Politieke avond Westerveld

Voorstel | Vergadering van 12 oktober 2021

Toekomstbestendigheid buitensportaccommodaties Havelte - Besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting
Vier sportaanbieders uit Havelte (zwembad de Kerkvlekken, IJsclub Havelte, Survivalrun groep Havelte en Voetbalvereniging Havelte) hebben een haalbaarheidsanalyse laten uitvoeren door Sweco naar vier scenario's om de buitensport in Havelte te versterken. Aanleiding hiervoor zijn de verouderde accommodaties en de mogelijkheden die samenwerking kunnen bieden. De vier scenario's betreffen: 1. de huidige locaties verbeteren, 2. ijsbaan en survival verhuizen naar sportpark de Meerkamp, 3. alle sport naar een nieuwe locatie en 4. niets doen. Uitkomst uit dit onderzoek is dat de eerste 2. scenario's haalbaar/gewenst zijn. De verenigingen spraken hierbij de voorkeur uitspreken om op de huidige locaties te blijven. Omdat scenario 2. verhuizen naar sportpark de Meerkamp een mogelijk interessante inbreidingslocatie voor woningbouw oplevert, besloot het college de eerste twee scenario's verder te laten uitwerken en doorrekenen. Dit rapport, wederom uitgevoerd door Sweco, is onderbouwing voor dit voorstel.

Besluit

Besluitpunt 1
Te kiezen voor scenario 1. 'de huidige locaties verbeteren' uit het haalbaarheidsrapport, waarbij sportaanbieders een subsidieverzoek kunnen indienen om te investeren in eigen accommodatie.

Motivering

Aanleiding en context
Sporten draagt bij aan een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. De gemeente Westerveld probeert samen met de bewoners een breed scala aan voorzieningen voor haar inwoners aan te bieden en in stand te houden. Als gevolg van verschillende ontwikkelingen is het zaak vraag en aanbod steeds op elkaar af te stemmen. Daarnaast moeten verschillende accommodaties toekomstbestendig gemaakt worden, waarbij ingespeeld wordt op nieuwe wensen en maatschappelijke ontwikkelingen.

Een aantal verenigingen, IJsclub Havelte, Survivalrun groep Havelte en vooral Voetbalvereniging Havelte hebben accommodaties die of verouderd zijn of die geen/onvoldoende onderdak bieden aan de sporters. Een aantal jaren geleden is dit probleem onderkend en zijn de eerste plannen voor het verbeteren en toekomstbestendig maken van de accommodaties opgepakt. De drie verenigingen hebben samen met Zwembad de Kerkvlekken een aantal plannen en scenario's opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad van Westerveld, zodat ook de komende jaren geprofiteerd kan worden van het rijke verenigingsleven en gevarieerde sportaanbod. Naar aanleiding daarvan is

voorgesteld een haalbaarheidsstudie uit te voeren die als basis kan dienen voor de besluitvorming over de toekomst van verschillende sportaccommodaties in Havelte.

In de haalbaarheidsstudie zijn de volgende vier scenario's zijn beschouwd:

1. Iedere vereniging blijft gehuisvest op zijn eigen locatie. De accommodaties worden opgewaardeerd naar de laatste hedendaagse eisen.
2. Totale sportclustering op de locatie aan de Meerkamp (sportverenigingen samengevoegd op één locatie).
3. Een nieuwe locatie waar alle sportverenigingen gehuisvest worden.
4. Huidige situaties verenigingen handhaven, niets doen.

In dit rapport wordt geconcludeerd dat de huidige situatie van de gebouwen op de sportparken zodanig is dat dit binnen afzienbare termijn tot onveilige situaties kan leiden. De was- en kleedgelegenheden leveren nu al problemen op ten aanzien van hygiëne en veiligheid. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Een scenario waarin niets wordt gedaan (scenario 4) is daarom niet acceptabel.

De aanleg van een nieuw sportpark (scenario 3) waar alle sportvoorzieningen worden gehuisvest is op korte termijn niet mogelijk. Voor een volledige sportclustering op een nieuwe locatie is een oppervlakte van circa 8 ha noodzakelijk. Tijdens het uitvoeren van dit onderzoek zijn geen potentiële locaties naar voren gekomen waarop een dergelijke clustering mogelijk is.

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat twee oplossingsrichtingen denkbaar zijn. Het opwaarderen van de bestaande accommodaties (scenario 1), maar ook is clustering van sportvoorzieningen op één sportpark en het gezamenlijk gebruik van een kantine en kleedaccommodaties voor alle verenigingen bespreekbaar (scenario 2). De vier sportaanbieders geven hierbij aan dat scenario 1. hun voorkeur heeft.

In overleg met de sportaanbieders heeft de gemeente opdracht gegeven aan Sweco voor een vervolgonderzoek. Het doel van dit vervolgonderzoek is een verdere uitwerking en beoordeling van de scenario's 1 (opwaarderen) en 2 (clustering) inclusief een gedetailleerde financiële onderbouwing voor beide scenario's. Vervolgens wordt berekend wat de residuele grondwaarde is van het ijsbaanterrein om te bepalen of verplaatsing van de functies financieel kan opwegen tegen de kosten van verplaatsing en opbrengsten van de mogelijke woningbouw hier.

Op basis van het locatieonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De onderzochte huidige accommodaties zijn allen in matige tot slechte staat en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Sloop en nieuwbouw van deze accommodaties is de meest voor de hand liggende oplossing binnen scenario 1. De sloop- en nieuwbouwkosten worden voor beide sportlocaties geschat op circa € 2,3 miljoen.

