Gemeente Borger-Odoorn

73706-2022:913047

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: M Hoving
Afdeling/cluster: Sociaal domein - Sport
Portefeuillehouder: A. Huijing - van Tongeren

Registratienummer: 73706-2022:913047

Onderwerp:
Realisatie sportpark Odoorn

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling

Beslispunten:

1. De gemeenteraad stemt in met de kaders van het plan van aanpak voor het realiseren van het nieuwe sportpark in Odoorn;
2. en brengt de extra benodigde incidentele financiering (€ 800.000,-) ten laste van knop 2 in de BERAP 2022-2;
3. en verwerkt de extra benodigde investering voor het optimaliseren van de ontsluitingsroutes via de Hammeersweg en Torenweg (€ 20.625,- kapitaalslast) in de BERAP 2023-1;
4. en geeft het college opdracht om het plan van aanpak in samenwerking met de verenigingen uit te voeren;
5. en stemt in met de garantstelling van de geldlening van € 150.000,- aan de verenigingen vv HOC en tc OKKO.

Inleiding
Vorig jaar zomer heeft uw gemeenteraad ingestemd met het uitwerken van voorkeursvariant 1 t.b.v. sportpark Odoorn. Middels een motie heeft uw gemeenteraad het college gevraagd om te komen tot een plan van aanpak met een deugdelijke financiële onderbouwing met aandacht voor breedtesport, duurzaamheidsaspecten en onderzoek te doen naar mogelijkheden om de ontsluitingsroute te optimaliseren. Gedurende het traject is ook de verplaatsing van de opslagloods waar dorpsbelangen gebruik van maakt actueel geworden en in dit voorstel ingesloten.

Met deze motie is het college aan de slag gegaan. De plannen voor de aanleg van het nieuwe sportcomplex in Odoorn zijn in een ver gevorderd stadium en samen met de verenigingen opgesteld. De uitwerking van deze plannen zijn vorm gegeven in een plan van aanpak. Dit plan van aanpak geeft de kaders aan voor de volgende fase. De realisatiefase. Als bijlage is het plan van aanpak toegevoegd.

Het plan van aanpak geeft een beeld op welke wijze het nieuwe sportpark zal worden gerealiseerd. Het gaat in op de huisvestingseisen, de planologische- en financiële haalbaarheid, het eigendom, beheer en exploitatie. Daarnaast zijn de volgende stappen in de realisatiefase in beeld gebracht.

Uw gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met het plan van aanpak, de extra benodigde financiering beschikbaar te stellen, een borgstelling voor de geldlening van de verenigingen en het college van B&W opdracht te geven om over te gaan tot realisatie van het nieuwe sportpark in Odoorn en het optimaliseren van de ontsluitingsroute.

Beoogd effect
De verenigingen en de gemeente kunnen de volgende stappen zetten in het proces om het sportpark in Odoorn te realiseren.

Argumenten

1.1 De kaders zijn volgens de beleidskaders opgesteld
Het concentreren van de buitensportvoorzieningen voor de dorpen Exloo, Odoorn en Valthe in een sportpark bij Odoorn is een onderdeel van het beleid 'leefgebied en buitensport'. De gestelde kaders voor de realisatie zijn op basis van dit beleid en de normen van de sportbonden opgesteld.

1.2 Met dit voorstel geven we uitvoering aan de motie van uw gemeenteraad
Bij de behandeling van de kadernota 2022 in juni'21 heeft uw gemeenteraad het college gevraagd om plan van aanpak uit te werken voor sportpark Odoorn.

1.3 Zonder uitzondering zijn alle gebruikers (verenigingen) erg positief over de te bieden faciliteiten van het sportpark
De betrokken verenigingen staan achter het plan van aanpak en de gestelde kaders. Ze zijn enthousiast over de plannen en staan te popelen om op korte termijn over te gaan tot het realiseren van deze plannen.

2.1 Aanvulling financiering is noodzakelijk
Om het nieuwe sportpark te kunnen realiseren is extra budget nodig. Na actualisatie van de ramingen voor het realiseren van het clubgebouw en de veld- en terreininrichting is gebleken dat het beschikbaar gestelde budget niet toereikend is. Er is een incidenteel bedrag van € 800.000,- nodig om de plannen daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

3.1 Daarnaast zorgt het optimaliseren van de ontsluiting van het sportpark voor bijkomende kosten. Vanuit de wens van de gebruikers van het park, de aanwonenden langs de ontsluitingsroute en de besturen van de verenigingen is gewerkt aan plannen om de ontsluitingsroutes aan te passen. Deze aanpassingen vragen om een extra investering van maximaal € 275.000,-. Er zijn drie varianten besproken met omwonenden en gebruikers van het sportpark. De duurste (voorkeursvariant college van B&W) vraagt een investering van € 275.000,-.

De aanpassingen zijn niet alleen positief voor het sportpark maar dragen ook bij aan een verbetering van de verkeersituatie in het dorp. Zo wordt op verschillende plaatsen snelheidsbeperkende maatregelen aangebracht zal de maximum snelheid worden teruggebracht naar 30km/uur.

5.1 *Garantstelling van de geldlening levert gunstige leningsvoorwaarden op voor vereniging*
De garantstelling draagt bij aan het sneller verstrekken van een lening aan de verenigingen.

Kanttekeningen

1.1 Het Programma van Eisen is op basis van hoofdlijnen
Het programma van eisen is opgemaakt vanuit de gebruikersbehoefte, de normen van de sportbonden en het beleid van de gemeente m.b.t. sportcomplex inrichtingen. Dit zijn de functionele en ruimtelijke eisen voor het sportcomplex. In het vervolgtraject is aandacht voor de technische eisen voor het gebouw. Dit traject zal gelopen worden door de verenigingen. Als opdracht krijgen ze mee om binnen het geraamde budget te blijven.

1.2 De bijdrage van de verenigingen is tot het maximaal opgenomen
Er is geen extra ruimte om vanuit de verenigingen bij te dragen in de benodigde investering. Er hebben veelvuldig gesprekken plaatsgevonden om te verkennen wat er haalbaar is vanuit de verenigingen. Op basis van inschattingen zijn nu bedragen opgenomen in de dekking. Het kan zijn dat in de realisatiefase blijkt dat de inbreng van de vereniging minder, of juist meer, blijkt te zijn. Dit heeft invloed op de totale kosten van de investering. De Sustainable Development Goals krijgen een belangrijke plaats in het vervolgtraject. Duurzaamheid, klimaat, partnerschap om doelstellingen te bereiken, gezondheid en welzijn, water en infra zijn hierbij vanzelfsprekend.

1.3 Stijgende bouwkosten kunnen zorgen voor een hogere investering
De toenemende kosten in de bouwwereld maken het onzeker of de realisatie van het sportcomplex daadwerkelijk binnen de voorgestelde begroting uitgevoerd kan worden. Dit risico is niet weg te nemen en moet lopende het proces bijgestuurd worden. Het prijspeil van de nieuwste ramingen is van april 2022.

1.4 Het sportcomplex is tijdens de bouw niet beschikbaar voor de huidige gebruikers
Als gevolg van de werkzaamheden op het sportpark is het voor de tennis- en voetbalvereniging niet mogelijk om het sportpark te gebruiken. De tennisvereniging gaat in overleg met omliggende verenigingen of zij gebruik kunnen maken van andere complexen. De voetbalvereniging gaat gebruik maken van de complexen in Exloo en Valthe. De velden worden hiervoor geoptimaliseerd zodat de intensiteit passend is bij de staat van de velden.

5.1 De gemeente staat garant voor de leningsvoorwaarden
Indien de vereniging niet voldoet aan de leningsvoorwaarden, dan zijn we als gemeente verantwoordelijk om aan deze leningsvoorwaarden te voldoen.

Financiën
Voor het vernieuwen van het sportcomplex in Odoorn is in 2021 een kostenraming gemaakt. Op basis van deze kostenraming is een bedrag beschikbaar gesteld door uw gemeenteraad. Dit bedrag is, na afstemming met de verenigingen en een nieuwe marktverkenning, in de afgelopen maanden geactualiseerd.

De kosten voor de realisering van het sportpark zijn, na actualisatie, geraamd op € 3.775.000,- exclusief btw. We rekenen met een bedrag zonder BTW omdat er regelingen zijn waarbij de BTW over de investeringen kan worden terugontvangen. Voor het gemeentelijke deel, veld- en terreininrichting, maken we gebruik van de SPUK-regeling en de verenigingen maken gebruik van de BOSA-regeling.

De verenigingen dekken, voor de onderdelen die uitgaan boven de normen van de bond m.b.t. het gebouw, € 350.000,-. De netto investering die voor rekening van de gemeente komt bedraagt € 3.425.000,-. Dit is inclusief kosten voor project/bouwbegeleiding, kosten deskundigen voor opstellen PvE en ontwerpen, constructeurskosten en bijkomende kosten.

Opgemerkt wordt dat de kosten van de aanleg van de veld- en terreininrichting op basis van een investering worden gefinancierd. De kosten voor het clubgebouw worden incidenteel ten laste gebracht van de begroting.

