

## Riedsútstel

|                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ried</b>                | : 28 november 2024                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Agindapunt</b>          | : 8                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Status</b>              | : Meningvormend/Besluitvormend                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Program</b>             | : Programma 5 - Sport, cultuur en recreatie                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Eardere behandeling</b> | : Informatiecarrousel 12 september 2024, agendapunt 4<br>Informatiecarrousel 21 november 2024, agendapunt 2                                                                                                                                   |
| <b>Portefúljuhâlder</b>    | : Dhr. H. Bruining                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Amtner</b>              | : Dhr. J. de Boer en dhr. M.J. Pander                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taheakke</b>            | : 1. Lauwerskwartier 3 <sup>e</sup> fase locatiestudie<br>2. Voorlopig Ontwerp Sportcomplex Vierhuisterweg<br>3. Voorlopig Ontwerp mogelijke indeling huidig sportpark Surhuisterveen<br>4. Notitie grondaanschaf Sportcomplex Vierhuisterweg |
| <b>Saak- en stiknûmer</b>  | : Z2024-02733 / S2024-16854                                                                                                                                                                                                                   |

### Underwerp

Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen

#### Wy stelle jo foar te besluten:

1. Akkoord te gaan met de uitvoering van het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' en in te stemmen met de ontwikkeling van ca. 7 kavels voor woningbouw aan de Warreboslaan en ca. 17 bedrijfskavels aan De Ketting te Surhuisterveen.
2. Akkoord te gaan met de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie voor FC Surhústerfean aan de Vierhuisterweg en rekening te houden met de toekomstige structurele kapitaalslasten van € 153.392.
3. Voor de aanschaf van de gronden aan de Vierhuisterweg een krediet beschikbaar te stellen van € 774.135.
4. De nieuwe kleedaccommodatie voor FC Surhústerfean in eigendom aan de vereniging over te dragen, voor de realisatie van de nieuwe accommodatie éénmalig een bedrag van € 500.000 beschikbaar te stellen en deze middelen ten laste te brengen van de 'Algemene Reserve'.
5. Voor de verdere ontwikkeling van de verplaatsing van de sportvelden binnen het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 484.000.

#### Koarte gearfetting

De raad wordt verzocht om akkoord te gaan met de uitvoering van het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen'. Binnen dit project wordt er een nieuw sportcomplex gerealiseerd aan de Vierhuisterweg en worden er naar verwachting 7 kavels (ca. 3.300m<sup>2</sup>) voor woningbouw en 17 bedrijfskavels (ruim 30.000 m<sup>2</sup>) gerealiseerd op het huidige sportcomplex 't Ketting.

Om verdere uitvoering aan het project te geven wordt de raad verzocht om diverse kredieten beschikbaar te stellen en alvast rekening te houden met de toekomstige kosten voor de realisatie van een nieuw sportpark aan de Vierhuisterweg.

#### Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad is bevoegd om financiële investeringsbijdragen beschikbaar te stellen.

## **Ynlieding**

In het bestuursakkoord 2022 -2026 'Mei-Inoar' is de verplaatsing van de sportvelden (bestuursakkoord pag. 11) in Surhuisterveen als speerpunt opgenomen. Door de verhuizing van de sportvelden kunnen er op de huidige locatie bedrijventerreinen (bestuursakkoord pag. 9) en woningbouwterreinen (bestuursakkoord pag. 16) worden ontwikkeld.

Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de verplaatsing van de korfbalvereniging naar een terrein aan 't Blauknopke. De raad wordt nu voorgesteld om ook de verplaatsing van de voetbalvereniging te bekostigen om daarmee het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' verder in gang te zetten.

## **Argumenten**

### **1.1 Uitbreiding van bedrijventerrein en woningbouwterreinen in Surhuisterveen voorziet in een behoefte**

Binnen dit project zal het bedrijventerrein Lauwerskwartier worden vergroot. Er is interesse van 116 bedrijven voor de aanschaf van een bedrijventerrein in Achtkarspelen. Specifiek voor Surhuisterveen zijn dat 38 bedrijven. Er is dus veel vraag naar bedrijfskavels en met de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt voldaan aan een behoefte. Door de verplaatsing van het sportpark ontstaat er een mooie kans voor het ontwikkelen van woningbouw langs de Warreboslaan. In deze lintbebouwing is ruimte voor ca. 7 woningen. Er is veel vraag naar bouw kavels en met dit besluit wordt (deels) voldaan in deze behoefte. Tevens zorgt dit voor enige doorstroming in de woningmarkt.

