

Memo: Uitplaatsing tennisvereniging Nieuwe Sloot op De Bijlen (veld Alphense Boys)

Datum: 15 november 2023

Aanleiding

Op 2 november jl. is het Ruimtelijk Kader Nieuwe Sloot (met alleen woningbouw) en de GREX Nieuwe Sloot besproken in de commissie RED. Om het Ruimtelijke Kader en GREX te kunnen vaststellen in de raadsvergadering op 23 november heeft de raadscommissie om inzage gevraagd in de stand van zaken over het uitplaatsen van tennisvereniging Nieuwe Sloot.

Met deze memo informeren wij u over onze voornemens om de tennisvereniging op sportpark De Bijlen te huisvesten. En we gaan ook in op de situatie rond indoor-tennis en de squash.

Locatie-onderzoek

Gestart is met een verkenning – samen met de tennisvereniging – naar mogelijke locaties. Het huisvesten van de tennisvereniging Nieuwe Sloot vraagt een kavel van circa 8.000 m². Dat is vergelijkbaar met 1 voetbalveld. Daarop passen maximaal 10 tennisbanen, een clubhuis en 4 padelbanen (wens van de tennisvereniging).

Naast de grootte van de kavel is ook de bestemming sport een essentieel uitgangspunt. Er zijn mogelijke locaties met de bestemming recreatie, maar het wijzigen van de bestemming vraagt minimaal 1,5 jaar en met een eventuele procedure tot Raad van State nog veel langer. Die onzekerheid is ongewenst, zodat de zoektocht zich beperkt tot locaties met de bestemming Sport.

Concreet is sportpark De Bijlen de enige (haalbare) locatie waar 1 voetbalveld (dus sportbestemming) is vrij te maken. De tennisvereniging is nauw betrokken geweest bij het locatie-onderzoek en de tennisvereniging heeft dan ook de voorkeur voor de locatie De Bijlen.

De gemeente is eerst het gesprek aangegaan met de voetbalverenigingen AVV en Alpha met de insteek of beide verenigingen mogelijk samen willen gaan, zodat een clubhuis kan worden vrijgespeeld. Die optie bleek voor beide verenigingen niet aan de orde. Daarna is de focus verlegd naar de locatie Alphense Boys. Alphense Boys bleek bereid om te onderzoeken of de tennisvereniging gehuisvest kan worden op één van de velden die nu in gebruik zijn bij Alphense Boys. Op 13 juli 2023 hebben de gemeente en beide verenigingen een intentieverklaring getekend om te onderzoeken of de tennisvereniging gehuisvest kan worden op één van de velden die nu in gebruik zijn bij Alphense Boys.

Programma van wensen

In de verkenning is gestart met het vaststellen van een Programma van Wensen. Voor de twee verenigingen en de gemeente is die in de volgende tabel samengevat. Programma van Wensen

Alphense Boys	TV Nieuwe Sloot	gemeente
extra kunstgrasveld(en)/meer trainingsruimte (ver)nieuwbouw kantine 400 m2 bvo padel aanvulling	clubgebouw 300 m2 10 tennisbanen 4 padelbanen van gebruiker naar volwaardige vereniging mogelijkheden tot overkapping tennisbanen	woningbouw op locatie Nieuwe Sloot goed gebruik van sportruimte op De Bijlen tennis huisvesten + toekomstperspectief bieden samenwerken (niet solo) tussen verenigingen tegen verantwoorde kosten

Nadrukkelijk gaat het hier om een Programma van Wensen. Vanuit beide verenigingen is de vraag gesteld of er een budget beschikbaar is gesteld voor de herhuisvesting van de tennisvereniging c.q. inpassing bij Alphense Boys. Aangegeven is dat er geen budget vooraf is meegegeven en dat de gemeenteraad daarin het laatste woord heeft. Ook is meegegeven dat de gemeente haar keuzes moet kunnen verantwoorden naar derden.

Gezien de wens naar een mogelijk nieuw gezamenlijk clubhuis heeft de gemeente Onderwaater architecten ingeschakeld voor ondersteuning.

