

Onderwerp: Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV te Elst

Ons kenmerk: 2024-008705

Nummer.

Elst, 18 maart 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Kennis te nemen van het rapport Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing tennis- en padelvereniging ETV te Elst met de bijlage 'Tekenset';
2. De voorkeurslocaties Melkwei/Spoor, Olympiasingel Sportpark, De Bussel en OBC Elst als meest kansrijke ontwikkellocaties voor de verplaatsing van tennis- en padelvereniging ETV te Elst aan te wijzen en het Quick scan Locatieonderzoek voor deze vier locaties uit te werken in een volwaardig locatieonderzoek.

2. 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. Het is noodzakelijk de tennisvereniging te verplaatsen, om zo tot een integrale woningbouwontwikkeling van dit gebied te komen. In samenwerking met de tennisvereniging ETV is een verplaatsing van de tennisvelden, de padelbanen en het clubgebouw onderzocht.

De tennisvereniging ETV ligt in bebouwd woningbouwgebied en er zijn op dit moment geen mogelijkheden voor uitbreiding. Tevens is het zinvol om de tennis en padel activiteiten te laten aansluiten bij de overige buitensportactiviteiten in het kader van "[Sportbeleid Vitale sportparken gemeente Overbetuwe januari 2020](#)". Dit vraagt om een verplaatsing van de tennisvereniging ETV. Een locatieonderzoek naar een mogelijke verplaatsing van de tennisvelden, de padelbanen en het clubgebouw van ETV De Helster is noodzakelijk.

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster is in het college een overkoepelend [projectplan](#) vastgesteld. Hieronder vallen twee aparte projectopdrachten: de herontwikkeling van de locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster. In de [raadsinformatiememo](#) van 20 februari 2024 is uw raad geïnformeerd over de gezamenlijke aanpak voor de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster.

Tevens heeft uw raad op 11 februari 2025 ingestemd met de ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten voor het participatietraject voor de [herontwikkeling van locatie De Helster](#).

Dit voorstel behelst de uitwerking van Fase I, zijnde een quick scan locatieonderzoek en geeft een doorkijk naar de beoogde uitvoering van Fase II, zijnde een volwaardig locatieonderzoek voor vier voorkeurslocaties.

3. Doel en beoogd effect

Doel van dit voorstel is om de vier voorkeurslocaties uit het Quick scan locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV, uit te werken in een volwaardig locatieonderzoek voor deze locaties met een kwantitatieve benadering door middel van een criteriamodel.

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

4. Argumenten

1.1 Conform de projectaanpak is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd

Ten behoeve van het onderzoek Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing tennis- en padelvereniging ETV te Elst, is uitgegaan van mogelijkheden rondom Elst. Dit betreffen zowel gemeentelijke locaties als commerciële en particuliere locaties.

Conform het projectplan en projectopdracht is de haalbaarheid uitgewerkt in een quick scan Locatieonderzoek waarbij een aantal voorkeurslocaties ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad, alvorens te starten met fase II het uitwerken van een volwaardig locatieonderzoek.

Ontwerpstudies zijn opgesteld in samenwerking met het bestuur van ETV De Helster. In de ontwerpstudies zijn de mogelijkheden per locatie in beeld gebracht om de tennisvereniging in te passen en tevens zijn hierin de milieukundige belemmeringen ten aanzien van geluid en spuitzones opgenomen. In de beoordeling van de ontwerpstudies worden de locaties aan de hand van verschillende thema's beschreven, zoals stedenbouwkundige- en landschappelijke inpasbaarheid, mobiliteit, gebiedsontwikkeling, milieukundige belemmeringen, uitbreidbaarheid en overige functies nabij de locatie.

Ten behoeve van de locatiestudie zijn de locaties onderzocht met behulp van een programmastudie. De programmastudie betreft een basisscenario (Programma van Eisen), een groeiscenario en een groeiplusscenario. Het basisscenario betreft het Programma van Eisen op basis van de huidige situatie. Dit behelst 13 tennisbanen, 2 padelbanen, 2 mini-tennisbanen en 600 m2 BVO ten behoeve van het clubhuis.

Er zijn meerdere locaties in en rondom Elst verkend. Deze zijn tot stand gekomen in een iteratief proces van tekenen en beoordelen in samenwerking met het bestuur van ETV. Vervolgens zijn een aantal optimalisaties doorgevoerd, die geleid hebben tot een zestal locaties, zoals deze zijn beschreven in het Quick scan Locatieonderzoek.

In dit proces zijn ook drie locaties afgefallen, zijnde Valburgseweg Oost en West en De Merm-Oost. De locaties Valburgseweg zijn afgefallen in verband met het instandhouding en versterken van de waardevolle samenhangen tussen kom-oeverwaluiterwaard en de dijken (gradiënten). De locatie De Merm-Oost is afgefallen in verband met een niet-wenselijke combinatie van bedrijvigheid met zwaar verkeer en een sportpark. Om aan de ambities van het sportakkoord 'iedereen doet mee' en 'sportieve en gezonde jeugd' te kunnen voldoen, is het van belang de jeugd een veilige en aantrekkelijke fietsroute te kunnen aanbieden.

Uiteindelijk zijn een zestal locaties beoordeeld in het quick scan locatieonderzoek, zijnde Gemeentewerf (S101), Lingestraat (S102), Melkwei/Spoor (S103), Olympiasingel Sportpark De Pas (S104), De Bussel (S105) en OBC Elst (S106).

De rapportage Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing ETV te Elst (D2025-03-008456) inclusief bijlage 'Tekenset' (D2025-03-008457) voldoet aan de onderzoeksopzet van het projectplan en de projectopdracht. Hiermee kan de initiatief-/onderzoeksfase worden afgesloten. De rapportages dienen als uitgangspunt voor het vervolgproces.

2.1 Uit de quick scan van het locatieonderzoek blijkt dat locaties Melkwei/Spoor, Olympiasingel Sportpark De Pas, De Bussel en OBC Elst als het meest kansrijk worden beoordeeld.

Alle vier de locaties Melkwei/Spoor, Olympiasingel Sportpark De Pas, De Bussel en OBC Elst zijn aan de zuidzijde van Elst gelegen met een goede bereikbaarheid voor het verzorgingsgebied.

Voor alle locaties in de zuidrand van Elst is onderscheidend dat de zoeklocaties op redelijk nabije afstand zijn gelegen van het huidige Sportpark De Pas, waarmee het mogelijk is om de vier thema's van het Sportakkoord II 2024-2026 zijnde 'iedereen doet mee', 'sportieve en gezonde jeugd', 'vitale en sterke sportaanbieders' en 'duurzame sportinfrastructuur' toch te realiseren. Ook is het mogelijk om binnen deze zoeklocaties de samenwerking met de overige verenigingen mogelijk maken. Uiteraard scoort locatie Olympiasingel Sportpark De Pas hierop zeer goed.

Onderscheidend is voor deze locaties dat deze relatief ver van de bestaande bebouwing af liggen en hiermee vallen de locaties grotendeels buiten de beoogde geluidscontour van 100 m. Een tennis- en padelsportpark brengt avondactiviteiten met zich mee, wat potentieel conflict kan opleveren met de omliggende functies. Dit vereist maatregelen, zoals geluidswerende voorzieningen en aangepaste verlichting. Voor deze locaties geldt dat de bestaande bebouwing (en een toekomstige uitbreiding van woongebied De Pas) is gelegen aan de andere zijde van de Olympiasingel en de Bussel.

Ook is voor drie van de vier locaties onderscheidend dat via de gebiedsontsluitingsweg de Olympiasingel/Bussel gebruik gemaakt kan worden van de huidige infrastructuur. Locatie Bussel scoort hierop in de huidige situatie minder goed. In het rapport Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing ETV te Elst, D2025-03-008456, is in paragraaf 4.2.2 aangegeven dat de beoordeling van gemeente Overbetuwe en tennisvereniging ETV te Elst van locatie De Bussel (S105) inzake bereikbaarheid en ontsluiting uiteen lopen. Voor wat betreft de fietsbereikbaarheid sluiten alle vier de locaties aan op de zoekzone voor het snelfietspad VeluweWaalpad, wat een positieve impuls aan de fietsbereikbaarheid zal geven.

Tevens is voor deze vier locaties van toepassing dat er kansen zijn om het sportpark te ontwerpen met groene buffers, biodiversiteit en een open karakter om een natuurlijke overgang te waarborgen naar het achtergelegen landschap.

