



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Tussenbalans verkenning nieuwe sportaccommodatie
Zaakdossier	Z/24/050929 - D/25/199016
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	16 december 2025
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Projectleider stedelijke vernieuwing

Kennis nemen van

- Stand van zaken met betrekking tot de tot nu toe uitgevoerde verkenningen inzake een nieuw te bouwen sportaccommodatie.
- De aanvullende opdracht die wij aan adviesbureau Anyverse verlenen om de in het ontwikkelingsplan gedane aanbeveling de variant: publiek-private-samenwerking verder uit te werken
- Het gegeven dat bij deze variant mogelijk (lokale) sport- en/of fitnessondernemers eigenaar worden van de sportaccommodatie en/of (mede) verantwoordelijk worden voor beheer en exploitatie en dit voor de gemeente weleens financieel het voordeligste kan zijn.

Inleiding

Afgelopen halfjaar heeft conform het door ons vastgestelde projectplan een verkenning plaatsgevonden inzake de wijze waarop een nieuwe duurzame sportaccommodatie op locatie Den Helder het beste kan worden gerealiseerd. Verplaatsing van de huidige sporthal is nodig om:

- ✓ Invulling te kunnen geven aan de plannen voor de herontwikkeling van het Centrum van Beinum
- ✓ Een toekomstige forse investering gemoeid met de renovatie van de huidige sporthal niet te hoeven uitvoeren.

Op basis van gevoerde besprekingen met alle betrokkenen zijn voor de verschillende hierbij uitgedachte varianten indicatief de stichtingskosten berekend met de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke begroting. Hiermee staat als ware het ontwikkelingsplan in de steigers maar vraagt dit nog wel een nadere uitwerking. Evenwel is voldoende informatie nu voorhanden om een tussenbalans op te maken.

In grote lijnen zijn er twee varianten denkbaar:

- A. Een minimale variant waar alle verenigingen die nu gebruikmaken van sporthal Beumerskamp en gymzaal Wilgenstraat gebruik van kunnen maken
- B. Een meer multifunctionele sportaccommodatie waar ook ruimte is voor allerlei vormen van fitness (dé indoorsport die verreweg het meest wordt beoefend **) en evenementen.



De beide varianten verschillen fors in bouw- en exploitatiekosten. Binnen de huidige financiële kaders is het niet mogelijk om zelf variant B te realiseren en te exploiteren. Dit zou bijvoorbeeld wel kunnen met een publiek-private samenwerking. Mocht dit geen haalbare optie zijn, dan kan altijd worden teruggevallen op variant A. Maar ook valt te overwegen om voor variant B middelen in de begroting vrij te maken.

**** Top 10 van meest beoefende sporten in Nederland:**



Een samenwerking met één of meer (lokale) sport- en/of fitnessondernemers lijkt financieel aantrekkelijk. Vraag die daarbij nog wel moet worden beantwoord is op welke wijze de risico's bij een privaat-publieke samenwerking voldoende kunnen worden afgedekt.

Zo'n vervolgonderzoek vraagt tijd om tot een volwaardig en evenwichtig voorstel te komen. Wij streven ernaar om een voorstel in september 2026 aan u te kunnen voorleggen ter besluitvorming. Eerder gaat niet lukken omdat de materie behoorlijk complex is. Kijkende naar de investering die met een nieuw te bouwen sportaccommodatie is gemoeid willen wij dat derden deskundigen meedenken over de in het vervolgtraject op te stellen businessplannen voor de varianten A en B. Voor deze eerste financiële en programmatische verkenningfase hebben wij een second opinion gevraagd aan Stolk Publiekadvies. Dit adviesbureau is gespecialiseerd in beleids- en organisatievraagstukken in de publieke sector. Dit bureau heeft op ons verzoek nadrukkelijk gekeken naar de aannames omtrent (toekomstige) kosten en opbrengsten bij de verschillende doorgerekende varianten. Dit heeft een scala aan tips en suggesties opgeleverd waarin in het vervolgtraject aandacht wordt geschonken.

