

Locatieonderzoek nieuwe multifunctionele sporthal Monnickendam

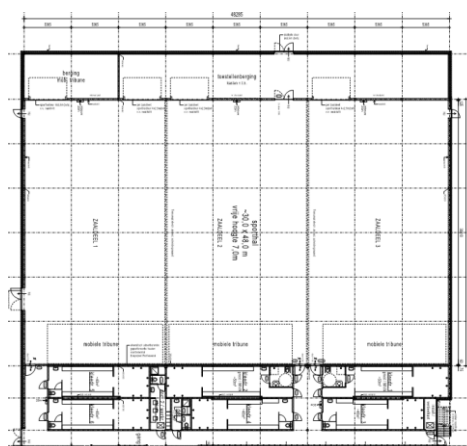
Inleiding

De huidige sporthal in 't Spil is afgeschreven en dient nieuw te worden gebouwd. Daarbij is groot onderhoud nodig van de Marijkehal. De vraag is of deze nieuwbouw van de sporthal moet plaatsvinden op de huidige locatie in 't Spil of op een andere locatie in Monnickendam. Hierbij geldt tevens de vraag of de Marijkehal kan worden opgeheven indien de ruimte van deze gymzaal kan worden opgenomen in de nieuwe sporthal. ICS adviseurs heeft ten behoeve van dit onderzoek in 2015 al eerder een quickscan uitgevoerd, maar deze resultaten zijn (deels) niet langer actueel. Het college heeft daarom verzocht opnieuw de mogelijke nieuwbouwlocaties tegen het licht te houden. Van de drie reeds onderzochte locaties, maar ook van twee nieuwe mogelijke locaties worden in dit document beknopt de voor- en nadelen benoemd. De volgende locaties komen voor dit onderzoek in aanmerking:

1. Huidige locatie 't Spil
2. Sportpark Markgouw
3. Marijkeveld
4. Nieuwpoortslaan (nieuw)
5. Circusterrein Hemmeland (nieuw)

Uitgangspunten

Uitgangspunt is het onderzoeken van 5 locaties waarbinnen minimaal een rechthoekig vlak van 45 x 55 meter past. Binnen deze maatvoering kunnen 3 gymzalen met aansluitende sporttoestellenberging en kleedruimtes worden ingericht. Deze maatvoering is gebaseerd op de plattegrond van de nieuwe sporthal De Seinpaal in Volendam en de landelijke normen. De vorm van dit vlak kan nagenoeg niet aangepast worden, vanwege de vereiste zaalafmetingen en de voorgeschreven ligging van de kleedruimtes en berging ten opzicht van de zaal. Met het vlak van 45x55 meter is nog geen rekening gehouden met een kantine, maar dit kan in de verdieping of anders met een uitbouw gerealiseerd worden. De uiteindelijke uitwerking van de (zaal)inrichting en kantine dient in een latere fase te worden onderzocht.



figuur a. (deel van de) plattegrond sporthal De Seinpaal

De locaties zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

- Inpassing sporthal in locatie en kosten
- Mogelijke inkomsten door ontwikkeling vrijkomend terrein
- Eigendom grond
- Mogelijkheden parkeren en ontsluiting
- Bestemmingsplan
- Continuïteit van sport tijdens bouw
- Bereikbaarheid scholen (afstand +veiligheid)
- Reactie omgeving

In deze volgorde worden de voor- en nadelen behandeld. Vervolgens wordt in tabelvorm een relatieve score toegekend aan de mogelijke locatie, om de afwegingen visueel te maken. Op basis van de scores volgt een advies lopend van uiterst negatief tot uiterst positief.