### **2.1 Op de locatie van het huidige sportpark ontstaat ruimte voor bedrijventerreinen en woningbouwterreinen en dit is belangrijk voor de economie en werkgelegenheid**

Zoals bij argument 1.1 aangegeven ontstaat er door de verplaatsing van de voetbalvereniging ruimte voor bedrijventerreinen en woningbouwterreinen op het huidige sportterrein aan de Ketting. Zonder uitbreiding van het bedrijventerrein bestaat de mogelijkheid dat bedrijven, die groeien of zich willen vestigen in Surhuisterveen, zich elders (in andere gemeenten) gaan vestigen. Het nieuw binnenhalen en/of behouden van bedrijven in onze gemeente heeft een positieve invloed op de economie en werkgelegenheid.

### **3.1 De gemeente moet eigenaar worden van de gronden van de beoogde locatie om het nieuwe sportcomplex verder te kunnen ontwikkelen**

Voor verplaatsing van de voetbalvelden zijn 4 alternatieve locaties onderzocht (zie bijlage 4). Als college hebben wij de locatie aan de Vierhuisterweg als beste beoordeeld. Bij deze locatie kunnen de voetbalvelden worden gerealiseerd op een stuk agrarische grond. Met de eigenaar van de beoogde gronden is, onder voorbehoud van besluitvorming van de raad, een principeakkoord bereikt over de verkoopprijs van 10 euro per m<sup>2</sup>. Het totaalbedrag voor de aanschaf van de gronden bedraagt daarmee € 774.135. Om de genoemde ontwikkelingen in Surhuisterveen mogelijk te maken is het nodig om het beoogde terrein voor het nieuwe sportcomplex nu aan te schaffen. Na aanschaffing kunnen de verdere onderzoeken en werkzaamheden worden uitgezet.

### **4.1 FC Surhústerfean moet een nieuw clubgebouw realiseren**

Over de realisatie van een nieuw clubgebouw is overleg gevoerd met het bestuur van FC Surhústerfean. Het bestuur van de vereniging is gevraagd of zij bereid is om het nieuwe gebouw, via een recht van opstal, in eigendom te nemen. Voor zowel de vereniging als de gemeente geeft dit dan duidelijke kaders. Voor de vereniging kan dit financiële voordelen opleveren. Als eigenaar komt de vereniging namelijk in aanmerking voor diverse subsidies en desgewenst kan de vereniging als eigenaar ook een hypotheek afsluiten. Het bestuur van de vereniging heeft aangegeven hier niet onwelwillend tegenover te staan, maar zal deze keuze eerst wel aan de leden moeten voorleggen. Dit kan en wil het bestuur pas doen als de plannen meer uitgewerkt zijn en de consequenties van de keuze duidelijk is.

#### 4.2 Op basis van het huidige sportaccommodatiebeleid heeft FC Surhústerfean recht op een bijdrage

Op basis van het huidige sportaccommodatiebeleid is de gemeentelijke bijdrage bij nieuwbouw, uitbreiding en/of renovatie van kleedaccommodaties maximaal 50% van de subsidiabele kosten. De subsidiabele kosten worden berekend door de minimale oppervlakte voor kleedruimtes (op basis van NOC\*NSF-normen) te vermenigvuldigen met de bouwkosten per m<sup>2</sup>. Op basis van deze berekening komt de gemeentelijke bijdrage voor de vereniging op circa € 465.000. De kosten van de kantine zijn voor rekening van de vereniging zelf.

