



## Samenvatting

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het inzetten van een tweede tranche van het spreidingsbeleid buitensport. Deze tweede tranche start met het herontwikkelen van sportpark Laan in den Drink in Heer. RKSJ Heer en de gemeente zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek over het afstoten van sportpark Demerstraat en concentratie van de activiteiten van de vereniging op sportpark Laan in den Drink. Deze gesprekken zijn nu afgerond. De vereniging zal in de toekomst op twee kunstgrasvelden gaan spelen. Vanwege de komst van de jeugdelftallen naar de Laan in den Drink is naast aanpassing van de velden ook een uitbreiding van het kleed/clubgebouw noodzakelijk.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van sportpark Laan in den Drink, te weten: aanleg van 2 kunstgrasvoetbalvelden en uitbreiding van het kleed-clubgebouw.
2. De raad voor te stellen hiervoor een investeringskrediet van € 1.999.000,- beschikbaar te stellen uit de reserve buitensportaccommodaties.
3. In verband met de aanbouw van circa 110 vierkante meter, het bestaande erfpachtrecht op het kleedclubgebouw uit te breiden met eenzelfde aantal vierkante meters, zodat voor de bestaande bouw en nieuwbouw gelijke erfpachtvoorwaarden en eenzelfde einddatum gelden.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 januari 2017:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

In de sportnota 2020 Mee®bewegen is besloten dat de ambitie van het spreidingsbeleid overeind blijft, maar dat de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich voordoen. De eerste tranche spreidingsbeleid buitensportaccommodaties betrof € 14,5 miljoen investeringen. Dat ging met name om investeringen in Geusselt, Zuid/De Heeg, Sportpark West en Sportpark Jekerdal. Op dit moment is de reserve spreidingsbeleid weer aangegroeid en zijn voldoende middelen beschikbaar om een vervolg te geven aan het spreidingsbeleid. Hierbij zullen de volgende concentraties/aanpassingen plaats vinden:

- Concentratie van de sportparken in Heer van twee locaties (Demertstraat en Laan in den Drink) naar één locatie (Laan in den Drink) en het opheffen van sportpark Demertstraat.
- Verhuizing van VV De Heeg naar sportpark Heugem (RKHSV/DBSV) en opheffen Sportpark Zuid.

Tevens is in de Kaderbrief 2016/begroting 2017 besloten om in het kader van het terugdringen van de exploitatiekosten van Maastricht Sport de mogelijkheden te bekijken van het afstoten van sportparken en het stimuleren van meer fusies/samenwerking tussen voetbalclubs. De ontwikkelingen rondom sportparken Laan in den Drink en Sportpark Heugem passen binnen deze opdracht.

Het nu voorliggende voorstel betreft de herontwikkeling van sportpark Heer. Omtrent de herontwikkeling van sportpark Heugem wordt u een separaat voorstel voorgelegd.

## 2. Context

2005 Nota 'Integraal Accommodatie Beleid'

2008 Nota 'Spreidingsbeleid buitensportaccommodaties'

2011 Collegenota/Commissie breed welzijn 17-01-2011 'Bijstellen uitvoeringsplan Spreiding Buitensportaccommodaties'

2013 Nota sportbeleid 2020 'Mee®Bewegen'

2016 Kaderbrief 2016 en begroting 2017

## 3. Gewenste situatie

RKSV Heer en de gemeente zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek over het gebruik van sportpark Laan in den Drink. RKSV Heer wil haar activiteiten graag op dit sportpark concentreren en de locatie Demertstraat verlaten. De vereniging gebruikt de velden aan de Demertstraat voornamelijk voor de training van de jeugdleden. De velden aan de Demertstraat worden afgestoten ten behoeve van het aanleggen van een overloopparkerplaats voor het MECC.



In het verleden zijn plannen opgesteld waarbij gekeken is naar een samenvoeging van de voetbalverenigingen RKSv Heer en VV Scharn op de locatie aan de Bemelerweg (spreidingsbeleid buitensport (2008)). Dit blijkt niet uitvoerbaar. Niet alleen is het huidige complex aan de Bemelerweg niet groot genoeg voor beide verenigingen maar ook de Flora- en faunawet blokkeert een verdere uitbreiding ervan. Beide verenigingen behouden daarom een eigen locatie.

In de studie die in 2016 is uitgevoerd, is onderzocht welke aanpassing het sportpark nodig heeft om de vereniging op de hoofdlocatie Laan in den Drink te huisvesten. RKSv Heer speelt op dit moment op twee locaties (Laan in den Drink en Demertstraat). Door op sportpark Laan in den Drink de twee bestaande natuurgrasvelden om te bouwen tot kunstgrasveld, heeft RKSv Heer op deze locatie voldoende wedstrijdcapaciteit en trainingscapaciteit om haar activiteiten te kunnen uitvoeren. Vanwege de komst van de jeugdelftallen naar de Laan in den Drink is naast aanpassing van de velden ook een uitbreiding van het kleed/clubgebouw noodzakelijk.

#### ***Herinrichting met 2 kunstgrasvelden biedt voldoende capaciteit***

Er zijn door de externe adviseur zes varianten opgesteld voor de benodigde aanpassing van de velden en de parkinfrastructuur. RKSv Heer had gedurende het traject een voorkeur voor uitbreiding van het aantal velden, maar heeft inmiddels laten weten dat zij zich kunnen vinden in de aanleg van 2 kunstgrasvelden. Deze variant biedt voldoende bespelingsruimte met nog enige ruimte voor groei. De ombouw van de twee velden naar kunstgras is planologisch het minst ingrijpend. De bestemming blijft sport. Omdat het oorspronkelijke terrein in het verleden minimaal 3 meter is afgegraven, is bodemverstoring niet aannemelijk. Het is niet noodzakelijk om buiten de grenzen van het bestaande sportpark te treden, waardoor hoge kosten voor afgraven van grond, archeologisch onderzoek en het plaatsen van een damwand en een bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk zijn.

Voor de aanleg van de kunstgrasvelden is in de begroting rekening gehouden met een infill van kunststofgranulaat (SBR). Uit een gehouden quick scan dat er op basis van de huidige inzichten geen aanleiding is om voor een alternatieve infill te kiezen. Zie bijlage V\_4\_.

#### ***Aanpassing van het bestaande kleed-clubgebouw is noodzakelijk***

Vanwege de samenvoeging van alle teams op één locatie, is een uitbreiding van het kleed-clubgebouw noodzakelijk. Deze uitbreiding dient te worden opgeleverd voor aanvang van het sportseizoen 2017/2018. Om deze realisatie mogelijk te maken zal de gemeente Maastricht de realisatie van de uitbreiding ter hand nemen.



Het bestaande kleedclubgebouw van RKHSV Heer is op 20 september 1985 uitgegeven in erfpacht en kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie S nummer 222. Het kleedclubgebouw van RKHSV Heer wordt uitgebreid met een aanbouw van circa 110 vierkante meter. Het is het meest wenselijk ook het erfpachtrecht uit te breiden met circa 110 vierkante meter, zodat voor het gehele gebouw (bestaande bouw en nieuwbouw) dezelfde erfpachtvoorwaarden gelden en het erfpachtrecht voor de aanbouw ook op hetzelfde moment (in 2025) afloopt cq verlengd kan worden. De huidige (symbolische) canon wijzigt niet door de uitbreiding. Omdat RKHSV Heer het erfpachtrecht uitsluitend mag gebruiken voor het kleedclubgebouw en er een zogenaamd verkoopregulerend beding in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen, wordt de overdrachtsbelasting berekend over de canon in plaats van de grondwaarde. Omdat de canon niet wordt verhoogd, bedraagt de overdrachtsbelasting € 0,-. Er zal in de notariële akte die passeert voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, verwezen worden naar artikel 9 lid 5 Wet belastingen rechtsverkeer.

De uitbreiding wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd met toepassing van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. De keuze voor realisatie van de aanbouw voor RKHSV Heer in opdracht van de gemeente met uitbreiding van het bestaande erfpachtrecht, is na zorgvuldige afweging van juridische en fiscale aspecten tot stand gekomen. Deze keuze heeft tevens het praktische voordeel dat de gemeente maximale sturing heeft op de uitvoering, kwaliteit en bouwduur van de uitbreiding van het kleedclubgebouw en de bouw ook kan afstemmen op de realisatie van aangrenzende kunstgrasvelden.

#### ***Sportpark Demertstraat wordt afgestoten en herbestemd***

Het sportpark aan de Demertstraat wordt opgeheven en de huurovereenkomst tussen Maastricht Sport en Vastgoed wordt beëindigd conform hetgeen is beschreven in de overeenkomst 'tijdelijk beheer en verhuring gemeente Maastricht' (januari 2011). Het sportpark wordt herontwikkeld als overloopparkeerplaats voor het MECC. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met Vastgoed.

#### ***De parkeerdruk rondom het sportpark Heer wordt opgevangen door aanleg van extra parkeerplaatsen***

Vanwege het herplaatsen van activiteiten van de Demertstraat naar Laan in den Drink wordt verwacht dat de parkeerdruk aan de Laan in den Drink zal toenemen. In overleg met de gebiedsmanager is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden in de nabije omgeving van het sportpark. Het blijkt mogelijk om op de locatie van het voormalige zwembad Heer circa 40 tijdelijke parkeerplaatsen te realiseren. Deze tijdelijkheid hangt samen met de mogelijke toekomstige



herinrichting van de locatie zwembad en tussenliggend terrein. Vooralsnog is van enig initiatief hiertoe geen sprake.

Aanleg van de parkeervoorziening in de openbare ruimte, zodat dubbelgebruik mogelijk is, heeft onze voorkeur. Niet alleen gebruikers en bezoekers van het sportpark, maar ook bezoekers van de speeltuin of gymzaal en de bewoners kunnen zo gebruik maken van de parkeerplaatsen. Voor realisatie van deze parkeervoorziening is een bedrag van € 50.000,- incl. btw beschikbaar. De raad heeft op 13/12/16 besloten dat deze kosten worden gedekt uit de gelden 'herijking wijkaanpak'.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

De herontwikkeling van sportpark Laan in den Drink vindt plaats binnen de bestaande grenzen van het sportpark. Bij het trainingsveld veld is daarnaast ook sprake van aanpassing van de veldverlichting. Deze wordt verhoogd van 12m naar 18m. De uitbreiding van het kleed-clubgebouw is strijdig met het bestemmingsplan en vereist - evenals als het verhogen van de lichtmasten - een projectafwijkingsbesluit of postzegelbestemmingplan.

De aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats in de openbare ruimte. Deze aanleg wordt door de gebiedsmanager gecoördineerd.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

Met ingang van 2017 dienen investeringen geactiveerd te worden en mogen investeringen niet meer rechtstreeks ten laste van reserves worden gebracht. Om hieraan te voldoen wordt momenteel onderzocht hoe we dit financieel technisch budgettair neutraal gaan vertalen (bv. met financieringsreserves). Voorstellen hiervoor zullen worden opgenomen in de reguliere P&C cyclus.



### **Investering**

#### *Investeringskosten herontwikkeling sportpark Heer*

De benodigde investeringskosten voor de herontwikkeling van sportpark Heer bedragen € 1.999.000,-. Deze investering is opgebouwd uit kosten voor:

- Investering sportinfrastructuur
- Investering kleed-clubgebouw

Zie verder bijlage V\_1\_. Vanwege de openbare aanbesteding is de gedetailleerde kostenraming niet opgenomen.

Tevens is sprake van een investering ten behoeve van:

- Ontmantelingskosten sportpark Demertstraat
- Kosten aanleg parkeervoorziening

Zie verder bijlage V\_3\_.

### **Dekking**

De investering voor de herontwikkeling van sportpark Heer (sportinfrastructuur en kleed-clubgebouw) wordt gedekt uit inzet van de reserve spreidingsbeleid, waarin voldoende middelen beschikbaar zijn.

Tevens is binnen de gelden 'herijking wijkaanpak' een bedrag van € 200.000 incl btw. (€ 158.000 excl. btw) beschikbaar ten behoeve van de herontwikkeling van sportpark Heer. Ten aanzien van deze inzet heeft de raad op 13/12/2016 positief besloten.

