

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 84408-2023

Onderwerp: Herhuisvesting Honk- en Softbal vereniging

Auteur	: S. Berkers
Domein/team	: Concern
E-mail	: Sander.berkers@gemeentemaashorst.nl
Port.	: H. van den Broek

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Voorstel

1. In te stemmen met de locatiewaarde Kruisweg 1 voor het vestigen van een tijdelijk honk en softbalveld.
2. Het krediet Parkeervoorziening Uden Red Sox ad € 57.704,- in te trekken.
3. Het krediet Kleedaccommodaties Uden Red Sox ad € 201.090,- in te trekken.
4. Het krediet Uden Red Sox aanleg honkbalveld voor een bedrag van € 150.004,- in te trekken.
5. Het krediet Uden Red Sox hekwerk en dug-outs voor een bedrag van € 152.793,- in te trekken.
6. Een krediet ter beschikking te stellen voor de realisatie van een honk- en softbalveld aan de Kruisweg, groot € 2.050.000,-.
7. De aanvullende kapitaallasten van € 97.479,- in 2024 en € 193.324,- in 2025 en verder ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
8. Voor 2024 en verder een bedrag van € 15.000,- per jaar beschikbaar te stellen voor de huur van de locatie.
9. Deze meerjarige structurele lasten te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
10. De 7^e begrotingswijziging van 2024 vast te stellen.

Inleiding

Binnen Park Moleneind zijn momenteel 3 verenigingen gehuisvest: voetbalvereniging FC De Rakt, rugbyclub Octopus en honk- en softbalclub Uden Red Sox. In het verleden is geconstateerd dat de beschikbare ruimte op Park Moleneind onvoldoende is om alle 3 de verenigingen op een goede en veilige manier te huisvesten. Daarom heeft uw raad in 2018 besloten tot een herinrichting van Park Moleneind.

Uden Red Sox heeft aangegeven bereid te zijn om te verhuizen, op voorwaarde dat er wordt verhuisd naar een locatie met vergelijkbare voorzieningen. Na een uitgebreid participatietraject in 2017 en 2018 heeft uw raad ingestemd met een voorstel om Uden Red Sox uit te huizen naar Boekelsedijk. In 2023 bleek deze optie niet mogelijk te zijn, in verband met de beschikbare ruimte die niet voldoet aan de eisen (zie ook kopje 'Laatste besluitvorming').

Omdat verhuizing niet mogelijk bleek, was het noodzakelijk dat Uden Red Sox nog één seizoen op Park Moleneind speelde. Daarom is in 2023 noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan het veld, zijn hekken vervangen en verhoogd voor de accommodatie van Uden Red Sox op Park Moleneind. Inmiddels zijn verschillende onderdelen van de reconstructie op Park Moleneind uitgevoerd. Voor het afmaken van deze, door uw raad vastgestelde, reconstructie is het noodzakelijk dat Uden Red Sox verhuizen.

Gezien de ontstane urgentie is het van belang dat nu duidelijkheid over de huisvesting van Uden Red Sox komt. In commissievergadering van 29 juni 2023 is met uw raad gedeeld dat vanwege de urgentie en snelheid gaan voor een tijdelijke vergunning. Daarom doen wij nu een voorstel voor tijdelijke huisvesting (10 jaar) van de Uden Red Sox aan de Kruisweg 1 in Uden. Tevens maken we hiermee de verdere herinrichting van Park Moleneind mogelijk.

Indien uw raad hier niet mee instemt, kunnen wij als college onze opdracht niet uitvoeren, Uden Red Sox blijft dan op Park Moleneind gevestigd. Daarmee is het onmogelijk uw besluit uit 2018, te weten herinrichting van Park Moleneind, verder uit te voeren.

