



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 26 februari 2026
Agendapunt: 10
Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek nieuw sportpark Heeswijk-Dinther
Vaststellen van de 15^e begrotingswijziging 2026
Portefeuillehouder: wethouder Marius Tielemans

Heesch, 6 januari 2026

Inleiding

Op 12 december 2024 heeft uw gemeenteraad de voorkeurslocatie vastgesteld voor het nieuwe sportpark in Heeswijk-Dinther en in dezelfde vergadering heeft uw raad ook een voorkeursrecht gemeente gevestigd op deze grond en opdracht gegeven tot uitwerking van een haalbaarheidsonderzoek.

Binnen dit traject is participatie van groot belang voor het maatschappelijke draagvlak. In dit kader heeft op 6 oktober een openbare informatieavond plaatsgevonden voor grondeigenaren, omwonenden en overige belanghebbenden. De feedback vanuit deze avond is reeds meegenomen in de uitwerking. Aanvullend is vanaf de start van het haalbaarheidsonderzoek (zomer 2025) veelvuldig overleg geweest met de vijf sportverenigingen om te komen tot de voorliggende schetsontwerpen. In de laatste fase van het project is de keuze gemaakt om meerdere varianten uit te werken waarin rekening is gehouden met de reeds ontvangen feedback. Deze hebben geresulteerd in de varianten B & C. Deze varianten zijn op 15 december besproken met een vertegenwoordiging van belanghebbenden.

In dit voorstel treft uw raad alle drie de uitgewerkte varianten aan. Het is aan uw raad om te bepalen of een van deze varianten verder uitgewerkt moet worden.

Variant A

Deze variant gebruikt het volledige gebied van het door u gevestigde voorkeursrecht voor invulling van een open sportpark in de opzet van een landschapspark. Dit park kan gebruikt worden voor sport en recreatie in brede zin ten behoeve van de gehele gemeenschap.

Variant B

Deze variant gebruikt in de basis slechts de ruimte die nodig is om de te herhuisvesten sportverenigingen een plek te bieden en is daarmee te benoemen als de "compacte" variant.

Variant C

Deze variant zoekt de balans tussen variant A en B. Deze variant biedt ten opzichte van variant B meer ruimte voor natuur en landschap alsmede meer uitbreidingsmogelijkheden voor sport. Tegelijkertijd gaat deze variant beperkt om met het benodigde grondgebruik.

Om te zorgen dat het plan voldoende voortgang behoudt binnen de termijnen van het door uw raad op 16 december 2024 gevestigde voorkeursrecht gemeenten, leggen we aan u de volgende voorstellen voor:

Voorstel

1. De voorkeursvariant C vast te stellen en kennis te nemen van de eindrapportage 'Haalbaarheidsonderzoek nieuw sportpark Heeswijk-Dinther'.
2. In te stemmen met de verhoging van het voorbereidingskrediet grondexploitatie met € 350.000 voor de verdere uitwerking van het beoogde nieuwe sportpark op de voorkeurslocatie ten laste van de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten

1.1 Het bestuursprogramma 2022-2026 "Samen Bouwen aan een Veerkrachtig Bernheze" beschrijft het verkennen van het nut en de noodzaak voor een nieuw gezamenlijk sportpark.

Na de vaststelling van de voorkeurslocatie van het nieuwe sportpark in Heeswijk-Dinther is de nadere haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van het sportpark onderzocht door middel van het voorliggende haalbaarheidsonderzoek.

De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek in combinatie met de voorkeurslocatie maken dat het onderzoek naar de locatie is afgerond.

1.2 Variant C gaat efficiënt met de ruimte om en levert tegelijkertijd een belangrijke bijdrage aan de ambities van de gemeente.

Deze variant geeft voldoende ruimte voor de sportverenigingen om uit te breiden in de toekomst. Bovendien kent deze variant significant meer ruimte voor groen ten opzichte van de compacte variant, wat aansluit bij de ambities uit het groenstructuurplan (zoals vastgesteld door uw raad op 14 december 2023). Deze variant komt tegemoet aan de geuite behoefte tijdens de bewonersavond om (meer) afstand te houden ten opzichte van de bestaande bebouwing rondom de locatie.

1.3 Variant C betreft financieel de meest verantwoorde variant binnen de gestelde ambities.

De gemeente heeft reeds € 150.000,- uitgegeven aan voorbereidingskosten. Voor de voorliggende drie varianten is de verwachting dat de volgende investeringen nog benodigd zijn:

	Variant A	Variant B	Variant C
Grondverwerving, plankosten, bouw- en woonrijp maken	€ 17,9 miljoen	€ 12,5 miljoen	€ 13,0 miljoen
Sportvelden en gebouwen	€ 16,3 miljoen	€ 16,3 miljoen	€ 16,3 miljoen
Totaal	€ 34,2 miljoen	€ 28,8 miljoen	€ 29,3 miljoen

Hierbij is rekening gehouden met de verwachte inflatie op basis van algemene parameters. Doordat het vertrekpunt: 'behoud van de huidige sportvoorzieningen', kennen alle varianten in de basis dezelfde investering voor de opstallen.

Alle investeringen in grondverwerving, plankosten, bouw- en woonrijp maken zijn incidentele investeringen zonder afschrijvingslasten die structureel drukken op de begroting. De investeringen in de opstallen zullen wel (deels) geactiveerd worden met een jaarlijkse afschrijvingslast tot gevolg. Deze brengen (afhankelijk van het niveau van privatisering) een jaarlijkse afschrijvingslast met zich mee van tussen de € 0,46 miljoen en € 0,74 miljoen.

1.4 Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat er maatschappelijk draagvlak is voor deze ontwikkeling.

Tijdens het onderzoek naar de haalbaarheid van het sportpark is in het kader van participatie een informatieavond georganiseerd voor grondeigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. Het voorliggende plan is overwegend positief ontvangen, waarbij het voor het vervolgtraject belangrijk is om de participatie intact te houden.

De betrokken sportverenigingen waren onderdeel van het projectteam dat het schetsontwerp voor het park heeft uitgewerkt. Zij kunnen zich in de basis vinden in alle varianten.

1.5 Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat er mogelijk andere geïnteresseerden zijn voor het gebruik van de accommodaties op het sportpark.

Naast de betrokken sportverenigingen zijn er mogelijk andere geïnteresseerde gebruikers van het sportpark. In de toekomst kan het sportpark multifunctioneel gebruikt worden door diverse partijen zoals een biljartvereniging, naschoolse opvang, fysiotherapie, etc. Bij nadere ontwikkeling wordt verder onderzocht of en op welke wijze deze partijen op het nieuwe sportpark gefaciliteerd kunnen worden. In alle varianten is er daarom rekening mee gehouden dat het gebouw in de uitwerking eventueel nog uitgebreid kan worden.

2.1 Het ingezette fusietraject van de voetbalverenigingen vraagt om op korte termijn met het vervolg aan de slag te gaan

De betrokken voetbalverenigingen (VV Heeswijk en RKS V Avesteyn) zijn momenteel in fusie. Om goed functionerend als één nieuwe sportvereniging verder te kunnen is voortgang in de ontwikkeling van één gezamenlijke locatie zeer wenselijk. Realisatie van een nieuw sportpark is een langdurig traject. Dit verhoogt het belang om op korte termijn voortvarend aan de slag te gaan richting de realisatie van het gezamenlijke sportpark.

2.2 De termijn van het voorkeursrecht vraagt om een voortvarende aanpak.

Zoals reeds vermeld heeft uw raad op 12 december 2024 het voorkeursrecht gevestigd op deze locatie ten behoeve van de ontwikkeling van een sportpark. Om deze termijn te kunnen verlengen is vaststelling van een wijziging omgevingsplan nodig vóór 16 december 2027 (drie jaar na de publicatiedatum van het besluit). Hoewel de termijn van bijna twee jaar nog ver weg is, komt er veel onderzoek en technische uitwerking kijken bij gebiedsontwikkelingen van een dergelijk formaat. Grotere gemeentelijke projecten hebben in het verleden een doorlooptijd van rond de 18 maanden gehad vanaf het moment van selectie van het ruimtelijk bureau tot vaststelling van het plan door de raad.

Tot afloop van het voorkeursrecht gemeente resteert nog ongeveer 21 maanden. Echter is het wenselijk om ruimte te hebben in de planning voor eventuele tegenvallers bij deze uitwerking. Om die tijd ook te kunnen pakken is het noodzakelijk dat de benodigde middelen voor de verdere uitwerking beschikbaar zijn.

