

Varianten burgerparticipatie

Variant renovatie sporthallen

Algemeen

- Het is mij niet duidelijk of er rapporten zijn van de huidige status van de sporthallen of van kosten van renovatie.
- Padellen op 3 banen in bestaande sporthallen is mogelijk omdat er twee van de zes zaaldelen vrijkomen (iedere hal bestaat uit 3 zaaldelen).
- Eén hal blijft ten tijde van de renovatie altijd beschikbaar voor scholen en verenigingen.

Voordelen:

- Snelste methode om tot padellen te komen omdat er geen omgevingsvergunning voor nodig is.
- Voor omgeving veranderd er heel weinig en zal geluidswand om de tennisvelden heen de situatie alleen maar verbeteren.

Nadelen:

- Er kunnen in eerste instantie slechts 3 padelbanen in de sporthal gerealiseerd worden. Alleen als bezetting sporthal minder wordt en men voldoende heeft aan één hal is uitbreiding naar 6 padelbanen mogelijk.
- In deze variant is er geen woningbouw mogelijk aan Spatterstraat.
- Alleen voor uitbreiding clubhuis en waarschijnlijk ook voor extra (2) tennisbanen is een nieuwe omgevingsvergunning nodig.

Budget

- Grondopbrengsten van Caascooper en de drie Morgen bedragen ongeveer € 4.100.000. Renovatie tenniscomplex van De Spatter, nieuwe tennisbanen, uitbreiding clubhuis en opbouw padelbanen in sporthal kost ongeveer € 1.100.000.
- Hierdoor blijft een budget van ongeveer € 3.000.000 beschikbaar voor renovatie van de sporthallen. Of dit voldoende is kan alleen met uitvoerige inspectie bepaald worden. Vooral vraag of asbestdakplaten van oudste hal vervangen moeten worden is hierbij belangrijk.

Varianten verbeterde Spatterstraat oplossingen

Verschil tussen varianten verbeterde Spatterstraat oplossing is één grote sporthal (optie 1) of sporthal opgedeeld in twee hallen (optie 2).

- Bij opsplitsing in twee hallen zijn er meer mogelijkheden voor exploitatie omdat er vaak ook kleine groepen zijn die gebruik willen maken van de sporthal.
- Bij opsplitsing in twee hallen bestaat de mogelijkheid om eerst de zuidelijke hal te slopen en op die locatie de zuidelijke nieuwe sporthal met padelhallen te bouwen terwijl noordelijke sporthal in gebruik blijft voor de scholen en sportverenigingen.
Na gereedkomen van de meest zuidelijke nieuwe hal kunnen de scholen en verenigingen naar deze nieuwe hal toe. Op deze manier wordt € 1.000.000 uitgespaard omdat er geen tijdelijke faciliteiten voor de scholen en sportverenigingen meer nodig zijn.
- Om e.e.a. duidelijk te maken zijn contouren bestaande sporthallen ingetekend in tekening van optie 2.

Voordelen

- Voor bewoners aan de Spatterstraat blijft bebouwing op ongeveer dezelfde afstand.
- Geluidswand om tennisvelden heen zal de situatie voor de omgeving vooral aan Zuid- en Oostzijde verbeteren.
- Er komen 7 woningen extra bij vergeleken met het vorige Spatterstraatplan (variant B) van GroenLinks (57 appartementen versus 50). Aan Spatterstaatzijde worden appartementen 3 hoog en aan Schansslootzijde 4 hoog. Ook zijn de oppervlaktes van de appartementen vergroot t.o.v. variant B van GroenLinks.
- Groot terras aan zuidzijde clubgebouw.

Nadelen.

- Bij deze variant kunnen er niet meer dan 7 tennisvelden ingepland worden.

Budget

- Optie 1 (één grote sporthal)
In deze optie moeten scholen en sportverenigingen tijdelijk op een andere locatie ondergebracht worden. Kosten hiervan worden geschat op € 1.000.000.
Hierdoor ontstaat een **budgettekort van € 500.000.**
- Optie 2 (sporthal opgedeeld in tweeën).
Deze optie biedt een grote kans op budgetneutraliteit met waarschijnlijk een **overschot van € 250.000.** Dit omdat er geen kosten gemaakt behoeven te worden voor tijdelijke verhuizing van scholen en sportverenigingen. Wel zijn er extra kosten voor fasegewijs werken.

