draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving

Notitie Locatieonderzoek tijdelijke sporthal Schoonhoven

Project	200244 Schoonhoven, Locatieonderzoek tijdelijke sporthal Schoonhoven
Kenmerk	0804211107-1254
Aan	de heer J.P. van der Spek
Van	J.W. Postema
Betreft	Locatie onderzoek tijdelijke sporthal Schoonhoven
Datum	20 november 2020

Aanleiding

In de eerste helft van 2020 is in opdracht van gemeente Krimpenerwaard een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de verschillende alternatieven voor het realiseren van een tijdelijke sporthal in Schoonhoven. In dit onderzoek is de haalbaarheid van verschillende technische varianten in kaart gebracht. De conclusie was dat de alternatieven “Geïsoleerde tenthal” en “Modulaire hal” zowel financieel als functioneel de beste oplossing lijken.

Op 29 september 2020 is de notitie over het verkennende onderzoek in de raadsvergadering behandeld. Een van de voornaamste uitkomsten is dat de locatie van de tijdelijke sporthal een belangrijke factor is in het besluitvormingsproces. De behoefte was dan ook om een uitgebreide locatiestudie uit te voeren. De notitie die voor u ligt bevat de uitkomsten van deze studie.

Uitkomst onderzoek

Op basis van de beoordelingscriteria is het voormalige Plus terrein aan de Bergambachterstraat 9 de meest geschikte locatie voor de tijdelijke sporthal.

Beoordelingscriteria

Een toekomstige locatie voor de tijdelijke sporthal voor Schoonhoven dient aan de volgende **eisen** te voldoen:

- De locatie dient **tijdig beschikbaar** te zijn voor het plaatsen van de sporthal, dus vóór de sloop van de huidige Meent. Momenteel is de verwachting dat de sloop van de Meent in december 2021 plaats zal vinden. Uiterlijk oktober 2021 moet begonnen kunnen worden met de realisatie van de tijdelijke hal. Onzekerheid of de locatie wel beschikbaar zal zijn, is dus ongewenst. Het betreft een inschatting of de locatie tijdig beschikbaar is en hangt samen met verwachtte doorlooptijd in planprocedures.
- De locatie moet voldoende **oppervlak** hebben om minimaal het benodigde bouwprogramma van ca 1.250 m² te kunnen herbergen.
- De locatie is voor een **minimale duur van vijf jaar** beschikbaar. Het is van belang dat de sporthal op de locatie kan blijven staan totdat de nieuwe Meent in gebruik genomen is. De planning van de nieuwbouw ligt nog niet vast, waardoor voorzichtigheidshalve de tijdelijke locatie minimaal 5 jaar beschikbaar dient te zijn met een max van tien jaar. Dit in tegenstelling

tot het uitgangspunt van 3 jaar in de eerdere notitie. Bijkomend voordeel van een langere looptijd is dat de afschrijvingslasten minder drukken op de gemeentelijke begroting.

Naast de eisen worden er een aantal andere belangrijke factoren meegenomen in de overweging:

- De locatie kent een goede en fiets- en auto **bereikbaarheid**.
- **Circulariteit** is een pré. Bijvoorbeeld, indien er al een gebouw staat is het een voordeel wanneer (deels) gebruik kan worden gemaakt van bestaande infra- en/of gebouwstructuur.
- Locaties waar de tijdelijke hal tot **tien jaar** kan staan zijn een pre.
- Locaties binnen de **bestaande bebouwde kom** hebben de voorkeur boven locaties in het landelijk gebied (inbreiding versus uitbreiding).
- Ditzelfde geldt voor **binnendijkse locaties** ten opzichte van locaties buitendijks. Buitendijks bouwen brengt langere procedures met zich mee, waarbij onder andere ook geschakeld moet worden met Rijkswaterstaat.
- Bij of op de locatie dient voldoende **parkeergelegenheid** te zijn, of dit dient gerealiseerd te kunnen worden. Voor fiets parkeren wordt in deze fase van de planvorming uitgegaan van een behoefte van ca 90 plekken en voor auto parkeren van ca 30 plekken.
- **Draagvlak** onder de bevolking. De tijdelijke sporthal dient te passen in het straatbeeld.
- Financieel dient de uiteindelijke locatiekeuze verantwoord, transparant en uit te leggen te zijn. Denk daarbij aan (het voorkomen van) excessieve huurkosten of uit de specifieke locatie voortkomende bouwkosten. Gemeentelijk eigendom kán een pre zijn, maar dat hangt ook van de locatie af.

