

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2024-008705

Datum b&w-vergadering:

20 februari 2024

Onderwerp: Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht 'Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV';
2. In te stemmen met de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV';
3. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor Fase I, zijnde een quick scan locatieonderzoek van de verplaatsing tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie 'Herontwikkeling De Helster'.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Sandra Geerts

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

nee

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

In afstemming met portefeuillehouder Bouwen en Wonen Dimitri Horsthuis-Tangelder
Projectmanager Herontwikkeling locatie De Helster
Planeconoom en controller, TSP
Financieel adviseur, TF

TIC:

Nee

Bijlagen voor B&W:

1. Projectplan Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
2. Projectopdracht Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV;
3. Memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV';
4. Motie M9 'Inwonersparticipatie met kaders';

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht 'Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV';
2. In te stemmen met de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV';
3. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor Fase I, zijnde een quick scan locatieonderzoek van de verplaatsing tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie 'Herontwikkeling De Helster'.

Inleiding

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Voorgesteld wordt dan ook om een integrale ontwikkeling van het gehele gebied De Helster te onderzoeken. In samenwerking met de tennisvereniging ETV zal een verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen worden onderzocht.

Voorafgaand aan de herontwikkeling van locatie De Helster heeft u en de raad hierover reeds een aantal besluiten genomen:

- Op 1 oktober 2019 heeft de raad met het raadsbesluit ([19RB000086](#)) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst het 'Quick scan Locatieonderzoek' vastgesteld. Hierin staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is voor woningbouw.
- Op 5 oktober 2021 heeft de raad met het raadsbesluit ([21RB000072](#)) 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. Tevens zijn in dit besluit de afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II voor locatie De Helster voorgelegd.
- Op 14 februari 2023 heeft u ingestemd met het aangaan van de overeenkomst inzake gebiedsontwikkeling Elst Centraal genaamd 'Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster' ([2021-013238 Woongaard Elst Centraal](#)) met Vof Westeraam II. Hierin heeft u de percelen kadastraal bekend Gemeente Elst sectie I nummer 2264, 3987, 3631, 3986 en 3985, ook bekend als zoeklocatie De Helster, aan geboden als optie tot koop aan de Vof Westeraam II ten behoeve van woningbouwontwikkeling. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met Vof Westeraam II over aankoop van hun gronden op locatie De Woongaard ten behoeve van het MFSC en waarin tevens een optie wordt gegeven voor koop van locatie De Helster. U heeft deze overeenkomst ter kennisname aan de raad aangeboden.

Dit collegevoorstel behelst de uitwerking van fase I van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst, zodanig dat de initiatieffase kan worden gestart.

Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om te starten met het project Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV door het vaststellen van de projectopdracht, het benodigde voorbereidingskrediet en de kaders en programmatische uitgangspunten.

Beoogd effect is realisatie van een nieuw tennis- en padelpark elders te Elst ten behoeve van tennisvereniging ETV te Elst.

Argumenten en onderbouwing

1.1 In de projectopdracht locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV wordt de concrete opdracht beschreven waarmee de projectorganisatie gaat werken.

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen ETV te Elst is een overkoepelende projectplan opgesteld. Dit projectplan 'Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (bijlage 1) beschrijft alle fasen van het project en gaat specifiek in op de initiatieffase en definitiefase. Onder dit projectplan vallen twee aparte projectopdrachten: de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV.

De projectopdracht 'Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (bijlage 2) betreft de uitwerking van fase I van een quick scan locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen ETV naar een andere locatie te Elst. In de projectopdracht is opgenomen een projectbeschrijving, projectafbakening, onderdelen van de opdracht (zoals quick scan locatieonderzoek, volwaardig locatieonderzoek, participatie/communicatie, financiën), organisatie, besluitvormingsstukken, planning en complexiteit van de opdracht. De projectopdracht beschrijft dit beknopt.

Met het vaststellen van de projectopdracht kan de uitwerking van de initiatieffase worden gestart.

2.1 De Memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten' geeft uitvoering aan motie M9 'Inwonerparticipatie met kaders'.

In de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (bijlage 3) gaan we in op de kaders en programmatische uitgangspunten benodigd voor de herontwikkeling van de gehele locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst. Hierbij houden we rekening met de beleidsdoelstellingen van de gemeente, maar gaan we ook in op zaken die belangrijk zijn voor de omgeving, marktpartijen en andere stakeholders.

In de motie M9 van 7 november 2023 (bijlage 4) heeft de raad gevraagd om bij de start van een participatietraject haar te informeren over de kaders, het begrote bedrag en het tijdbestek.