Uw gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de begroting 2022 een bedrag opgenomen van € 2.350.000. Na actualisatie en de onderhandelingen met de verenigingen blijkt dit bedrag niet voldoende. Er is nog een incidenteel bedrag van € 800.000,- nodig om het vernieuwde sportpark te kunnen realiseren. Dit bedrag betreft circa € 30.000,- voor het verplaatsen van de schuur van de vereniging van dorpsbelangen en € 770.000,- voor de hogere raming van de realisatie van het clubgebouw.

Daarnaast vraagt het aanpassen van de ontsluiting van het sportpark ook om extra kosten. Adviesbureau BonoTraffics heeft onderzoek gedaan en samen met de beleidsmedewerker Verkeer en projectleider civiel- en cultuurtechnische inrichting de keuzemogelijkheden uitvoerig besproken met verschillende aanwonenden in huiskamergesprekken. Dit proces is nog niet geheel afgerond, wel kan inzicht worden gegeven in voorkeursrichting en kosten. De voorkeur van het college van B&W ligt bij het meest uitgebreide idee waarbij aanpassingen plaatsvinden aan de Hammeers- en Torenweg. Naast de verkeerskundige maatregelen komt deze variant tegemoet aan het behouden van ons erfgoed. De uitstraling van het laatste stuk keienverharding van de Hammeersweg richting Torenweg zal zoveel mogelijk behouden blijven en worden voorzien van brede rijsporen in klinkers aan beide zijde.
Deze variant vraagt om een investering van € 275.000.

In onderstaand tabel is zichtbaar wat de totale investering behelst voor het project.

INVESTERINGSBEGROTING	BEDRAG (EXC. BTW)
Raming kosten clubgebouw	€ 1.700.000
Raming kosten aanleg veld- en terreininrichting	€ 1.940.000
Subtotaal	**€ 3.640.000**
Projectbegeleidingskosten	€ 75.000
Opstellen PvE en maken inrichtings- en ontwerpplan	€ 35.000
Bijkomende kosten (o.a. leges)	€ 25.000
TOTAAL	**€ 3.775.000**

Het verschil met de raming in 2021 komt voort uit een inschatting van enkele jaren geleden en de alsmaar stijgende bouwkosten door de onzekerheden van de bouwstofprijzen. Met dit uitgewerkte plan van aanpak zijn meer details bekend en is een specifiekere raming aangeleverd. De kosten voor de bouwmaterialen zijn door de gestegen kosten voor grondstoffen, zoals bekend, enorm toegenomen.

Het is mogelijk dat de bouwkosten gedurende het project nog steeds toenemen. We vragen van de verenigingen om binnen het beschikbare budget te bouwen. Eventuele tekorten die ontstaan tijdens de bouw van het gebouw dienen door de verenigingen voorgelegd te worden aan de gemeente. Gezamenlijk wordt bekeken hoe dit knelpunt opgelost kan worden. Kanttekening hierbij is dat de verenigingen niet in staat zijn om dergelijke bedragen op te hoesten. De bijdrage die zij nu leveren is het maximale wat gezond is om te dragen in de jaarlijkse exploitatielast.

DEKKINGSPLAN	BEDRAG (EXC. BTW)
BIJDRAGE GEMEENTE	**€ 2.350.000**
Beschikbaar budget clubgebouw	€ 700.000
Beschikbaar budget aanleg veld- en terreininrichting	€ 1.650.000
BIJDRAGE VERENIGINGEN	**€ 350.000**
Eigen inbreng voetbalvereniging	€ 35.000
Eigen inbreng tennisvereniging	€ 15.000
Zelfwerkzaamheid realiseren sportpark door beide verenigingen	€ 80.000
Voordeel van uitkering BOSA-regeling t.o.v. SPUK-regeling (7,5%)	€ 40.000
Lening verenigingen tegen 2,25%	€ 150.000
Aankoop clubgebouw tennisvereniging door gemeente	€ 30.000
TOTAAL BESCHIKBAAR BUDGET	**€ 2.700.000**
TOTAAL BENODIGD BUDGET CLUBGEBOUW	€ 1.700.000
TOTAAL BENODIGD BUDGET VELD- EN TERREININRICHTING	€ 1.940.000
TOTAAL BENODIGD BUDGET PROJECTBEGELEIDINGSKOSTEN	€ 135.000
TOTAAL INVESTERINGSBUDGET	**€ 3.775.000**
DEKKINGSVRAAG	***€ 1.075.000***

Het voorstel is om de gevraagde en benodigde incidentele dekking van € 800.000,- ten laste te brengen van knop 2 in BERAP 2022-2. Voor het benodigde budget voor de verkeersaanpassingen rondom het sportpark (a € 275.000,-) wordt voorgesteld om deze

op te nemen in de begroting 2023. De kapitaalslast voor deze investering bedraagt € 20.625,-.

Sustainable Development Goals (SDG)
De SDG's zijn verweven in het traject van ontwikkeling tot en met exploitatie van het sportpark. Enkele van de 17 SDG's worden hieronder kort toegelicht.

Betaalbare en duurzame energie - energieneutraal
In de basis wordt het gebouw energieneutraal opgeleverd. Door het gebruik van o.a. zonnepanelen wordt stroom zelf opgewekt. Hierdoor hebben de verenigingen lage energiekosten. Er zijn mogelijkheden om het gebouw extra te verduurzamen, waardoor nul op de meter mogelijk is, kosten € 300.000,-. Hierover wordt door de verenigingen later besloten. Het is wellicht mogelijk om deze kosten binnen de bestaande bouwkosten op te vangen als de offerte voor het project mee lijkt te vallen.

Klimaatactie
De effecten van klimaatverandering vormen een bedreiging voor mens en natuur. Al het hemelwater en drainagewater zal in de omgeving worden opgevangen en worden toegelaten te infiltreren. Om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te reduceren is een gesloten grasmat belangrijk. Om het gras ook in droge periodes optimaal te laten groeien wordt een beregeningsinstallatie aangelegd. De grasmat blijft hierdoor beter gesloten waardoor onkruiden minder kans krijgen. Overtollig water infiltreert direct in de bodem.

Eerlijk werk en economische groei
Doordat de aard van de werkzaamheden van de cultuur- en civieltechnische werkzaamheden sterk verschilt met het realiseren van een clubgebouw, is het mogelijk om de opdrachten apart van elkaar aan te besteden. Hierbij wordt de aanbesteding van de cultuur- en civieltechnische werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd en de aanbesteding van de bouw van het clubgebouw door de verenigingen uitgevoerd. De gemeente legt de plicht voor het aanbesteden door aan de verenigingen.
Wat betreft het cultuur- en civieltechnische deel is het de wens om te werken met een bouwteamconstructie waarbij een lokale aannemer uitnodigt wordt om deel te nemen. Deze vorm draagt in belangrijke mate bij aan lokale werkgelegenheid, inzet van vrijwilligers en SROI. Er zal nader worden afgestemd met onze inkoopadviseur of deze aanpak past binnen het inkoopbeleid van de gemeente.

Borgstelling lening
Uit het treasury statuut blijkt dat het garanderen van geldleningen groter dan € 50.000,- een bevoegdheid is van het college en dat het college pas een besluit neemt nadat de raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen ter kennisneming te brengen. In dit voorstel is gekozen om de raad geen wensen en bedenkingen te vragen, maar om instemming met de garantstelling van de geldlening.

Participatie
De afgelopen maanden is veelvuldig gesproken over de plannen van het nieuwe sportpark in Odoorn. Deze gesprekken zijn gevoerd met gebruikers van het sportpark, omwonenden en andere belanghebbenden. Samen met de verenigingen is voornamelijk gewerkt aan de kaders van het te realiseren sportpark. Dit is allemaal opgenomen in het voorliggende plan van aanpak.

Tijdens het vervolg van dit proces blijven we in contact met gebruikers en omwonenden. Met name het verkeersplan en de omgevingsvergunning zijn bespreekpunten met belanghebbenden. Vanzelfsprekend worden de overige gebruikers van het terrein, zoals de muziekvereniging en dorpsbelangen, gevraagd om te participeren.

Communicatie
Na besluitvorming van het college en de gemeenteraad worden alle belanghebbenden op de hoogte gesteld van het besluit.

Uitvoering
Na besluitvorming van het college en de gemeenteraad volgt een afstemmingsoverleg met de verenigingen en de gemeente. Hierin worden afspraken gemaakt over de vervolgfase. Het is noodzakelijk dat de verschillende partijen samenwerken in het vervolgproces om de realisatie van het sportpark op elkaar aan te laten sluiten.
Er wordt ingezet op een extern adviseur om de bouw van het clubgebouw, in samenwerking met de verenigingen, te begeleiden.

Samenvatting
Uw gemeenteraad heeft ingestemd met de kaders die zijn opgenomen in het plan van aanpak voor het realiseren van sportpark Odoorn en geeft het college van B&W opdracht om samen met de verenigingen het plan van aanpak uit te voeren.

Bijlage(n)

1. Plan van aanpak realisatie sportpark Odoorn

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton