

Datum

23 mei 2023

Onderwerp

Investeringskrediet accommodatie voor ontmoeten  
en sport ONK

Uw kenmerk

5161844

Aantal bijlagen

div

### **Wat adviseert het college te besluiten?**

1. In te stemmen met het realiseren van de voorkeursvariant van de initiatiefnemer stichting HONK voor de accommodatie voor ontmoeten en sport voor de kernen Overlangel, Neerloon en Keent.
2. Op voorwaarde dat stichting HONK een eigen bijdrage van minimaal € 763.000 realiseert, het nog beschikbare projectbudget van € 508.000 te verhogen met € 999.070 tot een gemeentelijk investeringskrediet van maximaal € 1.507.070.
3. Het gehele investeringskrediet van € 1.507.070,- te dekken uit de algemene reserve via het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten en de jaarlijkse kapitaallasten van het nog beschikbare projectbudget in het investeringsplan van € 508.000,- te laten vrijvallen.
4. Met de stichting een overeenkomst te sluiten waarin de voorwaarden voor de bijdrage in activa van derden worden vastgelegd.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Het dorpengebied Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) wil al enkele jaren een eigen accommodatie voor verenigingsactiviteiten. Op 4 juli 2019 gaf de raad de opdracht aan B&W om samen met de gemeenschap ONK het scenario van een toekomstbestendige ruimte voor ontmoeten en sport om te zetten in een plan.

We hebben meerdere locaties en scenario's onderzocht en met belanghebbenden toegewerkt naar een voorkeursscenario op het korfbalterrein van TOG. De raad stemde hiermee in en stelde een totaalbudget beschikbaar van € 708.000. Voor grondaankoop en advieskosten is hieraan inmiddels € 200.000 onttrokken, zodat nog een budget beschikbaar is van € 508.000. De planuitwerking en -uitvoering gebeurt door de initiatiefnemer stichting HONK (Huis voor Overlangel, Neerloon en Keent). Stichting HONK heeft het basis vlekkenplan en de investeringsraming verder uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is ongeveer 2 keer groter dan het oorspronkelijke voorkeursscenario (407 m<sup>2</sup> t.o.v. 185 m<sup>2</sup>), maar de extra ruimtevraag kan grotendeels worden onderbouwd en valt te plaatsen binnen het huidige gemeentelijk beleid. De inrichtingsschets van het uitgewerkte plan zit als bijlage 1 bij dit voorstel.

Stichting HONK ziet kans om uit eigen middelen, met zelfwerkzaamheid, via subsidieregelingen en fondsen € 763.000 bij te dragen. De gemeente wordt gevraagd om het geraamde investeringstekort van € 1.507.070 te financieren.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

We streven naar een sterke samenleving en sterke mensen. Het vrijwilligerswerk is van grote meerwaarde voor de gemeenschap. We willen onze inwoners op een positieve manier ondersteunen in het leven door te zorgen voor onze cultuur, sport en ontmoeting. We hebben goede en goed toegankelijke voorzieningen voor iedereen. Voorzieningen die goed aansluiten op wat inwoners kunnen, willen en door hen gedragen worden.

Na het verdwijnen van de enige horecagelegenheid (n.a.v. brand Petjesbar) en de voormalige basisschool in Overlangel vinden de culturele en ontmoetingsactiviteiten plaats in een tijdelijk gebouw bij voetbalvereniging OKSV. Voor deze activiteiten realiseren we een permanente voorziening. Ook investeren we in het behoud van de sportvoorzieningen voor korfbal en voetbal.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 We voeren de opdracht van de raad uit om samen met de gemeenschap ONK een plan te maken voor een toekomstbestendige ruimte voor ontmoeten en sport.*

De raad stemde in 2020 in met het voorkeursscenario voor een gezamenlijke accommodatie voor ontmoeten en sport in Overlangel. Gelet op de duurzame samenwerking tussen partijen en exploitatievoordelen houden we vast aan dit concept. Wel vinden we het

