

Raadsvoorstel

**Agendapunt:**

**Zaaknummer: 2023-011771**

**Onderwerp**

advies verplaatsing sportparken

**Datum voorstel**      **Datum raadsvergadering**  
26 maart 2024

Aan de gemeenteraad,

**Voorstel**

1. Kennisnemen van de onderzoeksresultaten.
2. Het verplaatsen van de sportparken niet verder te onderzoeken en daarmee de opdracht aan het college af te sluiten.
3. Het verplaatsen van het sportpark van de Wildenberg de komende 15 jaar niet te heroverwegen.

**Inleiding**

Het huidige bestuursakkoord vraagt om een onderzoek naar de mogelijkheden om, tenminste kostenneutraal, woningbouw te ontwikkelen op de huidige locatie van het sportpark Van den Wildenberg, door dit sportpark (geheel of gedeeltelijk) en eventueel sportparken in Riel te verplaatsen naar het Riels Kwadrant. Aanvullend op het onderzoek voor woningbouw is in het bestuursakkoord ook opgenomen dat het Riels Kwadrant ook als kansrijke locatie wordt gezien voor de realisatie van het Mill Hill College. Het onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsing van de sportparken is afgerond.

In dit raadsvoorstel worden de resultaten van het onderzoek uiteengezet en wordt geadviseerd de te besluiten de sportparken niet te verplaatsen naar het Riels kwadrant en de opdracht aan het college daarmee af te ronden.

**Argumenten**

*1.1 Er is onderzocht of verplaatsing van de sportparken naar het Riels Kwadrant mogelijk is om zo woningbouw te realiseren op de locatie Van den Wildenberg en de Krim.*

Er is onderzocht of de huidige sportparken Van den Wildenberg en de Krim geheel of gedeeltelijk ingepast kunnen worden op de locatie Riels Kwadrant. Daarnaast is gekeken of er ruimte is voor andere ontwikkelingen zoals uitbreiding van clubs en wensen zoals het inpassen van het Mill Hill College.

Verder is gekeken of het verplaatsen van de sportparken binnen de lokale, regionale en landelijke beleidsregels past en of er onoverkomelijke beperkingen zitten aan de ontwikkeling van de locaties voor woningbouw en sport in relatie tot onder andere bodem, stikstof, water, geluid, verkeer en bereikbaarheid, externe veiligheid en grondzaken.

Tot slot is gekeken naar de financiële opgave. Hierbij staat de vraag of het kosten neutraal kan centraal. Daarnaast is gekeken naar de risico's van een investering op langere termijn. De onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd in bijlage 1.

## **Agendapunt:**

*1.2 Het onderzoek wijst uit dat de locatie Riels Kwadrant te klein is, een deelverplaatsing kan wel.*  
Uit de ruimtelijke inpassing blijkt dat het Riels Kwadrant onvoldoende ruimte heeft om zowel sportpark Van den Wildenberg als de Krim een plaats te geven. Een deelverplaatsing kan wel. In het scenario deelverplaatsing blijven, op basis van milieuzonering, GSBW en de tennisvereniging op de huidige locatie gehuisvest. De overige verenigen worden wel verplaatst. Bij een deelverplaatsing is er ook ruimte voor het inpassen van het Mill Hill College op het Riels kwadrant.

*1.3 Realiseren van woningbouw kan niet door huidige stikstof regels*  
Het onderzoek geeft aan dat het verplaatsen van de sportparken binnen de provinciale stikstofregels mogelijk is. Het bouwen van woningen op de achtergebleven locaties past echter niet binnen de regels. Hiermee is het, op dit moment, niet mogelijk om woningen te bouwen. Geen woningen betekent automatisch geen opbrengsten.

