

Gemeente Steenwijkerland
T.a.v. de Gemeenteraad
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Amsterdam, 19 januari 2026

Betreft: Amendement omgevingsvisie mbt tot woningbouw sportcentrum Tuk

Geachte raadsleden,

Met betrekking tot het, tijdens de Politieke Markt van 13 januari jl. aangekondigde, amendement van de VVD-fractie, achten wij het als eigenaar van de locatie sportcentrum Tuk, noodzakelijk u te informeren met de juiste achtergrondinformatie. We achten het van belang dat uw afwegingen gemaakt kunnen worden op basis van feitelijke informatie.

Aankoop

Wij hebben in februari 2022 het sportcentrum van de Erven Lichtendonk gekocht nadat het gebouw gezien de zorgelijke kwaliteit al geruime tijd voor een sloopprijs te koop stond. Het bowlingcentrum had een recht van eerste koop maar heeft daar ondanks de prijs geen gebruik van willen maken. Geen van de huurders of andere partij had interesse. Niemand wilde het pand kopen. Wij hebben het pand aangekocht ten behoeve van herontwikkeling.

Staat van het pand

De algehele staat is zeer slecht. Al door de vorige eigenaar, is lang geleden al besloten niet meer te investeren in het pand omdat dit geen zin meer had. Zelfs toen was continuïteit onmogelijk. Inmiddels vele jaren (zonder enig onderhoud) later is dit een niet meer terug te draaien feit. Juist om die reden hebben wij het aangekocht. Als slooppand. De actuele huursom is gebaseerd op tijdelijkheid en is in deze vorm al te laag voor een acceptabele exploitatie en het benodigd regulier onderhoud. Laat staan volledige renovatie of vervanging. Feit is zelfs dat de opstalverzekering het pand niet in dekking wil nemen gezien de staat van het gebouw. Het pand is dus domweg niet eens te verzekeren. Ook energetisch voldoet het pand in geen enkel opzicht en is het zonder energielabel aangekocht. Niet onbelangrijk te vermelden is dat er ook geen bank bereid is gevonden om een hypotheek te verstrekken op basis van de exploitatie en het ontbreken van een verzekering. Het pand kampt geregeld met technische problemen. Onlangs nog was er een brandje in de hoofdzekeringenkast. Om de exploitatie van het racketcentrum en de bowlingbaan gaande te houden was het nodig om een tijdelijke noodgreep te doen ad € 25.000. Tot het einde van de huurtermijn in 2026 zullen we het pand met lapmiddelen operationeel houden. Voortzetting van exploitatie voor langere termijn is zowel technisch als financieel onverantwoord, en dat risico gaan wij als eigenaar niet nemen. Lang verhaal kort zit er feitelijk niks anders op dan het pand te slopen.

Herontwikkeling

Het College heeft eerder het besluit genomen om deze locatie in de omgevingsvisie op te nemen als woningbouwlocatie. Vervolgens hebben wij groen licht gekregen voor de herontwikkeling met woningen. Aansluitend zijn wij gestart met het vormgeven van de plannen. Met uw gemeente is afgesproken om in te zetten op betaalbare koopwoningen waarbij lokale inwoners voorrang krijgen. Ons plan bevat woningen al vanaf ca € 210.000 vrij op naam, waarbij starters ook nog de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van de Startersfinanciering. Daarnaast zijn we voornemens om samen te werken met de koopconstructie van [Duokoop.nl](https://duokoop.nl) waardoor die woningen mogelijk al bereikbaar zijn vanaf ca € 125.000 zodat een eerste koopwoning niet uitsluitend voorbehouden is aan starters met ouders die financieel kunnen bijspringen. In ons plan zitten tevens betaalbare gezinswoningen en appartementen die per lift bereikbaar zijn zodat ook senioren kunnen doorstromen.

Huurovereenkomsten

Lopende huurovereenkomsten zijn ruim van tevoren opgezegd en de huren zijn sinds onze verkrijging gezien de kwaliteit van het gebouw en het tijdelijk karakter van de exploitatie niet verhoogd. Met alle huurders is overeenstemming bereikt over de opzegging en zijn de lopende huurcontracten met nog een korte looptijd in overleg met die huurders aangepast aan de langstlopende overeenkomst. Vanaf eind 2026 dient het gebouw leeg te worden opgeleverd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met lopende abonnementsperioden van de exploitanten en hun gebruikers.

Geluidscontour

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de geluidscontour en de geluidproductie van L.T.C. en Dyka. Juist hiervoor is langs de tennisvereniging een langwerpig appartementencomplex ingetekend met een "dove" gevel zodat de woningen in het complex voldoen aan de geluidsnormen. Door de positie en vorm functioneert het gebouw tevens als een geluidsscherm voor de achterliggende woningen. E.e.a. zal voor de Omgevingsaanvraag ook worden onderbouwd met geluidsonderzoeken en rapportages.

Amendement VVD-fractie

Met het bovenstaande in acht genomen zijn wij verbaasd over het aangekondigde amendement van de VVD-fractie met betrekking tot de voorgenomen woningbouwplannen op deze locatie waaraan wij al jaren intensief samenwerken met de gemeente.

De argumenten van de VVD-fractie zijn:

1. leegstand; de huurders willen graag blijven huren
2. risico van continuïteit voor de tennisvereniging en Dyka
3. wens van inwoners om de functie te behouden.

1. Leegstand

Ten eerste is leegstand niet aan de orde, want de hallen kunnen niet blijven staan. Zoals hierboven aangegeven zijn de huren nu al te laag voor een normale exploitatie en regulier onderhoud om het pand in acceptabele conditie te houden. Renovatie en/of vervanging is financieel niet haalbaar. Het gebouw is in een dermate slechte staat dat exploitatie zowel technisch als financieel onverantwoord is. Er is nu al geen verzekering op af te sluiten en geen bank te vinden.

Met alle huurders is overeengekomen dat de huurovereenkomsten aan het einde van het jaar aflopen en het gebouw in onderling overleg leeg zal worden opgeleverd. Tevens hebben we de huurder van het bowlingcentrum aangeboden om de bowlingmachine mee te mogen nemen naar een eventuele nieuwe locatie.

2. Risico van continuïteit voor de Tennisvereniging en Dyka

Met de Tennisvereniging en Dyka is zeer recent, in het kader van de participatie, contact geweest. Zij hebben hun zorgen ook bij ons geuit over continuïteit in verband met mogelijke bezwaren over geluid en lichtmasten. Wij begrijpen hun zorgen (waarbij de onderzoeken het tegendeel zullen en moeten bewijzen) en hebben aangeboden om hier afspraken over te maken, waaronder het opnemen van een kettingbeding in de koopakten van de toekomstige bewoners waarin zij verklaren zich bewust te zijn van de geluidscontour en hier geen bezwaar tegen kunnen maken.

3. Wens van inwoners om de functie te behouden.

Wij beseffen dat iedere verandering weerstand oproept. Zo ook deze, ook al komen er veel gewilde en betaalbare koopwoningen voor terug. Natuurlijk begrijpen wij dat lokale inwoners het liefst gebruik zouden willen blijven maken van de maatschappelijke faciliteiten. Bovendien hebben de huidige gebruikers al een woning en moet 'hun' sportfaciliteit wijken voor woningen waar ze zelf geen belang bij hebben. Maar het kan gewoon niet meer uit. Voortzetten is onverantwoord en een reeds lang geleden gepasseerd station. Behouden is geen keuze.

De keuze is dan ook niet: wel of geen sportfaciliteit, maar wel of geen betaalbare woningen op deze plek.

Wij verzoeken u het bovenstaande mee te nemen in uw overwegingen en te stemmen vóór woningbouw.

Hoogachtend,
Unlimited Development BV
Hidde Proost