Locatie longlist

De overzichtskaart op de volgende pagina geeft (in willekeurige volgorde) de longlist weer van alle overwogen locaties. Waar enkele locaties direct ongeschikt bleken, waren anderen de moeite waard om verder te onderzoeken. In de bijlagen treft u een uitgebreide omschrijving en beoordeling van alle overwogen opties. Op de volgende pagina treft u enkel de beoordeling op basis van de hoofdeisen.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn de locaties beoordeeld. Uitgaande van de drie basiseisen (randvoorwaarden) waaraan voldaan moet worden om tot een locatiekeuze te komen zijn er slechts twee locaties die overblijven: perceel A Bergambachterstraat 3 (voormalige Plus) en Bergambachterstraat 9. Beide locaties zijn onderdeel van ontwikkelgebied “Aanpak bedrijventerrein Schoonhoven-Noord”. Op beide percelen staat een gebouw dat (deels) gesloopt zal moeten worden om plaats te maken voor de tijdelijke sporthal. Op beide percelen zal op den duur woningontwikkeling plaatsvinden, waarbij nr. 3 eerder ‘aan de beurt’ is dan nr. 9. Op die laatste zal de tijdelijke sporthal dus langer kunnen blijven staan, hoewel hier ook vanuit de tijdelijke vergunning een maximum aan zit van tien jaar. Nr. 3 is eigendom van de gemeente, terwijl nr. 9 eigendom is van een lokale particulier. Hoewel voor nr. 9 dus een huur betaald moet worden is dit niet automatisch meer of minder voordelig, geredeneerd vanuit GREX en boekwaarde. Tot slot geeft de positionering van het perceel van nr. 9 meer flexibiliteit in de realisatie van de tijdelijke sporthal: indien dit nodig blijkt zijn er verschillende uitwijkmogelijkheden over de erfgrenzen.

Op basis van het onderzoek is perceel Schoonhoven A 475, Bergambachterstraat 9, de meest geschikte locatie voor de tijdelijke sporthal is. Dit alles leidt tot de aanbeveling: het overeen komen van een huurcontract met de eigenaar van perceel A 475.



Figuur 1: overzichtskaart longlist locaties tijdelijke sporthal Schoonhoven (willekeurige volgorde)

Kaart	Naam	Must have		
		(Tijdig) beschikbaar	Oppervlak kavel	Beschikbaar voor 5 jaar
A	Grasveld nabij Willem de Zwijgerschool			
B	Weiland in West-Schoonhoven			
C	Voormalige Plus, Bergambachterstraat 9			
D	Voormalige Gerco pand, Bergambachterstraat 3			
E	Weiland Opweg/G.J. van Heuven Goedhartweg			
F	Spoorstraat			
G	VV Schoonhoven			
H	Paardenlandje			
I	Zevender			
J	DIKA			
K	Parkeerplaats naast DIKA			
L	Grasveld bij het zwembad			
M	Drijvende sporthal in de jachthaven Wilgerak			
N	Sportvelden Oost			

Aan dit criterium wordt vrijwel zeker voldaan
Aan dit criterium wordt mogelijk niet voldaan
Aan dit criterium wordt met zekerheid niet voldaan