Risico's

Handhaving

Het voorliggende schetsontwerp laat een open sportpark zien welke voor iedereen toegankelijk is. Naar aanleiding hiervan hebben diverse belanghebbenden tijdens de informatieavond hun zorgen geuit over handhaving op en rondom het sportpark. Hierbij kan gedacht worden aan vandalisme en overlast van geluid en/of hangjongeren.

Consequenties van vervolginvesteringen zijn nog niet verwerkt in het meerjarenperspectief 2026-2029

Uw raad neemt nu een besluit waarmee de volgende fase kan worden doorlopen. Het totale proces heeft een langere doorlooptijd dan de begroting 2026-2029. In het huidige meerjarenperspectief 2026-2029 is nog geen rekening gehouden met de financiële consequenties van de vervolginvesteringen in de sportvoorzieningen (kapitaallasten) en een naar verwachting negatieve grondexploitatie. Er moet een integrale afweging plaatsvinden in toekomstige meerjarenperspectieven, wat kan leiden tot stopzetting van het project. Dit resulteert in eenmalige desinvesteringen.

Compensatierisico BTW

Voor investeringen op sport bestaat geen recht op aftrek of compensatie van BTW. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, kunnen gemeenten jaarlijks de Specifieke uitkering stimulering sport aanvragen. Deze regeling voorziet in (gedeeltelijke) compensatie van de BTW. De regeling heeft een jaarlijks plafond waardoor volledige compensatie van de BTW niet is gegarandeerd. Daarnaast heeft de regeling op dit moment nog een looptijd tot en met 1 september 2027. Er is nog geen duidelijkheid of en onder welke voorwaarden deze regeling wordt verlengd. In de doorrekening hebben we rekening gehouden met verlenging van de huidige regeling. Het financiële risico bij geen verlenging of verlenging met aangepaste voorwaarde is op basis van de huidige opstalraming € 3,5 miljoen aanvullende investeringskosten.

Kosten en dekking

Financiering voorbereidende kosten

Uw raad heeft eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 150.000 ten laste van de reserve nog nader te bestemmen. Dit voorbereidingskrediet is onderdeel van de totale grondexploitatie en is reeds besteed. Het gevraagde bedrag van € 350.000 ten laste van de reserve nog nader bestemmen betreft daarom ook een verhoging van het voorbereidingskrediet. Het totaal aan beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling wordt daarmee € 500.000,-.

Het doen van de benodigde aankopen van grondverwerving heeft uw raad reeds geaccordeerd met uw besluit tot het vestigen van het Voorkeursrecht Gemeente op de gronden in deze locatie. Voor het verwerven van de gronden hoeft de gemeente op basis van de huidige liquiditeitspositie geen kapitaal aan te trekken. Ook is er geen dekking nodig omdat de uitgaven uitsluitend een balansmutatie betreft. De gronden worden namelijk tegen aanschafwaarde geactiveerd.

Dekking toekomstige investeringen

In het meerjarenperspectief 2026-2029 is nog geen rekening gehouden met de financiële consequenties van de aanleg van het sportpark. Voorafgaand aan de volgende stap (go / no-go) moet een integrale afweging plaatsvinden van alle (toekomstige) investeringen binnen de planning & controlcyclus. Vervolgens (bij een positieve keuze) wordt aan uw raad een besluit voorgelegd tot vaststelling van de grondexploitatie en een investeringsvoorstel voor de realisatie van de opstallen. Ter onderbouwing van de bedragen waaraan gedacht kan worden zijn verschillende financiële uitwerkingen gemaakt. Het college acht het niet wenselijk deze gegevens openbaar te maken, gezien dit de positie van de gemeente in het vervolgtraject sterk negatief kan beïnvloeden. De bijbehorende relevante financiële uitwerkingen (betreffende bijlagen 11 en 13 t/m 19) liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Vervolg

Uitwerking procedure

Om voortvarend aan de slag te kunnen blijven is in december 2025 gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de selectie van een partij voor de begeleiding van de ruimtelijke procedure. Bij een positief besluit op bovenstaande beslispunten kan het bureau in maart geselecteerd/gecontracteerd worden.

In het uitwerkingsproces zijn er periodiek klankbordsessies met sportverenigingen, waterschap en een afvaardiging van de omwonenden om te komen tot een zo veel als mogelijk gedragen ontwikkeling van het sportpark.