Hieronder een samenvatting van hetgeen wat tot nu toe is onderzocht en geanalyseerd in de verkenningfase:

A. Programma van Eisen

A.1 Inbreng verenigingen en gebruikers

Het Programma van Eisen is opgesteld met inbreng van alle verenigingen en overige gebruikers van Sporthal Beumerskamp en Gymzaal Wilgenstraat. Hoewel niet alle verenigingen zitten te wachten op een andere accommodatie, heeft men over het algemeen begrip voor de keuzes die moeten worden gemaakt.

De belangrijkste (meest relevante) conclusies uit de gevoerde gesprekken zijn:

- **Gym- en turnvereniging Unitas** ziet in de nieuwe accommodatie kansen om hun leden beter te faciliteren. De vereniging vraagt (meer) sportruimten voor optimale sport- en spelbeoefening; een extra ruimte waarvoor niet elke dag de toestellen ná de laatste les/ wedstrijd moeten worden opgeborgen.
- Het verzoek van **Korfbalvereniging Rivalen** voor velden naast de nieuwe sportaccommodatie kan helaas niet worden ingewilligd; de beoogde locatie biedt eenvoudigweg te weinig ruimte om hier korfbalvelden te realiseren. Deze voorlopige conclusie is tijdens een TEAMS-overleg op 7 oktober aan het bestuur medegedeeld.

A.2 Te behalen synergievoordelen met naastgelegen zwembad

Indachtig de door u aangenomen motie: “Een duik in de Toekomst” heeft overleg met het Bestuur van het zwembad plaatsgevonden over mogelijke synergievoordelen. Uitkomst van dit overleg is dat samenwerking zich vooralsnog beperkt tot levering van zonne-energie. Wanneer plannen concreter worden wordt gezien of op organisatorisch gebied (beheer, personeel) een samenwerking voor de hand liggend is. Deze (voorlopige) conclusie is tijdens een TEAMS-overleg op 21 oktober aan het bestuur medegedeeld.

Om op organisatorisch gebied optimaal samen te werken -zoal hier voordelen uit zijn te halen - zouden idealiter zwembad en sporthal fysiek aan elkaar gekoppeld moeten zijn. De ligging van het zwembad op circa 20 meter afstand van de perceelsgrens van de bouwlocatie Sporthal bemoeilijkt het maken van een fysieke (bouwkundige) verbinding. Daarbij opgemerkt dat niets onmogelijk is, maar dat zo'n verbinding wel gepaard gaat met aanzienlijke kosten.

A.3 Circulair bouwen

Zoals in een informatiebrief d.d. 18 maart 2025 aan u medegedeeld biedt een nieuwe sporthal kansen om geheel circulair gebouwd te worden. Voorkeur heeft volledige houtbouw, een bouwwijze die (opnieuw) in opmars is. Het voldoet aan de voorwaarden van Conceptueel Circulair Bouwen, dé standaardnorm waaraan alle nieuwe bouwwerken per 1-1-2050 moeten voldoen om natuur en milieu zoveel mogelijk te ontzien. In de varianten is gerekend met zowel traditionele bouw als houtbouw.



Sporthal Barkenkamp – Groenlo (officieel in gebruik genomen op 28 augustus 2025)

B Investeringsopgave en ruimtelijke inpassing

B.1 Investeringsopgave gerelateerd aan gemeentelijke bijdrage in het jaarlijkse tekort.

Op basis van de ruimtestaten (volgend uit onder andere de eisen die de verschillende sportbonden stellen) zijn varianten doorgerekend. Het door ons gecontacteerde adviesbureau heeft desgevraagd “buiten de gebaande paden” nagedacht over alternatieve oplossingen die voor de gemeente mogelijk tot een lagere jaarlijks exploitatielast leiden en daarmee minder de gemeentebegroting belasten. Dit verzoek heeft geresulteerd in een interessante optie om één of meerdere sport- en/of fitnessondernemers (mede) eigenaar te laten worden van de nieuwe sportaccommodatie en/of (mede) verantwoordelijk te maken voor de exploitatie en het beheer. Met een ondernemer zijn hierover vrijblijvend gesprekken gevoerd en is puur indicatief een bedrijfsplan doorgerekend met gunstige effecten voor de gemeentebegroting. Hierdoor is het zeker de moeite waard om deze optie verder te onderzoeken (de varianten B1/ B2). Mocht het tot niets leiden dan is er een terugvaloptie naar de varianten A1, A2 of A3 met weliswaar een hogere jaarlijkse bijdrage van de gemeente tot gevolg.