Laatste besluitvorming

De aanvankelijk beoogde, en als kansrijk ingeschatte, locatie Boekelsedijk is in het verleden verder uitgewerkt. Echter, de accommodatie was op de Boekelsedijk niet inpasbaar vanwege de veiligheidscontouren die over de openbare weg en over het perceel van omwonenden liepen. Ook ingediende zienswijzen konden niet weerlegd worden. De raad heeft, tijdens de raadsvergadering van 9 februari 2023 besloten om: 'De bestemmingsplanprocedure ten behoeve van het uithuizen van de honk- en softbalclub Uden Red Sox naar Boekelsedijk niet door te zetten, omdat de vereiste omvang van het honkbalveld ruimtelijk niet in te passen bleek.'

In vervolg daarop besloot de raad aan het college opdracht te geven per direct een onderzoek te starten om nog in 2023 tot een nieuwe, definitieve keuze voor een geschikte locatie te komen voor Uden Red Sox binnen de gemeente Maashorst, inclusief een tijdspad en financiële onderbouwing. Hiervoor is een budget van € 40.000,- gereserveerd ten laste van de algemene reserve. Hiervan is nog € 9.000,- beschikbaar.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor dit vervolgonderzoek zijn:

- De nieuwe locatie moet voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in het vademecum waarbij een honk- en softbalveld zijn gecombineerd. Dit bedraagt 180 bij 190 meter.
- Snelheid (vigerende bestemmingsplan van de nieuwe locatie kent bestemming 'sport', of is met weinig risico te herbestemmen).
- De financiële consequenties van de nieuwe locatie ten behoeve van de uithuizing van de Uden Red Sox hier naartoe moeten duidelijk zijn en voor de gemeenteraad acceptabel.

Mogelijke locatie

Met inachtneming van genoemde uitgangspunten blijkt uit dit onderzoek dat tijdelijke huisvesting van de Uden Red Sox op de locatie Kruisweg 1 het meest kansrijk is. Hiermee geven wij als college de best mogelijke invulling aan de raadsopdracht. Dit gaat echter wel gepaard met risico's. Daarnaast hebben we nog geen definitieve oplossing voor de Uden Red Sox.

Accommodatie

Om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt 'snelheid' wordt uitgegaan van een tijdelijke vergunning voor 10 jaar door toepassing van de *kruimelgevallenregeling*. Naar aanleiding van de tijdelijkheid zijn de kosten geminimaliseerd, maar wel op een wijze dat er een kwalitatief goed en veilig veld ligt. Dit is ook besproken met de Uden Red Sox en de Honkbalbond. We hergebruiken zoveel mogelijk elementen (bv. hekken) van de huidige locatie van Uden Red Sox op Park Moleneind en richten de nieuwe accommodatie sober in.

Kort samengevat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor een tijdelijke locatie aan de Kruisweg (zie bijlage 2 voor de uitgebreide financiële uitwerking):

- Toegang vanaf De Corridor.
- Eenvoudige parkeervoorziening.
- Aangelegd veld met drainage (beekdal) en beregening (droge zomer).
- Hergebruik hekken en back-stop van locatie Moleneind.
- Geen (sport)verlichting op het veld, wel stroom, water en rioolaansluiting.
- Kleedkamers en clubhuis in gehuurde tijdelijke voorzieningen.

Beoogd effect

In het seizoen 2024 kan de Uden Red Sox honk- en softbal spelen op een nieuwe locatie.

Argumenten

- 1.1) Gezien het proces tot nu toe en de urgentie is deze locatie de beste optie om in de toekomst honk- en softbal in de gemeente Maashorst veilig te stellen.
Andere locaties kennen een langere doorlooptijd.
- 1.2) Met de locatie Kruisweg 1 geven wij invulling aan het raadsbesluit van 9 februari 2023.
In dit raadsbesluit heeft u gevraagd om voor eind 2023 een definitieve keuze voor een geschikte locatie voor Uden Red Sox binnen de gemeente Maashorst, inclusief een tijdspad en financiële onderbouwing, aan uw raad voor te leggen. Met dit voorstel wordt aan deze vraag voldaan.
- 1.3) De eigenaar van het perceel en de gemeente hebben al een overeenkomst op hoofdlijnen.
De eigenaar is bereid met de gemeente op korte termijn (dit jaar) een huurovereenkomst aan te gaan. De locatie is beschikbaar en de eigenaar is bereid de grond al dit jaar aan

de gemeente te verhuren. Het betreft echter een tijdelijke locatie. De grond kan 10 jaar worden gehuurd, in die tijd moet ook de aanleg van het veld en het weer verwijderen ervan plaatsvinden. Er zijn geen verdere afspraken gemaakt voor de periode na deze 10 jaar.

- 1.4) We doen recht aan de oorspronkelijke belofte om de Uden Red Sox te verplaatsen.
Door uithuizing van de Uden Red Sox van Park Moleneind naar de locatie Kruisweg 1, kan de herinrichting van Park Moleneind uitgevoerd worden conform afspraken met de omgeving en opdracht van uw raad.
- 1.5) We doen recht aan de wens van de Uden Red Sox om dicht bij de kern van Uden te kunnen sporten.
Deze locatie voldoet aan die wens.

Kanttekeningen

- 1.1) Het veld past, maar dat de veiligheidsmarge wordt niet geheel gehaald.
Gezien het feit dat hier geen woningen staan en er nauwelijks verkeer is op de met een slagboom afgesloten, doodlopende Kruisweg, vinden we dit restrisico acceptabel.
- 1.2) Na besluitvorming is er een minimale doorlooptijd van vijf maanden, een realistische doorlooptijd bedraagt zeven tot acht maanden.
Dat betekent dat het veld in gebruik wordt genomen gedurende het seizoen 2024, mits er geen onvoorziene omstandigheden zijn.
- 1.3) De ontwikkeling van een honk- en softbalveld op deze locatie past niet in de huidige bestemming en is ook niet de meest wenselijke planologische ontwikkeling van de concept-omgevingsvisie.
Vanwege de snelheid en in verband met de uitdrukkelijke wens van het bestuur om de Uden Red Sox in 2024 te verhuizen, kiezen we voor een tijdelijke locatie. Daarom is deze tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan beter te onderbouwen. De provincie heeft op voorhand uitgesproken de locatie niet af te wijzen. Er moet wel goed onderbouwd worden dat dit voornemen hier past. Het risico bestaat dat succesvol bezwaar wordt gemaakt door derden bij de Raad van State. In dat geval zijn de investeringen al wel gedaan, want op basis van een bruikbare vergunning leggen we het veld al aan en kan het in gebruik worden genomen.
- 1.4) Er zijn nog geen onderzoeken (waaronder milieu, archeologie, bodem) uitgevoerd.
De kosten van eventuele mitigerende maatregelen zijn vaak hoog (enkele tonnen euro's) en kennen vaak een lange doorlooptijd. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken kunnen zowel de verwachte kosten alsook de doorlooptijd toenemen.
- 1.6) De investeringen worden in afwijking van de financiële verordening in de gemeente Maashorst versneld, in 10 jaar, afgeschreven.
Dit is noodzakelijk gelet op de tijdelijkheid van de locatie.
- 1.7) De geprognosticeerde kosten van ca. € 2.200.000,- wordt gemaakt ten behoeve van een vereniging met ca. 70 leden waarvan ongeveer 50 tot 60 actieve leden.

Deze investering past binnen het gemeentelijk beleid om breedtesport royaal te stimuleren.

1.8) De locatie Kruisweg 1 betreft een tijdelijke locatie, als gevolg van de, door uw raad, gewenste snelheid.

Indien er meer tijd beschikbaar is voor het realiseren van de een nieuwe locatie van de Uden Red Sox, zijn misschien geschiktere, permanente, locaties mogelijk.

2 t/m 8 De geprognosticeerde kosten van ca € 2.200.000,- overschrijden het nog beschikbare krediet voor de Boekelsedijk.

Deze € 2.200.000,- bestaat uit een investering van € 2.050.000,-. Daarnaast moet voor de locatie Kruisweg 1 een huurovereenkomst voor 10 jaar gesloten worden, met een totale huursom van € 150.000.

Voor de investering moet een nieuw krediet beschikbaar worden gesteld van € 2.050.000,-. De bestaande restkredieten voor de Boekelsedijk (in totaal groot € 550.000) moeten worden ingetrokken. Dit levert een gedeeltelijke dekking voor het nieuwe krediet. Het aanvullend gevraagde krediet bedraagt € 1.500.000,-.

Verder is per jaar een budget nodig van € 15.000,- voor de huur van de locatie.

Niet instemmen met de benodigde aanvullende kredieten leidt ertoe dat de Uden Red Sox niet kunnen verplaatsen. De gemeente komt haar belofte naar de omgeving niet na.

8 Onze begroting is niet alle jaren structureel sluitend

Het uitgangspunt is de harmonisatie van beleid binnen bestaande budgetten uit te voeren. Ons uitgangspunt is voor alle jaren een structureel sluitende begroting. Dat is momenteel niet het geval. De Begroting 2024 laat de volgende ontwikkeling zien: (Bedragen x € 1.000,-, V= voordeel, N= Nadeel)

	2024	2025	2026	2027
Saldo meerjarenbegroting 2024	V 343	V 4.512	N 4.059	N 5.453

Dit is uiteraard een momentopname maar wél de huidige stand van zaken en daar moeten we naar handelen. Er is dus in geen dekking voor voorstellen met structurele financiële gevolgen die betrekking hebben op de jaren 2026 en 2027.

Mocht de raad instemmen met dit voorstel dan moet extra dekking gezocht worden bij het opstellen van het bestedings- en dekkingsplan 2025-2028 als onderdeel van Programmabegroting 2025, in een combinatie van;

- Herijking bestaand beleid, oftewel andere zaken niet meer doen
- Bezuinigingen, oftewel het concreet stoppen met activiteiten
- De inzet van onze algemene reserve als structureel dekkingsmiddel
- Belastingverhoging voor onze inwoners, bedrijven en gasten.

Financiën

Stand van zaken november 2023.

Voor de herinrichting van locatie Moleneind en de verplaatsing van de Uden Red Sox, heeft de gemeenteraad in 2016 een krediet groot € 1.600.000,- beschikbaar gesteld, in 2020 is het krediet verhoogd tot € 2.400.000,-.

Van dit krediet is € 1.450.000,- gereserveerd voor aanpassing aan de locatie Moleneind na verplaatsing van de Uden Red Sox. Tevens is € 850.000,- van dit krediet (van € 2.400.000,-) gereserveerd voor de verplaatsing van de Uden Red Sox. Van deze € 850.000 is circa € 300.000,- besteed voor het bouwrijp maken van de Boekelsedijk. Hierdoor is er nog een restkrediet beschikbaar voor de verhuizing van de Uden Red Sox ter grootte van € 550.000,-.

Geprognosticeerde kosten Kruisweg

De geprognosticeerde kosten voor de Kruisweg 1 zijn € 2.200.000,- en overtreffen het in 2020 beschikbaar gestelde krediet. Deze overschrijding van het in 2020 beschikbaar gestelde krediet van € 850.000,-, bedraagt € 1.450.000,- en is ontstaan als gevolg van:

- Het bouwrijp maken van de Boekelsedijk groot € 300.000- Dit bedrag wordt bespaard op de toekomstige ontwikkeling van deze locatie.
- De huurkosten voor € 150.000,- aangezien de grond niet van de gemeente is.
- De sterke bouwkostenstijging tussen 2020 en 2023. Hierdoor hadden we ook voor de Boekelsedijk al moeten indexeren, omdat het budget voor die locatie ook niet toereikend was geweest.

Vornoemd bedrag vergelijken met het eerdere krediet van € 850.000,- als basis is niet realistisch.

Benodigd krediet

Zoals benoemd zijn de geprognosticeerde kosten voor de Kruisweg 1, ca. € 2.200.000,- (afgerond). Van deze kosten voor de Kruisweg 1 is € 150.000,- huur (€ 15.000,- per jaar) en € 2.050.000,- de investering op de locatie. Hierbij verwijzen wij verder naar de genoemde financiële risico's.

Deze investering van € 2.050.000,- wordt in 10 jaar afgeschreven. Dat is in afwijking van de financiële verordening, maar noodzakelijk gelet op de tijdelijkheid. Financieel houdt dit in dat bestaande kredieten voor de Boekelsedijk worden ingetrokken en een nieuw krediet beschikbaar gesteld moet worden. Het intrekken van bestaande restkredieten voor de Boekelsedijk (groot € 550.000,-) levert gedeeltelijk dekking voor het nieuwe krediet. Het aanvullend gevraagde krediet bedraagt € 1.500.000,-

Verder is er per jaar een budget nodig van € 15.000,- voor de huur van de locatie.

De locatie Kruisweg 1 is een tijdelijk locatie. Hierdoor moet in de toekomst gezocht worden naar een definitieve locatie. Voor dit locatieonderzoek komen wij te zijner tijd met een raadsvoorstel.

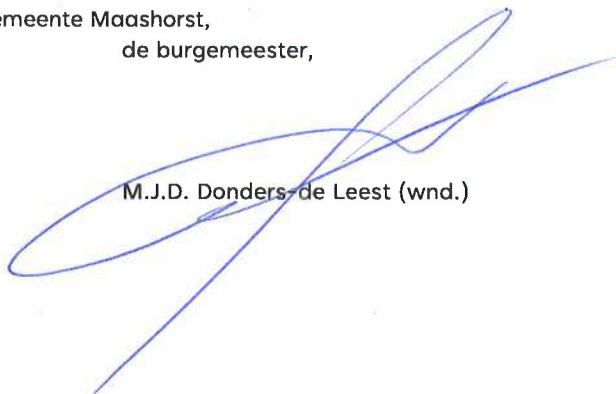
Uden, 9 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken



M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)



Samenvattend:

	2024	2025	2026	2027
Vrijkomende kapitaallasten door intrekken van bestaande kredieten.	€ 14.246	€ 28.281	€ 28.070	€ 27.859
Benodigde kapitaallasten voor de investering van € 2.050.000	€ -111.725	€ -221.605	€ -219.760	€ -217.915
Aanvullende benodigde kapitaallasten	€ -97.479	€ -193.324	€ -191.690	€ -190.056
Hurlasten	€ -15.000	€ -15.000	€ -15.000	€ -15.000
Totale structurele lasten	€ -112.479	€ -208.324	€ -206.690	€ -205.056

Duurzaamheid

Gezien de maximale duur van de huur van de grond en de gewenste doorlooptijd is een tijdelijke ontheffing van 10 jaar op basis van een zogenoemde 'kruimelgevallenregeling' de meest voor de hand liggende procedure. Daarmee is per definitie niet de meest duurzame oplossing mogelijk. Het ontwikkelen van een honk- en softbalveld en daarmee het behoud van een sportvereniging binnen de gemeente draagt bij aan het streven naar goede gezondheid en welzijn, één van de sustainable development goals.

Participatie

De Uden Red Sox en de KNBSB zijn in het gehele proces meegenomen. In de periode na de eerste schifting – nadat in ieder geval bekend was of aan de belangrijke voorwaarde van de vereiste perceelgrootte was voldaan – zijn ook de interne deskundigen betrokken. Directe burens zijn geïnformeerd.

Bij de Uden Red Sox is draagvlak voor de beoogde locatie.

Communicatie

Na besluitvorming door het college worden op vrijdag 10 november alle belanghebbenden (inclusief de gemeenteraad) onder embargo geïnformeerd. De pers wordt op vrijdag ochtend 10 november geïnformeerd door de wethouder in het persgesprek en met een bijbehorend persbericht.

Vervolg

1. Uitwerken ruimtelijke inrichting van de locatie.
2. Opstarten vergunningen procedure.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Begrotingswijziging

Bijlagen ter informatie

1. Locatie onderzoek Uden Red Sox
2. Financiële onderbouwing en doorloopplanning