

## Raadsvoorstel

<p><b>Team:</b> Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p><b>Steller:</b> Robert Koning r.koning@sliedrecht.nl</p>	<p><b>Portefeuillehouder:</b> Ton Spek</p>
<p><b>Onderwerp:</b> Investeringskrediet Sliedrecht-Buiten</p>	
<p><b>Openbaar:</b> Ja</p>	<p><b>Afdoening motie en/of toezegging:</b> <b>Is hiermee een motie afgedaan?</b> n.v.t. <b>Is hiermee een toezegging afgedaan?</b> n.v.t.</p>
<p><b>Zaaknummer:</b> 2024-0033141</p>	<p><b>Fatale termijn:</b> College: 2 april en 9 april Agendacommissie: 15 april Raad Oordeelsvormend: 21 mei Raad Besluitvormend: 28 mei Besluitvorming sluit aan op Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan</p>
<p><b>Bestuurlijke route:</b> College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p><b>PFO:</b></p>	<p><b>Planning:</b> 9 april 2024 14 mei 2024 28 mei 2024</p> <p>Besproken op pfo Ton Spek 18 en 25 maart</p>

### Bijlagen

- 
- Bijlage 1 Uitbreiding plangebied
  - Bijlage 2 Onderbouwing krediet Sliedrecht Buiten
  - Bijlage 3 Overzicht gronden Sliedrecht Buiten tekening
  - Bijlage 4 Begrotingswijziging Sliedrecht Buiten

## Onderwerp

Investeringskrediet Sliedrecht-Buiten.

## Beslispunten

### De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Akkoord te gaan met het vergroten van het plangebied met kavel L666.
2. Akkoord te gaan met een investeringskrediet van € 18.200.000 ten behoeve van de ontwikkeling van sportcomplex Sliedrecht Buiten.
3. Akkoord te gaan met de ophoging van het bestaande investeringskrediet voor de aankoop van grond met € 1.620.000 voor de aanschaf van alle benodigde kavels.
4. De boekwinst die ontstaat bij de ruildeal van de gronden te storten in de reserve Koers 2030.
5. Bijgevoegde begrotingswijziging waarin de financiële effecten van de besluiten 2 t/m 4 zijn verwerkt vast te stellen.

### Samenvatting voor de raad:

De realisatie van Sliedrecht Buiten is een belangrijk thema in het College Werk Programma waar naast de verplaatsing van sportverenigingen ook wordt ingezet op openbaar sporten, recreëren en een baggerjungle. Daarnaast draagt het project bij aan de ambitie voor de ruimtelijke vernieuwing. De realisatie van het sportcomplex is de eerste fase van de groei van Sliedrecht door de 'sprong over het spoor'

Door project Sliedrecht Buiten nemen de recreatiemogelijkheden in Sliedrecht toe, zodat elke inwoner de kans heeft om gebruik te maken van moderne sportfaciliteiten. Daarnaast ontstaat er op de plek van de huidige sportvelden ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.



Afb 1. Ontwerp Sliedrecht Buiten

In het eerdere stedenbouwkundig plan viel een deel van het plangebied over een aanwezige leiding van de Gasunie. Hierop is het plangebied verruimd zodat er geen bebouwing boven de gasleiding aanwezig is.

Voor Sliedrecht Buiten is dekking voor de kapitaallasten opgenomen in het CWP en de begroting. Het voorstel past binnen deze financiële kaders. De investering in het sportcomplex bedraagt € 21,1 miljoen. Dit bedrag bestaat uit twee onderdelen: de investering in het sportcomplex € 18,2 miljoen en de aankoop van de grond € 2,9 miljoen. De aankoop van de grond bestaat uit twee delen: het reeds goedgekeurde krediet van € 1,3 miljoen en de ophoging van € 1,6 miljoen. De investering in het sportcomplex is exclusief de realisatie van de opstallen, deze zijn voor rekening van de sportverenigingen.

### **Inleiding**

Op 14 december 2021 heeft uw raad een besluit genomen over de horizontale variant voor Sliedrecht Buiten om deze gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Exact 2 jaar later na een intensief traject, waarbij de gemeente samen met alle betrokken partijen heeft gewerkt om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp, is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarmee de juridisch ruimtelijke procedure is gestart.