Tabel investeringsopgave:

Nr.	Varianten	Investerings**	Bijdrage gemeente ***		Tekort op begroting ****	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
A1	Beumerskamp - Nieuw	12.300.000	770.000	890.000	270.000	390.000
A2	Beumerskamp Nw +Houtbouw	12.900.000	810.000	935.000	310.000	435.000
A3	Beumerskamp Nw + Houtbouw + uitbouw Turnen	14.000.000	865.000	995.000	365.000	495.000
B1	Sportaccommodatie in eigendom en beheer derden +Houtbouw + uitbouw Turnen	20.800.000	565.000	650.000	65.000	150.000
B2	Sportaccommodatie in eigendom en beheer derden + Uitbouw Turnen	19.400.000	515.000	590.000	15.000	90.000

** Bedragen zijn indicatief en gericht op realisatie in 2028/ 2029

*** De minimale en maximale bijdragen voor A1, A2 en A3 zijn ingegeven in wel of geen SPUK ¹ (oplopend van plus € 120.000 tot € 130.000. De jaarlast is hier berekend op basis van een afschrijving in 40 jaar, lineair conform de gemeentelijke financiële verordening.

*** De minimale en maximale bijdragen voor B1 en B2 zijn gebaseerd op het gegeven dat het hier gaat om een berekende en beredeneerde indicatieve investering plus / min 10-15% -> aangehouden + 15%. De jaarlast voor deze varianten is gerekend op basis van annuïteiten en componentenafschrijving, te weten voor het gebouw 75 jaar, vaste installaties 50 jaar, losse installaties 25 jaar, vaste inrichting 30 jaar en voor inventaris 15 jaar.

**** Gerekend is met een beschikbaar en hiervoor gereserveerd bedrag in de gemeentebegroting van € 500.000

***** In de opties B1/ B2 is de gemeentelijke bijdrage bepaald op basis van een publiek-private samenwerking. In het vervolgonderzoek wordt ook berekend wat de gemeentelijke bijdrage zou zijn wanneer de gemeente zelf een dergelijke luxe multifunctionele sportaccommodatie financiert (zoals opgemerkt in de inleiding). In de berekening is uitgegaan van volledig eigendom en beheer door derden. Ook hier is een tussenvorm denkbaar, waarbij derden mede-eigenaar worden.

Wanneer de varianten A1, A2 en A3 in afwijking van de gemeentelijke financiële verordening op dezelfde wijze worden doorgerekend op jaarlast (annuïtair en componentenafschrijving) ligt de jaarlast bij aanvang circa € 130.000 lager dan indicatief aangeven in bovenstaande tabel.

B.2 Onderhoud en beheerkosten buitenruimte

In de A-varianten blijft de gemeente eigenaar van de grond en is daarmee verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Een grove inschatting is dat hiermee -afhankelijk van de inrichting- een jaarlijks bedrag is gemoeid van € 20.000 tot € 30.000.

¹ SPUK staat voor specifieke uitkering. Het is een instrument waarmee het Rijk geld – inde vorm van budget- toekent aan gemeenten of provincies om bepaalde taken of beleidsdoelen uit te voeren.

C Ruimtelijke Inpassing sportaccommodatie

De ruimtevraag is omgezet in bouwvlakken en bouwhoogten. Aan Stedenbouwkundig adviesbureau SRO hebben wij gevraagd om op de beoogde locatie een modellenstudie met globaal beeldkwaliteit te maken, daarbij ook rekening houdend met het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen en een toegang naar de accommodatie waarbij het langzaam en gemotoriseerd verkeer van elkaar worden gescheiden. Bij de ruimtelijke invulling is niet alleen gekeken naar de locatie zelf maar ook naar de ligging van de locatie tussen Rivierweidelandschap en Kampenlandschap. De aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie geprojecteerde houtsingel is een verwijzing naar het Kampenlandschap waar de aldaar gelegen akkers zijn omkaderd met rijbomen en houtsingels. Door SRO zijn twee producties geleverd: één voor de varianten A en één voor de varianten B.