Als college zijn wij voornemens om een subsidie van € 500.000 beschikbaar te stellen aan FC Surhústerfean voor de realisatie van een nieuwe kleedaccommodatie. In de hoogte van de subsidie hebben we rekening gehouden met de te verwachten kostenstijging (inflatie). Het zal namelijk nog wel enkele jaren gaan duren voordat er daadwerkelijk kan worden gestart met de bouw van een nieuwe accommodatie. De hoogte van de subsidie willen we echter nu al wel graag vaststellen om duidelijkheid richting de vereniging te scheppen. De vereniging kan dan alvast starten met planvorming en op zoek gaan naar de benodigde middelen voor de bekostiging van haar gedeelte van de nieuwe accommodatie. De subsidie kan onder de titel éénmalige subsidies aan FC Surhústerfean worden toegekend. Voor de bekostiging van deze subsidie wordt de raad nu verzocht om middelen ter hoogte van € 500.000 beschikbaar te stellen.

#### 5.1 Zonder voorbereidingskrediet kan de planvorming niet voort worden gezet

In de komende periode zullen er voor de verdere planvorming diverse kosten moeten worden gemaakt (bijv. onderzoekskosten, planologische kosten). Voor het betalen van deze kosten verzoeken wij de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 484.000. Daarnaast zijn in de voorbereidende fase ook al diverse kosten gemaakt. De reeds gemaakte kosten kunnen op dit krediet worden geboekt. Ook de kosten voor het aankooptraject van de beoogde gronden, het wijzigen van het bestemmingsplan, aanvragen van vergunningen, bodemonderzoek, geluidsonderzoek, archeologisch onderzoek en het aanbestedingsgereed maken van de plannen kunnen dan worden geboekt op dit krediet.

### **Histoarje**

Op 25 juni 2020 heeft uw raad ingestemd met de verkoop van het 'kunstgrasveld' op sportpark 't Ketting (thuisbasis van FC Surhústerfean en KV It Fean) te Surhuisterveen aan beddenfabrikant AVEK. AVEK creëert door de koop van dit terrein doorgroeimogelijkheden bij haar locatie aan de Groningerstraat. Bij de verkoop van het kunstgrasveld is er tussen AVEK en de gemeente afgesproken dat het kunstgrasveld nog tot uiterlijk 1 oktober 2028 kan worden gebruikt door de voetbalvereniging.

Naar aanleiding van de verkoop van het kunstgrasveld is er destijds door de Antea Group onderzocht of de huidige locatie, door herschikking van velden, nog geschikt zou kunnen worden gemaakt voor de verenigingen of dat verplaatsing (van een gedeelte) van het sportcomplex naar een nieuwe locatie nodig is. Conclusie was dat de huidige locatie niet meer aan de capaciteitseisen zou kunnen voldoen en dat gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het sportcomplex noodzakelijk was. Bij de besluitvorming rondom de verkoop van het kunstgrasveld is dit ook aan de gemeenteraad meegedeeld.

Voordeel van een gehele verplaatsing van het sportcomplex is dat het terrein aan de Ketting geheel kan worden herontwikkeld. In het bestuursakkoord 2022 -2026 'Mei-Inoar' is de verplaatsing van de sportvelden als speerpunt opgenomen. Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de verplaatsing van de korfbalvereniging naar een terrein aan 't Blauknopke. Het nieuwe sportcomplex voor de korfbalvereniging wordt op dit moment gerealiseerd en zal in 2025 in gebruik worden genomen.

### **Te berikken effekt**

- Het realiseren van ca. 7 kavels voor woningbouw en ruim 30.000 m<sup>2</sup> aan bedrijventerrein (ca. 17 kavels).
- Het realiseren van een nieuw sportpark voor FC Surhústerfean.

### **Alternativen**

Het huidige sportpark kan anders worden ingericht waardoor de voetbalvereniging kan blijven sporten op sportcomplex 't Ketting. Dit betekent dan wel dat de ontwikkelplannen voor woningbouw en bedrijventerrein op deze locatie komen te vervallen.

Mocht uw raad besluiten dat FC Surhústerfean op de huidige locatie moet blijven, dan zal dit terrein moeten worden aangepast om de voetbalvereniging te kunnen blijven faciliteren.

Voor de verdere planvorming van deze aanpassing verwachten wij een voorbereidingskrediet nodig te hebben van € 182.000. Op dit krediet worden de reeds gemaakte kosten geboekt.

Ook de kosten voor het aanvragen van vergunningen, bodemonderzoek, geluidsonderzoek en het aanbestedingsgereed maken van de plannen kunnen dan worden geboekt op dit krediet.