accommodatieplan van HONK ambitieus voor het activiteitenprogramma. Op basis van het activiteitenprogramma en de daaraan gerelateerde ruimtebehoefte lijkt het oorspronkelijke vlekkenplan (grotendeels) passend. Maar er zijn ook argumenten om hieraan meer ruimte toe te voegen. Een functionele keuken en vergaderruimte zijn bijvoorbeeld inmiddels op alle plekken een basisvoorziening voor een dorpshuis. Deze zijn in het oorspronkelijke plan nog niet aanwezig. Indicatief is een uitbreiding voor keuken/bergruimte en toiletten van in totaal 15 m<sup>2</sup> wenselijk. Verder is een grotere technische ruimte (extra 12,5 m<sup>2</sup>) nodig voor installaties om het gebouw energieneutraal (ENG) te maken. De gemeente financiert daarmee 212,5 m<sup>2</sup> van de uitbreiding van het gebouw (ontmoeten en sport). De extra ruimtewensen die niet binnen het gemeentelijk beleid vallen (totaal 140 m<sup>2</sup>) financiert stichting HONK uit zelfwerkzaamheid, eigen middelen, fiscale voordelen en fondswerving. Voor een overzicht van de bezetting en ruimtevrage voor de accommodatie zie bijlage 2.

Ook levert een herschikking van ruimtes in het bestaande clubhuis van TOG (totaal 55 m<sup>2</sup>) een beter te gebruiken gebouw op. Hiermee wordt een in functionaliteit en energiegebruik duurzamere accommodatie gerealiseerd. De extra kosten hiervan zitten eveneens niet (expliciet) in het oorspronkelijke budget van € 708.000. De verwachting was toen dat het bestaande gebouw met beperkte aanpassingen binnen het plan kon worden geïntegreerd. Nu het plan concreter is willen we voor de functionele verbeteringen extra geld beschikbaar stellen. Ook de kosten van terreininrichting vallen bij de planuitwerking hoger uit. Mede door vergroting van het bouwvlak is een andere inrichting voor parkeren, toegang en sportvelden gekozen. Verder vragen de bodemgesteldheid, flora, fauna (dassen) en geluid om maatregelen die extra geld kosten. En niet in de laatste plaats zijn de bouwkosten sinds 2020 fors gestegen en is de verwachting dat grotere prijsstijgingen de komende jaren zullen blijven.

### *1.2 Het plan levert de meeste synergie op en stimuleert de leefbaarheid.*

In het voorkeursscenario komen ontmoeten en sport samen in één accommodatie op de locatie van korfbalvereniging TOG in Overlangel. Faciliteiten, kosten en opbrengsten van de accommodatie worden hierin gedeeld. Ook stimuleert het een duurzame samenwerking tussen de verenigingen in NOK. De geclusterde accommodatie is kostendekkend te exploiteren (zie bijlage 3) en vraagt minder vrijwilligersinzet. Het heeft daarmee goede voorwaarden voor een toekomstbestendige voorziening die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid in ONK. De stichting HONK, waarin 17 lokale verenigingen zijn vertegenwoordigd, neemt het beheer en de exploitatie op zich.

*1.3. Binnen de gemeenschap van ONK is veel draagvlak en ambitie om het plan te realiseren.*

De inwoners en verenigingen van ONK gaven in 2020 in grote meerderheid aan een voorkeur te hebben voor het scenario 'Ontmoeten en sport bij TOG'. De dorpsraad adviseerde ons dit voorkeursscenario mogelijk te maken. Bij de planuitwerking heeft de gemeenschap laten zien zich in te willen zetten om het plan te realiseren. Bijna 1/3 deel van de investering wordt door of via eigen inbreng gefinancierd. De toekomstige gebruikers van de accommodatie hebben een intentieverklaring getekend (zie bijlage 4) waarin ze aangeven:

- voor de organisatie en uitvoering van hun activiteiten gebruik te gaan maken van de accommodatie voor ontmoeten en sport ONK;
- door eigen inzet en draagvlak, waar mogelijk, een bijdrage te leveren aan de realisatie, exploitatie en beheer van de accommodatie voor ontmoeten en sport ONK.

*1.4 De nieuwe accommodatie is een oplossing voor de tijdelijke huisvesting voor culturele en ontmoetingsactiviteiten bij de voetbalaccommodatie in Overlangel.*

De culturele en ontmoetingsactiviteiten van ONK vinden sinds 2018 plaats in een tijdelijk gebouw bij voetbalvereniging OKSV, ook wel 'het Paviljoen' genoemd. Enkele omwonenden ervaren overlast van bepaalde activiteiten en het komen en gaan van bezoekers. Dit zorgt voor onrust en spanningen binnen de gemeenschap. Vele inspanningen om tot een aanvaardbare situatie voor alle partijen te komen hebben geen resultaat gehad. Uit een geluidsonderzoek van de ODBN blijkt dat de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft mits geen versterkte muziek wordt gespeeld binnen zowel de tijdelijke voorziening als de aangrenzende voetbalkantine. Er is nog wel steeds sprake van klachten, onder andere over versterkte muziek. Hiervoor loopt een handhavingsonderzoek. Verder loopt er op dit moment een beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning en exploitatievergunning voor de tijdelijke situatie. Met een nieuwe accommodatie voor ontmoeten op het korfbalterrein verwachten we de huidige situatie en de leefbaarheid in de gemeenschap sterk te verbeteren.