Bijlage: toelichting longlist locaties

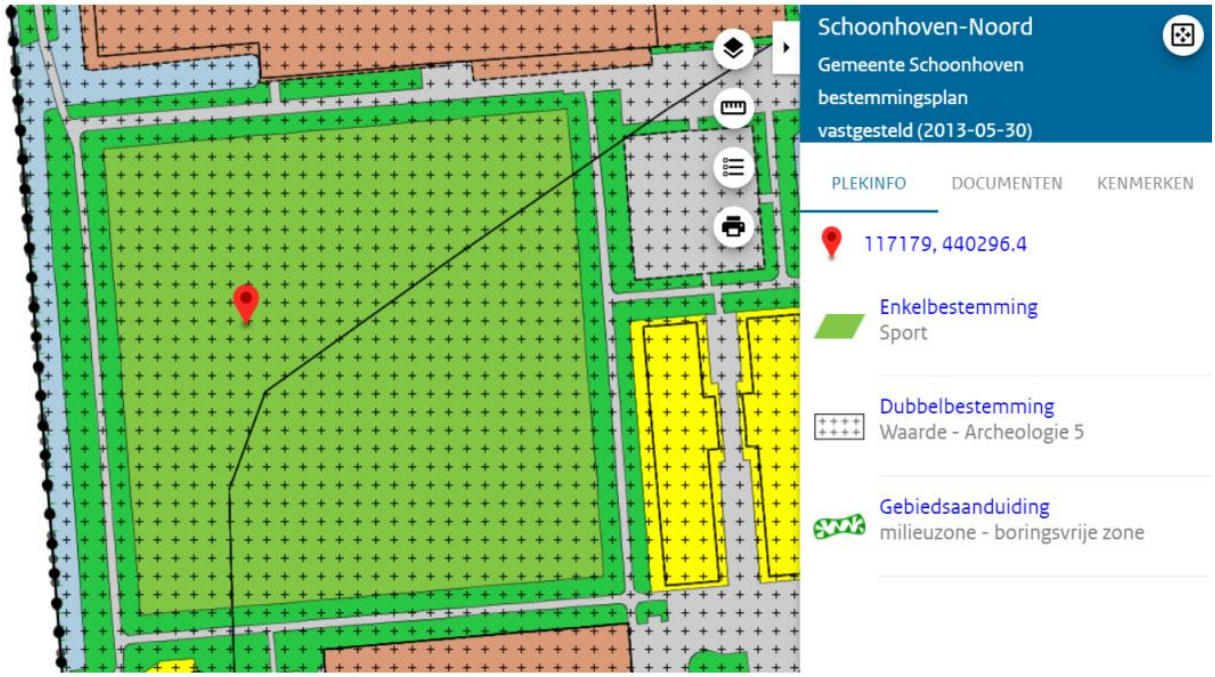
'Nice to have' criteria

Kaart	Naam	Nice to have: Beschikbaar voor 10 jaar	Bereikbaarheid	Circulariteit	Binnen bebouwde kom	Binnendijks	Parkeren	(verwacht) Draagvlak	Eigendom gemeente
A	Grasveld nabij Willem de Zwijgerschool								
B	Weiland in West-Schoonhoven								
C	Voormalige Plus, Bergambachterstraat 9								
D	Voormalige Gerco pand, Bergambachterstraat 3								
E	Weiland Opweg/G.J. van Heuven Goedhartweg								
F	Spoorstraat								
G	VV Schoonhoven								
H	Paardenlandje								
I	Zevender								
J	DIKA								
K	Parkeerplaats naast DIKA								
L	Grasveld bij het zwembad								
M	Drijvende sporthal in de jachthaven Wilgerak								
N	Sportvelden Oost								

Aan dit criterium wordt vrijwel zeker voldaan
Aan dit criterium wordt mogelijk niet voldaan
Aan dit criterium wordt met zekerheid niet voldaan

Grasveld nabij Willem de Zwijgerschool (A)

Zoals benoemd in de eerste notitie biedt het huidige grasveld meer dan voldoende ruimte voor de tijdelijke sporthal. Het grasveld heeft een gunstige positie ten opzichte van de verschillende scholen. Daarnaast heeft de locatie reeds de bestemming sport, wat gunstig is met het oog op planprocedures. Na ontmantelen van de tijdelijke sporthal zou de sportvloer eventueel kunnen blijven dienen als outdoor sportveld voor de buurt. Dit grasveld leek daarom een zeer voor de hand liggende optie. Bij de raadvergadering van 29 september bleek echter dat deze optie op grote weerstand van omwonenden stuitte. Hoewel het grasveld een logische locatie is, heeft de raad besloten tot een uitgebreid locatieonderzoek zodat een betere afweging gemaakt kan worden.