Variant B (Model 2, ontleend aan bijgevoegde Ruimtelijke verkenning)



Uitkomst van deze eerste verkenning is dat programma B1/B2 inpasbaar is, zij het dat er in het vervolgtraject goed moet worden gekeken naar een goede en verantwoorde groene inbedding, parkeercapaciteit en de ruimte die overblijft rondom de sportaccommodatie voor onderhoud en nooddiensten. Het compacte programma A1/A2/A3 is vanwege de beperktere ruimtevraag voor de sportfuncties onbetwistbaar beter inpasbaar.



Variant A (Model 1, ontleend aan bijgevoegde Ruimtelijke verkenning)

Model 1 scoort over het geheel genomen beter. Doordat het programma compacter is, blijft er meer ruimte over voor een groene overgang naar het omliggende landschap en een zorgvuldige positionering van de sporthal op het perceel. De oriëntatie aan de weg en op het perceel komen in dit model duidelijker tot hun recht. Ook ontstaat er meer ruimte voor veilige verkeersafwikkeling en voldoende parkeervoorzieningen.

Model 2 biedt een uitgebreider programma met een sporthal voor een commerciële partij, padelbanen en buitenfitness. Dit zorgt echter voor een vollere inrichting van het perceel, waardoor de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing, oriëntatie en parkeren onder druk komen te staan. Het plan past hierdoor minder goed binnen de huidige perceelgrenzen.

Landschappelijk en stedenbouwkundig gezien sluit **model 1** beter aan op de schaal van de omgeving. Het biedt meer ruimte voor landschappelijk inpassing en kent een evenwichtiger verhouding tussen bebouwing en landschappelijke kwaliteit. Een uitbreiding van het plangebied zou nodig zijn om de functies uit model 2 goed te kunnen inpassen.



De schetsen moeten nog aan de (wettelijke) adviseurs worden voorgelegd in een zogenaamd Omgevingstafeloverleg. Ná uw besluitvorming -voorzien september 2026- wordt de voorkeursvariant uitgewerkt in een zogenaamd kavelpaspoort met ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen. Deze uitgangspunten – het ruimtelijk kader - worden te zijner tijd aan u ter besluitvorming voorgelegd, waarna het de basis vormt voor het te wijzigen omgevingsplan

II Vervolgonderzoek

Onderdeel van het vervolgonderzoek is om de risico's voor de gemeente bij een publiek-private-samenwerking (pps) goed in beeld te brengen. Bij een pps (B1/B2) worden één of meerdere ondernemers (mede) eigenaar van de sportaccommodatie en/of worden zij mede verantwoordelijk voor exploitatie en beheer. Wanneer er voor wordt gekozen om één of meerdere ondernemers (mede) eigenaar van de nieuwe accommodatie te laten worden, levert de gemeente een exploitatiebijdrage en verzekert zich ervan dat Doesburgse sportverenigingen en scholen voldoende

gelegenheid wordt geboden om naast commerciële gebruikers van de sportaccommodatie sport en spel te kunnen beoefenen. Dit en allerlei andere voorwaarden zoals een financiering met onder andere een lening van de BNG met gemeentegarantie, inschatting van de risico's vraagt om nader onderzoek.

Een belangrijk aspect van het vervolgonderzoek is dat hierin worst-case-scenario's worden beschreven met daarbij de financiële gevolgen voor de gemeente. Maar ook wordt om deze risico's te verkleinen/ uit te sluiten een businesscase voor een publiek-private samenwerking voorgelegd aan een derden-partij voor een second-opinion. Zoals opgemerkt in de inleiding zullen derden deskundigen in het vervolgtraject worden betrokken om met een kritische blik mee te kijken naar het voor voorkeursvariant B op te stellen businessplan. Zo'n publiek-private samenwerking vraagt financiële waarborgen, die in akte en overeenkomsten moeten worden opgenomen.

Advies van Anyverse inzake haalbaarheid sporthal Den Helder te Doesburg:

Als wordt gekozen voor een pps-constructie zal de accommodatie worden verrijkt met kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen en professioneel, actief beheer, inclusief actieve verhuur. Ondernemers zullen er alles aan doen om de accommodatie continue in bedrijf te hebben en de diversiteit aan activiteiten te laten toenemen.

