

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2023-021124

Datum b&w-vergadering:

20 februari 2024

Onderwerp:

Opstarten projecten Herontwikkeling locatie De Helster en Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV.

Kennis nemen van:

- De gezamenlijke aanpak herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV,
- Het proces naar besluitvorming in de raad,
- De kaders en programmatische uitgangspunten herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV.

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Betrokkenen bij voorstel intern:

In afstemming met portefeuillehouder Sport Wijnte Hol
Projectmanager Locatieonderzoek verplaatsing ETV
Planeconoom en controller, TSP
Communicatieadviseur, TED

Bijlagen:

- Projectplan herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV;
- Communicatie- en participatieplan herontwikkeling locatie De Helster

Samenvatting

Er worden twee projecten opgestart, namelijk: de herontwikkeling van locatie De Helster en een locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden ETV te Elst. In dit raadsmemo wordt ingegaan op de gezamenlijke aanpak van deze projecten, het proces naar besluitvorming in de raad, de kaders en programmatische uitgangspunten en de motie 'Inwonersparticipatie met kaders' van 7 november 2023.

Aanleiding

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster te Elst komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard. De raad heeft op 18 april 2023 ingestemd met het raadsbesluit ([2021-013238 Woongaard Elst Centraal](#)) waarin de koopovereenkomst voor de locatie De Woongaard en de ontwikkelcompensatie en verkoopoptie voor de locatie De Helster is voorgelegd.

De vrijkomende locatie De Helster 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.

In deze raadsinformatiememo gaan we in op:

- I. de gezamenlijke aanpak,
- II. het proces naar besluitvorming in de raad en de indicatieve planning hiervoor,
- III. de kaders en programmatische uitgangspunten en motie 'Inwonersparticipatie met kaders' van 7 november 2023.

I. Gezamenlijke aanpak van de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV is een overkoepelende projectplan opgesteld (zie bijlage). Hieronder vallen twee aparte projectopdrachten: de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV. Beide projecten worden nu opgestart.

Plangebied

Voor de herontwikkeling van locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen wordt uitgegaan van het gebied dat omringd wordt door Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat. Zie de kaart met de plangrens. Het gebied bestaat uit drie delen:

- voor het terrein van de sporthal en het zwembad is met de VOF Westeraam II een koopoptie en een ontwikkelcompensatie overeengekomen;
- de tennisvelden zijn in erfpacht bij de tennisvereniging ETV;
- het perceel aan de Griegstraat is in eigendom bij een marktpartij. Dit laatste gebied wordt vooralsnog optioneel in het plangebied meegenomen. Er dient namelijk eerst een intentieovereenkomst te worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoek naar haalbaarheid, kostenverhaal, rollen etc.

Het gebied De Helster zal in samenwerking met marktpartijen worden ontwikkeld.



Kaart plangebied herontwikkeling locatie De Helster



Kaart: koopoptie, erfpacht en particulier eigendom

II. Het proces naar besluitvorming in de raad en de indicatieve planning hiervoor.

Om uw raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan uw motie, zijn de werkzaamheden van beide projecten opgedeeld in Fase I en Fase II:

- Fase I is voor beide projecten een desk studie en een onderzoek naar de financiële haalbaarheid.
 - Fase I voor visievorming en herontwikkeling van locatie De Helster betreft het uitvoeren van verkennende onderzoeken, het uitwerken van varianten en het doorrekenen van deze varianten. Het eindresultaat van Fase I is een haalbaarheidsonderzoek met varianten.
 - Fase I voor locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV betreft een quick scan locatieonderzoek 'Verplaatsing tennisvelden en padelbanen ETV', waarin een viertal tot vijftal locaties worden beoordeeld ten behoeve van een mogelijke verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV De Helster. De quick scan betreft een haalbaarheidsstudie.

Dit eindresultaat van beide projecten zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan uw raad. Pas ná instemming door uw raad kan er gestart worden met Fase II.

- Fase II betreft de daadwerkelijke start van een participatietraject.

De werkzaamheden voor Fase I zullen hun beslag hebben tot aan de zomer. Ná de zomer zal het resultaat het reguliere besluitvormingstraject naar college en raad ingaan. We verwachten dat u de stukken eind 2024 kunt behandelen in uw raad. Ná besluitvorming in uw raad, kan er in januari 2025 gestart worden met de participatie.

Communicatie

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld voor de initiatieffase van het project (zie bijlage). Het plan geeft inzicht in: hoe we de omgeving informeren, wanneer het participatietraject start, de verschillende rollen (bijv. van de marktpartijen en de tennisvereniging) en participatieniveaus.