De ontmantelingskosten van sportpark Demertstraat worden opgevangen binnen de sportbegroting.

De investering ten behoeve van de parkeervoorziening wordt gedekt uit de gelden 'herijking wijkaanpak'. De raad heeft op 13/12/16 besloten dat deze kosten worden gedekt uit de gelden 'herijking wijkaanpak'. Realisatie van deze voorziening vindt plaats onder regie van de gebiedsmanager.

Tabel 1: overzicht dekking:

| <b>Post</b>                        | <b>Dekking</b>  |
|------------------------------------|---|
| Sportinfrastructuur                | Reserve spreidingsbeleid buitensportaccommodaties<br>Herijking wijkaanpak |
| Ontmanteling sportpark Demerstraat | Sportbegroting  |
| Kleed-clubgebouw                   | Reserve spreidingsbeleid buitensportaccommodaties                         |
| Parkeerplaatsen                    | Herijking wijkaanpak  |



### **Impact op de sportbegroting**

Het afstoten van de decentrale locatie Demertstraat en het aanpassen van de velden van natuurgras naar kunstgras hebben impact op de sportbegroting. De realisatie van deze 2<sup>de</sup> tranche van het spreidingsbeleid buitensportaccommodaties leidt tot een exploitatievoordeel van € 59.823,-

De afstoting van de locatie Demertstraat is reeds verwerkt in de sportbegroting 2017.

De exploitatiekosten van het vernieuwde sportpark Laan in de Drink worden na realisatie verwerkt in de MJOP/sportbegroting.

### **BTW compensatie**

Voor de investering in de sportinfrastructuur heeft de gemeente recht op btw aftrek. Immers deze wordt na gereedkomen opgenomen in het 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' en tegen de gebruikelijke vergoedingen (met btw) ter beschikking gesteld aan de verenigingen.

Voor de investering in het kleed-clubgebouw geldt dat btw compensatie / aftrek niet mogelijk is. Het bestaande erfpachtrecht blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid (met het nieuwe aangebouwde deel) voor de resterende duur van het erfpacht. Voor de btw kwalificeert de uitgifte als vrijgestelde "verhuur". De gemeente heeft terzake de investering dan ook geen recht op btw compensatie / aftrek.

## **9. Aanbestedingen**

De aanbesteding vindt plaats conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Bij de aanbesteding is het mogelijk om in een later stadium te kiezen voor een alternatieve infill (in plaats van SBR). Voor de meerkosten die een dergelijke infill met zich meebrengt zijn middelen gereserveerd.

## **10. Participatie tot heden**

Maastricht Sport heeft, samen met het bestuur van RKSv Heer en diverse gemeentelijke disciplines, in een intensief traject gekeken naar de wensen, behoeften en toekomstperspectief van de vereniging in relatie tot de benodigde ontwikkeling van het sportpark. In een aantal gesprekken zijn alle mogelijke varianten aan de orde gekomen.

RKSv Heer heeft medio 2016 laten weten dat zij de herontwikkeling van sportpark Laan in den Drink en daarmee de aanleg van 2 kunstgrasvelden ondersteunt.

## **11. Voorstel**

1. In te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van sportpark Laan in den Drink, te weten: aanleg van 2 kunstgrasvoetbalvelden en uitbreiding van het kleed-clubgebouw.



2. De raad voor te stellen hiervoor een investeringskrediet van € 1.999.000,- beschikbaar te stellen uit de reserve buitensportaccommodaties.
3. In verband met de aanbouw van circa 110 vierkante meter, het bestaande erfpachtrecht op het kleedclubgebouw uit te breiden met eenzelfde aantal vierkante meters, zodat voor de bestaande bouw en nieuwbouw gelijke erfpachtvoorwaarden en eenzelfde einddatum gelden.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Nadat is besloten tot herontwikkeling van sportpark Laan in den Drink, wordt het Plan van Eisen door Maastricht Sport verder uitgewerkt in samenwerking met RKSV Heer. Maastricht Sport draagt daarna zorg voor de realisatie van het project.