

Interne memo

Aan College van B&W

Van Leanne van Tilborg - Spaan

Onderwerp onderzoek verplaatsing sportpark

Datum 13-01-2024

Afschrift aan De gemeenteraad

Aanleiding:

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. Het college heeft de opdracht gekregen om dit onderzoek zo snel mogelijk uit te laten voeren, zodat dit project in ieder geval nog in het budget voor 2025 kan worden opgenomen. Ook in relatie tot de Wet voorkeursrecht gemeenten, die is gevestigd op het Riels kwadrant, is snelheid nodig.

Het onderzoek zoals dit in het bestuursakkoord staat was ook onderdeel van het vorige bestuursakkoord. In maart 2023 is begonnen met het opstellen van een projectopdracht. Op 17 juli 2023 is opdracht verleend aan Kybys om het onderzoek uit te voeren. Kybys heeft dit onderzoek uitgevoerd in samenwerking met de Essentie.

Aanvullende op het onderzoek voor woningbouw is in het bestuursakkoord ook opgenomen dat het Riels Kwadrant ook een kansrijke locatie wordt gezien voor de realisatie van Het Mill Hill College. De vraag of de school ook gerealiseerd kan worden op het Riels Kwadrant is later toegevoegd aan de opdracht die is uitgevoerd.

In december 2023 is het onderzoek afgerond. In deze memo worden de conclusies van het onderzoek kort uiteen gezet.

Het onderzoek

In de projectopdracht is een afbakening gegeven van het onderzoek. Om antwoord te geven op de onderzoeksvraag zijn de volgende zeven vragen geformuleerd.

1. Passen de sportparken (van den Wildenberg en de Krim) ruimtelijk op de beoogde locatie het Riels Kwadrant op basis van het huidige gebruik?
2. Is er naast het huidige gebruik in het Riels kwadrant ruimte voor andere ontwikkelingen / wensen? (Binnen deze vraag is expliciet het Mill Hill College meegenomen.)
3. Past het verplaatsen van de sportparken binnen de lokale, regionale en landelijke beleidsregels?
4. Als het ruimtelijk niet past zijn scenario's met een deelverplaatsing (specifieke sporten) dan een optie?

5. Hoeveel woningen kunnen er op de locatie van de huidige sportparken worden gerealiseerd?
6. Zitten er onoverkomelijke beperkingen 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?
7. Wat zijn de financiële risico's van deze opgave?

De volledige projectopdracht is bijgevoegd als bijlage 1

Conclusies vanuit het onderzoek.

Ruimtelijke inpassing

Deelvraag 1, 2 en 4 gaan over de ruimtelijke inpasbaarheid van de verschillende functies. In de rapportage van Kybys is een quickscan uitgevoerd naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de sportparken op het Riels Kwadrant op basis van de huidige m2 gebruik van de sportaccommodaties. (velden, gebouwen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren). Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wensen van de sportclubs.

Uit de quickscan komt naar voren dat het verplaatsen van sportpark van de Wildenberg en sportpark de Krim als geheel ruimtelijk niet mogelijk is. Er zijn te weinig m2 beschikbaar op het Riels kwadrant. Zie paragraaf 2.1 van het onderzoek in bijlage 2.

Uit de analyse komt ook naar voren dat een deelverplaatsing wel mogelijk is. In dit scenario blijft een deel van de sportaccommodaties op het sportpark van den Wildenberg gehuisvest. Bij dit scenario is het ook mogelijk om het Mill Hill college op het Riels kwadrant te realiseren en is er ruimte voor toekomstige wensen van sportclubs.

Beleidsmatige inpassing

Vraag 3 en 6 gaan in op de beleidsmatige inpassing en mogelijke belemmeringen voor woningbouw en sport in relatie tot onder andere bodem, stikstof, water, geluid, verkeer en bereikbaarheid, externe veiligheid en grondzaken.

Uit het onderzoek van Kybys komt naar voren dat voor alle locaties geldt dat er belemmeringen zijn op planologisch gebied. Met name op het gebied van milieu en stikstof. Daarnaast is er een aantal aandachtspunten en zijn er nadere onderzoeken nodig voor het vervolg. Hierin is water en bodem sturend werken is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Deze aandachtspunten en onderzoeken vormen beperkingen in de ruimte, financiën en gebruik, maar zijn niet onoverkomelijk. (paragraaf 2.2 in bijlage 2)

Onoverkomelijke belemmering

Belangrijkste conclusie is dat voor zowel de huidige locatie van sportpark de Krim als sportpark Van den Wildenberg geldt dat het aspect stikstof de herontwikkeling voor woningbouw in de weg staat. De huidige provinciale stikstofregels maken dat het op dit moment niet mogelijk is om woningen te realiseren op de locaties van de bestaande sportparken. Omdat het stikstofbeleid wellicht in de toekomst kan veranderen is toch gekeken naar de financiële risico's van de opgave.

Financiële risico's

De opdracht van de raad is dat de woningbouw kostenneutraal gerealiseerd moet worden. Om de financiële risico's in beeld te kunnen brengen is een grondexploitatieberekening gemaakt. Als basis voor deze berekening is ook indicatief gekeken hoeveel woningen er op de locaties gebouwd kunnen worden op basis van de richtlijnen uit de woondeal.

Bij een deelverplaatsing van sportpark van den Wildenberg is uitgegaan dat op de locatie die achterblijft 274 woningen gerealiseerd kunnen worden. Op de locatie van sportpark de Krim is de aanname gedaan dat er ruimte is voor 70 woningen. Door Kybys is ook een berekening gemaakt van de kosten voor de aanleg van een nieuw sportpark.

Dit geeft het volgende beeld:

Kosten aanleg sportpark (bijlage 3)

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

Woningbouw (bijlage 4)

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

totaal ontwikkeling negatief:	€ 29.788.000
--------------------------------------	---------------------

Vraag 7 gaat in op de financiële risico's van deze opgave. 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.
- De opbrengst uit de woningbouw is niet voldoende 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** kost. Daarmee is de opdracht niet budgetneutraal.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Projectopdracht
- Bijlage 2: Rapport Kybys
- Bijlage 3: berekening kosten aanleg sportpark
- Bijlage 4: Financiële berekening (GREX)