Hoeveel ruimte is er op De Bijlen bij Alphense Boys

De VNG en KNVB hebben eind december 2022 planningsrichtlijnen opgesteld voor voetbal. Met behulp van deze planningsrichtlijnen is te berekenen dat op zaterdag bij Alphense Boys (wedstrijd)ruimte over is. Wat betreft trainingscapaciteit ervaart Alphense Boys een tekort in de huidige situatie. Voor een reguliere vereniging zou die voldoende zijn, maar Alphense Boys heeft veel prestatieve teams die per week 3 tot 4 keer trainen, die meer tijd besteden per training en ook meer oppervlakte vragen. Vandaar de wens van Alphense Boys voor uitbreiding van trainingscapaciteit.

Juridische situatie gebruiksovereenkomst velden

De overeenkomst met Alphense Boys eindigt van rechtswege (dat wil zeggen zonder dat daarvoor een opzegging benodigd is) per 1 januari 2024. Dit betekent dat partijen nieuwe afspraken moeten maken over het gebruik. Omdat de definitieve keuzes door de gemeenteraad worden gemaakt na 1 januari 2024, zal de gemeente de huidige overeenkomst nog éénmaal verlengen door middel van een addendum, en wel tot begin juni 2024 (einde voetbalseizoen 2023/2024). Dit betekent dat Alphense Boys gedurende deze periode nog alle velden ter beschikking heeft zoals zij dat nu ook heeft, onder dezelfde voorwaarden als nu in de overeenkomst staat. In het eerste kwartaal 2024 zal een nieuwe overeenkomst worden opgesteld zonder veld 5 (ingande seizoen 2024–2025).

Nieuwbouw kantine of compensatie

Het beleid van de gemeente bij kantines of clubgebouwen, is dat de gemeente hierin geen verantwoordelijkheid draagt. De huidige kantine van Alphense Boys is eigendom van de vereniging (via een recht van opstal). Alleen bij gedwongen verplaatsing van een kantine, draagt de gemeente bij aan een vervangende accommodatie. De club Alphense Boys wordt niet verplaatst en de tennisvereniging laat geen clubhuis achter waar zij eigenaar van is. We erkennen dat de beleidslijn t.a.v. kantines niet zondermeer van toepassing is op de tennisvereniging. De tennisvereniging dient – vanwege de herontwikkeling locatie Nieuwe Sloot – verplaatst te worden en de gemeente wil deze vereniging op een nette manier een nieuwe toekomst bieden – binnen redelijke grenzen.

Bij de verkenning is nadrukkelijk stilgestaan bij een gezamenlijk nieuw clubhuis. Decennia lang zijn sportparken ingericht waarbij iedere club zijn eigen onderkomen heeft. We willen als gemeente sterke verenigingen die kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Tennisvereniging Nieuwe Sloot en Alphense Boys staan open voor een gezamenlijk clubgebouw en samenwerking. In Leerdam is vrij recent een clubhuis gerealiseerd voor zowel de plaatselijke hockey- als voetbalvereniging, maar met één gezamenlijke kantine. Een nieuw gezamenlijk clubgebouw zou met wellicht financiering door drie partijen (verenigingen en gemeente) een optie zijn, ware het niet dat nieuwbouw een aanzienlijke investering vraagt (richtbedrag € 2 miljoen) die door de verenigingen in dit stadium niet kan worden opgebracht.