Figuur 2: grasveld bij Willem de Zwijgerschool

Weiland in West-Schoonhoven (B)

Nabij het eerder genoemde grasveld liggen enkele agrarische kavels, buiten de bebouwde kom, die voldoende ruimte bieden voor de tijdelijke sporthal. Dit betreft echter wel een locatie buiten de bebouwde kom en heeft daarom niet de voorkeur. Daarbij voorziet de bestaande infrastructuur nog niet in de toegang tot het perceel. Infrastructureel zijn er relatief forse ingrepen benodigd om deze toegang te verschaffen, zie ook onderstaande afbeelding.



Figuur 3: percelen in de polder nabij grasveld Willem de Zwijger

Voormalige Plus, Bergambachterstraat 9 (C)

De kavel van de voormalige Plus-supermarkt op Bergambachterstraat 9 is onderdeel van bedrijventerrein aan de noordkant van Schoonhoven Noord. Wegens voortdurende leegstand en verpaupering in het gebied is in 2018 besloten om een onderzoek te starten naar de mogelijkheden om de functie van het gebied - op termijn – te veranderen van bedrijventerrein naar een gebied met de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen. (zie ook https://www.krimpenerwaard.nl/aanpak-bedrijventerrein-schoonhoven-noord). Het is waarschijnlijk dat de ontwikkeling zal starten vanaf de oostzijde van het gebied, vanaf Bergambachterstraat 1, en zal stapsgewijs worden uitgerold richting het westen. Dit is echter nog niet besloten. Zoals het nu lijkt zullen de eerste bouwwerkzaamheden van de herontwikkeling van het bedrijventerrein over vijf tot zeven jaar starten. Dat betekent dat de locatie voor vijf jaar gebruikt kan worden, met een eventuele uitloop naar tien jaar.

Het huisvesten van de tijdelijke sporthal in dit gebied past functioneel-ruimtelijk gezien goed in deze overgangsperiode. De tijdelijke sporthal levert een verbetering op van het straatbeeld en heeft een positieve uitwerking op de leefbaarheid van het gebied. Bijkomend voordeel is dat de huidige Meent hemelsbreed nog geen 100 meter verderop ligt.

De betreffende kavel, perceel A 475, is eigendom van een lokaal bouwbedrijf. In de loop van oktober zijn gesprekken opgestart met de eigenaar om de mogelijkheden tot huur te verkennen. Wanneer de tijdelijke sporthal op deze locatie komt, zal de eigenaar de huidige bebouwing slopen om plaats te maken voor de hal. Mogelijkerwijs kan een deel van het oude gebouw (bijvoorbeeld de fundering) hergebruikt worden voor de tijdelijke sporthal. De mogelijkheden hiertoe zullen in de volgende fase

nader uitgewerkt worden. De bestaande infrastructuur rondom de kavel biedt voldoende parkeergelegenheid voor zowel fietsen als auto's.

De oude parkeerplaats van de Plus, gelegen op het aangrenzende perceel A 424, kent momenteel geen actief gebruik anders dan dat de buurt dit nu als parkeerplaats gebruikt en dat in de linkerbovenhoek van het perceel laagbouw met opslagfunctie is. In verband met de aanwezige verontreinigde bodem op dat perceel zal daar naar alle waarschijnlijkheid geen bouwactiviteit plaatsvinden eerder dan de woningbouwontwikkeling: een (flinke) bodemsanering is nodig indien het perceel wordt aangepakt. De aanwezigheid van bodemverontreiniging maakt dat perceel A 424 tevens geen logische optie is voor de tijdelijke sporthal.

In kader van de opgestarte gesprekken is reeds een eerste globale inpassingsstudie uitgevoerd hoe het programma eventueel op perceel A 475 zou kunnen passen. Met 1.392 m² is het perceel qua oppervlakte theoretisch gezien voldoende groot om het gebouwprogramma te herbergen. Het is echter ook mogelijk dat de kleedkamerunits enkele meters over de erfgrens met perceel A 424 komen te liggen, of dat gebruik zal moeten worden gemaakt van een deel van het trottoir van de Noorderstraat. Indien deze situatie zich voordoet zal het naar alle verwachting geen belemmering opleveren om de tijdelijke sporthal op perceel A 475 te plaatsen. In een volgende planfase zal de daadwerkelijke invulling van het perceel worden uitwerkt. De eerste schets is bedoeld als impressie.



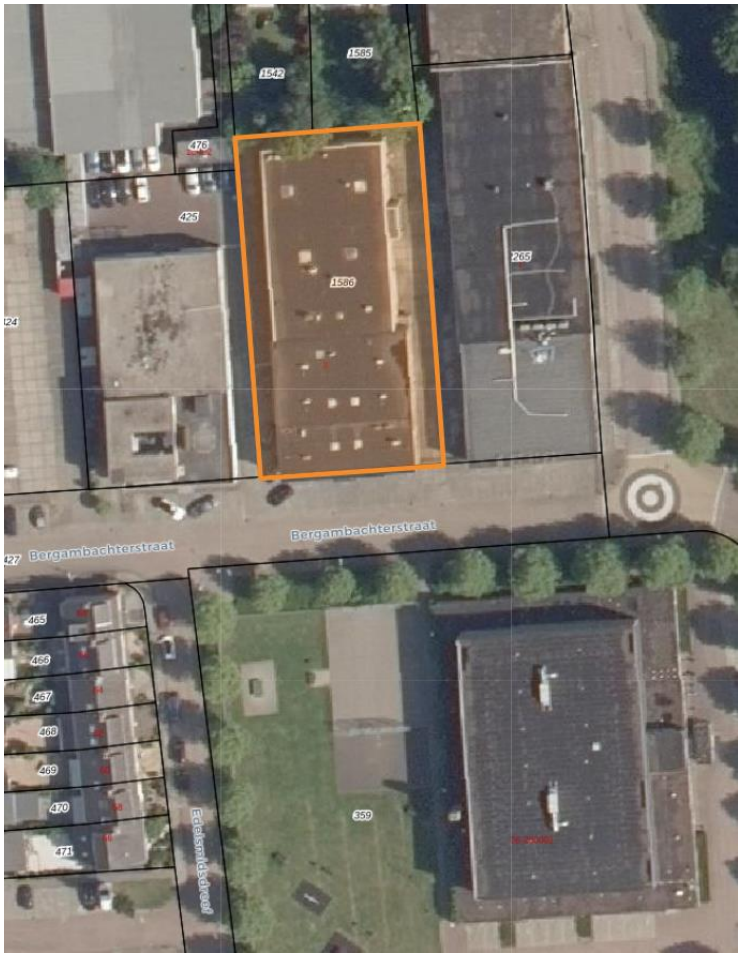
Figuur 4: eerste impressie globale inpassingsstudie tijdelijke sporthal op Bergambachterstraat 9. Nadere uitwerking kan leiden tot andere indeling.

Voormalige Gerco pand, Bergambachterstraat 3 (D)

Perceelnummer A 1586 in Schoonhoven-Noord op de Bergambachterstraat 3, ook bekend als het voormalige Gerco pand, is in eigendom van de gemeente Krimpenerwaard. In de notitie eerder dit jaar is de conclusie getrokken dat het pand zelf niet geschikt is om een tijdelijke sporthal in te realiseren. Wanneer de locatie nader wordt bekeken, is te zien dat het perceel zelf wel voldoende volume biedt om de tijdelijke sporthal te kunnen realiseren. Hiervoor zou het bestaande gebouw moeten worden gesloopt. Aangezien sloop op enig moment toch moet plaatsvinden met het oog op de woningbouw, zou het interessant kunnen zijn om dit proces naar voren te halen ten gunste van de tijdelijke sporthal. De gemeente hoeft in dat geval ook geen huur te betalen aan een andere partij. Tot slot bevindt het pand zich in een uithoek van de stad met weinig omwonenden. Eventuele overlast voor de buurt of een procedurele vertraging wordt niet verwacht.

Tegelijkertijd kleven ook nadelen aan de locatie. Ten eerste is de huidige verwachting dat met de woningbouw gestart aan de oostzijde van het bedrijventerrein, waardoor de kans klein is dat de sporthal langer dan vijf jaar op dit perceel zou kunnen staan. Vanuit bereikbaarheid, verkeersveiligheid en logistiek oogpunt is in deze hoek van het gebied de te verwachten verkeersdrukte rondom een tijdelijke sporthal ongewenst. Daarbij kan in de parkeerbehoefte niet op de eigen kavel worden voorzien. Deze factoren kunnen tot hindernissen leiden in de omgevingsvergunning. Tot slot is de ruimte van het perceel A 1586 mogelijkerwijs benodigd voor de op handen zijnde bouwwerkzaamheden voor de Meent en later ook de school. Het voorlopig flexibel houden van perceel A 1586 komt de ontwikkeling van het gehele gebied ten goede.

Vanuit financieel perspectief: momenteel ligt er een relatief hoge boekwaarde op de locatie. Afboeken als gevolg van voortijdige sloop kost nu relatief veel ten opzichte van de wanneer in de toekomst de bestemming wonen op de kavel komt. Een tweede financiële factor is dat betaalde huurpenningen voor Bergambachterstraat 9 straks kunnen worden meegenomen in de Grondexploitatie (Grex), hetgeen een gunstig effect zal hebben op de Grex. Het huren van de voormalige Plus is daarom financieel niet meer of minder voordeling dan gebruik maken van het eigen pand.



Figuur 5: Voormalige Gerco pand, Bergambachterstraat 3

Weiland Opweg/G.J. van Heuven Goedhartweg (E)

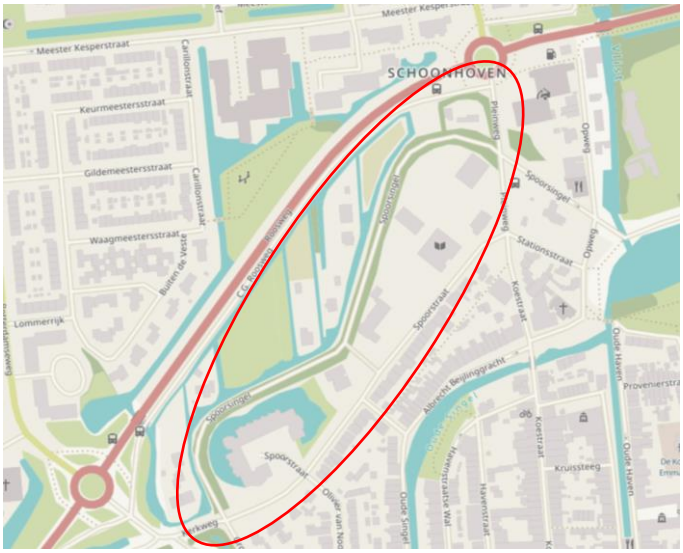
Het weiland in de oksel van de Opweg en de G.J. van Heuven Goedhartweg (perceel A 1910) is eigendom van een lokaal bouwbedrijf. Gezien de positie ten opzichte van de stad ligt het in de lijn der verwachtingen van de ontwikkelaar dat op termijn de stad hier mogelijk wordt uitgebreid. Op dit moment zijn hier echter nog geen (concrete) plannen voor. Bouwen op een dergelijke locatie buiten de huidige bebouwing is met het oog op de doorlooptijd van planprocedures geen realistische verwachting. Daarnaast moet infrastructureel het een en ander aangepast worden om het perceel bereikbaar te maken. Perceel A 1910 is dus geen voorkeurslocatie voor de tijdelijke hal.



Figuur 6: Weiland Opweg/G.J. van Heuven Goedhartweg

Spoorstraat (F)

Aan de spoorsingel wordt een nieuwe woonbuurt gerealiseerd. De plannen zijn in een vergevorderd stadium en de eerste bouwwerkzaamheden starten naar verwachting over twee jaar. Deze locatie komt dus niet meer in aanmerking voor de tijdelijke sporthal.



Figuur 7: ontwikkelgebied Spoorsingel.

VV Schoonhoven (G)

Een weiland achter op het sportcomplex is niet (meer) in gebruik. Dit stuk grond is echter te klein gebleken en daarnaast zou er een uitdagend parkeerprobleem ontstaan.

Paardenlandje (H)

Perceel E 1314, in de volksmond ook bekend als Paardenlandje, zou qua omvang de tijdelijke sporthal goed kunnen herbergen. De eigenaar en gemeente zijn al in gesprek over een mogelijke andere ruimtelijke ontwikkeling die voorrang heeft op de tijdelijke sporthal. Het Paardenlandje valt dus af.



Figuur 8: Grasveld VV Schoonhoven



Figuur 9: "Paardenveldje"

Zevender (I)

Bedrijventerrein Zevender is ook de revue gepasseerd als mogelijke locatie voor de tijdelijke hal. Alle kavels zijn hier echter al uitgegeven.

DIKA (J)

Ook de voormalige DIKA is in de voorgaande notitie onderzocht als mogelijke locatie voor de tijdelijke sporthal. Het is geen interessant alternatief gebleken om de bestaande opslag te transformeren naar tijdelijke sporthal. Een alternatief is sloop van de huidige DIKA en de tijdelijke sporthal op die plek te realiseren tot er groen licht is voor de verwachtte buitendijkse woningontwikkeling. Ook dit alternatief is niet realistisch gezien de doorlooptijd in de planprocedure. Daarnaast is het de vraag of je de tijdelijke sporthal vijf jaar of langer op deze plek zou moeten willen realiseren ten gunste van woningbouw.

Parkeerplaats naast DIKA (K)

De parkeerplaatsen naast de DIKA die momenteel tevens dienst doen als camperplaats zijn in eigendom van de gemeente, wat een huurverplichting voorkomt. Tegelijkertijd wordt parkeergelegenheid opgeofferd. De locatie is niet realistisch bevonden omdat buitendijks bouwen een langere planprocedure met zich meebrengt.



Figuur 10: locatie DIKA, parkeerplaats DIKA en grasveld bij zwembad

Grasveld bij het zwembad (L)

De combinatie zwembad/tijdelijke sporthal zou interessant kunnen zijn in het delen van voorzieningen. Mogelijkerwijs zou in de kleedruimte en de kantine deelgebruik kunnen ontstaan. Daartegenover staat dat weinig ruimte overblijft op de ligweide van het zwembad. De locatie is niet realistisch bevonden omdat buitendijks bouwen een langere planprocedure met zich meebrengt.

Drijvende sporthal in de jachthaven Wilgerak (M)

Naast verschillende mogelijkheden op het land zijn ook de mogelijkheden van bouwen op het water overwogen. Dat laatste is vanuit circulair oogpunt het meest aantrekkelijk, omdat de sporthal in zijn geheel getransporteerd kan worden naar een andere locatie binnen de gemeente, dan wel verkocht kan worden aan een andere partij. Ook de sportvloer wordt hiermee circulair. Een deel van het water van de jachthaven Wilgerak is eigendom van de gemeente (zie afbeelding). De pontons waarop de sporthal zou kunnen komen past precies in deze hoek. De parkeergelegenheid en bereikbaarheid van deze locatie is ook erg goed.

Hoewel een drijvende oplossing een erg innovatieve en circulaire oplossing zou zijn, zijn er in Nederland nog geen praktijkvoorbeelden van drijvende (tijdelijke) sporthallen bekend. Het gevolg is het ontbreken van (heldere) regelgeving en procedures. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met verschillende overheidsorganen die betrokken zullen moeten worden bij het plaatsen (en transporteren) van een drijvende sporthal. Denk hierbij aan gemeente en Rijkswaterstaat en mogelijkerwijs ook provincie en waterschap. Hoewel het idee positief werd ontvangen, werd in die gesprekken niet het vertrouwen gewekt dat de benodigde regelgeving binnen afzienbare tijd rond zal zijn. Om die reden is geconcludeerd dat het afbreukrisico van een de optie drijvende sporthal te groot is. Onzekerheid in de planprocedure kan de gemeente zich niet permitteren, gezien de tijdsrelatie met het ontwikkelen van de nieuwe Meent. De grotere zekerheid die een vastgoedontwikkeling op het land met zich meebrengt geniet daarom de voorkeur.



Figuur 11: gemeentelijk grondeigendom in jachthaven Wilgerak.

Sportvelden Oost (N)

De laatste locatie op de longlist is het grasveld bij de Schoonhovens Mixed Hockey Club. De bereikbaarheid van dit stuk grond is echter slecht. Eerdere plannen voor MFA Thiendenland zijn niet doorgegaan onder andere op de ontsluiting in de wijk.



Figuur 12: kavel bij sportvelden Oost