

# MEMO



PROCESNUMMER ZK23002792 DATUM 6 maart 2024  
DOCUMENTNUMMER 24.0000200 OPENBAAR Ja  
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder VAN College van B&W

AAN Gemeenteraad  
ONDERWERP Memo gymzaal Tuindersweijde Noord

## INLEIDING

Op 18 december 2023 heeft uw raad besloten om in te stemmen met een scenario waarbij in Obdam twee gymzalen worden gerealiseerd in plaats van één grotere sportzaal. Het voorstel was om eerst één van de gymzalen te bouwen bij de Kelderswerf en - in later stadium - één in het toekomstig woningbouwplan Tuindersweijde Noord.

Tijdens de raadsvergadering is gevraagd om te verkennen of het bouwen van de gymzaal in Tuindersweijde Noord naar voren gehaald kan worden, vooruit lopend op de woningbouw ontwikkeling.

## DOEL MEMO

Kennis nemen van de verkenning van de voors en tegens om het bouwen van een gymzaal in Tuindersweijde Noord eerder uit te voeren.

## GEVRAAGDE ACTIE N.A.V. MEMO / KENNIS TE NEMEN VAN

De raad neemt kennis van de inhoud van de memo.

## VERKENNING

In het raadsvoorstel van 18 december 2023 is toegelicht dat het woningbouwplan Tuindersweijde Noord ontwikkeld wordt ná afronding van het plan Tuindersweijde Zuid. De verwachting is dat het plangebied Zuid met 480 woningen zeker nog de komende 8 jaar in beslag gaat nemen.

### **Argumenten om de bouw van een gymzaal in Tuindersweijde Noord te versnellen**

Het gebruik van de bestaande gymzaal aan de Van Wassenaerstraat heeft – vanwege de kleinere zaaloppervlakte – beperkingen. Met een nieuwe gymzaal bij de Kelderswerf ontstaat wel meer ruimte in de beschikbaarheid, maar ook dat wordt een ‘kleine’ gymzaal. Een wat grotere zaal geeft meer mogelijkheden voor andere sportactiviteiten, waar ook de gymvereniging behoefte aan heeft. In Tuindersweijde Noord kan hiervoor de fysieke ruimte gevonden worden. Hoewel de gymzaal bij de Kelderswerf verlichting brengt, zou het prettig zijn om ook de gymzaal in Tuindersweijde Noord op korte(re) termijn te realiseren en zodoende het aanbod aan sportfaciliteiten sneller te kunnen uitbreiden.

### **Argumenten om de realisatie van een gymzaal in Tuindersweijde Noord in later stadium op te pakken zijn de volgende:**

- De impact van een gymzaal op het uiteindelijk stedenbouwkundig plan van een woonwijk is groot. Het gaat immers niet alleen om het gebouw, maar ook de buitenruimte (parkeren), de ontsluiting en wellicht buitenspeelvoorziening. Het is nog onbekend hoe de woonwijk er over 8 jaar uit gaat zien en waar dan de beste plek is voor de gymzaal in die wijk.
- Vanwege geluidsnormen voor de spoorlijn, kan het gunstig zijn om minder geluidsgevoelige functies, zoals een gymzaal, in de zone nabij de spoorlijn te plaatsen. De infrastructuur (wegen,

- paden, nutsvoorzieningen) om daar van af de Duinweid te komen, ontbreken echter nog. Een tijdelijke bouwweg aanleggen, brengt een forse extra investering met zich mee.
- Als de gymzaal op gemeentegrond wordt gerealiseerd, betekent dit dat de gemeente minder grond in kan brengen in de grondexploitatie van het plan Tuindersweijde Noord. Dit brengt een financieel nadeel met zich mee. De hoogte hier van kan pas worden berekend als er duidelijkheid is over het stedenbouwkundig plan en (woningbouw)programma.
  - Het voornemen is om de kosten van de gymzaal als 'bovenwijkse voorziening' deels te dekken vanuit de exploitatie van het woningbouwplan. Als de gymzaal nu al wordt gerealiseerd, zijn hier over nog geen afspraken te maken met bij het woningplan betrokken projectontwikkelaar. Dat komt omdat er aan de projectontwikkelaar nog geen zekerheden kunnen worden gegeven over het woningbouwproject.
  - Het vroegtijdig realiseren van voorzieningen in een woonwijk brengt kosten met zich mee, terwijl de baten (opbrengsten uit woningbouw) later volgen. Hoe langer de periode tussen kosten en baten, hoe groter de daarbij horende financiële (rente)last.
  - Op dit moment en de komende jaren werkt de gemeente aan buitengewoon veel projecten, zowel voor woningbouw als voor scholen en gymzalen. Vanwege capaciteit en middelen is voor nieuwe projecten fasering in de tijd nodig.

## CONCLUSIE

Ons college ziet de toekomstige gymzaal graag op de juiste locatie, in goede harmonie met de rest van de woonwijk en waarbij de kosten deels gedragen worden vanuit de opbrengsten van de wijk. Wij kiezen er daarom nu voor de bouw van de gymzaal niet eerder op te starten. We treffen wel voorbereidingen voor het realiseren van een multicoort speelveld bij basisschool De Ceagh, voor een gymzaal bij de Kelderswerf en we maken een onderhoudsplan voor de bestaande gymzaal aan de Van Wassenaerstraat om de periode tot een nieuwe gymzaal te overbruggen.

Overigens betekent dit niet dat de planvoorbereiding voor de nieuwe gymzaal stil ligt: als we een continue bouwstroom willen realiseren na Tuindersweijde Zuid, dan is het nodig om in vroeg stadium met mede grondeigenaar VOS in gesprek te gaan over een stedenbouwkundig plan en exploitatie. Wij verwachten over 3 jaar concrete afspraken met VOS te maken, met als streven om over 8 jaar een eerste bouwfase – inclusief gymzaal – te kunnen opleveren.

Tot slot merken wij nog op dat we vooruitlopend op het plan Tuindersweijde Noord in overleg zijn met VOS en woningcorporatie De Woonschakel voor de realisatie van een tweede flexwonen project. We verwachten dat dit project wel eerder gerealiseerd kan worden omdat voor flexwonen snellere procedures gelden, we met De Woonschakel in gesprek gaan om de financiering en feitelijke realisatie op zich te nemen en omdat flexibele woningbouw zich eenvoudiger voegt in een toekomstig stedenbouwkundig plan.