Het streven is een aanbieding van de wijziging van het omgevingsplan voor een nieuw sportpark aan uw raad medio 2027. Daarbij is inzet dat het daadwerkelijke aanbiedingsmoment altijd nog vóór 16 december 2027 is. Dit vanwege het aflopen van het voorkeursrecht gemeenten op die datum.

Grondverwerving

Het gevestigde voorkeursrecht is een passief middel. Er geldt slechts een aanbiedingsplicht wanneer een koper actief de gronden wil verkopen. De grondverwerver van de gemeente gaat daarom verder met actief gesprekken voeren met de grondeigenaren. Streven is om er minnelijk met de grondeigenaren uit te komen. Het nu op te starten actieve verwervingstraject is ook belangrijk om bij locaties waar geen overeenstemming wordt bereikt eventueel het middel van onteigening in te kunnen zetten. Om door te kunnen pakken op de ontwikkeling is het streven om (indien noodzakelijk) kort volgend op het besluit tot vaststelling van de ruimtelijke procedure een besluit tot onteigening aan u voor te leggen.

Betrokkenheid raad in toekomstige besluitvorming

Een uitgebreide conceptplanning vindt u terug in bijlage 12 van dit voorstel. Hierin zijn voor de raad de volgende beslismomenten opgenomen met verwachte momenten:

- Vaststellen negatieve GREX (4^{de} kwartaal 2026)
- Vaststellen wijziging omgevingsplan (3^{de} kwartaal 2027)
- Besluit onteigening (3^{de} / 4^{de} kwartaal 2027)

De financiering van de opstallen wordt bij het beslispunt omtrent vaststellen wijziging omgevingsplan inzichtelijk gemaakt. Verdere besluitvorming en verantwoording behoort bij de reguliere P&C-cyclus.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

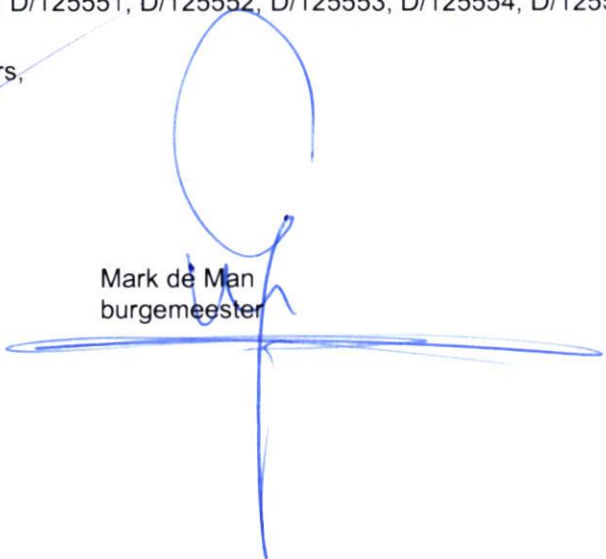
- Raadsbesluit Haalbaarheidsonderzoek sportpark Heeswijk-Dinther Koffiestraat – Hommelsedijk en vaststellen negatieve grondexploitatie (D/117548)
- Haalbaarheidsonderzoek sportpark Heeswijk-Dinther
- Bijlage 1 - Eindrapportage haalbaarheidsonderzoek Newae (D/124268)
- Bijlage 2 - Stakeholderanalyse en participatieplan geanonimiseerd (D/125549)
- Bijlage 3 - Reactienota participatieavond geanonimiseerd (D/124269)
- Bijlage 4 - Schouw planlocatie IVN Bernheze geanonimiseerd (D/124270)
- Bijlage 5 - Archeologisch bureauonderzoek (D/124271)

- Bijlage 6 - Explosievenonderzoek (124395)
- Bijlage 7 - Quicksan Omgevingsdienst Brabant-Noord (124396)
- Bijlage 8 - Behoeft- en capaciteitsonderzoek (D/125550)
- Bijlage 9 - Programma van Eisen (D/124397)
- Bijlage 10 - Schetsontwerpen (D/124274)
- Bijlage 12 - Concept planning vervolgtraject (D/125607)
- Bijlage 11 & 13 t/m 19 – financiële uitwerkingen – NIET OPENBAAR (D/124275, D/124272, D/124273, D/125551, D/125552, D/125553, D/125554, D/125555)

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester