



31 oktober 2023

Presentatie Gemeenteraad

Locatie keuze

30 oktober 2023



31 oktober 2023











Agenda

- **Introductie portefeuillehouder**
De heer J. Schalkwijk
- **Geschiedenis - stand van zaken onderzoeken**
Arnold Weijs
- **Matrix vergelijking locaties**
Arnold Weijs
- **Financiën (GEHEIM) / risico profiel**
Arnold Weijs
- **Vragen stellen**



31 oktober 2023













Geschiedenis (vorige raadsperiode)

-  Buro Treem haalbaarheid / locatie onderzoek: Nov. 2020
-  Raadsbesluit: Feb. 2021, Nader onderzoek en uitwerken voorkeurslocatie ijsbaanterrein (unaniem)
-  Stedenbouwkundige verkenning RHO adviseurs: Mei 2021
-  Raadsvoorstel voortgangsrapportage / budget onderzoek: Mei 2021
-  Capaciteitsanalyse: Sept. 2021, Sweco
-  Windonderzoek: Sept 2021, in 2 fasen PEUTZ
-  1^e Schetsontwerp tennispark: Dec. 2021, SWECO
-  Raadsbericht: Dec. 2021
-  Raadsinformatie avond: Maart 2022
-  Inloopavond omgeving Nov. 2022 na ontheffing Prov.NH



31 oktober 2023

Stand van zaken onderzoeken (ijsbaanterrein)

-  **Bodem;** *geen belemmerende bijzonderheden, rapport ter inzage*
-  **Archeologie;** *idem*
-  **Lichthinder;** *De conclusie van het lichthinderonderzoek is dat omwonenden geen lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV bij uitvoering van lichtplan L0203xx_swec voor zone E2.*
-  **Geluid;** *drie tennisbanen overschrijden voor na 21.15 uur. Oplossing; aanpassen ontwerp, beheers verordening. Afstand padelbanen tot woonhuizen valt binnen de wettelijke normeringen.*
-  **Ecologie;** *Beoordeling weidevogels en deel Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) dient door provincie plaats te vinden. Is voorgelegd. De kernkwaliteit 'habitat voor weidevogels' zal door dit project worden aangetast. De realisatie van het tennispark en verplaatsing van de natuurijsbaan zal een negatief effect hebben op de populaties van weidevogels in het Bijzonder Provinciaal Landschap.*
 -  *Bij verstoring dient het verlies te worden gecompenseerd. Dit kan enerzijds fysiek en anderzijds financieel*
 -  *Bouwen buiten het broedseizoen is een vereiste.*
-  **Parkeren;** *conclusie is dat parkeerdruk (83 %) op zondagmiddag het hoogst is. Streven is onder 80 % te blijven.*
-  **Verkeer;** *De grootste relatieve toename zien we op het meetpunt aan de **Kokerstraat / Wezenland**, waar de intensiteit in het drukste uur stijgt van **205 naar 265 motorvoertuigen per uur**. De aantallen zijn laag en leiden niet tot verontrustende resultaten.*
-  **Stikstof;** *geen belemmeringen. Aanlegfase nog berekenen., worden geen bijzonderheden verwacht.*
-  **Water;** *watertoets gedaan, compensatie locatie voorgesteld.*
-  **Stiltegebied;** *In de ontheffing van de provincie is aangegeven dat geen ontheffing van het stiltegebied is aangevraagd en dat de provincie er vanuit gaat dat de ontwikkeling op beide locaties kan worden gerealiseerd met inachtneming van de regels uit de Omgevingsverordening die daarvoor gelden.*



31 oktober 2023

Stand van zaken onderzoeken (ijsbaanterrein)





31 oktober 2023

Matrix vergelijking locaties

Vergelijking plan tennispark op ijsbaanterrein (A) - plan Spatterstraat (B)		
	Plan tennispark op ijsbaanterrein	Plan Spatterstraat
Bereikbaarheid	Via meerdere routes (Dorpsstraat, Voorhoede en terrein WSV) bereikbaar per fiets	Locatie centraal in het dorp
Parkeren fiets	Tennispark bereikbaar per fiets. Fietsenstalling op het tennispark	Ontwerp voorziet (nog) niet in een fietsenstalling
Parkeren auto	Parkeren mogelijk bij WSV en op te realiseren parkeervakken aan Voorhoede	95 parkeerplaatsen voor tennis, sporthallen en 50 appartementen
Ontwerp	Fraai aangekleed ontwerp, modern tennispark	Renovatie en uitbreiding van bestaand tennispark. Geen ruimte voor groen of aankleding
	Ontwerp landschappelijk ingepast	Bebouwing hoger dan huidige gebouwen
Programma	uitgebreid programma 10 tennisbanen, 4 padelbanen (outdoor) en 16 jeu de boules banen	beperkt programma 9 tennisbanen, 4 padelbanen (indoor)
	Ruimte voor speelterrein en oefenkooi/minibaan	Geen extra ruimte
Clubgebouw	Nieuw, duurzaam, modern	Bestaand en uitgebreid
Financiële haalbaarheid totale project	Door tennispark komt er op 3 locaties ruimte vrij voor de bouw van ca. 30 + 40 + 90 = 160 woningen / appartementen.	Tennis op bestaande locatie handhaven betekent minder ruimte voor woningbouw, dan 30 + 40 + 50 = 120 woningen / appartementen.
(BIJLAGEN GEHEIM)	Haalbare businesscase	Geen haalbare businesscase
Geluid	Outdoor padelbanen liggen op voldoende afstand van bebouwing	Padelbanen moeten indoor (kosten!) gerealiseerd worden, anders niet mogelijk op deze locatie.



31 oktober 2023

Matrix vergelijking locaties

Wind	Banen worden ingepakt in beplanting om hinder van wind te beperken. Tennispark ligt naast open gebied daardoor gevoeliger voor wind. Verwachtingmanagement door verenigingen.	Locatie midden in dorp, weinig hinder van wind
Toekomst	Mogelijkheden voor uitbreidingen in toekomst	Geen mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen
Omgeving	Kans op bezwaren uit omgeving	Kans op bezwaren uit omgeving
Groen	20 % groen	Norm van 20 % wordt niet gehaald.
Stedenbouwkundig	Inpassing in de omgeving	Verrommeling, geen samenhang
Nieuwe sporthal(len)	Duurzaam toekomst gericht Door omvang breed toe te passen Alle sporten passen in omvang hal Grote speelruimte in plan opgenomen	Bouwprogramma past niet op terrein 3 losse sporthallen Door beperkte omvang, beperkt bruikbaar Niet toekomst bestendig Geen ruimte voor buitensporten
Ruimtelijke ordening	Bestemming SPORT. Clubgebouw aanvraag valt onder nieuwe Omgevingswet 2024	Nieuwbouw 3 sporthallen valt onder nieuwe Omgevingswet 2024. Procedure in tijd is gelijk
Afstemming verenigingen Bouwtijd / bouwperiode	Overeenstemming over schetsplan Bestaande situatie ongewijzigd totdat sportpark gereed is	Geen afstemming geweest Bouw in meerdere fasen, lange bouwperiode
Advies rapport bureau TREEM Gewenste ruimtebehoefte Sporthal Spatterstraat	4 zaaldelen opp. 2.970m2 voldoet	2 x 2 zaaldelen geeft beperkingen in het gebruik van de sporthal Voldoet niet.



31 oktober 2023

GEHEIM Bijlage 2 t/m 4

- Variant A. Grondopbrengsten (taxatie) 9.500.000,=
- *(op basis van res.grondwaarde berekening; bouwrijp / sloop)*
- Investering sportpark 4.710.000,= (excl. Btw)
- Marge (sporthal / aanpassingen) 4.790.000,=
- *Budgetneutraal !*

- Variant B. Grondopbrengsten (taxatie) 5.800.000,=
- *(op basis van res.grondwaarde berekening; bouwrijp / sloop)*
- Investering Spatterstraat / sporthallen 13.700.000,= (excl. Btw)
- **Marge (tekort)** **7.900.000,-**



31 oktober 2023

RISICO Profiel vastgoedexploitatie

- **Variant A.**
 - Na sluiten AOK (anterieure overeenkomst) veranderd de rol van de gemeente.
 - Risico's : bouw, rente, prijsstijgingen, worden verlegd naar ontwikkelaar.
 - Ontwikkelaar neemt risico's over onder voorwaarden; budgetneutraal
 - Gemeente en ontwikkelaar; optimale fiscale route (subsidies, SPUK)
 - **Rol gemeente**; faciliterend, wijzigingen onder nieuwe Omgevingswet 2024
- **Variant B.**
 - Na sluiten AOK, blijft gemeente verantwoordelijk voor aanleg sportpark Spatterstraat. Risico's prijsstijging, bouw, rente blijft voor gemeente voor realisatie maatschappelijke opgave.
 - Ontwikkelaar zal risico van negatieve exploitatie niet overnemen.
 - **Rol gemeente**; faciliterend, risico dragend, wijzigingen onder nieuwe Omgevingswet 2024



31 oktober 2023

Vragen ?



Hartelijk dank voor uw aandacht !