Als gemeente Sliedrecht zijn we trots op onze bloeiende sportverenigingen en willen we onze inwoners graag faciliteren met moderne sportfaciliteiten. De locatie van voetbalvereniging VV Sliedrecht en van tennisvereniging SLTC zijn echter gedateerd en verdienen een verbetering. Op de huidige locatie is er geen ruimte voor uitbreiding en daarnaast was er een zoektocht naar een locatie voor een Toeristisch Overstap Punt (TOP). Niet voor niets is er in het College Werk Programma ingezet op de verplaatsing van VV Sliedrecht en de Sliedrechtse Lawn tennisclub SLTC naar de nieuwe locatie Sliedrecht-Buiten. Naast een plek voor de verenigingen is er op deze locatie ook ruimte voor de realisatie van een sportschool, een horecaonderneming (inclusief ontsluiting en parkeervoorzieningen) en er kan ingezet worden op de wens van de kindergemeenteraad voor openbaar sporten, recreëren en een baggerjungle. Door de ontwikkeling project Sliedrecht Buiten nemen de recreatiemogelijkheden in Sliedrecht toe, zodat elke inwoner de kans heeft om gebruik te maken van goed bereikbare, moderne sportfaciliteiten.

Naast de opgave voor de verplaatsing van de sportverenigingen is er een blijvende vraag naar ruimte voor de ontwikkeling van bedrijven. Door de verplaatsing van VV Sliedrecht en tennisvereniging SLTC ontstaat er ruimte op de plek van de huidige sportvelden. Deze ruimte kan ingevuld worden met het nieuw te realiseren bedrijventerrein Stationspark III.

In het eerdere voorlopig ontwerp voor het gebied viel een deel van het plangebied over een aanwezige leiding van de Gasunie. Na constatering hiervan is het plangebied verruimd zodat er geen functies boven de gasleiding aanwezig zijn. Gevolg is dat het plangebied vergroot is ten opzichte van eerdere plannen (zie bijlage 1).

Op basis van het stedenbouwkundige plan is er een slag gemaakt in de financiële uitwerking van de plannen. In dit raadsvoorstel worden de resultaten hiervan gepresenteerd en wordt er ingegaan op de te nemen beslissingen op financieel gebied. Met het vaststellen van dit Investeringskrediet stelt uw raad de middelen beschikbaar die nodig zijn voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project Sliedrecht-Buiten.

### **Beoogd effect**

Het Investeringskrediet maakt het mogelijk Sliedrecht Buiten te ontwikkelen als een nieuw, toekomstbestendig sportpark voor de voetbalvereniging VV Sliedrecht, tennisvereniging SLTC, sportschool en een horecaonderneming (inclusief ontsluiting en parkeervoorzieningen) met daarbij een recreatief knooppunt en een baggerjungle.

Sliedrecht-Buiten is een van de projecten die bijdraagt aan de ambities voor de ruimtelijke vernieuwing. De realisatie van het sportcomplex is de eerste fase van de ambitie om de groei van

Sliedrecht te verwezenlijken door de 'sprong over het spoor'. Bij de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten is aandacht voor de inpassing van duurzame maatregelen, groen, water en recreatiemogelijkheden. Op de locatie van het huidige VV Sliedrecht en tennisvereniging SLTC wordt het bedrijventerrein Stationspark III ontwikkeld. Stationspark III is als locatie voor kleinschalige lokale en regionale bedrijvigheid cruciaal om te voorzien in de lokale groei-behoefte. Naast sport en bedrijvigheid realiseren we hier het initiatief van de kindergemeenteraad om openbaar sporten en recreëren te realiseren: de baggerjungle.