Het eindresultaat van Fase I zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad. Pas na instemming door de raad kan gestart worden met de participatie met stakeholders, zoals in Fase II is beoogd. Middels het vaststellen deze memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' geven we uitvoering aan de motie M9 'Inwoners-participatie met kaders'.

3.1 Door het volledige budget beschikbaar te stellen, kan de uitvoering van de initiatieffase voor het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV worden opgestart.

De uitwerking van fase I van een quick scan locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen ETV naar een andere locatie te Elst, is een voorbereidingskrediet nodig van € 50.000. Het betreft hier een eenmalige uitgaaf die kleiner is dan € 150.000 is. Op grond van de geldende financiële verordening bent u het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

Zie verder paragraaf Financiën

Kantttekeningen en onderbouwing

2.1 Nog niet alle benodigde investeringen zijn in beeld.

In de memo 'Kaders en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV' (bijlage 3) gaan we in op de kaders en programmatische uitgangspunten benodigd voor de herontwikkeling van de gehele locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst. In de motie M9 van 7 november 2023 (bijlage 4) heeft de raad gevraagd om bij de start van een participatietraject haar te informeren over het begrote bedrag alvorens te participeren met inwoners. Op dit moment kan nog geen uitspraak over benodigde investeringen en financiële haalbaarheid gedaan worden.

Om de raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan de motie, zijn de werkzaamheden opgedeeld in Fase I en Fase II. Fase I is een desk studie en een onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Het eindresultaat zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad. Pas ná instemming door de raad kan er gestart worden met Fase II. Fase II betreft de daadwerkelijke start van een participatietraject.

Financiën

Voor het uitwerken van fase I van een quick scan locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst is een voorbereidingskrediet nodig van € 50.000 (excl. compensabele btw) voor te maken plankosten, onderzoeken en taxaties. Voor de herontwikkeling van locatie De Helster zal een grondexploitatie worden opgesteld. De nu te maken kosten voor planontwikkeling betreffende het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden, zullen in de grondexploitatie 'Herontwikkeling De Helster' worden meegenomen.

Voor de verplaatsing zal te zijner tijd een investeringskrediet worden aangevraagd.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is initiatiefnemer. Het locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV komt deels voort uit de koopovereenkomst van de Woongaard tussen de gemeente en VOF Westeraam II ten behoeve van de herontwikkeling van locatie De Helster. De gemeente trekt het locatieonderzoek.

Gemeenteraad

Het hoogste participatieniveau voor de gemeenteraad is beslissen. We informeren de raad vóór locatieonderzoek over de kaders en randvoorwaarden voor verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van ETV. Vervolgens beslist de raad welke locaties we van de long list met daarbij de financiële implicaties, verder uitwerken in een volwaardig locatieonderzoek.

Stakeholders

De belangrijkste stakeholder bij het locatieonderzoek voor verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van ETV, betreft de Elster Tennisvereniging ETV. In fase II betrekken we de stakeholder ETV volgens participatieniveau adviseur beginspraak. Hierbij vragen we aan deze stakeholder om mee te werken en te adviseren betreffende een programma van wensen.

Overige stakeholders betreffen grondeigenaren van mogelijke toekomstige locaties voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van ETV. Zij hebben directe belangen bij de planontwikkeling. Pas vanaf fase II betrekken we deze stakeholders.

Aanwonenden

De aanwonenden van mogelijke toekomstige locaties voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van ETV, hebben directe belangen bij de planontwikkeling. De gevolgen van de ontwikkeling zijn voor deze groep groot en vragen om een zorgvuldige benadering. Pas vanaf fase II betrekken we de omgeving.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van de plannen wordt uitvoering gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. De thema's klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie worden uitgewerkt.

Vervolg

Planning

De globale planning ziet er als volgt uit:

- | | |
|--|--------------|
| • Projectplan en projectopdracht vaststellen in B&W | Q1 2024 |
| • Uitwerken Fase I locatieonderzoek (long list)
incl financiële haalbaarheid | Q1 – Q2 2024 |
| • Aanbieden ter besluitvorming college en raad | Q2 – Q3 2024 |
| • Projectopdracht Fase II vaststellen in B&W | Q3 2024 |
| • Uitwerken Fase II Volwaardig locatiekeuzeonderzoek | Q3 – Q4 2024 |
| • Opstellen Voorkeursscenario locatiekeuze
incl gedetailleerde verwervings- en overige investeringskosten | Q4 2024 |
| • Aanbieden ter vaststelling Voorkeursscenario
incl gedetailleerde verwervings- en overige investeringskosten | Q1 2025 |

Communicatie

Het locatieonderzoek voeren we uit in samenspraak met de tennisvereniging ETV.
We blijven in nauw contact met de relevante stakeholders.

Evaluatie

Niet van toepassing.