III. Kaders en programmatische uitgangspunten en motie 'Inwonersparticipatie met kaders'

Er is een overzicht opgesteld van de eerste kaders en de programmatische uitgangspunten voor beide projecten. 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. Tevens geven we hierbij uitvoering aan de motie M9 aangenomen door uw raad op 7 november 2023 inzake 'Inwonersparticipatie met kaders'. Hierin vraagt u aan het college om:

- 1. Vanaf heden bij participatietrajecten type 3 (gemeente is eigenaar en inwoners participeren en denken mee) waarin de rol van inwoners adviseren, samenwerken en/of meebeslissen is, het college de raad vooraf informeert over ten minste het begrote bedrag en het tijdsbestek dat wordt meegegeven als kader bij de start van het participatietraject.*
- 2. Inwoners in participatietrajecten te vragen om onderscheid te maken in voor hen noodzakelijke en wenselijke onderdelen (in aanvulling op de onderdelen die vanuit het reguliere project nodig zijn), zeker als er voorbij het (financieel) kader wordt gedacht. En hen alle onderdelen te laten prioriteren.*

De locatie De Helster is grotendeels in eigendom van de gemeente. Conform de motie worden de kaders, het begrote bedrag en het tijdsbestek aan de raad voorgelegd, voordat er gestart wordt met een participatietraject.

De kaders en programmatische uitgangspunten worden hieronder thematisch weergegeven voor zowel de herontwikkeling van locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen.

Kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van locatie De Helster:

1. Samenwerking met VOF Westeraam en relatie met het MFSC
Op 5 oktober 2021 heeft u met het raadsbesluit ([21rb000072](#)) 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. De raad heeft op 18 april 2023 ingestemd met het raadsbesluit ([2021-013238 Woongaard Elst Centraal](#)) waarin de koopovereenkomst voor de locatie De Woongaard en de ontwikkelcompensatie en verkoopoptie voor de locatie De Helster is voorgelegd. De belangrijkste afspraken voor de herontwikkeling De Helster daarin zijn:
 - De gemeente verleent planologische medewerking voor een vergelijkbaar woningbouwprogramma, zijnde circa 78 woningen op de locatie De Helster.
 - De woningbouwprijzen sluiten aan op het dan geldende woonbeleid.
 - Voor mei 2025 wordt een ontwikkelvisie (inclusief ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden) aan de raad voorgelegd.
 - De gemeente treedt in overleg over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Uitgangspunten daarin: de planontwikkeling start op het moment dat de bouw van het MFSC start en kostenverhaal vindt plaats via de dan geldende wettelijke regels.
 - De gemeente sloopt de gebouwen en verkoopt de bouwrijpe grond ná een onherroepelijk omgevingsplan voor de woningen. De koopsom wordt bepaald op basis een taxatie met dezelfde waarderingsmethodiek als bij de Woongaard.

- In de planontwikkeling en het planproces houden we rekening met deze afspraken.
- De anterieure overeenkomsten met de VOF Westeraam II wordt t.z.t. in het kader van wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

2. Woonbeleid

Vanuit het woonbeleid worden de volgende uitgangspunten gegeven:

- Woondeal 2.0 schrijft voor 2/3 deel betaalbaar. Er is op dit moment vooral behoefte aan sociale huur en koop tot € 250.000 en in iets mindere mate koop tot € 355.000. Bij de vaststelling van stukken worden de op dat moment geldende actuele prijsgrenzen gehanteerd. Deze prijzen worden door het Rijk en de regio geïndexeerd.
- We streven naar een woningmix.
- Nationale Prestatieafspraken vragen van de gemeente om voldoende grond ter beschikking te stellen aan corporaties voor sociale huur.
- Een positief regiekameradvies en een intentieverklaring met een toegelaten instelling voor wat betreft de sociale huur is verplicht voordat het ingediend kan worden voor de woningbouwprioritering.
- In de Woonagenda 2025 staat dat er behoefte is aan collectieve woonvormen zoals CPO, tiny-houses, eco-woningen, seniorenhuisvestingconcepten (zoals Knarrenhof). Bij locaties van de gemeente wil het college bekijken of het mogelijk is om (een deel van) de grond te reserveren voor collectieve woonvormen.
- Uit de visie wonen-zorg blijkt dat er een grote behoefte is aan levensloopgeschikte woonvormen en geclusterde woonvormen voor senioren. De Helster zou een bijdrage kunnen leveren om in deze behoefte te voorzien.