Aan toe te voegen sportvoorzieningen (indoor) moet daarbij in ieder geval worden gedacht aan:

- Een algemene fitnesszaal
- Een zaal voor groepslessen en dans
- Een zaal voor spinning
- Een zaal voor body & mind al dan niet gecombineerd met een Dojo
- Een Dojo voor alle gevechtssporten
- Ruimten voor paramedici en andere ondersteuning

Opties voor outdoor toe te voegen sportvoorzieningen zijn:

- Een trim-fitnessrack
- Een parcours
- Een op fitness ingericht klein park

Naast deze voorzieningen kunnen tal van sportactiviteiten worden georganiseerd voor essentiële maatschappelijke organisaties, voor sportevenementen als HYROX ² en voor specifieke jeugdsport-evenementen en G-sportevenementen.

De risico's die moeten worden onderzocht en moeten worden afgedekt om tot een haalbaar plan te komen zijn in ieder geval:

- Behoudens aanloopverliezen een positief bedrijfsresultaat;
- Ondernemerskracht van de betrokken ondernemer(s);
- Gevolgen van een minder goede exploitatie dan verwacht;
- Beperken gemeentelijke bijdrage;
- Vergunningen;
- Overname van de organisatie bij surseance of faillissement;

² HYROX is een wereldwijde indoor fitnessrace die hardlopen combineert met functionele workouts (een gestandaardiseerd wedstrijdformat dat wordt gebruikt voor allerlei fitnessniveaus. De letters HYROX staan niet voor een afkorting maar is een samentrekking van de woorden hybrid en rockstar.

- Verkoop van de organisatie aan derden;
- Zekerheid treffen over voorzieningen en gebruik voorzieningen;
- Risico's aan de zijde van de gemeente;
- Zekerheid overeenkomst en wilsovereenstemming;

Wanneer niet haalbaar of teveel twijfels blijven bestaan over garanties en risico's bij deelname van één of meerdere sport- en/of fitnessondernemers kan worden "overgestapt" naar een sportaccommodatie volledig in eigen beheer. Pas nadat u een besluit hebt genomen over de voorkeursvariant wordt een architect gecontracteerd.

De kosten gemoeid met vervolgonderzoek worden grofmazig begroot op € 140.000. Ons voorstel is om dit mét enkele andere resultaatbestemmingen te bekostigen uit het IBB 2025. Het IBB 2025 laat een positief resultaat zien van € 868.000.

Een deel van de nu nog te maken kosten zouden ook moeten worden gemaakt wanneer nu direct zou worden gekozen voor variant A1/A2/A3. Het in het vervolgonderzoek op te leveren product bevat al die informatie die nodig is om snel ná besluitvorming een architect te contracteren voor het leveren van een ontwerp met directiebegroting.

III Communicatie

Met fusiegemeenten:

De plannen voor de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie ter vervanging van de huidige gedateerde accommodatie worden met de portefeuillehouders sport van de fusiegemeenten besproken. Dit gesprek vindt plaats met als insteek dat Doesburg een goed geoutilleerde sportaccommodatie voor haar burgers en sportverenigingen wenst te bestendigen. Een accommodatie die desgewenst ook door inwoners van de fusiegemeenten Zevenaar, Duiven en Westervoort kan worden gebruikt. Maar het zou ook een aanzet kunnen zijn tot een heroriëntatie op sportaccommodaties in deze gemeenten, waarbij de goede bereikbaarheid van de nieuw te bouwen sportaccommodatie als voordeel kan worden gezien ter compensatie van het gegeven dat sportbeoefenaars uit andere gemeenten iets langer moeten reizen. Dit dan weer met uitzondering van de kern Angerlo

Met inwoners:

Op participatieplatform www.onsdoesburg.nl wordt de stand van zaken met betrekking tot de tot nu toe uitgevoerde verkenningen inzake een nieuw te bouwen sportaccommodatie toegelicht.

Met de pers:

Bijgevoegd persbericht is door ons team communicatie verzonden naar onze perscontacten.

Bijlage(n)

1. Concept persbericht