Bereikbaarheid

Voor het in kaart brengen van de bereikbaarheid van de mogelijke locaties voor scholen zijn de afstanden van de scholen tot de locaties gemeten. Hieronder is weergegeven wat de hemelsbrede afstand van de scholen tot de mogelijke locaties zijn. Vervolgens is ter verduidelijking een gemiddelde gegeven van de afstanden.

tabel a. Bereikbaarheid locaties voor scholen

	Afstand school tot sporthal [m1]				
	1. 't Spil	2. Sportpark	3. Marijkeveld	4. Nwp'laan	5. H'land
Binnendijk	950	1250	440	570	780
Gouwzee	570	900	60	400	630
Scholeneiland	230	800	440	410	930
<i>Gemiddelde</i>	580 ⁽³⁾	980	310 ⁽¹⁾	460 ⁽²⁾	780

Resultaten

1. Huidige locatie 't Spil

- De maatvoering wat als uitgangspunt is aangehouden voor dit onderzoek (45 x 55 meter) past niet op deze locatie zonder de bibliotheek en hierbij te betrekken. In dat geval hogere kosten.
- Met aangepaste maatvoering is uitbreiding deels wel mogelijk door het leegstaande deel van de bibliotheek hierbij te betrekken (meegewogen in score).
- Terrein kan niet verder ontwikkeld kan worden tot bijvoorbeeld woningbouw of winkelgebied, hierdoor ook geen extra inkomsten.
- Marijkehal moet intact blijven zodat bijvoorbeeld Binnendijk en de Gouwzee een kortere loopafstand hebben tot een gymvoorziening.
- Gemeente is reeds eigenaar grond van sporthal en bibliotheek.
- Ontsluiting via de Pierebaan is gunstig, huidige parkeerplaatsen zijn conform de norm echter niet toereikend. Met nieuwbouw en herinrichting zijn er mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren.
- Uitplaatsing gebruikers voor langere periode noodzakelijk. Hierdoor hoge (vervoers-)kosten met het risico dat er ledenafname plaatsvindt bij verenigingen. Scholen moeten binnen Monnickendam kunnen sporten. Dit is ingewikkeld qua ruimtegebruik Marijkehal en BNC. Bij een aangepast plan kan de uitplaatsing van de gebruikers eventueel korter plaatsvinden.
- Huidige locatie is in combinatie met Marijkehal redelijk bereikbaar voor alle scholen, met name het scholeneiland.
- Sporthal heeft al bestemming Sport, bibliotheek heeft bestemming Maatschappelijk. Een bestemmingsplanwijziging is dan nodig, maar is vergeleken met de andere locaties minder omvangrijk.
- De huidige locatie is al een sporthal, men is hier reeds aan gewend. Echter kunnen wijzigingen in dakhoogtes mogelijk wel nog tot bezwaren uit de omgeving leiden. Het verplaatsen van de entree kan echter weer bijdragen aan draagvlak.



tabel 1 Relatieve score locatie 't Spil

	-	Score	+
Inpassing locatie			
Kosten			
Inkomsten			
Tijd tot realisatie			
Continuïteit van sport tijdens nieuwbouw			
Parkeren en ontsluiting verkeer			
Bereikbaarheid scholen (afstand + veiligheid)			
Reactie omgeving			
Advies: enigszins positief			

2. Locatie sportpark Markgouw

- Herindelingsportpark is niet noodzakelijk voor de bouw van een sporthal, maar deze wens is wel nadrukkelijk aanwezig bij de sportverenigingen. Ook is aanpassing sloot nodig.
- Huidige locatie sporthal kan worden ontwikkeld tot woningbouw en/of winkelgebied, hierdoor extra inkomsten mogelijk.
- Combinatie van binnen- en buitensport.
- Het samenvoegen van verenigingskantine met de sporthal is een kans.
- Gemeente is reeds eigenaar van de grond.
- Uitbreiding parkeerplaatsen is noodzakelijk, hier is fysieke ruimte voor, maar dit brengt wel extra kosten met zich mee. Sporthal op het sportpark vraagt om ontsluiting door achterliggende wijk waar reeds klachten over verkeersdruk zijn (mogelijk bezwaar vanuit omgeving). Ontsluiting via provinciale weg is niet mogelijk (hoge kosten, geen toestemming provincie).
- Locatie heeft de bestemming Sport met een maximum bouwhoogte van 4 meter. Een bestemmingsplanwijziging is dus noodzakelijk.
- Geen belemmering voor de continuïteit van sport.
- Bereikbaarheid voor scholen is in deze variant het minst gunstig, deze locatie ligt (gemiddeld) het verst van alle scholen. Overigens is dit wel binnen de landelijke normen. Marijkehal moet intact blijven zodat bijvoorbeeld Binnendijk en de Gouwzee een kortere loopafstand hebben tot een gymvoorziening.