3. Verkeer en parkeren

- De aansluitingen van het plangebied op de bestaande wegen (Grote Molenstraat, Brahmstraat, Schubertstraat en Griegstraat) worden meegenomen bij de herontwikkeling. Deze wegen zelf vallen verder buiten het plan.
- Het plangebied bevat parkeren voor de huidige functies in het plangebied. Er wordt een parkeernota opgesteld, waarbij gekeken wordt naar de functies die verdwijnen en de toekomstige parkeerbehoefte.

4. Groen/landschap

Het gebied bevat voorzieningen en openbaar groen voor de huidige omgeving. Bij de planontwikkeling houden we zoveel als mogelijk rekening hiermee. Het gaat dan om o.a.:

- Het speelterrein aan de Bizetstraat van 4.450 m², het speelterrein aan de Schubertstraat van 900 m² en het hondenspeelterrein van 800 m².
- Bestaand openbare groen met de daarbij behorende bomen rondom het plangebied. Er wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd om de waardevolle en gezonde bomen goed in kaart te brengen. Hierbij willen we ook kijken naar het particuliere perceel aan de Grote Molenstraat 28 dat onderdeel uit maakt van het plangebied.
- Het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte (IKP) en het Lior worden gehanteerd.

5. Waterhuishouding

Er zal onderzoek worden gedaan naar de waterhuishouding voor dit gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met het Water- en Rioleringsprogramma (WRP).

6. Duurzaamheid

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

7. Financiën

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft een grondexploitatie betrekking op de nieuwbouw en de daarvoor benodigde voorzieningen.

Voor het plangebied van De Helster (inclusief de huidige tennisvelden) wordt een grondexploitatie opgesteld die tegelijk met de ontwikkelvisie ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Gedurende de haalbaarheidsfase wordt, parallel aan de ontwikkeling van de ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig plan, de financiële haalbaarheid van het project onderzocht.

Onderdeel van de grondexploitatie zijn de *grondopbrengsten* die voornamelijk bestaan uit opbrengsten door gronduitgifte. Daar staan de *grondkosten* tegenover. De grondkosten bestaan onder andere uit de boekwaarde, sloop- en saneringskosten, het bouw- en woonrijp maken, eventuele planschade en plankosten. De tennisvereniging ETV heeft de grond in erfpacht en is eigenaar van het clubhuis. Onder de sloop en saneringskosten van het oude zwembad en de sporthal vallen ook de tennisvelden, de padelbanen en het clubhuis van ETV. De plankosten bestaan uit voorbereidingskosten, proceskosten en uitvoeringskosten.

In motie M9 inzake 'Inwonersparticipatie met kaders' vraagt u om geïnformeerd te worden over het begrote bedrag bij de start van het participatietraject. Op dit moment kan helaas nog geen uitspraak over de financiële haalbaarheid gedaan worden. Het streven voor de grondexploitatie is naar minimaal een budgettair neutraal resultaat.

Om de raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan de motie, zijn de werkzaamheden van 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. De voorbereidingskosten van Fase I en II worden verwerkt in de grondexploitatie.

Kaders en uitgangspunten voor het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst:

1. Sportbeleid Vitale sportparken gemeente Overbetuwe januari 2020

Het succes van Vitaal sportpark de Pas leidde in juli 2018 tot een motie waarin werd opgeroepen tot een nader onderzoek naar de mogelijkheden op andere gemeentelijke sportparken.

Het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen dient in te gaan op de kenmerken van een Vitaal sportpark, zijnde 1) functiemenging, 2) ruimtelijke integratie, 3) goede sportieve en maatschappelijke benutting, 4) openheid en 5) bestuurlijke vitaliteit. Zo kunnen sportparken een sleutelrol blijven vervullen in de lokale sport en maatschappelijke infrastructuur, niet alleen fysiek maar zeker ook organisatorisch en programmatisch.

2. Sport en beweegnota 2021 - 2025

Het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen dient aan te sluiten bij de vier thema's van het sport- en beweegbeleid, uitgewerkt via de thema's van het

Lokale Sportakkoord, zijnde 'iedereen doet mee', 'sportieve en gezonde jeugd', 'vitale sport- en beweegaanbieders' en 'duurzame sportinfrastructuur'.

