

Slingeplas – 't Broock: een nieuw sportpark in Bredevoort

Aanleiding

In Bredevoort zijn in 2022 ideeën en ambities voor de Slingeplas en Sportpark 't Broock vastgelegd in het ambitiesdocument Slingeplas – 't Broock. Belangrijkste initiatiefnemers zijn Vakantiepark De Twee Bruggen, Sportvereniging Bredevoort en Bredevoorts Belang. Op hoofdlijnen bestaat het plan uit drie onderdelen, namelijk verplaatsing van het sportpark naar de Slingeplas, woningbouw op de locatie van het huidige sportpark en het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van de Slingeplas. De afgelopen periode is door de gemeente samen met de initiatiefnemers gewerkt aan de verdere uitwerking van het schetsontwerp uit het ambitiesdocument.



Afspraken

Belangrijk onderdeel is de realisatie van een nieuw sportpark bij de Slingeplas. In dat kader moeten tussen SV Bredevoort en de gemeente afspraken worden gemaakt over onder meer de sportvelden en het clubgebouw. Hierover is inmiddels meerdere keren goed overleg tussen beide partijen geweest. De voorlopige afspraken zijn vastgelegd in deze notitie, een soort intentieovereenkomst. De definitieve afspraken volgen bij de definitieve uitwerking. Daarmee wordt gestart nadat de raad akkoord is gegaan met het doorgaan met de ontwikkeling. Besluitvorming hierover vindt in juli 2025 plaats.

Sportvelden

Het bestaande sportpark 't Broock (de locatie waar de toekomstige woningbouw is voorzien) bestaat uit twee wedstrijdvelden en één trainingsveld. De ondergrond van de velden is natuurgras. SV Bredevoort huurt deze velden van de gemeente. Op dit moment bedraagt de jaarlijkse huur € 9.885 euro. De gemeente onderhoudt de velden, waarbij duidelijk is dat met name de top laag van de huidige velden gerenoveerd moet worden.

Voor het nieuwe sportpark hanteren we wat betreft velden het uitgangspunt dat de huidige situatie gehandhaafd blijft. Dit betekent dat er twee wedstrijdvelden en één trainingsveld van natuurgras komen. De huurprijs van deze velden blijft hetzelfde als nu, los van prijsstijgingen e.d. (conform het geldende beleid) die ook voor de huidige velden zouden gelden.

Een ander soort ondergrond (kunstgras of hybride) brengt de nodige meerkosten met zich mee. Deze kosten zullen door de gemeente worden vertaald naar een (veel) hogere huurprijs om daarmee de meerkosten te compenseren. SV Bredevoort heeft vanwege de bespeelbaarheid wel de wens om één van de velden in een andere ondergrond dan natuurgras uit te laten voeren en bekijkt de haalbaarheid voor de vereniging.

Clubgebouw

Het clubgebouw op het huidige sportpark 't Broock is eigendom van SV Bredevoort. Het gebouw wordt ook onderhouden door de vereniging. De inrichting van de kantine is aan renovatie toe, redelijk recent is nog wel geïnvesteerd in de kleedkamers.

Het nieuwe gebouw wordt onderdeel van de multifunctionele accommodatie die gerealiseerd wordt bij de Slingeplas. Het gaat daarbij om een horecagelegenheid en het clubgebouw van SV Bredevoort. Het voornemen is dat we de twee gebouwen met elkaar verbinden en waar het kan (keuken, toiletten) functies delen. De stichtingskosten van het nieuwe gebouw (onderdeel clubgebouw SV Bredevoort) worden geraamd op 1.335.000 euro, de jaarlijkse kapitaalslasten bedragen ca 80.000 euro.

Gezien deze kosten is het uitgangspunt dat de gemeente het clubgebouw in eigendom heeft en SV Bredevoort de voorziening van de gemeente huurt. Wat betreft huurprijs is een percentage van zo'n 15 à 20% van de jaarlijkse lasten gebruikelijk. Het naar beneden brengen van de jaarlijkse lasten is dus van invloed op de huurprijs. Een mogelijkheid hiervoor is een casco oplevering van het gebouw.

Een eerste inschatting van de kosten van een casco oplevering is € 65.000 op jaarbasis. Bij toepassing van het percentage van 15% op dat bedrag gaat het om een huurprijs van rond de € 10.000 per jaar. Een casco oplevering betekent wel dat er nog het nodige in het gebouw moet gebeuren. De kosten hiervoor kunnen deels gecompenseerd worden door de investeringen van SV Bredevoort in het huidige gebouw te verrekenen. Wat betreft onderhoud is uitgangspunt dat het klein onderhoud door SV Bredevoort wordt uitgevoerd, het groot onderhoud ligt bij de gemeente als eigenaar van het gebouw.

Beide partijen vinden bovenstaande een goede basis om verder uit te werken. Uitgangspunt is dat SV Bredevoort op de nieuwe locatie als gezonde vereniging verder kan, zonder zich hiervoor diep in de schulden te moeten steken.

Belangrijke vragen voor het vervolg zijn:

- Wat zijn de uiteindelijke jaarlijkse lasten (inclusief de onderhoudskosten) van een casco oplevering en wat hoort er wel en niet bij de casco oplevering?
- Wat is de hoogte van de investeringen van SV Bredevoort in het huidige clubgebouw?
- Er moeten goede afspraken worden gemaakt over het onderhoud van het nieuwe gebouw: welke werkzaamheden behoren tot het klein en groot onderhoud?

Tot slot

De hoofdlijnen van de afspraken tussen de gemeente en SV Bredevoort zijn hiermee helder. Na een positief besluit van de gemeenteraad over de verdere uitwerking zullen we gezamenlijk definitieve afspraken maken over het nieuwe sportpark bij de Slingeplas. Hiervoor is ook goedkeuring van de leden van SV Bredevoort nodig.

Mei 2025