## **Argumenten**

*1.1. In een eerder plan waren sportfuncties getekend boven een aanwezige (transport) gasleiding.*

*Op een gasleiding functies realiseren wordt niet akkoord bevonden door Gasunie. Het Stedenbouwkundig ontwerp is nu zo opgezet dat de te realiseren voorzieningen naast de aanwezige gasleiding worden gerealiseerd.*

*2.1 Het ontwikkelen van Sliedrecht-Buiten geeft invulling aan de doelstellingen uit het CWP en is een van de projecten die bijdraagt aan de ruimtelijke vernieuwingsopgave. Sliedrecht-Buiten is een katalysator van de stedelijke vernieuwing 'over het spoor'.*

*Op de huidige locatie is er onvoldoende ruimte voor de groei van de sportparken en daarnaast zijn deze verouderd en is behoefte aan nieuwe sportaccommodaties.*

*Met de verplaatsing van de sportverenigingen ontstaat er ruimte voor de realisatie van Stationspark III*

*De Investerings is exclusief de realisatie van de opstallen, dit valt onder de verantwoordelijkheid van de sportverenigingen.*

*3.1. Voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Buiten dienen gronden over genomen te worden. Om alle gronden te kunnen verwerven moet het krediet worden opgehoogd met een bedrag van € 1.620.000. Op 14 december 2021 is er € 1.300.000 beschikbaar gesteld voor "de verwerving van gronden die benodigd zijn voor de realisatie van de gronden van de horizontale variant". Dit betref niet alle gronden die verworven moeten worden en tevens is het plangebied vergroot.*

*Daarnaast is er een bedrag van € 551.000 nodig om gronden die in het verleden zijn aangekocht te kunnen activeren. De aankoop van deze gronden is in het verleden geboekt als kosten in de grondexploitatie Stationspark III. Deze mutatie levert een financieel voordeel op in de grondexploitatie Stationspark III.*

*4.1. De eigenaren van de gronden die moeten worden aangekocht om het sportcomplex te kunnen ontwikkelen willen graag 'betaald' worden met andere gronden: grond voor grond. In het verleden hebben we in Sliedrecht Noord gronden verworven die hiervoor gebruikt kunnen worden. Deze gronden zetten we in om tot een (minnelijke) deal te komen. Hierbij ontstaat er een boekwinst (omdat de gronden voor lagere waarde in de boeken staan dan dat we ze nu verkopen). We begroten nu een boekwinst van € 2,2 miljoen. De uiteindelijke boekwinst is afhankelijk van de definitieve overeenkomst die wordt gesloten.*

*5.1. Deze totale investering komt niet in één keer op last van de gemeente. Deze investeringen worden verdeeld over een zogenoemde kapitaallast. Deze kapitaallasten zijn de som van rentelasten en afschrijvingslasten en worden in rekening gebracht na realisatie van die betreffende investering/kostenpost. Bovenstaande beslispunten krijgen met behulp van bijgevoegde begrotingswijziging een plaats in de begroting en de meerjarenraming.*

## **Kanttekeningen / Risico's**

*2.1. Onzekerheid over kostprijsverhogende werking nieuwe regeling BTW Sport*

De kredietraming is exclusief BTW, omdat BTW kosten voor de gemeente gewoonlijk geen kostenpost vormen. Bestedingen ten behoeve van sport vormen hierop sinds enkele jaren echter één van de

uitzonderingen. Om het financiële nadeel dat hierdoor ontstaat voor gemeenten te compenseren heeft het Rijk de specifieke uitkering Stimulering sport ingesteld. Via deze complexe regeling kan de BTW verhaald worden.

Omdat de regeling (te) complex is, wordt hij opnieuw ontworpen. Feitelijk heeft dit tot gevolg dat er voor 2024 geen regeling is. Openstelling van de nieuwe regeling wordt verwacht in april 2024. Dit brengt onzekerheid met zich mee in hoeverre de BTW kostprijsverhogend gaat werken (maximaal € 3,8 miljoen, 21% van € 18,2 miljoen).

We gaan ervan uit dat de BTW ook in de toekomst gecompenseerd blijft wordt door het Rijk. De ontwikkelingen ten aanzien van de uitkering volgen we op de voet. Wanneer er meer duidelijkheid is over regeling zal het krediet hierop worden aangepast (budget ophogen en inkomsten toevoegen).

## *2.2. Van raming naar uitvoering*

De kredietraming is gebaseerd op het huidige stedenbouwkundig ontwerp. Ten aanzien van de aan te brengen voorbelasting dient nog een onderzoek plaats te vinden naar de verwachte grondzetting. Hoewel er in dit project vooral grond zal worden aangevoerd, zal ook gekeken worden naar de aanwezigheid van PFAS en hoe daarmee om te gaan. Vervolgens werken we naar een civiel bestek en aanbesteding toe.

