

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 02 juli 2025
Petear	: 18 juni 2025
Agendapunt	: 8D./18B.
Nummer	:
Datum voorstel	: 20 mei 2025
Onderwerp	: Voorlopig ontwerp nieuw sportcomplex SV Donia
Zaaknummer	: Z.642235
Portefeuillehouder	: mevrouw B.H.M. Gardeniers

Voorstel:

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp van het nieuwe sportcomplex Donia (velden en infrastructuur) en kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van de opstallen en de bijbehorende stichtingskosten.

Inleiding - Ynlieding

Op 27 mei 2015 heeft u besloten kennis te nemen van de notitie *“Uitgangs-, knel- en aandachtspunten buitensportaccommodaties, Mééér dan accommoderen!”* en van de bijbehorende reactienota (bijlage 1). Ook heeft u toen besloten in te stemmen met een verdere uitwerking door ons en de betrokken sportverenigingen. In de notitie staat ook een oplossingsrichting beschreven die ingaat op het zoeken van een geschikte locatie voor een nieuw sportpark voor VV Renado en VVI en eventueel voor VV Langweer.

Samen met de voetbalverenigingen VV Renado en VVI werken wij al jaren aan de planvorming voor een nieuw (gezamenlijk) sportpark voor de drie verenigingen. In de loop van 2022 is ook het bestuur van VV Langweer bij het proces aangehaakt. Afgelopen jaren zijn de volgende concrete stappen gezet en resultaten behaald:

1. Een interactief traject onder begeleiding van Partoer Consultants en Onderzoekers tussen gemeente De Fryske Marren enerzijds en de besturen van VVI en VV Renado anderzijds heeft geresulteerd in overeenstemming over een zogeheten stiplocatie waarop een nieuw sportpark gerealiseerd kan gaan worden.
2. Bestuurlijke vertegenwoordigers van VVI en VV Renado hebben in 2021 via de algemene ledenvergaderingen (ALV) van VVI en VV Renado het mandaat gekregen om samen met de gemeente op de stiplocatie een nieuw sportpark uit te gaan werken.
3. Het bestuur van VV Langweer is in de loop van 2022 bij de planvorming en samenwerking aangehaakt. In december 2022 is in het bijzijn van de algemeen directeur van de gemeente De Fryske Marren een intentieovereenkomst ondertekend waarin de besturen van de drie voetbalverenigingen en de samenwerkende jeugdorganisatie RVLC (hierna: SV Donia) verklaren om de Algemene Ledenvergaderingen van de drie verenigingen een fusie van de drie voetbalverenigingen met een positief advies voor te leggen (koersend op de start van een nieuw sportpark).
4. Uitgangspunt bij de totstandkoming van het sportpark is dat de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering en betaling van de aanleg van de voetbalvelden en infrastructuur. SV Donia is verantwoordelijk voor de realisatie en betaling van het nieuwe clubgebouw.
5. De infrastructuur (sportvelden, ontsluiting, groenvoorziening, parkeerplaatsen en dergelijke, maar exclusief opstallen) van het nieuwe sportpark is stap voor stap en in samenspraak met alle

belanghebbenden steeds meer verfijnd en hiervoor heeft u in totaal een bedrag van € 4,6 miljoen beschikbaar gesteld. Zie voor een specifiek overzicht onder de financiële paragraaf.

6. Op 12 juli 2023 heeft u besloten om een voorbereidingskrediet van €55.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de financiële haalbaarheid van de door SV Donia te realiseren opstallen.
7. In november 2023 is samen met Wijbenga Tromp Architecten en Adviseurs een schetsontwerp van de opstallen afgerond. Ook zijn de stichtingskosten (bouwkosten e.d.) van het schetsontwerp inzichtelijk gemaakt.
8. Op 24 januari 2024 heeft u de Nota 'Maatschappelijk accommodatiebeleid – kaders en uitgangspunten' vastgesteld.
9. In oktober 2024 is de Stichting Sport Verenigingen Donia opgericht.
10. Op 4 november 2024 heeft u de Programmabegroting 2025 vastgesteld en daarbij €1.284.464 beschikbaar gesteld voor de realisatie van de opstallen voor SV Donia. Dit bedrag vormt 40% van het totale benodigde investeringsbedrag, zoals die in kaart is gebracht op basis van het onder punt 7. genoemde schetsontwerp. Hiermee wordt voldaan aan de Nota 'Maatschappelijk accommodatiebeleid – kaders en uitgangspunten'.
11. In Q4 2024 en Q1 2025 is het schetsontwerp van de opstallen nader uitgewerkt en gedetailleerd in een voorlopig ontwerp. Op basis van het voorlopig ontwerp is een nieuwe stichtingskostenraming gemaakt. De stichtingskostenopzet laat een verhoging van de bouwkosten ten opzichte van het schetsontwerp zien.

