Raadsvoorstel

Vergaderdatum	10 maart 2026
Portefeuillehouder	M.C. Wit
Behandelend ambtenaar	S. van Dam
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Status	Openbaar

Onderwerp

Opdracht en kredietaanvraag aanvullende opdracht uitbreiding project Verduurzaming Sportaccommodaties

---

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. het college opdracht te geven om het project verduurzaming sportaccommodaties in de huidige onderzoeksfase uit te breiden met de volgende onderdelen:
   A. onderzoek naar de mogelijkheid van extra woningbouw op de locatie aan De Drie Morgen;
   B. onderzoek naar de herinrichting van de locatie KV Groen-Geel met parkeren en uitbreiding van de sporthal;
2. de maatschappelijke meeropbrengsten te laten prevaleren boven het uitgangspunt van kostenneutraliteit;
3. voor beide ontwikkelingen in totaal een aanvullend krediet te verlenen van € 110.000,- voor de kosten van voorbereiding en onderzoek en onttrekken uit de algemene reserve;
4. kennis te nemen van de, op grond van artikel 87 van de gemeentewet j° artikel 5.1, lid 1 sub c en lid 2, sub b van de Woo, door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 van dit raadsvoorstel en het opheffen van de geheimhouding op deze bijlage, zodra de aanbestedingsprocedure is afgerond.

Kern van het voorstel

Op 16 december jl. hebben wij u een raadsbericht gestuurd met de laatste ontwikkelingen rond het project Verduurzaming Sportaccommodaties. Zoals in dat bericht aangekondigd vragen wij uw raad om een aanvullende richtinggevende opdracht en krediet om het project uit te breiden met:
- onderzoek naar extra woningbouw aan De Drie Morgen;
- onderzoek naar de herinrichting van de locatie KV Groen-Geel met uitbreiding van het parkeren en uitbreiding van de sporthal.

Uit de eerste resultaten blijkt dat uitbreiding van het woningbouwprogramma op De Drie Morgen de kostenneutraliteit dichterbij brengt, maar dat dit uitgangspunt niet volledig haalbaar is. Wanneer daarnaast wordt ingezet op verbetering van parkeren en verkeersveiligheid en op uitbreiding van de sporthal, blijkt kostenneutraliteit geen realistisch uitgangspunt.

Tegelijkertijd laat deze variant juist zien dat hiermee belangrijke maatschappelijke doelen kunnen worden bereikt. Door optimalisatie en uitbreiding van het plan kunnen de bestaande parkeer- en verkeersproblemen worden opgelost en ontstaat meer ruimte voor een veilige en overzichtelijke inrichting van het gebied.

Uitbreiding en optimalisatie van de sporthal kan bijdragen aan betere sportvoorzieningen, wat van groot maatschappelijk belang is voor inwoners van alle leeftijden. Daarnaast biedt deze variant kansen om de korfbalsport in Wormerland toekomstbestendig te versterken.

Door extra woningen toe te voegen aan De Drie Morgen wordt bovendien beter ingespeeld op de woningbehoefte in Wormerland. Gelet op deze maatschappelijke, sportieve en woningbouwkundige opbrengsten vragen wij u het uitgangspunt van kostenneutraliteit los te laten en deze variant verder uit te werken.

Aanleiding
Op 5 maart 2024 heeft de gemeenteraad het IJsbaanterrein aan de Dorpsstraat aangewezen als voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een complex voor tennis, padel, jeu de boules en een nieuwe natuurijsbaan. Sindsdien is, in samenwerking met BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (hierna: BPD), gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) die loopt tot 1 januari 2027.

Voor de woningbouwlocaties heeft uw raad op 4 februari 2025 een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld, na een intensief participatietraject.

Vanwege de kostenstijgingen binnen het project Verduurzaming Sportaccommodaties heeft uw raad ons op 23 september 2025 de opdracht gegeven het project zowel financieel als inhoudelijk te optimaliseren en een QuickScan uit te voeren naar het tenniscomplex aan de Spekhuisstraat, waarbij het IJsbaanterrein de voorkeurslocatie blijft voor de realisatie van een nieuw sportcomplex.

