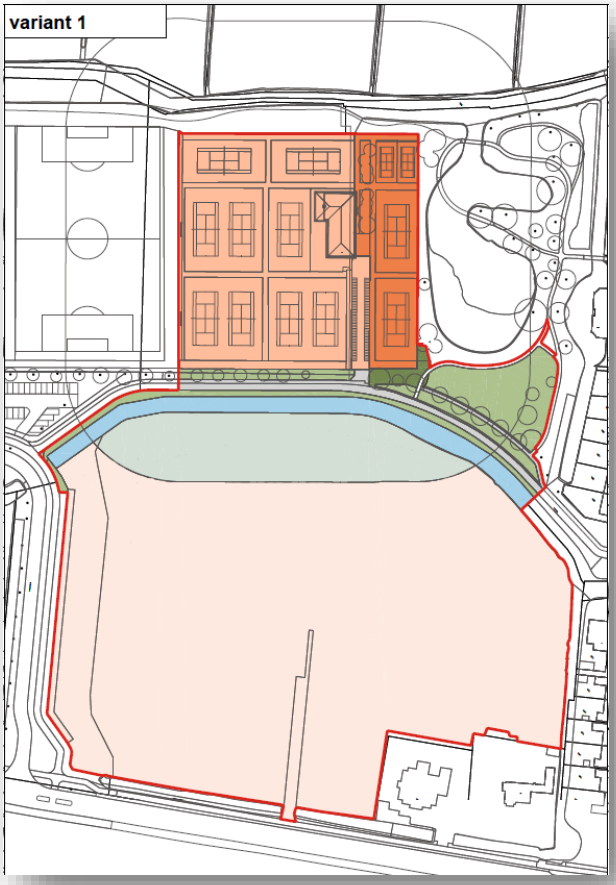
Bijlage 1 Variant 1 versus variant 2

Betreft: fase 2 uitplaatsing Sassenheimse Tennis Vereniging (STV)

Voor 2014 is het gemeentelijk vertrekpunt voor uitplaatsing van STV:

- het centreren van de sportvoorzieningen tennis en voetbal in Sportpark Roodemolen;
- betrekken van omwonenden bij de planvorming en meenemen van hun signalen;
- voor de uitplaatsing van STV is nieuw voor oud met een kleine plus (baan 10);
- STV is zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren en financieren van aanvullende wensen.

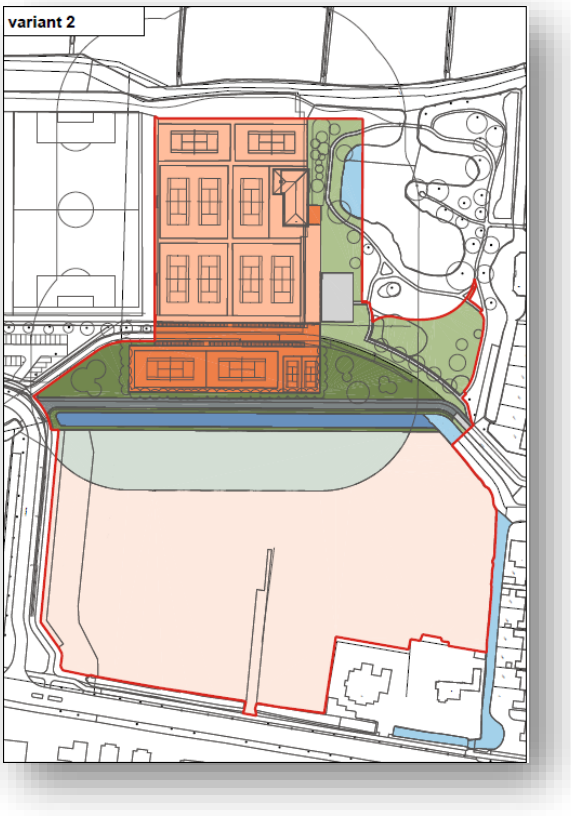
Variant 1
In deze variant is het uitgangspunt geweest dat er in 2014 een vergelijkbaar voorstel aan de raad is voorgelegd. De extra twee tennis- en kinderbanen, naar rechts, sluiten goed aan op de bestaande situatie en vormen zo een compact geheel.
Hierdoor komt het clubgebouw centraler te liggen op het tenniscomplex. Zo ontstaat er meer overzicht en zijn de banen makkelijk toegankelijk voor het onderhoud. Deze variant pleegt geen inbreuk op de toekomstige woningontwikkeling in Langeveld.



De uitbreiding, richting het Ter Wegenpark, betekent een verkleining van 30% van het park. Groen en water moeten plaatsmaken voor deze variant. Het sportcomplex komt dichter naar de bestaande woningen toe. Dat betekent een toename van licht en geluid richting de woningen. De structuurvisie 2030 Teylingen (i.s.m. Royal Haskoning) die in 2015 is vastgesteld geeft onder andere aan dat een groene omgeving een steeds belangrijker onderdeel wordt van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Ook wordt in het zelfde rapport aangegeven dat er ruimte moet zijn voor sport en bewegen.