Er is in de raming een post onvoorzien opgenomen om eventuele extra kosten op te kunnen vangen.

## *2.3. Renterisico*

De investering vraagt veel liquide middelen. Hiervoor zullen naar alle waarschijnlijkheid extra leningen moeten worden aangetrokken. De huidige marktrente beweegt rond de 3%. We werken in Sliedrecht niet met projectfinanciering. De met leningen gemoeide rentelasten drukken niet direct op een investering, maar via de omslagrente (deze is momenteel nog steeds nihil). Hoe de rente zich de komende jaren ontwikkelt is onzeker en daarmee ook de feitelijke rentelast die zal optreden. In het weerstandsvermogen is een bedrag opgenomen ten aanzien van het renterisico. Vanwege deze en andere investeringen verhogen we het risicoprofiel op dit punt in het eerstvolgende P&C document: de jaarrekening 2023.

## *3.2. Verkrijgen van gronden*

Om Sliedrecht Buiten te realiseren dienen nog gronden geworven te worden. Hierover is overleg met de grondeigenaren. Indien met de grondeigenaren niet tot overeenstemming kan worden gekomen dan is het bestemmingsplan de juridische grond voor onteigening en kan er alsnog geworven worden. Als dit het geval is zal de planning moeten worden aangepast.

### **• Financiën**

Investering sportcomplex Sliedrecht Buiten

De (structurele) financiële effecten van dit voorstel passen binnen de in de meerjarenbegroting opgenomen budgetten en de gereserveerde middelen binnen de Koers 2030. De totale investering in het sportcomplex bedraagt € 18.200.000. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000		
Categorie		Totaal
Bouwrijp maken	€	4.465
Groen / Water	€	2.441
Inrichting openbare ruimte	€	2.974
Overige kosten	€	1.135
Plankosten	€	3.633
Sportvelden	€	2.647
Onvoorzien	€	905
<b>Eindtotaal</b>	<b>€</b>	<b>18.200</b>

Als gevolg van deze investering ontstaat er een kapitaallast van € 549.000. Hiervan is € 226.000 gedekt uit de reserve Koers 2030 en € 323.000 rechtstreeks in de exploitatie. De kapitaallasten (het deel gedekt vanuit de reserve Koers 2030) vallen lager uit dan eerder aangenomen. Dit is het gevolg van nadere uitwerking van de investering (sommige componenten kennen bijvoorbeeld een langere afschrijvingsduur dan eerder aangenomen). Het benodigde bedrag vanuit de reserve Koers 2030 zal hiervoor worden overgebracht naar de reserve Afschrijvingslasten investeringen maatschappelijk nut. Vanuit deze reserve zal jaarlijks een bedrag worden ingezet om het de afschrijvingslast van € 226.000 te dekken (vanaf 2028).

De dekking voor de exploitatielasten is met het raadsbesluit over het Collegewerkprogramma (CWP) van 8 november 2022 toegevoegd aan de begroting.[1] In de dekking is bij dat besluit rekening gehouden met een rentelast van 2,0%.

De afschrijvingslasten die onttrokken moeten worden uit de reserve Koers 2030 vallen lager uit dan eerder aangenomen. Met het voorstel wordt een bedrag van € 8,6 miljoen ingezet vanuit de reserve Koers 2030.

Aan- (en verkoop) gronden:

Om het sportcomplex te kunnen realiseren moeten alle gronden in bezit zijn van de gemeente. Diverse percelen moeten hiertoe worden aangekocht. Deze aankoop wordt voldaan met grond voor grond ruilovereenkomsten. Voor alle gronden samen is een krediet nodig van € 2.917.000. Op gronden hoeft niet worden afgeschreven. Op de verkoop van de gronden ontstaat een boekwinst (verkoopopbrengst minus boekwaarde) van naar verwachting € 2,2 miljoen. De boekwinst ontstaat omdat de gronden in het verleden voor lagere bedragen zijn aangekocht dan dat ze nu worden verkocht.

Omdat er tegelijkertijd gronden worden aangekocht en verkocht is er nagenoeg geen sprake van gewijzigde rentelasten.