### **Kanttekenings/risiko's**

#### **1.1 De ruimtelijke procedure moet nog plaatsvinden en dit kan betekenen dat de plannen voor de bouw kavels en bedrijfskavels nog worden aangepast**

De ruimtelijke procedure moet nog worden doorlopen. Als bij het doorlopen van de procedure wordt geconstateerd dat aanpassing van de plannen nodig is kan dit betekenen dat de plannen worden aangepast en het aantal m<sup>2</sup>'ers aan bedrijventerrein of woningbouw zal worden gewijzigd. Het vergroten van het toekomstige bedrijventerrein op deze plek is echter al wel akkoord bevonden door de Provinsje Fryslân middels het Convenant Bedrijventerrein Noordoost Fryslân 2022-2035.

#### **2.1 De ruimtelijke procedure voor de realisatie van een nieuw sportcomplex aan de Vierhuisterweg moet nog plaatsvinden. Het doorlopen van de procedure kan o.a. tot extra kosten en/of vertraging van de realisatie leiden**

De ruimtelijke procedure moet nog worden doorlopen en er bestaat altijd een mate van onzekerheid of via een ruimtelijke procedure 'de functie' kan worden veranderd. Als bij het doorlopen van de procedure wordt geconstateerd dat vervolgonderzoeken nodig zijn zal dit mogelijk extra kosten en vertraging met zich meebrengen. Ook kunnen tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' inspraakreacties worden ingediend. Deze kunnen invloed kunnen hebben op het vervolg. Daarnaast is ook bekend dat een gedeelte van de grond, van de beoogde nieuwe locatie, aangemerkt is als 'archeologisch waardevol gebied'. Dit betekent dat er ook archeologisch onderzoek moet worden verricht. Met de kosten van dit onderzoek is rekening gehouden in het voorbereidingskrediet. Mocht uit de onderzoeken blijken dat aanvullend onderzoek nodig is zal dit extra kosten en vertraging met zich meebrengen.

#### **2.2 Er bestaat een risico dat de 'Specifieke uitkeringsregeling sport' (SPUK-Sport) wordt gewijzigd en de gemeente minder of geen compensatie voor de BTW-kosten ontvangt**

Het Rijk heeft in 2019 de 'Specifieke uitkeringsregeling sport' (SPUK-Sport) ingesteld ter compensatie van het wegvallen van de BTW-compensatie op 'sport'. De SPUK-sportregeling liep van 2019 t/m 2023 en heeft een vervolg gekregen met een regeling voor 2024-2025. Op basis van deze regeling kan de gemeente maximaal 18% van de totale kosten op 'sport' gecompenseerd krijgen. De verwachting is dat er na 2025 wel een nieuwe regeling komt, maar dit is nu nog niet bekend. Mocht blijken dat er geen regeling of een minder gunstige regeling terugkomt betekent dit dat de BTW kostenverhogend is. Gezien de ervaringen van de afgelopen jaren (looptijd SPUK en verlenging) schatten wij het risico dat er geen nieuwe regeling, of een veel ongunstigere regeling komt, als laag in.

### 2.3 Er bestaat een risico dat het bedrijventerrein en woningbouwterrein minder op gaan brengen dan de te verwachten inkomsten

Bij de kostenberekening van de 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' is rekening gehouden met verkoopopbrengsten van de bedrijventerreinen (€ 787.000) en de woningbouwkavels (€ 589.000). Deze opbrengsten zijn gebaseerd op een eerste concept-ontwerp van de nieuwe invulling van het huidige sportpark. Op basis van huidige inschattingen wordt bij de verkoop van bedrijventerrein rekening gehouden met een verkoopprijs van € 80 per m<sup>2</sup>. Bij verkoop van woningbouwgrond wordt rekening gehouden met een verkoopprijs van € 200 per m<sup>2</sup>. Binnen de berekening van de totale opbrengsten is rekening gehouden met de kosten van het bouwrijp maken van de gronden. De genoemde opbrengsten zijn dan ook de verwachte netto-opbrengsten van de verkoop van het terrein.

We geven u hierbij wel aan dat het hier om geschatte bedragen gaat. De ruimtelijke procedures voor het bedrijventerrein moeten namelijk nog worden doorlopen en dat kan van invloed zijn op het concept-ontwerp en dus de beschikbare te verkopen m<sup>2</sup>'ers. Daarnaast zijn verkoopprijzen altijd onderhevig aan vraag en aanbod. Over het algemeen is er sprake van een jaarlijkse prijsstijging door inflatie.