*1.4 Woningen bouwen en het sportpark verplaatsen is niet kostenneutraal*  
Omdat de stikstofregels op termijn kunnen wijzigen is wel verder onderzocht wat de opbrengsten zouden zijn wanneer er wel woningen gebouwd kunnen worden. De opdracht van de raad in het bestuursakkoord benoemd expliciet dat het realiseren van woningbouw kostenneutraal moet zijn. Binnen het scenario deelverplaatsing is het mogelijk op de locatie Van den Wildenberg 274 woningen te realiseren. Op de locatie van sportpark de Krim kunnen 70 woningen worden gerealiseerd. Om woningen te kunnen bouwen moet er eerst een nieuw sportpark worden aangelegd. Dit vraagt een investering van circa €31 miljoen van de gemeente. De opbrengst van de woningbouw ligt op 1,4 miljoen. Dit is niet voldoende om de aanleg van het sportpark te financieren. Daarmee is de hele opgave niet kostenneutraal te realiseren.

*2.1 Belemmeringen op gebied van stikstof en financiën maken het niet zinvol om verder onderzoek te doen*

De belemmeringen door stikstof en de benodigde investering maken dat het niet zinvol is om de verplaatsing verder te onderzoeken. Het is duidelijk dat er een flinke financiële investering nodig is om een nieuw sportpark te realiseren op het Riels Kwadrant. In alle onderzochte varianten biedt de bouw van woningen geen dekking voor de investering die nodig is voor het sportpark. Dit betekent een structurele verzwaring in de lasten van de gemeente.

*2.2 Met het onderzoek heeft het college de opdracht van de raad afgerond*

Het bestuursakkoord geeft een duidelijke opdracht aan het college. Deze opdracht staat daarom ook expliciet in de investeringsagenda grote projecten (hoofdstuk 1) van het uitvoeringsprogramma 2023-2026. De resultaten van het onderzoek geven antwoord op de verschillende onderdelen die in het bestuursakkoord staan. Hiermee voldoet het college aan de opdracht van de raad.

*2.3 Afsluiten van de opdracht geeft duidelijkheid aan de gebruikers van de sportparken*

Door de opdracht af te sluiten komt er duidelijkheid voor de gebruikers van de sportparken. Het sportpark wordt niet verplaatst. Dit betekent dat beheer en onderhoud hierop worden afgestemd. Met deze duidelijkheid gaat het college verder met de andere opgaven op het gebied van sport uit het uitvoeringsprogramma.

## **Agendapunt:**

### *3.1 Niet verplaatsen betekent lange termijn investering in het huidige sportpark*

Wanneer besloten wordt om het sportpark niet te verplaatsen betekent dit automatisch dat de sportparken blijven bestaan op de huidige locaties. Het behoud van het sportpark vertaalt zich in beheer en onderhoud voor de toekomst. Dit is vormgegeven in het MJOP Sport.

Naast het beheer en onderhoud wordt vanuit het uitvoeringsprogramma ook gekeken naar meer eigen verantwoordelijkheid bij verenigingen op het gebied van beheer en invoering “betalen naar gebruik” bij gemeentelijke sportfaciliteiten. Dit is onderdeel van het uitvoeringsprogramma sport.

### *3.2 Lange termijn investering vraagt om zekerheid*

Investering in het sportpark vraagt om zekerheid op lange termijn. Naast dat de gemeente investeert in het sportpark doen verenigingen dit ook. Zij zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor onder andere de kantines. Zekerheid over de termijn waarop het sportpark op de huidige locatie blijft, en daarmee een afschrijvingstermijn van 20 jaar, is een randvoorwaarde voor investeringen door de verenigingen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Door het niet verplaatsen van de sportparken vermindert het aantal kansrijke inbreidingslocaties voor woningbouw*

Er is een grote (regionale) opgave voor woningbouw. Vanuit woningbouwambitie, neergelegd in de regionale woondeal, is de locatie van de sportparken kansrijke en daarom ook benoemd in de woondeal. Het zijn beide inbreidingslocaties. Het feit dat deze locaties vervallen betekent dat het met Bakertand en de Zuidrand wel voldoen aan de minimale woningbouwopgave tot 2030. Maar we willen eigenlijk iets extra doen in het kader van de regionale opgave. Grootschalige woningbouw kan dan alleen nog rondom Riel (Riel Noord / Zuid en Spaanse Hoek) Dit zijn uitbreidingslocaties en die liggen binnen de ladder van duurzame verstedelijking gevoeliger dan inbreiding. Het onderzoek naar woningbouwmogelijkheden op deze locaties wordt, zoals aangegeven in het Uitvoeringsprogramma, opgepakt in een apart onderzoek in 2024.

### *1.2 Een deelverplaatsing van de sportparken in combinatie met het Mill Hill College past bij de wens uit het bestuursakkoord*

De ruimtelijke verkenning toont aan dat een deelverplaatsing van de sportparken ruimtelijk wel mogelijk is. Bij een deelverplaatsing is het ook mogelijk om mogelijke nieuwbouw van het Mill Hill College in te passen. Dit sluit aan bij een andere opgave uit het bestuursakkoord. Echter de stikstofregels en de financiële consequenties maakt woningbouw op dit moment niet mogelijk. Daarnaast is voor het realiseren van het Mill Hill (en het sportpark) aankoop van grond nodig. Ook moeten planologische- en vergunningsprocedures worden doorlopen. Dit betekent dat er tijd nodig is voordat realisatie mogelijk is. Dit kan een belemmerende factor zijn voor de school. Dit scenario wordt binnen het onderzoek naar de huisvesting van Mill Hill verder uitgewerkt.

## **Financiën**

De opdracht van de raad is dat de woningbouw kostenneutraal gerealiseerd moet worden. Om dit in beeld te brengen zijn de kosten voor de aanleg van het sportpark in beeld gebracht. Ook is een grondexploitatieberekening gemaakt.

**Agendapunt:**

Dit geeft het volgende financiële beeld:

**Kosten aanleg sportpark**

realisatie sportpark op Riels kwadrant	€ 19.700.000
grondaankoop Riels kwadrant	€ 11.531.000
aanpassingen GSBW en LTC	€ 500.000
<b>totaal</b>	<b>€ 31.231.000</b>

**Woningbouw**

<b>kosten</b>	
Bouw en woonrijp maken Van den Wildenberg	€ 14.958.000
Bouw en woonrijp maken de Krim	€ 3.476.000
	<b>€ 18.434.000</b>
<b>opbrengsten</b>	
grond verkoop Van den Wildenberg (270 woningen)	€ 15.782.000
grondverkoop de Krim (70 woningen)	€ 4.095.000
	<b>€ 19.877.000</b>

<b>totaal ontwikkeling negatief:</b>	<b>€ 29.788.000</b>
--------------------------------------	---------------------

De conclusie is dat de opgave grote financiële risico's met zich meebrengt.

- De benodigde investering van bijna 30 miljoen euro vergt externe financiering. De daarbij behorende rente is nog onzeker. Wel weten we dat de noodzakelijke geldlening onze netto schuldquote aanzienlijk zal verhogen Dit is nadelig voor de financiële gezondheid van de gemeente.
- De opbrengst uit de woningbouw is niet voldoende is om de investering op te vangen. Omgerekend naar jaarlijkse kosten betekent dat, dat verplaatsen van het sportpark ten behoeve van woningbouw jaarlijks € 1.9 miljoen aan exploitatielasten gaat kosten. Daarmee is de opdracht niet budgetneutraal.

**Samenwerking**

n.v.t.

**Communicatie**

Het besluit van de raad wordt via het reguliere (sport)overleg gecommuniceerd aan alle betrokken partijen

**Vervolg**

**Bijlagen**

Oplegnotitie

**Agendapunt:**

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester  
Ruud Lathouwers, secretaris

**Agendapunt:**

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

gelezen het advies van de ;

gelet op de Gemeentewet;

**besluit:**

1. Kennis nemen van de onderzoeksresultaten.
2. Het verplaatsen van de sportparken niet verder te onderzoeken en daarmee de opdracht aan het college af te sluiten.
3. Het verplaatsen van het sportpark van de Wildenberg de komende 15 jaar niet te heroverwegen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 26 maart 2024.

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Frits Harteveld

Mark van Stappershoef