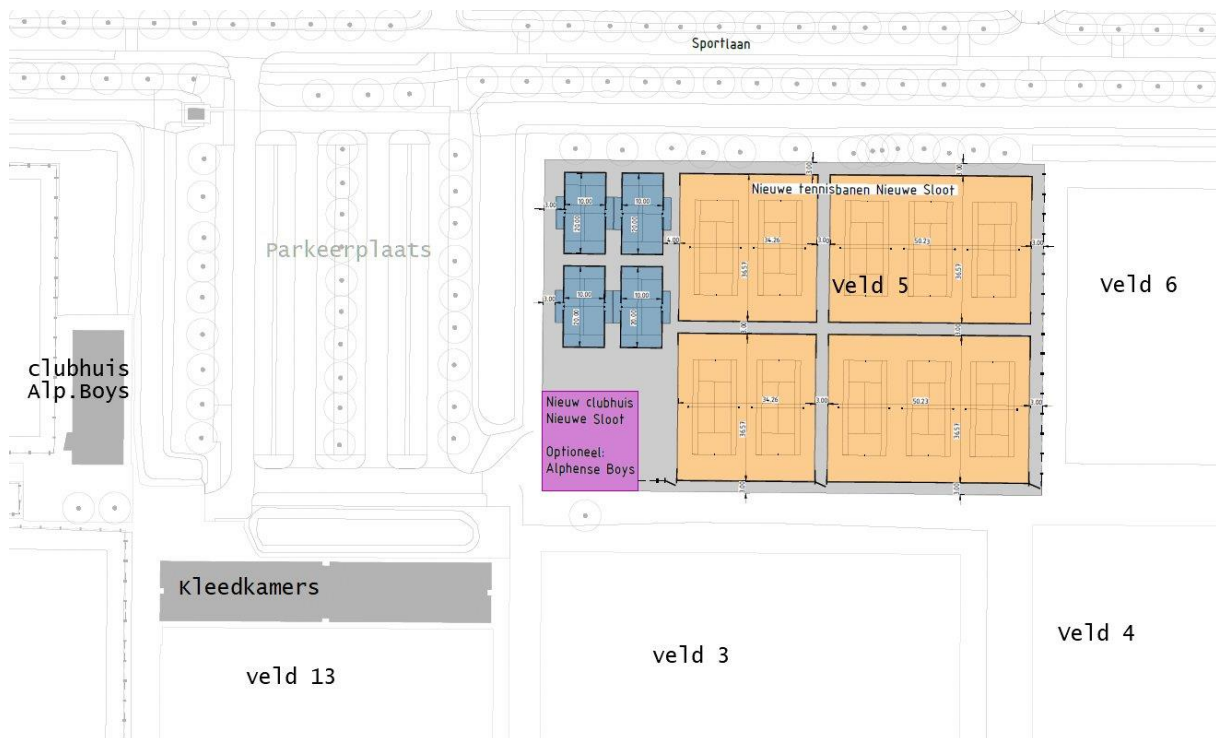
De gedachte van mogelijk een gezamenlijk clubgebouw willen beide verenigingen voor de toekomst wel openhouden.

Oplossing

De volgende inrichting is realiseerbaar:

- Tennis wordt gepositioneerd op het huidige veld 5 (is nu nog wedstrijd/trainingsveld).
- Veld 3 bouwen we om van een natuurgrasveld naar een kunstgrasveld.
- De ruimte tussen veld 3- tennisbanen en parkeerplaats blijft open voor eventueel nieuwbouw van een gezamenlijk clubgebouw.

Inrichtingsschets (ter illustratie, niet definitief)



Het huidige veld 5 is een grassmasterveld. Dat is een natuurgrasveld met een kunstgrasvezel. Dit zijn velden die geschikt zijn voor wedstrijden én trainingen. Qua exploitatiekosten is een grassmasterveld en een standaard natuurgrasveld vergelijkbaar met één kunstgrasveld. Alphense Boys krijgt dus niet een gratis kunstgrasveld. Het inwisselen van 1 wedstrijdveld en 1 grassmasterveld voor een kunstgrasveld betekent dat de wedstrijdcapaciteit wat minder wordt, maar die biedt nog altijd ruimte voor groei. Qua trainingscapaciteit biedt een kunstgrasveld meer capaciteit dan een grassmasterveld. En we onderzoeken de mogelijkheden van herinrichting van de entree en uitbreiding van parkeerplaatsen.

Over de definitieve inpassing van tennis zijn we nog in overleg met de tennisvereniging. De wens van de vereniging is geheel helder (10 all-weather tennisbanen en 4 padel met een clubhuis).

10 tennisbanen is ten opzichte van het huidige ledenaantal een aanzienlijke overcapaciteit volgens de geldende planningsnormen. Er is veel vertrouwen bij de vereniging dat het ledenaantal gaat groeien, maar de kost gaat voor de baat uit. En de vereniging loopt daarbij een risico en de gemeente daardoor ook (gemeentegarantie).

Denkbaar is ook dat de banen gefaseerd worden aangelegd en dat we ruimtelijk de mogelijkheid openhouden om later bijvoorbeeld 2 banen aan te leggen in afzienbare periode (5 jaar) gelijk opgaand met stijging van het ledenaantal. De keuze wordt dan gemaakt op de realistische ledenaantallen. De mogelijkheid is er dan ook nog om te kiezen voor padelbanen in plaats van tennisbanen. Dat zal wellicht iets duurder zijn dan alles in één keer aanleggen, maar betekent een aanzienlijk lager financieel risico voor de tennisvereniging en de gemeente dan om nu al op basis van een ambitieuze verwachting van de groei van ledenaantallen in aanvang al tot 10 banen te besluiten.

Over het clubhuis zal de vereniging een bepaalde keuze moeten maken. Kiezen zij voor een periode een noodlokaal en sparen zij voor nieuwbouw of kiezen zij voor een log house-achtige oplossing die een veel langere levensduur heeft.

Qua ruimte is een blaashal mogelijk. Een blaashal is circa 9 meter hoog (nokhoogte in bestemmingsplan is 7 meter). Maar omdat het om een seizoengebonden vergunning (november t/m maart) gaat, is een tijdelijke vergunning zeer wel mogelijk. De gemeente zou een eenmalige bijdrage kunnen geven voor een blaashal als indoorfaciliteit (keuze gemeenteraad). Maar een blaashal bij de tennisvereniging Nieuwe Sloot betekent ook dat de tennisvereniging verantwoordelijk wordt voor die exploitatie. Er zijn behoorlijke jaarlijkse kosten voor onder meer op- en afbreken, stalling, verzekering, eventueel reparaties en de energielasten zijn niet stabiel. Het is nog maar de vraag of de tennisvereniging haar exploitatie (begroting) dan sluitend kan krijgen. Op all-weather-banen is een blaashal bovendien niet de meest voor de hand liggende keuze. Een optie kan ook zijn om de indoorfaciliteit met alle tennisverenigingen in de gemeente te bespreken.

Squash

Met de squash-vereniging is de gemeente in overleg. Squash en indoortennis zijn activiteiten die in Nederland hoofdzakelijk door commerciële exploitanten (marktpartijen) worden aangeboden en soms private tennisverenigingen. De gemeente heeft daarbij te maken met de Wet Markt en Overheid. Essentie van de Wet Markt en Overheid is dat een overheid niet marktverstoring mag opereren. Wellicht is het mogelijk om een eenmalige bijdrage te doen voor een semipermanente hal (squash), waarbij de mogelijkheden hiervoor nog wel juridisch en financieel getoetst moeten worden en onder voorwaarde dat de gemeenteraad hiervoor een bijdrage wil verstrekken.

Planologische randvoorwaarden

Voor sportpark De Bijlen geldt het bestemmingsplan Alphen Stad (geconsolideerd). De bestemming 'Sport-Zegersloot' (artikel 14) is van toepassing. Binnen de bestemming is voor gebouwen 13.000 m² (+ 10%) aan bruto vloeroppervlak (bvo) toegestaan. Het gaat daarbij

om de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Concreet betekent dit de omvang (in m²) van clubhuis, hekwerken (tennis & padel), verlichtingsmasten et cetera van de nieuw te plaatsen sportfaciliteit.

Volgens een globale schatting zal deze totale omvang maximaal 300–350 m² bedragen.

Uit een recent onderzoek (november 2023) blijkt dat aan (sport gerelateerde) gebouwen/opstallen/masten et cetera 10.551 m² aanwezig is, zodat er voldoende ruimte beschikbaar is voor nieuwe gebouwen/opstallen. Dit houdt in dat kan worden volstaan met een reguliere bouwaanvraag en binnen de geldende proceduredtijd (8 + 6 weken) een (onherroepelijke) bouwvergunning kan worden afgegeven.

Planning

Het is de bedoeling om het Racketcentrum Nieuwe Sloot begin februari 2025 te slopen en vooraf zal er (wellicht) asbest moeten worden verwijderd. Dat houdt in dat 31 december 2024 het tennis- & squashcomplex leeg dient te zijn. Hiervoor zijn reeds overeenkomsten met tennisvereniging Nieuwe Sloot gesloten waarin is afgesproken dat het tenniscomplex vanaf 31 december 2024 niet meer bespeelbaar is en wordt gesloten.