- Clustering van de verenigingen op sportpark Meerkamp (scenario 2) is een reële mogelijkheid. Vanuit de omgevingsaspecten worden geen belemmeringen gezien, behalve dat er een afwijkingsprocedure gestart moet worden voor de bouw van accommodaties buiten de in het vigerende bestemmingsplan Havelte aangegeven bouwvlakken. Ook moet de parkeercapaciteit worden uitgebreid. De kosten voor dit scenario worden geschat op circa € 3,6 miljoen.

- De bouw van woningen (scenario 2+) is een reële mogelijkheid. Ten aanzien van de omgevingsaspecten scoort dit scenario mogelijk beperkt negatief op de aspecten natuur, landschap en cultuurhistorie en milieu. Met behulp van conditionerende onderzoeken moet aangetoond worden waarom dit scenario geen negatief effect heeft op deze aspecten. Deze onderzoeken zijn benodigd binnen een bestemmingsplanprocedure. Deze procedure is kansrijk. Er zijn weinig tot geen alternatieve locaties in Havelte waar inbreiding mogelijk is.

- De aanvullende kosten van de woningbouw in scenario 2+, waaronder sloop van de huidige opstallen en bouw- en woonrijp maken worden geschat op circa € 2,1 miljoen (inclusief plankosten en onvoorziene kosten). Daar tegenover staan de opbrengsten van circa € 2,3 miljoen. Inschatting is dat er circa 42 woningen gerealiseerd kunnen worden op het ijsbaanterrein, bij 33% rijwoningen, 33% twee-onder-een-kap en 34% vrijstaand. Ten aanzien van scenario 2 (zonder woningbouw) kan er dus circa €0,2 miljoen geïnvesteerd worden in de clustering als winst op de woningbouwontwikkeling.

Gezien de geringe winst van woningbouw op de ijsbaanlocatie, alsmede de voorkeur van de sportaanbieders de eigen accommodaties te willen verbeteren (scenario 1), is het advies te kiezen voor scenario 1. Hierbij voldoen de huidige beleidsregels: sportaanbieders kunnen een verzoek tot subsidie bij de gemeente indienen.

Beoogd resultaat
De buitensport van Havelte toekomstbestendig maken.

Argumentatie
Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek geven de verenigingen aan de voorkeur te hebben op de huidige locaties te willen blijven. Onder voorwaarde dat de individuele sporten goed geoutilleerd worden op sportpark de Meerkamp, hebben de verenigingen (exclusief het zwembad) aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover verhuizing.

Bij scenario 1 voldoen de huidige beleidsregels van de gemeente. Bij dit scenario ligt initiatief bij de verenigingen, waarbij zij een subsidieverzoek kunnen doen bij de gemeente. Bij scenario 2 ligt het initiatief bij de gemeente: de gemeente verzoekt hierbij de verenigingen te verhuizen naar sportpark de Meerkamp ten bate van woningrealisatie.

Havelte heeft een dorpsvisie waarin aangegeven wordt de huidige sportparken te willen handhaven. Deze visie is echter van 2012 en onduidelijk is hoe de inwoners van Havelte staan tegenover de plannen. Alleen de mening van leden van de verenigingen is gehoord. Hierbij geeft men aan geen voorkeur te hebben bij één van de twee scenario's, onder de eerder genoemde voorwaarde bij verplaatsing.

Scenario 2 gaat ervan uit dat bij verhuizing van de ijsbaan en survivalrun, er geen plek is voor paardrijvereniging op sportpark de Meerkamp. Deze vereniging is niet onwelwillend voor verhuizing, echter is onduidelijk of een andere locatie beschikbaar is. In het locatieonderzoek is ervan uitgegaan dat de gemeente hiervoor grond moet aankopen. Ook zou in de definitieve planvorming ruimte beschikbaar kunnen blijven voor paardensport op de Meerkamp. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke mogelijkheden/inpassing op de locatie.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken
Zowel scenario 1. de huidige locaties verbeteren, als scenario 2. ijsbaan en survival verhuizen naar sportpark de Meerkamp geven een impuls aan de kwaliteit van de buitensport in Havelte.

Kanttekening en risico's
Het ijsbaanterrein is een interessante locatie voor woningbouw. Inschatting is dat er circa 42 woningen gerealiseerd kunnen worden op het ijsbaanterrein, bij 33% rijwoningen, 33% twee-onder-een-kap en 34% vrijstaand. Mede gezien de grote woningbehoefte, de nabijheid van het centrum van Havelte en diverse voorzieningen en de langzame ontwikkeling van de locatie Meerkamp-West, is het ijsbaanterrein een kans om woningen te realiseren.

Verhuizen (scenario 2) geeft de verenigingen voordelen op gebied van exploitatie en een flexibeler accommodatie in te spelen op toekomstige behoeftes. Dit scenario vraagt echter op korte termijn een hoge investering en verenigingen hebben zelf aangegeven voorkeur te hebben voor scenario 1. Hierbij heeft vooral het investering in de ijsbaan en survivalbaan geen hoge urgentie.

Aanpak/uitvoering en communicatie
Na besluit zullen de betrokken sportaanbieders op de hoogte gebracht worden.

Integrale advisering
Intern

Duiding integrale advisering
Grondzaken, wonen

Bijlagen

1. Bijlage 1 - bouwkundige inspecties accommodaties.pdf
2. Bijlage_begroting scenario 1.pdf
3. Bijlage_begroting scenario 2_plus woningbouw.pdf
4. Bijlage_begroting scenario 2_sport (excl woningbouw).pdf
5. Locatieonderzoek sportparken Havelte D1 09-09-2021.pdf