3. Omgevingsvisie Overbetuwe 2020 - 2040

Het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen dient aan te sluiten de Omgevingsvisie Overbetuwe2040 paragraaf 4.6 Voorzieningen geclusterd. De mogelijk toekomstige locatie van de tennisvelden en padelbanen dient aan te sluiten bij het brede aanbod van mogelijkheden voor ontmoeten, leren, sporten/ recreëren of andere vormen van vrijetijdsbesteding. Het aanbod van dergelijke functies moet 'demografisch bestendig' zijn. De long list van mogelijke toekomstige locaties zal worden getoetst aan de demografische bestendigheid middels een regiekameradvies.

4. Harmonisatie en STA-beleid

Bij de uitvoering van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen dient het geldende STA-beleid (Subsidie-, Tarieven- en Accommodatiebeleid) gehanteerd te worden.

5. Beoordeling bij locatiekeuzeonderzoek

De locaties worden beoordeeld op basis van een viertal thema's, zijnde:

- Milieu (zoals geluid, trillingen, externe veiligheid en omliggende bestemmingsplannen);
- Mobiliteit (bereikbaarheid openbaar vervoer (primair en secundair), bereikbaarheid autoverkeer, parkeeroverlast);
- Ruimtelijke en landschappelijke inpassing (flexibiliteit perceel, zichtbaarheid, omliggende functies, aanzicht vanuit omgeving, stedenbouwkundige structuur, landschappelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarden, ontsluiting)
- Gebiedsontwikkeling (eigendomssituatie percelen, gebiedsversterkende aspecten, nabijgelegen voorzieningen (omgevingsvisie Overbetuwe2040), uitbreidbaarheid voor de toekomst).

6. Pachtovereenkomst

Bij de uitvoering van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen dient de vigerende overeenkomst tot het vestigen van een recht van erfpacht van maart 2016 en de erfpachtsvoorwaarden van oktober 2016 tussen gemeente Overbetuwe en tennisvereniging ETV gehanteerd te worden.

7. Financiën

Voor de verplaatsing van de tennisvelden wordt een investeringsbudget ingesteld. Net als voor De Helster wordt ook voor de verplaatsing van ETV in de komende fase onderzoek gedaan naar de financiële gevolgen. De kosten voor de verplaatsing naar de nieuwe locatie van de tennisvereniging ETV worden tevens onderzocht en in kaart gebracht. Dit investeringsbudget betreft in ieder geval de eventuele verwervingskosten voor grond en kosten ten aanzien van de ontsluiting van het gebied. Daarnaast worden door de gemeente plankosten (o.a. onderzoek en proceskosten) gemaakt.

Bij de uitvoering van fase I van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen zal eerst een long list aan uw raad worden voorgelegd, waarin een eerste indicatie voor verwerving toegevoegd zal worden.

In de uitwerking van fase II zal bij de shortlist, waarin 2 locaties worden uitgewerkt in een volwaardig locatiekeuzeonderzoek, zullen gedetailleerde verwervingskosten en overige investerings- en plankosten ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

In motie M9 inzake 'Inwonersparticipatie met kaders' vraagt u om geïnformeerd te worden over het begrote bedrag bij de start van het participatietraject. Op dit moment kan helaas nog geen uitspraak over de hoogte van het investeringsbudget gedaan worden.

Aanvullende wensen voor de herontwikkeling van locatie De Helster:

1. Maatschappelijke voorzieningen of andere functies

Onderzocht wordt of het gebied kan bijdragen aan het aanbod van maatschappelijke functies, zoals zorg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Wervershove. De eigenaar van Wervershove wil dit gebied herontwikkelen. Eventuele meekoppelkansen worden bekeken.

2. Samenwerking met marktpartij perceel Griegstraat

Het perceel aan de Griegstraat is verworven door een marktpartij. Voor een kwalitatieve integrale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, ligt het voor de hand om dit perceel mee te nemen het onderzoek voor de planontwikkeling. Met de ontwikkelaar zal zoals gebruikelijk eerst een intentieovereenkomst (IOK) worden afgesloten. Hierna worden de afspraken uitgewerkt in een vervolgovereenkomst.

Aanvullende wensen voor het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen te Elst:

1. Uitbreiding tennisvereniging ETV

Bij de uitvoering van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen te Elst, zal rekeningen worden gehouden met het huidige ledenaantal en de verwachte groei naar 1800 tot 2000 leden, waarvan 500 tot 750 leden van de padelsport. Dit heeft als gevolg dat voor een nieuwe locatie 14 tot 16 tennisvelden benodigd zijn en 6 tot 8 padelbanen met een totaal ruimte beslag van circa 3 ha (inclusief parkeren).

Behandelend adviseur voor technische vragen Mariëlle Nocker, e-mail: m.nocker@overbetuwe.nl
en Sandra Geerts, e-mail: s.geerts@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos