

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Marinus, Lennert

Kenmerk

Z.23.390110 / D.23.1619006

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Uitbreiding Sportpark Skoatterwâld

Onderwerp

Vervolgonderzoek uitbreiding Sportpark Skoatterwâld.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het vervolgonderzoek 'uitbreiding Sportpark Skoatterwâld'.
2. Onder de voorwaarde dat sc Heerenveen voor 1 januari 2025 met een sluitend financieringsplan komt, de intentie uit te spreken om in het vervolgonderzoek uit te gaan van een bestemmingswijziging van het gebied (bijlage 1) van wonen naar sport.
3. Daardoor de intentie van het verlies van minimaal € 3.344.942 netto-opbrengst van de grond (bijlage 1) op ons te nemen.
4. Daardoor de intentie uit te spreken te investeren in de voorzieningen voor de breedtesport, de aanpassingen in de infrastructuur en het woonrijp maken van het gebied voor de uitbreiding.
5. Voor de planvorming € 75.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit algemene middelen en het college de opdracht te geven om dit nader uit te werken.
6. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.
7. Het college de opdracht te geven om via de brieven in de bijlage sc Heerenveen de opdracht te geven om een financieringsplan voor realisatie en herontwikkelingsplan van de uitbreiding op te stellen.

Inleiding

Het ledenaantal is bij met name vv Heerenveen de afgelopen jaren exponentieel gegroeid. De voornaamste reden hiervoor is de groei van de wijk Skoatterwâld. Bij het realiseren van woningen in deze wijk blijkt achteraf dat de behoefte aan sportvoorzieningen onvoldoende is meegenomen. Om die reden is samen met sc Heerenveen, vv Heerenveen en sc Heerenveen vrouwen gekeken naar een oplossing voor het capaciteitstekort. sc Heerenveen heeft daarbij aangegeven te willen verhuizen naar het noordelijke (nog te realiseren gebied) deel van het Sportpark om zo ruimte te maken voor de breedtesport.

De beoogde locatie voor de uitbreiding sportpark Skoatterwâld is als woningbouwlocatie opgenomen in de grondexploitatie Skoatterwâld. Op deze locatie zijn 123 woningen voorzien.

Vanaf de zomer van 2020 zijn we in gesprek met sc Heerenveen en vv Heerenveen om te onderzoeken of en hoe het huidige Sportpark Skoatterwâld kan worden herontwikkeld en uitgebreid aan de noordzijde. De uitgangspunten zijn op 20 juli 2020 vastgelegd in een intentieverklaring die ondertekend is door sc Heerenveen, vv Heerenveen en het college van de gemeente Heerenveen (zie ook de bijlage 3).

Een voorwaarde om überhaupt over een uitbreiding te praten was het aanpassen van het scheefgegroeide juridisch construct. In de zomer van 2022 is dit construct aangepast. De gemeente is weer eigenaar van

alle sportvelden. In de zomer van 2022 is tevens gestart met de realisatie van de aanleg van een nieuw kunstgrasveld en de vervanging van een toplaag van een kunstgrasveld, inclusief sanering. Dit is begin 2023 afgerond.

Door sc Heerenveen en vv Heerenveen is een programma van eisen opgesteld voor de uitbreidingsplannen van het sportpark. De belangrijkste onderdelen van dit programma zijn:

- nieuw clubgebouw sc Heerenveen;
- nieuw clubgebouw vv Heerenveen;
- ruimte voor sc Heerenveen vrouwen;
- extra velden en andere sportfaciliteiten ten noorden van het huidige sportpark;
- het fysiek samenvoegen van het huidige sportpark en het nieuwe sportpark door middel van een brug.

sc Heerenveen vraagt nu duidelijkheid aan de gemeente over de intenties en randvoorwaarden van de uitbreidingsplannen op sportpark Skoatterwâld, zodat zij verder kunnen met de uitwerking van het financieringsplan en herontwikkelingsplan.

Beoogd effect

Met de mogelijke uitbreiding van sportpark Skoatterwâld wordt het capaciteitstekort voor de breedtesport verholpen. Tegelijkertijd wordt de synergie tussen topsport en breedtesport behouden en vergeleken met de huidige situatie nog versterkt vanwege de structurele huisvesting van sc Heerenveen vrouwen. Dit sluit aan bij speerpunt I ('meer Heerenveners in beweging') en speerpunt V ('topsport en breedtesport') uit de Sport- en Beweegvisie 2017-2025.

Bovenstaande sluit ook aan bij de Strategische agenda op de punten:

- 'Werken aan Heerenveen als banenmotor en regionaal voorzieningencentrum', onderdeel 'herkenbaar en versterkt (top)sportprofiel.
- 'Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen', onderdeel 'inwoners leven zo lang mogelijk gezond en vitaal'.

Argumenten

1.1 Het sportpark voldoet niet meer aan de huidige normen, zowel qua capaciteit als kwaliteit.

Conform de KNVB-normen heeft vv Heerenveen bijna het gehele huidige sportpark (de velden en kleedaccommodaties) nodig. Het sportpark is voor de breedtesport oud en ondermaats. Als topsportfaciliteit is dit helemaal het geval. Bovendien is het nu niet mogelijk dat het vrouwenvoetbal zich voegt op dit sportpark. Dit is gezien de voordelen van synergie en uitstraling van Heerenveen als stad van sport wel wenselijk om de voetbalverenigingen op professioneel niveau (sc en vrouwen) bij elkaar te laten sporten, in samenhang met de breedtesport (vv).

1.2 Het is een meerwaarde om alle partijen op het sportpark in Skoatterwâld te huisvesten.

Dit is ook vastgesteld in de Sport- en Beweegvisie 2017-2025. sc Heerenveen (topsport) en vv Heerenveen (breedtesport) zitten al op één sportpark. Het is de bedoeling dat ook het vrouwenvoetbal (sc Heerenveen) zich hierbij voegt om de synergie en samenwerking te versterken. De stichting vrouwenvoetbal sc Heerenveen en de BVO hebben verregaande gesprekken dat het vrouwenvoetbal vanaf volgende seizoen onder de BVO gaat vallen. Om een licentie te verkrijgen voor het vrouwenvoetbal op eredivisieniveau is dit ook een eis van de KNVB.

Er is op dit moment in Heerenveen geen accommodatie waar sc Heerenveen vrouwen in zijn geheel kan worden toegevoegd aan de bestaande gebruikers. Ze maken op dit moment dan ook versplinterd gebruik van de sportaccommodaties in Heerenveen.

De locatie van het huidige sportpark heeft voor alle partijen meerwaarde. Het ligt in de nabijheid van Sportstad en het stadion en versterkt daarmee de onderlinge samenhang tussen deze locaties. Het voorziet daarnaast goed in de beweegbehoefte die met name vanuit de wijk Skoatterwâld komt.

1.3 Breedtesportvoorzieningen zijn niet meegegroeid met de groei van inwoners van de wijk Skoatterwâld.

In de wijk Skoatterwâld hebben wij als gemeente de afgelopen jaren veel woningen gerealiseerd of laten realiseren. Hiermee is het sportpark Skoatterwâld steeds meer onder druk komen te staan. Het ledenaantal is gegroeid van 450 leden naar ongeveer 1000 leden op dit moment. Bij het realiseren van woningen blijkt achteraf dat de impact op sportvoorzieningen onvoldoende is meegenomen. Het wel realiseren van de woningen ten noorden van het sportpark zorgt ervoor dat het sportpark nog meer onder druk komt te staan.

2.1. Met deze wijziging van bestemming worden vervolgstappen mogelijk.

Door de intentie uit te spreken om de bestemming in dit gebied (zie bijlage 1) aan te passen van wonen naar sport sluiten we als stad van sport aan bij de uitgangspunten van de strategische agenda. Met het uitspreken van de intentie kan sc Heerenveen verder met het uitwerken van het financierings- en herontwikkelingsplan.

3.1 Hiermee maken we mede mogelijk dat de uitbreiding uitgevoerd kan worden.

Als gemeente hebben wij een publieke taak om voldoende ruimte te creëren voor de breedtesport (in dit geval vv Heerenveen). sc Heerenveen wil hier aan meewerken, onder voorwaarde dat zij een nieuw onderkomen krijgen – die ze zelf financieren en realiseren – en daarbij deels gebruik blijven maken van het huidige sportpark. Met de uitbreiding van het sportpark komt hier ruimte voor. Door de gronden op Skoatterwâld te herbestemmen van woningbouw naar sport moet de grondwaarde in onze boeken aangepast moet worden. De huidige netto-opbrengst waarde van de grond bedraagt € 3.344.941,91 (prijspeil 2023). Dit is een financieel verlies voor de gemeente.

Door het aanpassen van de bestemming en het afwaarderen van de grond kunnen wij voldoende (breedte)sportvoorzieningen aanbieden voor de inwoner. Het is een gezamenlijk traject met alle stakeholders (waaronder de omwonenden).

3.2. sc Heerenveen heeft in het verleden ook fors geïnvesteerd in het huidige sportpark.

Rond 2003 heeft sc Heerenveen geïnvesteerd in twee sportvelden op het sportpark en in P6. Voor beide investeringen heeft sc Heerenveen juridisch gezien geen recht op compensatie. Door het herwaarderen van de grond compenseren we op die manier de investeringen die sc Heerenveen heeft gedaan, die ook ten behoeve van onze breedtesport en publiek parkeren is. Sc Heerenveen heeft in totaal voor € 793.575 geïnvesteerd.

4.1. Er zijn - ongeacht deze uitbreiding - forse investeringen nodig om het sportpark kwantitatief en kwalitatief weer bij de tijd te krijgen.

Zoals eerder aangegeven wil sc Heerenveen ruimte maken zodat vv Heerenveen voldoende ruimte heeft voor haar leden. Ook is het dan mogelijk dat het vrouwenvoetbal van sc Heerenveen een onderkomen krijgt op het sportpark. Zij trainen nu bij Heerenveense Boys. Een grove schatting geeft aan dat de gemeentelijke kosten voor de aanpassingen in de infrastructuur - voornamelijk ontsluiting van de uitbreiding en fysieke koppeling tussen nieuw en huidig sportpark - en het woonrijp maken tussen de 1.5 miljoen en 3.0 miljoen euro ligt. In de planvorming worden er onderzoeken gedaan om de hoogte van deze investering exacter te bepalen.

Het huidige clubgebouw is 'af'. Met de huidige standaarden - voornamelijk op het gebied van duurzaamheid - is geconcludeerd dat het gebouw niet gerenoveerd kan worden. De kosten voor het realiseren van een nieuw clubgebouw liggen tussen de 1 miljoen en 2 miljoen euro. Het vastgestelde beleid uit 2016 ('Actualisatie Accommodatieplan Sport') stelt dat 'de eigen bijdrage van sportverenigingen aan investeringen bij de gemeentelijke sportvoorzieningen in principe 1/3 deel van de werkelijke kosten bedraagt.' Aangezien vv Heerenveen in 2022 conform dit beleid verplicht was om een eigen bijdrage te doen van €151.959,10 voor de komst van een kunstgrasveld is het voor de vereniging – nog los van de huidige energiecrisis – niet mogelijk om een eigen bijdrage te doen aan het clubgebouw van ongeveer €300.000 tot €600.000. We nemen mee in de planvorming welke mogelijkheden er zijn.

5.1. Er is een extern advies nodig voor de planvorming.

Bij de uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met verschillende aspecten, bijvoorbeeld op juridisch vlak. De gronden zijn en blijven eigendom van de gemeente en daarom willen we blijven

sturen. Ook worden ambities en kaders op het gebied van duurzaamheid hierin meegenomen. Het doel en de uitgangspunten (art. 1, 2.1, 2.2, 2.5 en 2.6) van de intentieverklaring blijven in het vervolgtraject ook staan. De schatting is dat er voor de planvorming eenmalig ongeveer € 75.000 nodig is.

7.1. sc Heerenveen moet het grootste gedeelte zelf financieren.

Vanaf 2020 is sc Heerenveen op de hoogte dat ze de uitbreiding zelf moeten investeren. Dit betreft met name de aanleg van sportvelden en de ontwikkeling van het eigen clubgebouw. Om die reden geven we sc Heerenveen de formele opdracht om de lead te nemen in het te ontwikkelen financieringsplan en herontwikkelingsplan en dat deze voor 1 januari 2025 ingediend moet zijn bij de gemeente. Hierbij wordt expliciet aangegeven – zie ook bijbehorende brief in de bijlage – dat dit in afstemming gaat met alle relevante stakeholders, te weten de gemeente, vv Heerenveen en sc Heerenveen vrouwen. In de brief is ook aangegeven welke intenties de gemeente heeft uitgesproken en welke verwachtingen we hebben.

Risico's of kanttekeningen

1.1./3.1/5.1. De juridische haalbaarheid moet worden getoetst.

Vanwege het Didam-arrest moeten we bij de uitbreiding van het sportpark transparant zijn over de uitgifteprocedure. De precieze uitwerking en implicaties hiervan wordt onder andere in de planvorming meegenomen. Daarnaast is de vraag op welke manier we te maken krijgt met staatssteun en de Wet Markt en Overheid. Ook dit wordt getoetst. De realisatie van sportvelden en accommodatie brengt geluid- en lichthinder met zich mee, een eerste quick scan laat zien dat het mogelijk is om hier de uitbreiding te realiseren. Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande woningen en de nog te ontwikkelen naastliggende woningbouwlocatie. Wanneer deze binnen de geluidscontouren komt te liggen, vervalt de ontwikkelpotentie en is het verlies op de grondexploitatie Skoatterwâld groter. Dit wordt meegenomen bij de planvorming en definitieve uitwerking die aan uw raad wordt voorgelegd.

2.1 De intentie wordt niet uitgesproken.

Als we niet de intentie uitspreken om hiermee verder te gaan wordt de druk op sportpark Skoatterwâld nog groter qua breedtesport. Er is geen ruimte elders om uit te breiden. Het risico bestaat dat sc Heerenveen of vv Heerenveen wil vertrekken. Met het vertrek van sc Heerenveen of vv Heerenveen is het sportpark nog steeds verouderd en moet er nog steeds fors geïnvesteerd worden. Ook staat de gemeente dan voor de vraag om te investeren in een nieuw sportpark elders in de gemeente Heerenveen. Deze investering is minimaal in dezelfde orde dan de voorgesteld uitbreiding op Skoatterwâld. Ook vallen de voordelen van de onderlinge synergie en gebruik van elkaars sportvelden weg.

2.2. Hierdoor geven we in dit gebied minder prioriteit aan woningbouw.

Op landelijk en gemeentelijk niveau is woningen bouwen één van de hoogste prioriteiten. Er ligt een gemeentelijke ambitie uit 2022 om 3000 woningen te bouwen in de komende jaren. Op de locatie ligt al een uit te werken woonbestemming waardoor woningen op redelijk korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Dat geldt niet voor andere ontwikkellocaties in Heerenveen. Bovendien lijkt de locatie uitermate geschikt voor woningen in het betaalbare segment waar nu de grootste tekorten worden gevoeld.

Door het wijzigen van de bestemming in dit gebied van wonen naar sport geven we ruimte voor de sport. In de intentieverklaring uit 2020 wordt gesproken om de woonfunctie te verplaatsen van Skoatterwâld naar Heerenveen Noord-Oost. De ontwikkeling van dit gebied moet nog plaatsvinden. Van de toenmalige beoogde verplaatsing is, gelet op de huidige woningmarkt, in feite geen sprake meer. Om genoemde ambitie te realiseren is de invulling van alle locaties gewenst.

2.3 Partijen maken gebruik van andere gemeentelijke sportaccommodaties.

In november 2021 bent u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar versnippering van de buitensportaccommodaties in onze gemeente. Eén van de conclusies daaruit is dat voetbalverenigingen omwille van capaciteit en behoefte niet bij elkaar gevoegd kunnen worden. Hiervoor is simpelweg geen

ruimte. De huidige overcapaciteit op sportpark Skoatterwâld kan dus op dit moment niet naar elders verplaatst worden zonder grote investeringen te doen.

2.4. De financiële haalbaarheid is nog onzeker

sc Heerenveen moet aanzienlijk investeren voor de uitbreiding van het Sportpark en is verantwoordelijk voor de exploitatie. In de brief is de financiële haalbaarheid voor Sc Heerenveen als voorwaarde voor verdere ontwikkeling opgenomen. sc Heerenveen is bezig om te onderzoeken hoe ze dit gefinancierd krijgen. Een intentie van de gemeente is wat betreft de uitbreiding van het sportpark noodzakelijk om zelf de financiering rond te krijgen. Ondanks de intentie van de gemeente is het mogelijk dat de externe financiering niet rondkomt.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Besluit gemeenteraad	sc Heerenveen, vv Heerenveen en sc Heerenveen vrouwen	Brief	college	Na besluitvorming

Het spreekt voor zich dat tijdens de planvorming van het project ook aandacht is voor burgerparticipatie. Deze toekomstige keuze die hier gemaakt wordt heeft een directe relatie met de (gebouwde) omgeving.

Financiën

Ten behoeve van de benodigde middelen voor de planvorming van €75.000 zal een beroep gedaan worden op de algemene reserve. Een begrotingswijziging is bijgevoegd. Het beslag wat hiermee wordt gelegd op de algemene reserve betekent een daling van de beschikbare weerstandscapaciteit.

Zodra de plannen beslisrijp zijn worden ze voorgelegd aan uw raad voor definitieve besluitvorming en bij een positief besluit zal het financiële effect verwerkt worden in het eerstvolgende P&C-document.

De geschatte kosten en investeringen (wordt nader uitgewerkt in de planvorming) voor de gemeente zijn:

Verlies grond	€ 3.344.942 (intentie)
Investering clubgebouw vv Heerenveen	€ 1.500.000 (intentie)
Aanpassingen infra en woonrijp maken	€ 2.500.000 (intentie)
Totaal	€ 7.344.942 (intentie)

Bijlagen

1. Aanduiding gebied;
2. brief aan sc Heerenveen voor opdracht;
3. intentieovereenkomst 20 juli 2020;
4. begrotingswijziging.