*1.5 Het plan is realiseerbaar binnen de plannen voor versterking van de Maasdijk.*

Het Waterschap Aa en Maas is bezig met de planvorming voor dijkversterking van het tracé bij Overlangel. Stichting HONK en gemeente hebben in overleg met het Waterschap de inrichting van het sportpark passend gemaakt voor de plannen voor de dijkversterking. De aanpassingen zijn beperkt en lost stichting HONK binnen het projectbudget op.

*2.1 /3.1 De onvoorziene kosten betaalt de gemeente, de extra ruimtewensen betaalt stichting HONK.*

De opdracht van de gemeenteraad aan ons college was om een haalbaar plan mogelijk te maken met breed draagvlak bij de inwoners en met een sluitende exploitatie. Het plan van stichting HONK voldoet aan deze voorwaarden. De onvoorziene kosten, functionele aanpassingen en sterke prijsstijgingen financieren we uit de algemene reserve (in totaal € 999.070).

De extra ruimtewensen die niet binnen het gemeentelijk beleid vallen (totaal 140 m<sup>2</sup>) en inrichting van de kantine financiert stichting HONK voor € 380.000 uit zelfwerkzaamheid, eigen middelen, fiscale voordelen en fondswerving. Volgens het bestaande sportbeleid moeten de clubs (i.c. HONK) dit zelf betalen. De stichting verwacht verder via een BOSA (stimulering Bouw & Onderhoud Sport Accommodaties) subsidie € 383.600 te verkrijgen (in totaal € 763.600; zie bijlage 5). Voor het investeringsoverzicht zie bijlage 6.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

*1.1 Voor de realisering van het plan moet het bestemmingsplan worden aangepast.*

Het voorkeursscenario hebben we als ruimtelijk voorstelbaar beoordeeld. Voor de realisering moet het huidige bestemmingsplan worden aangepast. De aanvraag hiervoor stemt stichting HONK af met de gemeente. Op basis van het definitieve ontwerp en een positief B&W-besluit starten we de procedure voor de bestemmingsplanaanpassing. We streven naar een procedurestart medio 2023. Mogelijk halen we deze planning niet. Door de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 krijgen we veel aanvragen voor bestemmingsplanaanpassingen. Het is onzeker of er voldoende in- en externe capaciteit is om alle aanvragen nog dit jaar op te pakken. We verwachten daarom dat we prioriteiten moeten stellen in de aanvragen. Ook kan de ruimtelijke procedure zelf tot aanpassingen in het ontwerp of de planning leiden. Mogelijk leidt dit tot extra kosten. Het uitgangspunt is dat extra kosten binnen het projectbudget worden opgelost.

*1.2 De exploitatiemogelijkheden van de accommodatie zijn relatief beperkt.*

Voor de korte en middellange termijn verwachten we dat HONK een sluitende exploitatie weet te realiseren. De exploitatie is voor een belangrijk deel afhankelijk van de sportclubs OKSV en in mindere mate TOG. Het zijn kleine verenigingen met een onzeker toekomstperspectief. Voor de langere termijn is dit een risico voor de exploitatie van de accommodatie. Maar we zien ook veel inzet en ambitie binnen de gemeenschap om het plan te laten slagen. Gelet de motie van de gemeenteraad uit 2019 vinden we deze investering in de leefbaarheid van ONK verantwoord.

### *1.3 Een zeer grote investering voor een kleine gemeenschap en twee kleine sportverenigingen.*

De totale investering voor deze accommodatie bedraagt ruim € 2,2 miljoen. Dit is een zeer grote investering voor een gemeenschap van 700 inwoners. Met andere woorden de 'kosten per inwoner' zijn beduidend hoger dan bij recent opgeleverde accommodaties zoals De Haard (Ruwaard) of 't Slotje (Herpen). Het feit dat dit een multifunctionele accommodatie wordt met ontmoeten én meerdere sportverenigingen rechtvaardigt deze keuze voor een deel.

Investeren in drie afzonderlijke accommodaties (ontmoeten, korfbal, voetbal) brengt ook veel kosten met zich mee en doet een groter beroep op vrijwilligers, het sluitend krijgen van de exploitatie etc. Wel levert de gemeenschap zelf een aanzienlijke bedrage, zij maken 1/3 van de totale investering zelf mogelijk. 2/3 is voor de gemeente.

### *1.4 Mogelijk strijdig met beleid vitale sportverenigingen.*

We streven naar vitale sportverenigingen. Steeds meer kleine voetbalclubs fuseren of verdwijnen en volgens de KNVB zet deze trend door. OKSV heeft geen eigen jeugdafdeling meer, deze is al samengegaan met Herpinia. Bij de senioren zijn er nog 3 heren teams en 1 dames team. De vraag is of dit over 10 jaar nog steeds zo is. Eerder suggereerde het college om een volledige fusie van OKSV met Herpinia te onderzoeken. Korfbalvereniging TOG heeft 1 seniorenteam en enkele jeugdteams. De motie 'Samen voor ontmoeten, leefbaarheid en sport in NOK' van november 2016 gaf het college echter de opdracht om een gezamenlijke accommodatie te realiseren voor sport en ontmoeten in Overlangel. Dit raadsvoorstel is een uitwerking van die motie, in combinatie met de motie 'samenwerken aan de toekomst van NOK' van juli 2019.

## **Waar moeten we rekening mee houden?**

### *a. Financiën*

We verhogen het restant investeringsbudget van € 508.000 met een bedrag van € 999.070 tot een totaal investeringskrediet van € 1.507.070. Het gehele investeringskrediet van € 1.507.070 dekken we uit de algemene reserve door het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking kapitaallasten, waarbij we de kapitaallasten voor 40 jaar dekken.

Hierdoor komt het gebouw voor het investeringsbedrag op onze balans als bijdrage in activa van derden. Deze moeten voldoen aan enkele voorwaarden:

De bijdragen aan activa in eigendom van derden (bijvoorbeeld subsidiëring van een clubgebouw van een vereniging) mogen alleen geactiveerd worden als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een investering door een derden;
- deze investering draagt bij aan de publieke taak van de gemeente;
- de derde heeft zich verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals overeengekomen;
- de bijdrage kan worden teruggevorderd indien de derde in gebreken blijft.

De bijdragen in activa in eigendom van derden worden gewaardeerd tegen het bedrag van de verstrekte bijdrage verminderd met de afschrijvingen.

Deze moeten worden vastgelegd in een nog af te sluiten overeenkomst met de stichting om te kunnen voldoen aan het doen van de bijdrage.

De jaarlijkse kapitaallasten van het nog beschikbare projectbudget van € 508.000 die momenteel nog in het investeringsplan stonden (jaarlijks circa € 18.000) vallen vrij.

Verder verwerken we de nieuwbouwsituatie bij de actualisatie van het MJOP sportterreinen.

De jaarlijkse storting aan de voorziening zal daardoor na actualisatie van het plan naar verwachting lager zijn.

#### *b. Communicatie*

We informeren stichting HONK, de daarin vertegenwoordigde verenigingen en de dorpsraad Herpen over het B&W- en raadsbesluit.

#### *c. Uitvoering*

Afdeling VB: Stichting HONK c.a. en dorpsraad Herpen informeren over besluitvorming B&W en gemeenteraad. Deze afdeling blijft als adviseur betrokken bij de verdere planuitwerking en –uitvoering.

Afdeling F&C: Verwerken besluit in begroting.

Afdeling RO: Informeren over het raadsbesluit voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan.

#### *d. Overlegd met*

VB: A. Verstraten en H. Hendriks

RO: I. Loos en E. van der Velden

MM-WZ: P. Mulderij

F&C: P. Cortjens en M. van Erp.

Stichting HONK: H. Swinkels

---

**Samenvatting**

Het dorpengebied Overlangel, Neerloon en Keent (ONK) wil al enkele jaren een eigen accommodatie voor verenigingsactiviteiten. De gemeente besloot eerder om met de gemeenschap ONK een basisplan te maken voor een toekomstbestendige ruimte voor ontmoeten en sport op het korfbalterrein van TOG. De planuitwerking en –uitvoering gebeurt door de initiatiefnemer stichting HONK (Huis voor Overlangel, Neerloon en Keent). HONK heeft het basis vlekkenplan en de investeringsraming verder uitgewerkt. Het uitgewerkte plan is ongeveer 2 keer groter dan het oorspronkelijke voorkeursscenario (407 m2 t.o.v. 185 m2) en kost ruim € 2,5 miljoen. HONK ziet kans om uit eigen middelen, met zelfwerkzaamheid en via subsidieregelingen en fondsen € 763.600 bij te dragen. De gemeente betaalt ongeveer € 1,7 miljoen.