De ombouw van veld 3 bij Alphense Boys dient in de zomer 2024 plaats te vinden. En dat geldt ook voor het bouwrijp maken van veld 5 en de realisatie van de tennisbanen en padelbanen. Dat heeft te maken met de weersomstandigheden en het gegeven dat het sportpark tijdens de herinrichting bij voorkeur niet in gebruik is.

Een noodlokaal of semipermanent clubhuis hoeft niet van de zomer al klaar te zijn. Een optie is dat de tennis- en voetbalvereniging afspraken maken over gebruik van de kantine bij Alphense Boys.

De tennisvereniging zal voor haar accommodatie een bijdrage van de gemeente vragen en een lening willen afsluiten. Voor die lening is borgstelling van de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) en de gemeente noodzakelijk, ter gedeelde afdekking van het risico voor de gemeente richting de bank. Dit is overeenkomstig de bepalingen uit de Nota Treasury 2023. De beoordeling van de aanvraag bij de SWS vergt enkele weken. Als het College de kredietaanvraag van de tennisvereniging, na beoordeling en vergezeld van advies van de afdeling Financiën over de business case, te risicovol vindt, zullen er varianten aan de SWS ter beoordeling worden voorgelegd.

Besluitvorming uitplaatsing TV Nieuwe Sloot

Behandeling in de Commissie Sociaal en Maatschappelijk Domein zou kunnen op 18 januari 2024 of een maand later. Behandeling in de Commissie Sociaal en Maatschappelijk Domein (SMD) op 18 januari betekent behandeling door het College van B&W op 12 december en het aanleveren van de benodigde stukken begin december 2023. Zowel de tennis- als voetbalvereniging zijn vrijwilligersorganisaties, waarbij het bestuur ook met de achterban wil

communiceren. Als de gemeenteraad ook over het besluit van de SWS wil beschikken, lijkt de Commissie SMD van 9 februari 2024 meer geschikt.

In ieder geval kan via een update van deze memo de Raad geïnformeerd worden over de voortgang.

Gevolgen uitstel besluit Ruimtelijk Kader én GREX

Wanneer uw Raad niet op 23 november 2023 een besluit neemt over het Ruimtelijk Kader en GREX dan betekent dat:

- Uitstel ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan betekent vertraging van tenminste 6 maanden. De procedure valt niet meer binnen het huidige regime, maar in de nieuwe omgevingswet. De aanpak hiervan is nog niet helemaal helder, met alle gevolgen van dien.
- De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een procesbesluit zonder onomkeerbare gevolgen. Immers het bestemmingsplan is niet eerder vastgesteld dan dat de Raad hierover een besluit gaat nemen. Dit betekent dat de ter inzagelegging “gewoon” door het college kan worden genomen.
- Vertraging in het besluitproces heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid en grotere onzekerheid van het project. Te denken valt aan bouwkostenstijging, hogere (financiële) risico reservering.
- Onzekerheid omtrent doorgang van het project geeft druk op de woningbouwopgave.

Resumerend

Technisch, planologisch, ruimtelijk en qua planning is inpassing van de tennisvereniging Nieuwe Sloot op veld 5 bij Alphense Boys zeer goed mogelijk. Het draagt bij aan beter gebruik van sportruimte én woningbouw. Met de financiële gevolgen en risico's van de hiervoor genoemde oplossingsrichtingen is in de gemeentelijke begroting nog geen rekening gehouden. Dekking van de kosten zal zeer waarschijnlijk ten laste komen van algemene dekkingsmiddelen/begrotingsruimte. Er zijn diverse keuzes te maken ten aanzien van de inrichting. Die hebben verschillende financiële gevolgen en een verschillende mate van risico voor de gemeente en de betrokken verenigingen/organisaties. Al deze elementen worden meegenomen in een integraal, inhoudelijk, financieel en juridisch, getoetst voorstel dat voor alle partijen acceptabel is. We verwachten in januari of februari 2024 de eindrapportage af te ronden en de keuzes aan u voor te leggen.