[1] <https://raad.sliedrecht.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad-Besluitvormend-Sliedrecht/2022/08november/14:00/Algemene-beschouwingen-Begroting-2023-collegewerkprogramma-20232026/Bijlage-6-Toelichting-beslispunt-6-1e-BWN.pdf>

### **Wet- en regelgeving / Juridische zaken**

De gemeente is de ontwikkelende partij en moet zich daarbij opstellen als goed opdrachtgever. De borging hiervoor is georganiseerd binnen het project. Voor de betreffende ontwikkeling is een meervoudig onderhandse aanbesteding conform gemeentelijk beleid noodzakelijk.

Er wordt nog onderzoek gedaan naar mogelijke subsidies, daar is in dit voorstel nog geen rekening mee gehouden

### **Duurzaamheid**

Binnen de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten is er aandacht voor het zoveel mogelijk inpassen van duurzame maatregelen voor zover dit op een verantwoorde manier kan. Zo wordt er geïnvesteerd in groen, waterbergingscapaciteit in oppervlaktewater en de parkeerplaatsen voorzien van grasbeton tegels waardoor zo min mogelijk gesloten oppervlaktes ontstaan. Daarnaast zullen de sportverenigingen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en moedigen we de sportverenigingen aan om zoveel mogelijk duurzaam en circulair te bouwen.

### **Inclusiviteit**

Door project Sliedrecht Buiten nemen de recreatiemogelijkheden in Sliedrecht toe, zodat elke inwoner de kans heeft om gebruik te maken van goed bereikbare, moderne sportfaciliteiten.

### **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Voor het tijdspad van deze opgave is onderstaande tabel opgesteld die een indicatief beeld geeft van de planning.

Vervolgproces (aanpak, tijdspad, communicatie en monitoring)

<b>Planning op hoofdlijnen</b>	<b>Actie</b>
<b>Q4 2023</b>	Ontwerp Bestemmingsplan in procedure
<b>Q2 2024</b>	Raadsbesluit beschikbaar stellen investeringskrediet
<b>Q2 2024</b>	Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Sliedrecht-Buiten
<b>Q3 2024 / 2025</b>	Bouwrijp maken en voorbelasten, start Sliedrecht Buiten
<b>2026</b>	Start aanleg velden en clubgebouwen Sliedrecht buiten
<b>2027</b>	Ingebruikname Sliedrecht Buiten
<b>2028</b>	Sloop, bouw- en woonrijpmaken, start Sportpark III
<b>2029</b>	Start bouw / eerste oplevering Sportpark III

### **Communicatie / Participatie**

Met betrekking tot de communicatie is het goed te melden dat het vaststellen van het investeringskrediet in samenspraak gezien moet worden met het vaststellen van het bestemmingsplan voor Sliedrecht-Buiten en Stationspark III. Daarmee wordt namelijk een grote stap gezet in deze ontwikkeling. In het raadsvoorstel voor het bestemmingsplan is de communicatie nader toegelicht.

Voor wat betreft het vast te stellen Investeringskrediet is het vooral van belang te melden dat er regelmatig gesprekken gevoerd met de sportverenigingen, grondeigenaren, ontwikkelaars, medeoverheden, maatschappelijke partners en overige belanghebbenden.

Met de sportverenigingen wordt er toegewerkt naar financiële kaders waarbinnen nieuwe overeenkomsten worden gesloten voor het gebruik van het nieuwe sportpark.

Met grondeigenaren wordt toegewerkt naar het opstellen van ruilovereenkomsten. Op het moment van schrijven zijn deze nog in onderhandeling. Indien dit niet leidt tot overeenkomst dan kan de gemeente een procedure starten om te onteigenen.

Voor de uitwerking van de baggerjungle wordt het ontwerp hiervan nog een besproken met de kindergemeenteraad en SOJS.

### **Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)**

Separaat aan deze aanvraag voor het investeringskrediet wordt ook het bestemmingsplan voor Sliedrecht Buiten ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Na vaststelling van beide documenten wordt het project nader uitgewerkt en wordt toegewerkt naar aanbesteding van het project ten behoeve van de uitvoering hiervan.

### **Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding**

Het ruimtelijk kader en het voorbereidingskrediet voor Sliedrecht Buiten zijn vastgesteld in de raad op 14 december 2021.