

Aan de gemeenteraad van Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Bezoekadres
Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg

Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Telefoon 14 0523
www.hardenberg.nl

Datum 28 januari 2025
Contactpersoon Gertjan Reil
Zaaknummer 899685

VERZONDEN 30 januari 2025

Onderwerp Verplaatsing sportpark De Boekweit

Beste leden van de raad,

Op 26 maart 2024 is door uw raad besloten (zaaknummer 560231, locatiekeuze sportpark Dedemsvaart) om:

1. kennis te nemen van het onderzoeksrapport 'Locatiekeuze Sportpark Dedemsvaart';
2. een voorkeur uit te spreken voor de variant 3a (compacte variant voor DVC en Korfbalvereniging Avereest in de zuidwesthoek van de Hoopmansveenweg/Van Rooijens Hoofdwijk) met op termijn mogelijkheden voor ontwikkeling tot een multifunctioneel sportpark;
3. het college op te dragen variant 3a samen met DVC en de Korfbalvereniging nader uit te werken;
4. als kader voor de grondprijs voor de te verwerven locatie de taxatiewaarde op basis van een maatschappelijke functie te hanteren;
5. te streven naar het voorleggen aan de raad van de uitwerking van variant 3a in het derde/vierde kwartaal van 2024;
6. terug te vallen op variant 1 uit het onderzoeksrapport (renovatie Sportpark De Boekweit) wanneer uit de nadere uitwerking van variant 3a blijkt dat deze in redelijkheid niet binnen de door de raad gestelde kaders kan worden ontwikkeld;
7. de financiële consequenties zo mogelijk mee te nemen in de Perspectiefnota 2025.

In de maanden na besluitvorming zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaren van de voorkeurslocatie. Tijdens de gesprekken is gezamenlijk geconstateerd dat de posities van de gemeente en de grondeigenaren ver uiteen liggen. En dat een vervolgesprek om tot overeenstemming te komen via de minnelijke weg niet zinvol is. Begin september is geconstateerd dat binnen door de raad gestelde kaders niet tot overeenstemming kan worden

gekomen en daarmee terugvallen op de variant voor renovatie van sportpark De Boekweit. U bent hier als raad op 12 september 2024 over geïnformeerd. In de raadsvergadering van 24 september 2024 heeft de voorzitter DVC ingesproken met het verzoek tot bestuurlijk overleg over mogelijke alternatieven. Op 10 oktober 2024 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met DVC. In dit gesprek stelde DVC twee opties voor als alternatief ten opzichte van renovatie De Boekweit, te weten:

1. de optie locatie zuidzijde Hoopmanveensweg en
2. de optie om ontwikkelaar BEMOG bij de ontwikkeling van de voorkeursvariant 3a te betrekken.

1. Optie locatie zuidzijde Hoopmanveensweg

Aan de zuidkant van de Hoopmanveensweg zijn de gronden in eigendom bij drie verschillende familieleden. Het totale gebied betreft zo'n 10 hectare. De locatie is geen onderdeel geweest van het eerdere besluitvormingsproces omdat de locatie niet was opgenomen in het onderzoeksrapport 'Locatiekeuze Sportpark Dedemsvaart'. DVC heeft een eerste inrichtingsplan voor deze locatie gemaakt. Deze is gebaseerd op het door voetbalvereniging DVC opgesteld actueel Programma van Eisen uit juli 2024. Daarin is sprake van behoefte aan acht voetbalvelden. Korfbal kan hierdoor niet worden ingepast op deze locatie. Als korfbal wel wordt toegevoegd betekent dit dat een woning moet worden aangekocht en gesloopt of een strook van 2,3 hectare extra moet worden aangekocht. Op het moment is er geen duidelijkheid of de gronden aan de zuidkant tegen grondwaarde maatschappelijke functie aangekocht kunnen worden.

De gewenste compacte variant kan op deze locatie niet worden ingevuld en er is alleen ruimte voor een langgerekte variant, wat niet de voorkeur heeft (afstand tot velden / locatie kantine enz.). De voorgestelde locatie biedt de ruimte om in ieder geval op korte termijn de voetbalvereniging van De Boekweit naar de Hoopmanveensweg te verplaatsen. Qua ruimte biedt het in de (verre) toekomst de mogelijkheid om uit te breiden met andere sporten. Het toekomstperspectief op een sportpark waarvan meerdere sportverenigingen gebruik kunnen maken is niet direct voor handen omdat hiervoor dan ook nog extra gronden aangekocht dienen te worden. Gezien de eerdere onderhandelingen is dat geen uitgemaakte zaak. De solitaire ligging en afstand tot de bebouwde omgeving maakt deze locatie minder snel bereikbaar voor bewoners van Dedemsvaart. Voor onderwijsgebruik is de afstand tussen deze locatie en de scholen te groot. De kans dat deze locatie zich ontwikkelt tot een "open sportpark" is daardoor klein.