Het uitwerken van het Quick scan Locatieonderzoek voor de betreffende vier voorkeurslocaties in een volwaardig locatieonderzoek, zet een kwalitatieve benadering om in een kwantitatieve benadering door middel van een criteriamodel. De uitkomst

betreft een duidelijk haalbaarheids- en risicoprofiel per locatie, waaruit blijkt welke locatie in potentie het beste haalbaarheidsprofiel oftewel het laagste risicoprofiel heeft.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Quick scan locatieonderzoek omvat een eerste financiële verkenning.

Gezien het stadium waarin het project zich bevindt gaat het hier om de eerste globale resultaten met nog een relatief grote bandbreedte gebaseerd op een concepttaxatie van Steenhuijs Grondzaken. Tevens zijn een aantal PM posten in dit stadium nog niet in de berekening meegenomen, zoals infrastructurele kosten ten behoeve van een ontsluiting van de locaties en de financiële impact van de nabij gelegen spuitzones. Nadere uitwerking van deze posten kan de haalbaarheid onder druk zetten.

1.2 Het haalbaarheidsonderzoek voor locatie De Helster betreft een eerste financiële verkenning.

Uw raad heeft op 11 februari 2025 voor de [herontwikkeling De Helster](#) het uitgangspunt vastgesteld, dat grondexploitatie De Helster minimaal een budgettair neutraal resultaat moet bewerkstelligen, waarin verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster mogelijk wordt gemaakt. Naarmate de stedenbouwkundige plannen en het programma van herontwikkeling De Helster meer invulling krijgen, wordt het financiële resultaat concreter. Dit betreft een eerste financiële verkenning

1.3 Financiële verkenning niet gebaseerd op onderhandelingsresultaat.

In de financiële verkenning van het Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing tennis- en padelvereniging ETV te Elst, zijn bedragen opgenomen voor de mogelijke verwerving van percelen. Een mogelijk toekomstig onderhandelingsresultaat kan hiervan afwijken.

2.1 De verplaatsing van de tennisvereniging ETV is afhankelijk van de beschikbaarheid van een nieuwe locatie.

Van de vier voorkeurlocaties is alleen locatie OBC Elst in eigendom van Gemeente Overbetuwe. Dit kan positief bijdragen aan de sturing in de ruimtelijke ontwikkeling, door middel van volledige zeggenschap over het gebruik van de grond. Dit draagt tevens bij aan strategische regie en versnelt de besluitvorming. De overige drie locaties zijn niet in eigendom van gemeente Overbetuwe en dienen verworven te worden. Dit kan de ruimtelijke ontwikkeling vertragen.

2.2 De herontwikkeling van locatie De Helster is afhankelijk van 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 De Helster is er een overkoepelend projectplan vastgesteld. Wanneer de grondexploitatie aan uw raad wordt aangeboden moet er duidelijkheid zijn over de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Het betreft een eerste onderzoek om vier voorkeurslocaties ter besluitvorming voor te leggen, die nader worden uitgewerkt in een volwaardig locatieonderzoek met een kwantitatieve benadering.

Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat een verplaatsing van de tennisvereniging ETV te Elst ruimtelijk en financieel mogelijk is. Gezien het stadium waarin het project zich bevindt gaat het hier om eerste globale resultaten. Door middel van een concepttaxatie is inzichtelijk gemaakt welke financiële implicaties een toekomstige schadeloosstelling inzake tennispark ETV met zich mee kan brengen. Tevens is inzichtelijk gemaakt wat de financiële implicaties zijn van de vier hervestigingslocaties inzake percelen ruwe bouwgrond voor sportfuncties in Elst.

De totaal geraamde kosten voor een mogelijke toekomstige schadeloosstelling voor tennisvereniging ETV inclusief de financiële implicaties voor de vier mogelijke hervestigingslocaties liggen tussen een bandbreedte van € 2,70 en € 3,76 miljoen, exclusief 5 tot 6 PM posten. In de volgende fase van de uitwerking worden de PM posten uitgewerkt zoals indexering, niet-verrekenbare BTW, infrastructurele kosten ten behoeve van een ontsluiting van de locaties en de financiële impact van de nabij gelegen spuitzones.

Een mogelijke schadeloosstelling aan tennisvereniging ETV zal als *grondkosten* worden opgenomen in de grondexploitatie van de herontwikkeling van De Helster.

Ten behoeve van de mogelijke verplaatsing van tennisvereniging ETV zal gemeente Overbetuwe de gronden voor de hervestigingslocatie verwerven en verpachten aan tennisvereniging ETV ter vervanging van de huidige pachtovereenkomst. De mogelijke kosten voor de verwerving van een nieuwe hervestigingslocatie, worden gefinancierd door middel van een *investeringskrediet*.

De kosten die ten laste van het investeringskrediet worden gebracht, bestaan onder andere uit verwerving van een nieuwe hervestigingslocatie, schadeloosstelling nadeelcompensatie, bouw- en woonrijp maken, plankosten die bestaan uit voorbereidingskosten, proceskosten en uitvoeringskosten, planologische procedures, milieutechnische aanpassingen ten behoeve van grondverbetering, woonrijp maken parkeerterrein, landschappelijke inpassing sportpark en ontsluiting sportpark. Daarnaast wordt rekening gehouden met rente en indexen.

Het investeringskrediet voor een nieuwe hervestigingslocatie, zal samen met een mogelijke schadeloosstelling aan tennisvereniging ETV, tegelijk met het volwaardige locatieonderzoek eind 2025 ter vaststelling aan het college en uw raad worden aangeboden.

Na besluitvorming van uw raad over dit voorstel, zal aan het college worden voorgelegd: een projectopdracht met een voorbereidingskrediet voor te maken plankosten en uit te voeren onderzoeken voor het opstellen van een volwaardig locatieonderzoek, schadeloosstelling en investeringskrediet. Het voorbereidingskrediet wordt ten laste van het investeringskrediet gebracht.

7. Duurzaamheid

Bij de uitwerking van de plannen wordt uitvoering gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. De thema's klimaatadaptatie worden uitgewerkt in de landschappelijk inpassing van het sportpark. Thema's zoals energietransitie en circulaire economie vallen in de ontwerpfase onder de verantwoordelijkheid van tennisvereniging ETV.

8. Vervolg

Planning

Om uw raad mee te nemen in het ontwikkelproces, zijn de werkzaamheden voor het Locatieonderzoek verplaatsing tennis- en padelvereniging ETV te Elst opgedeeld in Fase I en Fase II:

- Fase I betreft het Quick scan Locatieonderzoek verplaatsing tennis- en padelvereniging ETV te Elst om te komen tot een viertal voorkeurslocaties en financiële analyse voor het uitwerken van een volwaardig locatieonderzoek. Dit betreft het nu voorliggende raadsvoorstel waarvoor de raadsbehandeling gepland staat voor 20 mei 2025. Pas ná raadsinstemming kan er gestart worden met Fase II.
- Fase II betreft de uitwerking van de viertal voorkeurlocaties in een locatieonderzoek met een duidelijk haalbaarheids- en risicoprofiel per locatie, waaruit blijkt welke locatie in potentie het beste haalbaarheidsprofiel oftewel het laagste risicoprofiel heeft. Het locatieonderzoek met investeringskrediet gaat eind 2025 op route voor besluitvorming in het college en uw raad, tegelijkertijd met de ontwikkelvisie met de grondexploitatie voor locatie De Helster.

Communicatie

Op 12 maart 2024 vond een bijeenkomst plaats voor omwonenden en belanghebbenden voor de herontwikkeling van de locatie De Helster en verplaatsing tennisvereniging ETV. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden met name geïnformeerd over het proces.

Met tennisvereniging ETV is vanaf de start van het proces samengewerkt en de Quick scan Locatieonderzoek is in gezamenlijkheid vormgegeven.

De grondeigenaren van de overige drie voorkeurslocaties voor de verplaatsing van de tennisvelden, de padelbanen en het clubgebouw worden telefonisch benaderd en ontvangen informatie middels een brief. De grondeigenaren zullen daarna het Quick scan Locatieonderzoek en de bijlage Tekenset per mail ontvangen.

De omwonenden van sportpark De Pas, Melkwei/Spoor, Bussel en OBC Elst in Elst-Zuid worden geïnformeerd middels een brief. Zowel de omwonenden als de grondeigenaren zullen geïnformeerd worden, alvorens het Quick scan Locatieonderzoek en bijlage 'Tekenset' openbaar gemaakt worden.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is initiatiefnemer en trekt het locatieonderzoek voor verplaatsing van de tennisvereniging ETV.

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. 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.