Deze stappen hebben geleid tot de totstandkoming van een voorlopig ontwerp voor het nieuwe sportcomplex; velden, infrastructuur en opstallen (bijlage 2 en 3). Dit ontwerp vormt een belangrijke mijlpaal binnen het project en geeft richting aan de verdere uitwerking. Daarom vragen wij u in te stemmen met het voorlopig ontwerp van het beoogde nieuwe sportpark en kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van de opstallen en bijhorende stichtingskosten.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Een breed gedragen en toekomstbestendig nieuw regionaal sportcomplex voor de dorpen Sint Nicolaasga, Idskenhuisen en Langweer.

Argumenten - Argumenten

1.1 De schaal en complexiteit van het project vereist instemming van u met het voorlopig ontwerp

Het sportcomplex vormt een ingrijpende ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling die langdurige effecten heeft op de omgeving en op de lokale gemeenschap. Daarnaast vergt het project majeure financiële investeringen. Duidelijke besluitvorming in deze fase zorgt niet alleen voor helderheid richting alle betrokkenen, maar geeft het project ook het bestuurlijke en maatschappelijke draagvlak dat nodig is om door te kunnen naar de volgende fase.

1.2 Het voorlopig ontwerp is stedenbouwkundig goed inpasbaar

Bij het maken van het voorlopig ontwerp van het nieuwe sportcomplex is zorgvuldig gekeken naar een stedenbouwkundige inpassing die recht doet aan zowel de functionele eisen van het complex als de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het sportpark wordt op een zodanige wijze vormgegeven en ontsloten dat het aansluit bij de schaal, massa en ruimtelijke opbouw van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Door te kiezen voor een laagbouwstructuur met een beperkte bouwhoogte wordt voorkomen dat het complex een dominant volume vormt in de omgeving.

1.3 Het voorlopig ontwerp kent een reële en toekomstbestendige gebruiksoppervlakte

Het realiseren van vier voetbalvelden en veertien kleedkamers gaat uit van een reëel en toekomstbestendig sportcomplex voor zowel de senioren als de jeugd van VV Renado, VVI en VV Langweer. Ook is rekening gehouden met het gebruik van het complex (velden en vooral opstallen) door de lokale kaatsvereniging en schaatsvereniging STD. Daarbij is het complex zo ontworpen, dat alle teams van alle verenigingen geacommodeerd kunnen worden. Op 6 februari 2025 hebben de Algemene Ledenvergaderingen van VVI, VV Renado en VV Langweer zich over de fusievereniging SV Donia en de realisatie van een nieuw sportpark gebogen. Weliswaar heeft de ALV van VV Langweer zich vooralsnog terughoudend opgesteld, maar het is zeker verstandig rekening te houden met deelname van Langweer in de toekomst. Ook omdat er al sprake is van een jarenlange samenwerking bij de jeugd. Die samenwerking wordt op het nieuwe sportpark

gecontinueerd en gecentraliseerd. Dat is ook in een schriftelijke verklaring bevestigd door het bestuur van VV Langweer. Bovendien heeft het wel/niet bespelen van de (slechts) twee zondag-seniorenteams van VV Langweer geen invloed op de piekbelasting van de velden en kleedkamers op de zaterdag. Tenslotte wordt met dit ontwerp ingespeeld op de door de KNVB geconstateerde verschuiving van het zondag- naar het zaterdagvoetbal. Concluderend kan dan ook gesteld worden dat het voorlopig ontwerp goed aansluit bij de richtlijnen en toekomstvisie van de Koninklijke Nederlandse Voetbalbond (KNVB).

1.4 De vrijgekomen sportparken bieden mogelijkheden voor woningbouw

Na realisatie van het nieuwe sportcomplex en verhuizing van de voetbalverenigingen komen de huidige voetbalvelden op termijn beschikbaar voor herontwikkeling. Deze vrijgekomen ruimte biedt een kans om in te spelen op de groeiende vraag naar woningen in de gemeente. De locaties zijn geschikt voor een nieuwe, duurzame woonwijk die kan bijdragen aan de versterking van de bestaande dorpsstructuur. Op deze manier draagt de verhuizing niet alleen bij aan een toekomstbestendige sportvoorziening, maar ook aan de oplossing van een urgente maatschappelijke opgave: het realiseren van voldoende en passende woonruimte. De inbreidingslocaties zijn in eigendom van de gemeente.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Uit onderzoeken zal moeten blijken of het plan planologisch haalbaar is

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen spelen diverse milieu- en omgevingsaspecten een grote rol. Zo zullen we verschillende onderzoeken moeten uitvoeren, waaronder archeologisch, ecologisch en geluidsonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten van onder andere deze onderzoeken moet blijken of het plan planologisch haalbaar is. Het hoeft niet direct te betekenen dat de voorgenomen ontwikkeling niet door kan gaan. Integendeel, de onderzoeken brengen mogelijke knelpunten of risico's in beeld, zodat we hier tijdig op kunnen anticiperen. In veel gevallen kunnen de uitkomsten van het onderzoek juist leiden tot maatregelen of aanpassingen waarmee wij het plan alsnog binnen de gestelde kaders kunnen realiseren.

2. Belanghebbenden kunnen een bezwaar/zienswijze indienen

Gedurende het gehele proces is er nauw contact geweest met verschillende belanghebbenden waaronder bewoners van de Finkeburen, manege De Oorsprong, de Volkstuinvereniging Sint Nicolaasga en de eigenaar van een bedrijfslocatie aan de Gaastweg. De input van deze belanghebbenden hebben wij zoveel mogelijk betrokken bij de totstandkoming van het voorlopig ontwerp. Gesprekken met deze belanghebbenden zijn nog altijd gaande. Ondanks dat kunnen zij (en ook anderen) tijdens een planologische procedure alsnog een bezwaar/zienswijze indienen en naar de rechter stappen.

3. Het zal moeten blijken of de berekende stichtingskosten toereikend zullen zijn

De stichtingskosten zijn berekend aan de hand van het prijspeil 2025. De realisatie van SV Donia vindt echter naar verwachting niet eerder plaats dan in 2027. Om het totale project uit te kunnen voeren moet namelijk eerst nog een planologisch traject worden doorlopen. De kans bestaat dat het prijspeil van de stichtingskosten van de opstallen in 2027 hoger is dan het huidige prijspeil. Mocht dit zich voordoen, dan is SV Donia in eerste instantie aan zet.

4. Mochten de benodigde subsidies niet toegekend gaan worden, vormt dit een bedreiging voor het project

Voor de realisatie van het nieuwe sportcomplex zijn verschillende subsidiemogelijkheden verkend. Met betrekking tot de opstallen zal door SV Donia een beroep worden gedaan op de rijksregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA). De regeling is bedoeld voor amateursportorganisaties. Verder is door de gemeente reeds een beroep gedaan op de specifieke uitkering Regiodeal Zuidwest Friesland. Binnen deze deal is het project SV Donia opgenomen en de totale regiodeal middelen zijn toegekend door het Ministerie van BZK. Deze middelen zijn als voorschot toegekend en de gemeente beheert deze middelen en moet daar over verantwoorden. Daarnaast is door SV Donia al een aanvraag ingediend voor de uitvoering van LEADER-projecten in Zuidwest-Fryslân. Voor een gedetailleerd overzicht van het financiële dekkingsmodel van de velden, infrastructuur en opstallen verwijzen wij u verder naar de tabel in de van de financiële paragraaf.