2. Optie BEMOG realisatie voorkeurlocatie 3a

BEMOG (inmiddels onderdeel van het landelijk opererende BPD) heeft contact gezocht met DVC om toch de voorkeurslocatie te realiseren. Het voorstel houdt in dat de ontwikkelaar de gronden aankoopt van de huidige grondeigenaren. Vervolgens worden de percelen gesplitst. Een deel van de grond wordt aangewend voor woningbouw (extra woningen bovenop de reeds bestaande woningbouwprognose) en de andere voor het sportcomplex. Via een ABC-levering worden de gronden t.b.v. de sport voor maatschappelijke waarde terug geleverd aan de

gemeente. Gemeente en ontwikkelaar sluiten voor de grond ten behoeve van het sportpark een bouwclaimovereenkomst over de locatie De Boekweit en een gedeelte ontwikkelgebied bij het sportpark om het verschil tussen maatschappelijke prijs en daadwerkelijke aankoopbedrag te compenseren. Het volledige aankoopbedrag dat door de ontwikkelaar aan de grondeigenaren wordt betaald komt dus uiteindelijk weer bij de gemeente terecht. Dit zorgt voor een situatie die wezenlijk anders is dan het raadsbesluit van 26 maart 2024. In dit raadsbesluit is het uitgangspunt dat de gemeente de gronden aankoopt in het belang van alleen sport en de grond niet via een derde partij verkrijgt die compensatie wenst in de vorm van bouwclaims. Door de compensatie aan een derde partij gaan ook andere publieke belangen waar de gemeente voor staat onderdeel uitmaken van de aankoop. Met de huidige werkwijze en recente aankopen van grond in Dedemsvaart regisseren wij de woningbouwprogrammering. We kunnen hierdoor in de komende jaren versnellen op de Wvg-locatie of temporiseren afhankelijk van het aanbod van de inbreidingslocaties. Hierbij houdt de gemeente de volledige regie over het woningbouwprogramma en de fasering. Een derde partij onderdeel maken kan zorgen voor vertragingen in huidige lopende plannen en mogelijk lagere opbrengsten in bijbehorende grondexploitaties. Het betrekken van een derde partij kan ook invloed hebben op reeds gemaakte afspraken met andere partijen binnen Dedemsvaart. Kortom geen wenselijke situatie.

Conclusie

Onze conclusie is dat geen van de bovenstaande opties aan de in het raadsbesluit van 26 maart 2024 gestelde kaders voldoet. De optie zuidzijde Hoopmanveensweg past niet bij de voorkeur om te komen tot een compacte variant met op termijn de mogelijkheden tot een multifunctioneel sportpark. De optie om BEMOG te betrekken past niet binnen het kader om voor de grondprijs voor de te verwerven locatie de taxatiewaarde op basis van een maatschappelijke functie te hanteren. Uiteindelijk wordt bij deze optie het bedrag voor bouwgrond betaald en niet de maatschappelijke waarde en voldoet daarmee niet aan het uitgangspunt dat verplaatsing van het sportpark niet meer mag kosten dan de renovatie van De Boekweit.

Daarnaast raken we met deze optie de regie op de woningbouwontwikkeling in Dedemsvaart kwijt wat juist haaks staat op de laatste jaren ingezette lijn naar meer gemeentelijke regie op de woningbouwopgave.

Recente ontwikkeling

De afgelopen periode is er opnieuw overleg geweest met de grondeigenaren van de voorkeurslocatie aan de Hoopmansveenweg. Uit deze gesprekken is gebleken dat de grondeigenaren bereid zijn om deze gronden ter grootte van circa 14 hectare voor € 35 per m² te verkopen aan de gemeente, waarbij de betaling ineens en de levering op korte termijn kan plaatsvinden.

Het is duidelijk dat dit aanbod buiten de door uw gestelde kaders ligt. Uit de gesprekken is echter ook gebleken dat verwerving tegen maatschappelijke waarde niet reëel is vanwege de ligging direct naast de woningbouwlocatie Bransveen en de daarmee samenhangende verwachtingswaarde van de grond. Het aanbod is daarmee marktconform.

Het is aan uw raad om te bepalen of bovenstaande informatie voor u aanleiding is om het college te verzoeken dit aanbod verder uit te werken en ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,



B.M. de Vries

Loco-burgemeester,



D.J. Dorrestijn-Taal