Direct omwonenden zijn in 2014 bij de eerste gesprekken over de verplaatsing van STV gehoord en hebben duidelijke signalen aan de raad meegegeven. Dat heeft mede geleid tot het amendement van de raad om te kiezen voor de uitbreiding (fase 2) richting het deel (strook hoogspanningsmasten)van de Roodemolenpolder. Het college kon niet het gewenste resultaat bereiken met de eigenaar om de uitwerking van het raadsbesluit en amendement van 2014 voor fase 2 uit te voeren. Hoe verder, is begin 2020 met STV en de Stichting Exploitatie Sportpark RoodeMolen (SESRM) besproken. Uit deze gesprekken zijn twee varianten naar voren gekomen. In oktober 2020 zijn beide varianten voorgelegd aan de leden van STV en de dag erna zijn de direct omwonenden hierover geïnformeerd met een brief. Hierop hebben wij veel reacties ontvangen: direct omwonenden staan niet achter de verkleining van het Ter Wegenpark. In 2014 niet en nu niet. Dat is voor hen geen optie. Het gebrek aan voldoende draagvlak vanuit de omwonenden heeft het risico in zich, dat er bezwaarprocedures komen. Deze brengen veel tijd en kosten met zich mee.

Variant 2



Als andere varianten niet haalbaar blijken is uitbreiding richting Langeveld de enige variant die overblijft. Langeveld heeft een woonbestemming. Uitbreiding richting Langeveld is nog wel mogelijk omdat het woningbouwplan nog niet is vastgesteld. Concrete invulling hiervoor is nog niet gemaakt en er kan nu nog rekening gehouden worden met een deel bestemd voor sport. Hiervoor zal een wijziging op bestemmingsplan (het verleggen van de woonbestemmingsgrens) gemaakt moeten worden.
Het huidige Ter Wegenpark blijft zoals het nu is. Het wordt in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden verbeterd en zelf iets uitgebreid, waardoor er een prettiger leefomgeving ontstaat. Dat past in onze structuurvisie 2030.

Deze variant ligt verder weg van de woningen in de Postwijk, daardoor zal er minder geluid en lichtoverlast zijn. Er is een verbeterde en veiligere aansluiting van het fietspad richting Sportpark Roodemolen. Kwalitatief is dit een betere oplossing. Omwonenden hebben aangegeven minder moeite te hebben met deze variant. Daarmee is de verwachting dat realisatie van deze variant minder tijd in beslag zal nemen.

Deze variant is ca. € 152.000,- duurder ten opzichte van variant 1.

Overmorgen heeft een globale en indicatieve kostenraming opgesteld
De geraamde aanlegkosten bedragen, voor de aanleg van beide varianten, van fase 2 STV:

Variant 1 (uitbreiding in parkje)	€ 551.499,-
Variant 2 (uitbreiding richting/op locatie Langeveld)	€ 703.570,-

De kosten van variant 2 zijn € 152.071,- hoger, onder andere vanwege de kosten die in deze variant zijn gemoeid met het verleggen van het fietspad en de hoeveelheden te dempen en aan te leggen water en groen.

Voor de raming van de beide varianten is aangesloten op de kengetallen en eenheidsprijzen van de eerdere ramingen uit 2015, waarbij die met circa 2% per jaar (totaal circa 10%) zijn opgehoogd. Voor de onderdelen waarvoor geen kengetallen uit 2015 beschikbaar waren zijn kentallen gebruikt op prijspeil 2020. De bedragen hoeven dus verder niet geïndexeerd te worden.

Bureau Overwater heeft voor de beide varianten van fase 2 STV het planschaderisico onderzocht
Geanalyseerd is of de varianten leiden tot een zodanige waardevermindering van onroerend goed in de directe omgeving, dat voor de gemeente een verplichting zou kunnen staan tot het uitkeren van planschadevergoedingen. Dit betreft met name de woningen aan de rand van de Postwijk en het hospice en enkele woningen langs de Hoofdstraat.

De conclusie is dat variant 1 (uitbreiding in het Ter Wegenpark) leidt tot een zeer beperkte waardevermindering van enkele objecten in de omgeving, maar die waardevermindering blijft beneden de grens van het normaal maatschappelijk risico dat voor eigen rekening van eigenaren komt. Variant 2 (uitbreiding richting/op locatie Langeveld) leidt vanwege een grotere afstand e.d. niet tot waardevermindering. Dit betekent dat de gemeente voor beide varianten niet op voorhand rekening hoeft te houden met planschadekosten.

Verkenning van het effect van beide varianten op een mogelijke grondexploitatie voor de woningbouwlocatie Langeveld

Dit is een theoretische analyse, omdat er voor de locatie op dit moment nog geen woningbouwplan is. Dit neemt niet weg dat met geobjectiveerde aannames over kosten en opbrengsten, uitgeefbaar gebied e.d. wel een indicatieve grondexploitatie kan worden opgezet. Hierbij is volledig rekening gehouden met de uitgangspunten van het op 24 september 2020 vastgestelde woonprogramma voor Teylingen.

Variant 1 (uitbreiding in het Ter Wegenpark) heeft, zoals is te verwachten, een beperkt effect op de ontwikkelmogelijkheden en grondexploitatie van woningbouwlocatie Langeveld. Een kleine wijziging in de hindercontour van het sportpark leidt tot een opbrengstvermindering van circa € 52.000,-. Bij variant 2 (uitbreiding richting/in locatie Langeveld) wordt het ontwikkelgebied in Langeveld kleiner en is sprake van een negatief effect van circa € 861.000,-

De analyse maakt tevens inzichtelijk dat het bij variant 2 met een kleiner ontwikkelgebied Langeveld, rekening houdend met actuele woonprogramma voor Teylingen, goed mogelijk blijft te komen tot een positieve grondexploitatie. Het gegeven dat op dit moment nog geen sprake is van een vaststaand woningbouwplan biedt de mogelijkheid nog te draaien aan de verschillende knoppen (verkaveling, programma, prijzen e.d.) om het woningbouwplan en de grondexploitatie te optimaliseren naar wat voor de nieuwe wijk wenselijk wordt gevonden.