tabel 2 Relatieve score locatie sportpark Markgouw

	-	Score	+
Inpassing locatie			
Kosten			
Inkomsten			
Tijd tot realisatie			
Continuïteit van sport tijdens nieuwbouw			
Parkeren en ontsluiting verkeer			
Bereikbaarheid scholen (afstand + veiligheid)			
Reactie omgeving			
Advies: zeer negatief			

3. Marijkeveld

- Veel vrije ruimte om te bouwen, ook optie mogelijk waarbij fitness school wordt geïntegreerd in sporthal.
- Huidige locatie sporthal kan worden ontwikkeld tot woningbouw en/of winkelgebied, hierdoor extra inkomsten mogelijk.
- Alle binnensportaccommodaties op één locatie.
- Veel vrije ruimte om te bouwen.
- Gemeente is reeds eigenaar van de grond.
- Combinatie met parkeren gemeentehuis/fitness en ontsluiting via brug gemeentehuis is gunstig. Echter is een parkeergarage noodzakelijk i.v.m. parkeervraag en inpassing omgeving.
- Locatie heeft maar deels bestemming Sport, er is dus een bestemmingsplanwijziging nodig. Gezien de verwachte reactie vanuit de omgeving kan dit tot bezwaren leiden.
- Tijdelijke uitplaatsing gebruikers nodig, maar is relatief eenvoudig op te lossen, door tijdelijk gebruik sporthal 't Spil en de gymzaal van Bernhard Nieuwentijt College.
- Bereikbaarheid voor scholen is (gemiddeld) het meest ideaal.

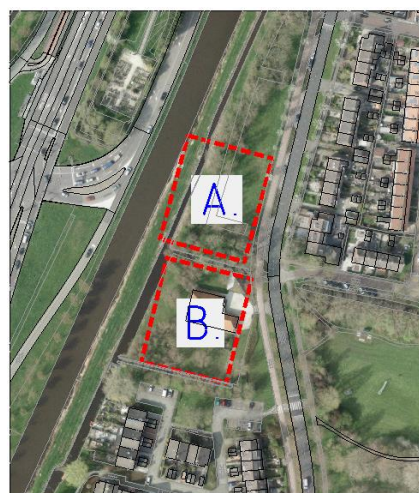


tabel 3 Relatieve score locatie Marijkeveld

	-	Score	+
Inpassing locatie			
Kosten			
Inkomsten			
Tijd tot realisatie			
Continuïteit van sport tijdens bouw			
Parkeren en ontsluiting verkeer			
Bereikbaarheid scholen (afstand + veiligheid)			
Reactie omgeving			
Advies: neutraal			

4. Nieuwpoortslaan

- Locatie op zuidelijk punt van toekomstig parkeerterrein is niet groot genoeg (optie A op kaart), dus is voor deze optie uitgegaan van de locatie bij Nieuwpoortslaan 49 (optie B op kaart).
- Huidige locatie sporthal kan worden ontwikkeld tot woningbouw en/of winkelgebied hierdoor extra inkomsten mogelijk.
- Marijkehal kan worden opgeheven in verband met de korte afstand tussen die locatie en de Nieuwpoortslaan. Bij eventuele ontwikkeling van die locatie ook extra inkomsten mogelijk.
- Zeer hoge kosten voor aanschaf grond van particulier. Bovendien moet er vervolgens een karakteristieke boerderij woning worden gesloopt (kapitaalvernietiging).
- Combinatie van ontwikkeling parkeerterrein en ontsluiting via Nieuwpoortslaan is gunstig, maar geeft wel een grote afhankelijkheid van de doorgang van de ontwikkeling van de parkeerplaats. Zo niet, is een ondergrondse parkeergarage noodzakelijk wat zeer hoge kosten met zich mee brengt.
- Geen belemmering voor de continuïteit van sport.
- Afstand scholen is gunstig, maar oversteek van drukke weg is nodig om locatie te bereiken.
- Locatie heeft bestemming Wonen, bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.
- Risico op bezwaar vanuit omgeving verwacht door afname zicht woningen.

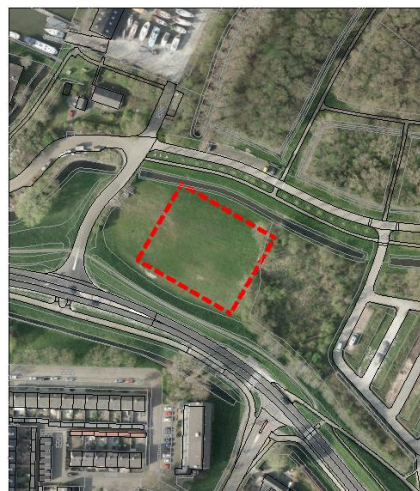


tabel 4 Relatieve score locatie Nieuwpoortslaan optie B

	-	Score	+
Inpassing locatie			
Kosten			
Inkomsten			
Tijd tot realisatie			
Continuïteit van sport tijdens nieuwbouw			
Parkeren en ontsluiting verkeer			
Bereikbaarheid scholen (afstand + veiligheid)			
Reactie omgeving			
Advies: zeer negatief			

5. Circusterrein Hemmeland

- Er is ogenschijnlijk voldoende vrije ruimte, maar locatie is gelegen naast een dijklichaam.
- Kosten kunnen (deels) uit ontwikkeling locatie 't Spil worden vergoed.
- Gemeente is reeds eigenaar van de grond
- Ontsluiting via Waterlandse Zeedijk is gunstig. Parkeren is mogelijk op huidige parkeerplaatsen, maar parkeerplaatsen zijn niet direct naast de hal gelegen.
- Locatie heeft diverse dubbelbestemmingen. Wijziging bestemmingsplan is noodzakelijk en wordt moeilijk in verband met terugbrengen van natuur en locatie tegen dijk.
- Geen belemmering voor de continuïteit van sport.
- Locatie is moeilijk te bereiken door scholen en verhoudingsgewijs minder veilig. De afstand voldoet wel aan de normen. Marijkehal kan intact blijven zodat alle scholen een kortere loopafstand hebben tot een gymvoorziening.
- Reactie vanuit omgeving is moeilijk in te schatten, maar gebruik van natuurgebied kan redelijkerwijs voor bezwaren zorgen.



tabel 5 Relatieve score locatie circusterrein Hemmeland

	-	Score	+
Inpassing locatie			
Kosten			
Inkomsten			
Tijd tot realisatie			
Continuïteit van sport tijdens nieuwbouw			
Parkeren en ontsluiting verkeer			
Bereikbaarheid scholen (afstand + veiligheid)			
Reactie omgeving			
Advies: zeer negatief			

Conclusie

Gelet op bovenstaande bevindingen komt de huidige locatie van sporthal 't Spil het meest in aanmerking voor een nieuw te bouwen sporthal. Het enige, maar desalniettemin belangrijke nadeel van deze optie is dat er dan geen ontwikkeling van deze locatie tot woningbouw of winkelgebied mogelijk is. Dit met als gevolg dat er (op latere termijn) ook geen extra inkomsten weg te strepen zijn tegen de investering voor de sporthal. Met het oog daarop komt het er in feite op neer dat qua nieuwbouwopties elke andere mogelijke locatie voorkeur zou hebben boven de huidige, indien er verder geen zwaarwegende nadelen aan het alternatief zouden kleven. Locatie Marijkehal is wat dat betreft op dit moment de meest ideale alternatieve locatie om een multifunctionele sporthal te realiseren. Centraal gelegen voor alle basisscholen en goed bereikbaar, weliswaar met de nodige uitdaging voor goede inpassing en overeenstemming met de buurt. De benodigde parkeergarage maakt echter dat de verwachte totale projectkosten te hoog worden. Daarnaast gelden er voor de overige alternatieve locaties teveel nadelen op diverse vlakken, waardoor nieuwbouw op de huidige locatie van de sporthal de enige haalbare optie is. Het valt daarbij aan te bevelen om te onderzoeken in hoeverre de sporthal gerenoveerd kan worden, zodat de accommodatie door middel van een lagere investering toch naar nieuwstaat kan worden gebracht.