

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/24/082917
Documentnummer: 419470
Datum: 29 november 2024
Onderwerp: Toekomst Dr. Mansveltkade 1 Sporthal Schulpwei
Bijlage(n): 1 - Eigendom tekening

Geachte Raad,

In juli 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van een nieuwe sporthal, "De Duinpan," aan de Dr. Mansveltkade. Deze nieuwe hal vervangt de oude hal Schulpwei en de tennishal van De Kieviten. De Duinpan is in mei 2024 in gebruik genomen. Bij de Voorjaarsnota 2023 zijn middelen beschikbaar gesteld om te verkennen hoe de Schulpwei het beste kan worden herbestemd of ontwikkeld. Die verkenning is nu afgerond. In deze brief informeren wij u over het vervolg van dit traject.

Onderzoekfase afgerond, sloop niet nodig.

Op 10 juli 2020 is een stikstofberekening uitgevoerd voor de nieuwe sporthal, De Duinpan. Hierbij werd uitgegaan van het buiten gebruik stellen en slopen van de Schulpwei. Recent is een nieuwe berekening gemaakt voor het behoud van de Schulpwei. De uitkomsten tonen aan dat het instandhouden van de Schulpwei geen nadelige effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden, mits de Schulpwei op termijn van het gas wordt afgesloten. Als deze voorwaarde wordt opgenomen in de huur- en exploitatieovereenkomst, wordt voldaan aan de stikstofeisen. Het volledig slopen van de Schulpwei is bovendien complex, vanwege de traforuimte van Liander en het naastgelegen pand van de Schietvereniging(en), die beiden op de locatie van de Schulpwei zijn gerealiseerd. Het College komt daarmee tot de conclusie dat heroverweging noodzakelijk is.

Belangstelling vanuit marktpartijen voor sport.

De afgelopen jaren is er een sterke vraag ontstaan naar grote indoorruimtes voor sport en sociale activiteiten. Vanuit de markt is er al aanzienlijke interesse in ons vastgoedobject.

Benodigde investeringen zijn te dekken met nieuw gebruik.

De Schulpwei is recentelijk opnieuw geïnspecteerd, waarbij een actuele meerjarenonderhoudsprognose is opgesteld. Volgens het rapport is het gebouw, met de voorgestelde verbeteringen, interessant voor exploitatie door marktpartijen. Wel moet de marktpartij forse investeringen doen om het pand bouwkundig en installatietechnisch voor gebruik op orde te krijgen.

Aanvulling op activiteiten De Duinpan en buitensporten dr. Mansveltkade.

De locatie biedt kansen voor een verbreding van het sport- en beweegaanbod, evenals een nieuwe impuls voor het sportpark aan de Dr. Mansveltkade. Er is nagedacht over de mogelijke concurrentie met de huidige activiteiten in de Duinpan. Het is van belang dat de activiteiten in de Schulpwei niet concurreren met, maar juist een aanvulling vormen op die van de Duinpan. De Duinpan is, met name in de avonden, al vrijwel volledig benut, en het gebruik van de Schulpwei kan hier een waardevolle aanvulling bieden. Ook voor buitensporten wordt geen concurrentie verwacht. Het college eventuele concurrentie met de Duinpan uitsluiten en zullen dit nadrukkelijk in de selectieleidraad opnemen.

Draagvlak voor hernieuwde invulling met sport.

In de verkennende fase werd gesproken met o.a. Blauw Zwart (800 actieve leden), de Jeu de Boules vereniging WPC (60 actieve leden), buurtvereniging Oostdorp (250 leden), de aangrenzende schietclub (Schiet Sport Wassenaar – SSW – in totaal 500 leden) en de grondeigenaar. Alle partijen hebben zich positief uitgesproken over het proces, het onderzoek en de uitkomst om deze locatie te behouden voor de sport in lijn met het huidige Omgevingsplan. Het college onderschrijft de inzet van de sportverenigingen volledig in deze.

Financieel voordeel gemeente.

Indien wordt gekozen om de Schulpwei te slopen, bedragen de sloopkosten ongeveer €250.000. Deze kosten zijn niet begroot bij het beschikbaar stellen van het krediet voor de nieuwe sporthal de Duinpan, wat destijds expliciet is vermeld in de besluitvorming. De verhuur van de hal levert een structureel voordeel op voor de gemeentelijke exploitatiebegroting. De taxateur heeft aangegeven dat het pand jaarlijks € circa tussen de €50.000 en € 75.000,- op kan brengen.

Erfpachtconstructie gronden.

De grond onder de Schulpwei maakt deel uit van een groter perceel (zie bijlage), dat door de gemeente via erfpacht in gebruik is. Het afsplitsen van dit stuk grond is niet aan de orde en onwenselijk. De eigenaresse beoogt de totale grond via de erfpachtovereenkomst aan de gemeente beschikbaar te blijven stellen.

De verkoop van het opstal, dat ongeveer 1/8 van de totale erfpacht uitmaakt, is complex. Dit komt doordat er een zeer ingewikkelde constructie ontstaat, waarbij 'ondererfpacht' en het doorleggen van rechten en plichten een rol spelen. Bij verhuur kan een 'triple net'-overeenkomst worden afgesloten, waarbij alle lasten en verantwoordelijkheden bij de huurder liggen.

De nieuwe huurder wordt dan volledig verantwoordelijk voor alle exploitatielasten, inclusief zowel groot- als klein onderhoud, investeringen in het gebouw en bijvoorbeeld de lasten van de OZB.

Beoogde aanbesteding.

Wij bieden het gebouw 'as is, where is' aan, waardoor de gemeente geen risico loopt en geen exploitatielasten meer in de begroting zijn. De partij die de aanbesteding wint, kan de hal invullen in lijn met het Omgevingsplan dat voorziet in sportaanbod. Deze invulling moet daarom bijdragen aan het stimuleren van noodzakelijke sport, recreatie of beweging in het gebied. De aanbestedingsprocedure zal uiteraard voldoen aan de geldende wet- en regelgeving waarbij rekening wordt gehouden met Wassenaar in brede zin. Om een langdurige verhuur mogelijk te maken, wordt ingezet op verlenging van de erfpachtovereenkomst, waartoe de eigenaresse al heeft ingestemd.

Tot slot.

Tot slot; het is hoog tijd dat de Schulpwei een nieuwe sportbestemming krijgt. Het college wil de hal niet nog jaren leeg laten staan. De optie die het meeste bijdraagt aan de Wassenaarse sport op deze sportlocatie en tegelijkertijd structureel een positieve invloed heeft op de gemeentelijke exploitatiebegroting heeft daarbij de voorkeur. Zodra de procedure om te komen tot verhuur is afgerond, informeren wij uw gemeenteraad. Dit zal naar verwachting voor de zomer van 2025 zijn.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