Op dit moment is het nog onzeker of alle subsidies toegekend gaan worden. Mochten de benodigde subsidies (deels) niet toegekend gaan worden, en SV Donia kan geen financiële middelen vinden om die

niet toegekende subsidies op te vangen, dan vormt dit een bedreiging voor het project. Er is dan namelijk onvoldoende geld om de opstallen daadwerkelijk te kunnen realiseren. De kans bestaat dan ook dat het totale project niet van de grond zal komen. In dat geval zal de gemeente moeten investeren in de huidige opstallen (en wellicht ook velden) van in ieder geval VV Renado. Daarnaast komen de binnenstedelijke inbreidingslocaties te vervallen.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

- Maatschappelijk Accommodatiebeleid De Fryske Marren;
- Beleidsnotitie sport en bewegen “Scoren door samenspel” 2022 – 2026;
- Gezondheidsbeleid De Fryske Marren 2024 – 2024;
- Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024 – 2028;
- Treasury statuut 2024 De Fryske Marren;
- Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024 – 2028;
- Wmo beleidsplan 2021-2025.



Financiën - Finânsjes

In de afgelopen periode heeft u op verschillende momenten geld beschikbaar gesteld:

Besluitvorming middelen voor Project SV Donia					
		Structureel	Incidenteel		
Datum	P&Cproduct	Infrastructuur & Velden	Accommodatie	Vorbereidingskrediet	uitvoering project (planschade etc)
		Investeringsbedrag			
5-7-2021	Perspectiefnota 2022	P.M. post			
10-11-2021	Begroting 2022	€ 1.814.000			
12-7-2023	Voorjaarsrapportage 2023			€ 55.000	
12-7-2023	Perspectiefnota 2024	€ 2.812.000			€ 30.000
19-7-2024	Perspectiefnota 2025		€ 1.287.440		
Totaal beschikbaar gesteld door de raad		€ 4.626.000	€ 1.287.440	€ 55.000	€ 30.000

	Investering	Investering
	Infrastructuur en velden	Accommodatie
Totale investeringskosten	€ 4.626.000	€ 3.476.022
Dekking		
<i>reeds beschikbaar gesteld door de raad</i>		
Begroting 2022	€ 1.814.000	
Perspectiefnota 2024	€ 2.812.000	
Perspectiefnota 2024 bijdrage accommodatiebeleid		€ 1.287.440
totaal in de begroting	€ 4.626.000	€ 1.287.440
Subtotaal	€ -	€ 2.188.582
subsidies		
Regiodeal		€ 850.000
BOSA *		€ 600.000
Leader **		€ 125.000
Stg Westermeer		€ 15.000
Stg Sep Jellesma		€ 15.000
Zwaluwen Jeugdactie		€ 7.500
Totale Subsidies		€ 1.612.500
<i>Eigen inbreng SV Donia</i>		
inbreng liquide middelen		€ 60.000
Zelfwerkzaamheid		€ 263.000
Lening icm Waarborgfonds ***		€ 300.000
Totaal eigen inbreng		€ 623.000
Totaal dekking		€ 3.522.940
Saldo kosten-dekking		€ 46.918
Kosten raming inrichting etc. opstal en sportpark		€ 250.000
Dekking		
Eigen inbreng liquide middelen sv Donia		€ 90.000
Eigen inbreng via club van 100 voetbalverenigingen		€ 30.000
Eigen inbreng via businessclub en zakelijke sponsors		€ 50.000
Donaties		€ 15.000
Ledencertificaten		€ 50.000
Sponsoracties door leden in maatschappij		€ 15.000
Subtotaal inbreng Donia		€ 250.000
Inbreng DFM	€ 4.626.000	€ 1.287.440
Inbreng DFM regioideal		€ 850.000
Totaal DFM	€ 4.626.000	€ 2.137.440
Onzekerheid / Risico BOSA en Leader		€ 725.000
Inbreng SV Donia tbv Opstallen		€ 623.000
Inbreng SV Donia tbv Inrichting		€ 250.000
Totaal SV Donia		€ 873.000

* BOSA: voor de BOSA moet een aanvraag ingediend worden. Voor 2025 was er een budget van €74 miljoen beschikbaar. Op 15 april 2025 was er al voor €114,7 miljoen aangevraagd en is de mogelijkheid tot aanvraag gesloten. De eerstvolgende mogelijkheid om een aanvraag in te dienen is januari 2026.

