van de Omgevingswet.

We sluiten deze fase af met een tussenproduct: een presentatie van de stedenbouwkundige plannen. Dit is van belang voor de volgende fase: het ontwerpen.

Op dit moment zitten wij in de onderzoeksfase.

Op basis van de eerste onderzoeken hebben wij vastgesteld dat er mogelijkheden zijn voor het realiseren van het plan. Echter, om te kunnen besluiten of het project haalbaar is, is verder onderzoek nodig.

In deze fase zullen wij dan ook verder onderzoek uitvoeren naar onder andere de financiële haalbaarheid, de technische mogelijkheden en de ruimtelijke procedures die gevolgd moeten worden. Indien nodig betrekken wij hierbij ook externe expertise. Dit alles om te komen tot een weloverwogen beslissing over de haalbaarheid van het project.

Sweco uit Alkmaar heeft in 2021 de opdracht gekregen om een praatplaat te ontwikkelen. Er is gekozen voor een samenwerking met Sweco naar aanleiding van de goede begeleiding die zij in het project bij Neck-Zuid hebben geboden.

Na het besluit van de provincie (januari jl.) om ontheffing te verlenen voor de bouw van het clubgebouw als onderdeel van het sportpark en het afwijken van de hoogtemaat voor de wanden van de padelbanen op de locatie van de huidige ijsbaan, heeft Sweco ook de opdracht gekregen om de overige onderzoeken op te starten. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen mede bepalen of het haalbaar is om op deze locatie een sportpark te realiseren.

Participatie

Er is in november 2022 een inloopavond gehouden voor bewoners en belangstellenden bij café Groos. Deze avond trok veel belangstelling en er waren ongeveer 200 geïnteresseerden. Bezoekers konden tijdens de avond met verschillende vertegenwoordigers van de gemeente in gesprek gaan over verschillende thema's.



Op 15 februari 2023 heeft de eerste sessie met de klankbordgroep plaatsgevonden over de herontwikkeling van het ijsbaanterrein. De volgende sessie staat gepland voor half mei.

Werkateliers

De verenigingen (Nova Zembla incl. Nova Boules, TV de Spatter, LTC de Poelstars en TC Eendragt) zijn eind maart gestart met de werkateliers waarin de eisen en wensen worden onderzocht en uitgewerkt voor zowel het clubgebouw als het terrein.

Inspraak raad

Wij willen in deze fase graag opiniëren met uw raad. Het gaat hierbij om een voorhangprocedure voor het stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de vrij te komen sportlocaties en het aangaan van een intentieovereenkomst met een marktpartij die de ontwikkeling en realisatie van het ijsbaanterrein, de sporthal en de "drie oude tennislocaties" ter hand kan nemen. Het sluiten van deze overeenkomst is nodig om de financiële haalbaarheid verder te onderzoeken en de volgende stap te zetten.

3. Ontwerpfase

Op basis van de gekozen ruimtelijke opgaves gaan we aan de slag met het verkennen van de mogelijke richtingen om de diverse ruimtelijke opgaves aan te pakken. Indien nodig betrekken we hier ook externe expertise bij. Hoe we dat precies gaan doen hangt af van de keuzes die in de vorige fase gemaakt zijn. Op dat moment weten we immers wat voor soort voorstel we gaan maken.

Het is zeer goed mogelijk dat in deze fase op een bepaald moment blijkt dat er toch nog meer onderzoek of input van buiten nodig is over een bepaald onderwerp of thema. Ook is het wenselijk om ervoor te kiezen om in deze fase nog een terugkoppeling met 'buiten' te organiseren (toetsen tussenproduct).

Daarnaast worden er in deze fase anterieure overeenkomsten met partijen gesloten. De casus, het plan, is haalbaar en realiseerbaar. Alleen de ruimtelijke procedures dienen nog gevolgd te worden.

4. Vaststellingsfase

Ten aanzien van het ijsbaanterrein worden de realisatie van clubgebouw en de padel-banen in procedure gebracht. Ten aanzien van de drie vrij te komen sportlocaties zullen er nieuwe bestemmingsplannen worden vastgesteld. In die periode kan eenieder zienswijzen indienen over het ontwerp. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie met financiële randvoorwaarden van de nieuwe (ontwerp) bestemmingsplannen vast. Alle plannen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden ten aanzien van de financiële haalbaarheid.

5. Uitvoering en monitoring

Het proces van de planontwikkeling eindigt niet bij de vaststelling. In de uitvoeringsparagraaf van het plan geven we aan hoe en door wie uitvoering gegeven moet worden aan de beleidsvoornemens. Daarbij hoort ook een afspraak over monitoring van de effecten en (indien nodig) het bijstellen van het plan en uitvoeringsparagraaf.



6. Planning besluitvormingsproces

Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

Product	Bevoegdheid	Planning
1. Startfase (eindproduct: een goed gekeurd projectplan)		
<ul style="list-style-type: none"> Projectplan 	Gemeenteraad	Q2 2021
2. Onderzoeksfase (eindproduct: Stedenbouwkundig programma van eisen)		
<ul style="list-style-type: none"> Presentatie uitkomst ontwerpatelier (terrein en clubgebouw) 		Q3 2023
<ul style="list-style-type: none"> Intentieovereenkomst sportverenigingen 	College (besluit) Gemeenteraad (raadsbericht)	Q3 2023 Q3 2023
<ul style="list-style-type: none"> Stedenbouwkundig Programma van Eisen (vrij te komen sportlocaties) 	College (besluit) Gemeenteraad (voorhangprocedure)	Q3 2023 Q3 2023
<ul style="list-style-type: none"> Intentieovereenkomst met marktpartij 	College (besluit) Gemeenteraad (voorhangprocedure)	Q4 2023 Q4 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Haalbaar en realiseerbaar plan, klaar om in procedure te worden gebracht)		
<ul style="list-style-type: none"> Anterieure overeenkomst sportverenigingen 	College (besluit) Gemeenteraad (raadsbericht)	Q1 2024
<ul style="list-style-type: none"> Anterieure overeenkomst met marktpartij 	College (besluit) Gemeenteraad (voorhangprocedure)	Q1 2024
<ul style="list-style-type: none"> Start ontwerpen RO in procedure (vrij te komen sportlocaties) 	College (besluit) Gemeenteraad (raadsbericht)	Q1 2024
4. Vaststellingsfase (eindproduct: vastgestelde stedenbouwkundige visie met financiële randvoorwaarden)		
<ul style="list-style-type: none"> Vaststelling stedenbouwkundige visie, kaders en financiële randvoorwaarden 	Gemeenteraad (besluit)	Q2 2024
5. Uitvoering en monitoring		
<ul style="list-style-type: none"> Start voorbereidende werkzaamheden (voorbelasting grond etc. op het ijsbaanterrein) 	Marktpartij	Q4 2024