Varianten Spekhuisstraat

Algemeen

- Deze oplossing is 1:1 te vergelijken met de variant A (ijsbaanterrein) van de gemeente met het verschil dat tenniscomplex nu gerealiseerd wordt aan de Spekhuisstraat i.p.v. aan 't Kerkepad.
Het aantal te bouwen woningen blijft derhalve gelijk aan variant A (160 woningen).
- Met als grote voordeel t.o.v. variant A (ijsbaanterrein).
 - Deze oplossing is altijd goedkoper
 - Deze oplossing ligt centraler in Wormer
 - Deze oplossing biedt veel betere oplossingen m.b.t. bereikbaarheid en parkeren....
 - Deze oplossing zorgt overlast aan beduidend minder mensen
 - Deze oplossing houdt ons mooie landschap aan 't Kerkepad intact....
 - Deze oplossing haalt de zorgen van minstens 3000 betrokken mensen uit Wormer weg.....
 - Deze oplossing lost het windprobleem voor de tennisverenigingen op....
 - Deze oplossing tast geen weidevogelgebied aan en laat een botanisch uniek gebied ongemoeid....

Opmerkingen.

- Algemeen voor alle twee opties
Layout tennispark is voor tennisbanen 1 t/ 7 identiek in beide opties
Ook entree en fietsenstalling is gelijk in beide opties
Door gebouw en geluidsscherm aan Oostzijde van het park wordt geluid omwonenden beperkt.
Veel bomen in ZuidWest hoek om wind te temperen.
- Optie 1
Clubgebouw en gebouw voor kleedkamers, trainers en technische dienst zijn gescheiden gebouwen. Indien niet gewenst kan dit ook onder één dak gerealiseerd worden in deze lay-out.
- Optie 2 (padel binnen)
Padelbanen (totaal 3 no) nu in hal.
Clubgebouw herbergt alle benodigdheden.

Budget

Algemeen

- Vanwege de geheimhouding op financiële stukken geproduceerd door de gemeente hebben wij geen gedetailleerd overzicht van de bouwkosten.
Als uitgangspunt is daarom de mededeling in de raad van 4 maart 2024 genomen waarin aangegeven werd dat de variant A van de gemeente een overschrijding van het budget laat zien van circa 2 miljoen euro.
- Een andere mogelijke optie is om de historische pakhuizen aan de Zaan als clubhuis te gaan gebruiken met een terras aan de Zaan. Deze variant geeft wel de mogelijkheid voor 9 tennis- en 3 padelbanen maar heb ik vanwege tekort tijd niet verder uitgewerkt.
Overleg met Stichting Zaanse pakhuizen en de tennisverenigingen is eerst noodzakelijk om deze variant verder te ontwikkelen.

Optie 1

- Verschillen in kosten tussen variant A (ijsbaanterrein) en oplossing Spekhuisstraat.
Hogere kosten variant A t.o.v. Spekhuisstraat:
 - Geen verplaatsing ijsbaan en jeu des boules.
 - Geen bruggen over water (3 stuks op ijsbaanterrein).
 - Minder groot oppervlakte (- 25 %) voor zandsuppletie voor zettingen en dus ook minder verhardingen etc.
 - Hogere kosten voor zandsuppletie op het ijsbaanterrein (verwachting 800 -900 vrachtwagens) t.o.v. gunstige ligging aan de Zaan voor zandsuppletie van het tenniscomplex aan de Spekhuisstraat.

Hogere kosten oplossing Spekhuisstraat t.o.v. variant A:

- Geluidswand aan Oostzijde.
- Meer compensatie voor te dempen water.

- In totaal kom ik uit op een besparing van € 1.200.000 dat oplossing Spekhuisstraat goedkoper is dan variant A.
Ten aanzien van de budgetneutraliteit betekend dit een **overschrijding van € 800.000** (€ 2.000.000 - €1.200.000).

Optie 2

- Ten opzichte van optie 1 komen de padelbanen (3) in een hal. Dat resulteert in extra kosten voor de hal maar voor minder kosten voor onderbouw van de padelbanen. In totaal komt dit ongeveer uit op € 600.000 extra kosten.
- Conclusie t.a.v. budgetneutraliteit betekent dit een **overschrijding van € 1.400.000** (€ 2.000.000 - € 1.200.000 + € 600.000).