In het raadsbericht van 16 december jl. informeerden wij uw raad over de huidige onderzoeksfase van het project:

- **Optimalisatie woningbouwlocatie, parkeerproblematiek en uitbreidingsbehoefte sporthal KV Groen-Geel**
  Voor de drie woningbouwlocaties heeft uw raad op 4 februari 2025 een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Naar aanleiding van uw opdracht om het project financieel te optimaliseren blijkt dat alleen op De Drie Morgen extra woningbouw mogelijk is en hiervoor een nieuw SPvE kan worden gemaakt. Dit vereist verplaatsing van het parkeren naar het zijterrein van KV Groen-Geel wat tegelijk huidige parkeer- en verkeersproblemen kan oplossen. Ook kijken we of de locatie KV Groen-Geel geschikt is voor tijdelijk vervangende zaalruimte tijdens de sloop-en bouw voor 3 jaar van de sporthal aan de Spatterstraat. Daarnaast verkennen we structurele uitbreidingsbehoefte van de sporthal bij de korfbalvereniging.
- **Extra woningbouw, parkeer- en verkeersoplossing en sporthaluitbreiding onlosmakelijk verbonden**
  Parkeren, verkeer en sporthaluitbreiding bij KV Groen-Geel hangen samen met de optimalisatie van De Drie Morgen. Om de haalbaarheid van deze onderdelen te onderzoeken is een opdracht van uw raad nodig. Redenen daarvoor zijn toegelicht in het raadsbericht van 16 december jl
- **QuickScan Spekhuisstraat**

De resultaten QuickScan voor het tenniscomplex aan de Spekhuisstraat wordt helaas niet zoals eerder aangekondigd in januari gedeeld, maar naar verwachting medio februari. Dit komt doordat de QuickScan is vertraagd, omdat er nog nader onderzoek moet worden gedaan op het gebied van geluid en water.

- **Ontwikkeling van een nieuw sportcomplex aan het IJsbaanterrein**
  We hebben met u het geluidsonderzoek gedeeld, onze voorkeur uitgesproken voor inrichtingsvariant A met geluidscherm en hiervoor onze overwegingen gegeven. Op 27 januari jl. is hierover een technische sessie gehouden.

Zonder optimalisatie van De Drie Morgen bedraagt het projecttekort, zoals eerder vermeld in december 2025, tussen €2,5 tot €3,0 mln. Uit de eerste resultaten blijkt dat door uitbreiding en/of wijziging van het woningbouwprogramma op De Drie Morgen kostenneutraliteit (het uitgangspunt vanaf de start van het project) dichterbij komt, maar niet geheel haalbaar is. Een eerste inschatting is dat als ook wordt gekozen voor verbetering van parkeren, verkeersveiligheid en uitbreiding van de sporthal, kostenneutraliteit niet haalbaar is.

Argumenten

1.1 Oplossingen voor parkeer- en verkeersprobleem, sportruimte en woningbehoefte
Ondanks dat kostenneutraliteit door de uitbreiding van het project met de herinrichting van de locatie Groen-Geel niet haalbaar is, kunnen we op deze manier wel de huidige parkeer- en verkeersproblemen oplossen. Daarnaast kunnen we op deze manier mogelijk meer fysieke ruimte bieden voor de korfbalsport. Daarmee verduurzamen we de locatie van deze sportlocatie binnen het project. Sport is maatschappelijk belangrijk voor Wormerland omdat het mensen samenbrengt en de leefbaarheid in het gebied vergroot en positieve gezondheidsaspecten bevordert.
Daarnaast is er veel vraag naar woningen in Wormerland, vooral voor starters en ouderen. De wachttijden voor starters zijn lang en ouderen hebben weinig mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Door extra woningen, gericht op deze doelgroepen, toe te voegen aan De Drie Morgen kunnen we nog beter in deze woningbehoefte voorzien, wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

2.1 Uitgangspunten aanvullende opdracht en kostenneutraliteit
Omdat het uitgangspunt van kostenneutraliteit met of zonder optimalisatie en/of herinrichting van KV Groen-Geel niet haalbaar is, vragen wij u om dit uitgangspunt los te laten en voorrang te geven aan de maatschappelijke, sportieve en woningbouwopbrengsten van het project. Wij realiseren ons dat kostenneutraliteit een van de belangrijkste uitgangspunten van het project is. Jarenlang hebben we hard gewerkt om het project binnen de huidige uitgangspunten te realiseren maar zoals in het raadsbericht van september 2025 is toegelicht, is het uitgangspunt van kostenneutraliteit onder druk komen te staan door de vertraging, de extra onderzoeken en prijsstijgingen. Ondanks alle extra tijdsinvesteringen in het optimaliseren van een aantal zaken in het project, moeten we concluderen dat kostenneutraliteit onhaalbaar is. Toch vinden we dat het project een grote bijdrage levert aan een vitaal sportklimaat in Wormerland met een levendige tennisvereniging, ruimte voor groei, een toekomstig bestendige sporthal. Daarnaast levert het project een stevige bijdrage aan het verminderen van de vraag naar woningen in Wormerland en aan het oplossen van de wachtlijsten. De maatschappelijke opbrengsten van dit project zijn groot.

Verder gelden de volgende punten als randvoorwaarden:

- Goede en zorgvuldige participatie;

- Uitbreiding woningbouwplan De Drie Morgen moet voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals met betrekking tot het aandeel sociale en betaalbare woningen.

2.2 Uitvoering opdracht, vervolg en participatie
Indien uw raad instemt met deze aanvullende opdracht wordt aan de hand van de uitkomsten van de onderzoeken voor de locaties Groen-Geel en De Drie Morgen een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Ook volgen extra participatierondes voor omwonenden en betrokkenen. Daarnaast vinden er nog gesprekken plaats met de tennisvereniging TPP, Nova Zembla/Nova Boules, KV Groen Geel, WSV, WVW. In **april 2026** verwachten wij een beeld te hebben over de uitkomst van de onderzoeken en organiseren we een technische sessie.

2.3 Planning haalbaarheidsbesluit GO/NO GO
In het raadsbericht van 16 december jl. deelden we met u de vervolgstappen en planning. Deze blijft hetzelfde behalve dat we de resultaten van de QuickScan voor het tenniscomplex aan de Spekhuisstraat niet in januari maar naar verwachting **medio februari** met u delen (zie pagina 2). Kort samengevat luidt de planning van de onderzoeksfase als volgt:

➞ Onderzoek optimalisaties ontwikkelingen	lopend
➞ Technische sessie: QuickScan Spekhuisstraat	medio februari
➞ Opdracht raad capaciteitsuitbreiding sporthal KV GG en Parkeren	3/10 maart
➞ Participatie optimalisatie ontwikkelingen	maart
➞ Terugkoppeling inwoners De Drie Morgen/herinrichting Groen-Geel	medio april
➞ Terugkoppeling inwoners ontwikkeling IJsbaanterrein	medio april
➞ Technische sessie: uitkomst onderzoek optimalisatie ontwikkelingen	medio april
➞ B&W besluit/raadsvoorstel	5 mei
➞ inspreekavond raad	n.t.b
➞ Voorronde	2 juni
➞ Raadsbesluit	9 juni

Met het Go / No Go raadsbesluit in juni eindigt de onderzoeksfase en zetten we, bij een positief besluit de volgende stap in het ontwikkelproces. We onderzoeken momenteel of het mogelijk is om, voorafgaand aan dit besluit of op zijn minst gelijktijdig hiermee, een voorstel in te dienen over de haalbaarheid van de zaaluitbreiding en de verplaatsing van de parkeervoorziening van KV Groen-Geel (zie punt 1). Bij een positief go / no go-besluit start de ontwerpfase met als eerste stap het opstellen en ondertekenen van een anterieure overeenkomst.

b. Ontwerpfase (kwartaal 3 - 2026)
• Afsluiten anterieure overeenkomsten met ontwikkelaar en betrokken verenigingen.
• Start planologische procedures (vergunningen) voor alle vijf locaties (locatie sportcomplex, Caascooper, Spatterstraat, De Drie Morgen, herinrichting Groen-Geel).
• Voor elke locatie wordt beoordeeld of een reguliere procedure volstaat of dat een ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd zodat belanghebbende zienswijzen kunnen indienen.

c. Vaststellingsfase (2027)
In deze fase, op basis van formele besluiten kunnen belanghebbenden bezwaar en/of beroep (afhankelijk van de procedure) instellen tegen de verleende vergunningen.

3.1 Voorbereidingskrediet voorbereiding en onderzoek
Met het Najaarsbericht van 2025 heeft uw raad ingestemd met een budgetaanvraag voor totale

projectkosten van € 963.000. Dit bedrag is inclusief de verwachte kosten voor de onderzoeksfase in 2026 tot en met het Go/No Go-besluit van de raad.

Als uw raad uitbreiding van het project wenselijk vindt, dan is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 110.000 nodig. Aangevuld met de overige gemeentelijke beleidskaders en de wet- en regelgeving wordt hiermee de noodzakelijke onderzoeken verricht, schetsen gemaakt, en een nieuw SPvE voor de locaties De Drie Morgen en KV Groen-Geel opgesteld. Hiermee komen de totale projectkosten, inclusief de verwachte kosten voor de onderzoeksfase in 2026 tot en met het Go/No Go-besluit van de raad, uit op € 1.073.000.

3.2 Bijdrage in projectkosten en inhuur externe deskundigheid uitbreiding onderzoeksfase
In onderstaande budgetraming is een financiële bijdrage van de projectkosten voor de uitbreiding van de onderzoeksfase opgenomen.

type kosten	**Bedrag**
QuickScan/Capaciteitsonderzoek uitbreiding KV Groen-Geel	20.000
Verkeerskundig onderzoek herinrichting KV Groen-Geel	10.000
Opstellen schetsen/SPvE en businesscase herinrichting Groen-Geel	20.000
Inzet externe deskundigen (planeconoom, stedenbouwkundige, planoloog, jurist, beleidsadviseur Sport)	60.000
Totaal	**110.000**

In toezegging 390 is toegezegd te laten weten wat er met BPD is afgesproken over verdeling van de kosten. Bij het vaststellen van de Najaarsnota hebben wij u gemeld dat in de Samenwerkingsovereenkomst met onze ontwikkelpartner BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (hierna: BPD) is afgesproken dat BPD en gemeente de kosten in deze onderzoeksfase gelijk delen (artikel 6.2 van de Samenwerkingsovereenkomst). Over het algemeen betekent dit dat gemeente de projectkosten inzake de sportaccommodaties betaalt en BPD de projectkosten inzake de woningbouwlocaties. Dit betekent dat gemeente de kosten draagt van onderzoeken, schetsen en externe deskundigen voor de ontwikkeling aan het IJsbaanterrein, Spekhuisstraat, sporthal aan de Spatterstraat en herinrichting KV Groen-Geel. BPD draagt de kosten van onderzoeken, schetsen en externe deskundigen voor de ontwikkeling van de drie woningbouwlocaties. De kosten in de volgende fase worden meegenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee stellen wij voor om toezegging 390 als afgedaan te beschouwen.

4. Geheimhouding
Op grond van artikel 87 van de gemeentewet j° artikel 5.1.c van de Woo leggen we geheimhouding op bijlage 1 van dit voorstel. De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid (Woo).
- lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen. De opgenomen financiële informatie in bijlage 1 zou bij de aanbesteding van de projecten in het nadeel van de gemeente gebruikt kunnen worden.

Kanttekeningen

Alternatieven
Alternatief scenario 1: vasthouden aan de huidige plannen zonder optimalisatie
Uw raad kan ervoor kiezen door vast te houden aan de huidige plannen waarmee geen krediet nodig is voor aanvullend onderzoek. Uw raad kan er ook voor kiezen om vast te houden aan de huidige plannen zoals u in februari 2025 in concept heeft vastgesteld. Dit zorgt op korte termijn voor minder vertraging en geen verdere stijging van kosten maar betekent ook een gemiste kans om in dit project extra woningen toe

te voegen, het parkeer- en verkeersproblemen op te lossen, en dat er geen ruimte wordt geboden voor uitbreiding van korfbalsport. Daarom vinden we dit geen goed alternatief.

Alternatief scenario 2: Het stopzetten van het project en de gemaakte plankosten als verlies nemen. Dat betekent dat er geen of een beperkt woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd en geen duurzame sportaccommodaties. Dit terwijl het behoud en de ontwikkeling van sport essentieel zijn voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de regio en de tennisveren heeft aangegeven een nieuwe sportcomplex nodig te hebben om meer leden aan te trekken. Ook leveren we dan geen bijdrage aan het terugbrengen van het woningtekort. Daarom vinden we dit geen goed alternatief.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Risico dat (gemeentelijk) beleid wijzigt en de plannen onhaalbaar blijken. In dat geval komt de grondopbrengst (nog verder) onder druk te staan.

In deze onderzoeksfase is met de uitbreiding van het project geen sprake van een ander project in de zin van de aanbestedingswetgeving en is in deze fase geen aanbestedingstraject nodig. In de volgende fase (ontwerpfase) waarin vervolgovereenkomsten met partijen gesloten worden is er mogelijk wel een aanbesteding nodig. Dit kan voor vertraging zorgen en zal nog worden onderzocht.

Financiële toelichting

Vraag	Antwoord
1. Heeft dit voorstel financiële consequenties?	Ja zie hierboven
2. Zijn de financiële consequenties incidenteel?	Ja
3. Is er sprake van een investering?	Nee
4. Dekking binnen hetzelfde budget?	Ja
5a. Dekking exploitatie?	Ja
5b. Dekking reserve?	Ja
5c. Dekking voorziening?	Ja
6. Volledige dekking binnen begroting?	Nee. onttrekken uit de algemene reserve

---

Communicatie en vervolg

1. Voor de lopende ontwikkeling van het IJsbaanterrein wordt de klankbordgroep sessies op de hoogte gehouden;
2. Voor het woningbouwplan op de locatie De Drie Morgen, worden vervolgparticipatiesessies georganiseerd;
3. Voor de herinrichting van de locatie KV Groen-Geel worden nieuwe participatiesessies georganiseerd;
4. Ten aanzien van de QuickScan Spekhuisstraat worden direct betrokken partijen en omwonenden rondom de Spekhuisstraat betrokken in een participatietraject op maat.
5. De participatie wordt afgerond met een terugkoppeling over wat er is opgehaald en wat hiermee is gedaan

Bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland, 27 januari 2026

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
	
E. van der Linden	A.J. Michel-De Jong

Raadsvoorstel

Raadsbesluit

Nr. 2026/08

De raad van de gemeente Wormerland;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 27 januari 2026

Besluit

De raad besluit:

1. het college opdracht te geven om het project verduurzaming sportaccommodaties in de huidige onderzoeksfase uit te breiden met de volgende onderdelen:
   A. onderzoek naar de mogelijkheid van extra woningbouw op de locatie aan De Drie Morgen;
   B. onderzoek naar de herinrichting van de locatie KV Groen-Geel met parkeren en uitbreiding van de sporthal;
2. de maatschappelijke meeropbrengsten te laten prevaleren boven het uitgangspunt van kostenneutraliteit;
3. voor beide ontwikkelingen in totaal een aanvullend krediet te verlenen van € 110.000,- voor de kosten van voorbereiding en onderzoek en onttrekken uit de algemene reserve;
4. kennis te nemen van de, op grond van artikel 87 van de gemeentewet j° artikel 5.1, lid 1 sub c en lid 2, sub b van de Woo, door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 van dit raadsvoorstel en het opheffen van de geheimhouding op deze bijlage, zodra de aanbestedingsprocedure is afgerond.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 10 maart 2026

de griffier,	de voorzitter,
I.P. Vrolijk	A.J. Michel-de Jong