** Leader: in de tweede helft van 2025 wordt uitsluitend verwacht over de aanvraag.

*** Lening in combinatie met waarborgfonds: als borgstelling voor de lening van € 300.000 wordt aangevraagd stelt het Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) een borgstelling van 50% (€ 150.000) van de gemeente en 50% van SWS. Op dit moment is SWS nog niet betrokken bij dit project. Zij zal met haar kennis van de markt, onderzoek moeten doen naar de financiële haalbaarheid van het project. Wanneer zij positief antwoorden kunnen wij op basis van het Treasurystatuut u verzoeken om geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen uw voorgenomen besluit. Om voldoende zekerheid te bieden voor onze gemeente moet conform het Treasurystatuut 2024 een recht van hypotheek worden gevestigd op het onroerend goed, waar de borgstelling van de lening voor geldt.

Duurzaamheid - Duorsumens

Bij de ontwikkeling van het nieuwe sportcomplex is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Het complex wordt volledig gasloos gerealiseerd en voorzien van zonnepanelen en energiezuinige installaties, waaronder een warmtepomp voor verwarming en koeling. Door het toepassen van hoogwaardige isolatie en slimme klimaattechniek wordt het energieverbruik tot een minimum beperkt. Een ander belangrijk uitgangspunt binnen het project is circulair bouwen, waarbij actief wordt ingezet op het hergebruiken van bestaande materialen.

Participatie - Partisipaasje

Voor dit project geldt dat er sprake is van inwonerparticipatie omdat de gemeente de lead heeft en eigenaar is van het initiatief. Bij inwonersparticipatie nodigt de gemeente inwoners uit om een bijdrage te leveren aan het opstellen of uitvoeren van beleid en projecten. De participatieladder laat zien of en op welke manier inwoners invloed hebben op een project. Voor dit project geldt dat de trede 'adviseren' leidend is geweest voor de totstandkoming van het voorlopig ontwerp. Zo hebben wij gedurende het proces gestreefd om de belangen van alle betrokkenen zorgvuldig af te wegen en te betrekken bij de totstandkoming het voorlopig ontwerp. Wij hebben veel gesprekken gevoerd met VV Renado, VVI en VV Langweer. Ook zijn er meerdere gesprekken geweest met Plaatselijk Belang Sint Nicolaasga en Plaatselijk Belang Idskenhuzen. Verder hebben wij met de volgende direct belanghebbenden gesprekken gevoerd (en zijn wij nog altijd in overleg met): bewoners Finkeburen, manege De Oorsprong, Volkstuinvereniging Sint Nicolaasga en de eigenaren van een bedrijfslocatie aan de Gaastweg. In de volgende fases van het project (waaronder de planologische procedure) blijven wij belanghebbenden actief betrekken en zullen wij ook aanvullende plenaire inloopbijeenkomsten organiseren. Participatie zal plaatsvinden aan de hand van de treden 'raadplegen' en 'adviseren'.

Communicatie - Kommunikaasje

Als u instemt met dit voorstel, communiceren wij dit onder andere richting SV Donia, VV Renado, VVI, VV Langweer, SJO RVLC, Plaatselijk Belang Sint Nicolaasga, Plaatselijk Belang Idskenhuzen, de bewoners van de Finkeburen, manege De Oorsprong, Volkstuinvereniging Sint Nicolaasga en de eigenaren van een bedrijfslocatie aan de Gaastweg.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Als u instemt met dit voorstel, kunnen wij de voorbereiding treffen voor het starten van de planologische procedure. In dat geval zullen wij een deskundig bureau opdracht geven onderzoeken uit te voeren die in dat kader nodig zijn.

Bijlagen - Taheakke

- 250513 – raadsbesluit – voorlopig ontwerp nieuw sportcomplex SV Donia – Z.642235;
- 250513 – bijlage 1 – notitie “Uitgangs-, knel- en aandachtspunten buitensportaccommodaties, Méeér dan accommoderen!” en reactienota – Z.642235;
- 250513 – bijlage 2 – voorlopig ontwerp nieuw sportcomplex SV Donia – Z.642235;
- 250513 – bijlage 3 – voorlopig ontwerp opstallen – Z.642235;
- 250513 – SLOTJE - bijlage 4 – stichtingskosten voorlopig ontwerp opstallen – Z.642235.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Klaas Agricola