### 2.4 De bodemopbouw van de nieuwe locatie is 'matig' geschikt voor sportvelden

Op de locatie aan de Vierhuisterweg is er een 'bodemkundige verkenning' uitgevoerd door 'Loonstra & Van der Weide Bodemadvies'. Geconstateerd is dat de bodemopbouw van dit terrein als 'matig' geschikt voor sportvelden wordt aangemerkt. Door de aanwezigheid van grind- en puinresten in de bovengrond en de structuur van de grond is hergebruik van gebiedseigen grond voor de opbouw van de sportvelden niet mogelijk. Dit betekent dat de gehele ondergrond op het beoogde terrein vervangen moet worden (de kosten hiervan zijn meegenomen in de financiële doorrekening).

Op het huidige sportpark is de bodemopbouw van betere kwaliteit en deze kan wel worden hergebruikt. Dit houdt in dat er bij complete renovaties van de velden (eens per 30 jaar) op het huidige sportpark, niet de gehele onderlaag hoeft te worden vervangen. Door de bodemopbouw op de beoogde nieuwe locatie is dit echter niet mogelijk. Dit betekent dat ook de onderlaag na 30 jaar opnieuw moet worden vervangen. De toekomstige kosten en kapitaalslasten van de sportvelden op het beoogde terrein zijn daardoor hoger dan die van het huidige sportpark.

### 3.1 Mocht blijken dat de 'functie' niet kan en mag worden gewijzigd betekent dit dat de gemeente, op dat moment, een stuk agrarische grond in eigendom heeft

Mocht blijken dat de 'functie' niet kan en mag worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'sport' betekent dit dat de gemeente op dat moment een stuk agrarische grond in eigendom heeft. Risico is dat er dan een afboeking van de boekwaarde moet plaatsvinden met een negatief financieel effect. Door de huidige eigenaar is een terugkooprecht bedongen in de verkoop. Mocht de 'functie' niet kunnen worden gewijzigd dan kan de verkoper de grond terugkopen voor het aanschafbedrag van € 10 per m<sup>2</sup>.

### 4.1 Eigendom van de kleedaccommodatie door FC Surhústerfean is niet conform beleid

Het is de bedoeling om het gehele gebouw op het nieuwe complex (kantine en kleedkamers), via een recht van opstal, in eigendom aan FC Surhústerfean over te dragen. Bij een recht van opstal wordt de vereniging eigenaar van het gebouw. Als eigenaar van het nieuwe gebouw is de vereniging daarna ook geheel verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw en aansprakelijk voor alles wat zich afspeelt in het gebouw. Op basis van het bestaande beleid ligt de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid nu nog bij de gemeente. In deze situatie zou er dus een uitzondering op het huidige beleid worden gemaakt. Bij de behandeling van 'Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid buitensportverenigingen' (vastgesteld op 16 maart 2017) heeft de raad echter besloten dat wanneer verenigingen vanwege voor hen moverende redenen zelf wel de aansprakelijkheid willen overnemen, dit mogelijk is.

Besluitvorming over aanpassing van het 'buitensportaccommodatiebeleid' staat voor het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2025 op de raadsagenda. Als college zullen wij voor het nieuwe beleid ook adviseren om, waar mogelijk, opstellen in eigendom aan de verenigingen over te dragen. Het in eigendom hebben van gebouwen door verenigingen past dus wel binnen het door ons voorgestelde beleid. De vaststelling van het beleid ligt echter bij de raad.

## Finânsjes

Gezien de ongunstige financiële vooruitzichten van de gemeente is nogmaals bekeken of het huidige complex kan worden aangepast. Nu de korfbalvereniging al is verplaatst is er meer ruimte op het huidige complex en gebleken is dat er, door een verschuiving van het voormalige hoofdveld van v.v. Surhuisterveen, voldoende ruimte overblijft om ook het voormalige korfbalveld in te richten als volledig voetbalveld (zie bijlage 3). Met deze aanpassing zou er, op basis van de KNVB-normen, voldoende speelcapaciteit voor FC Surhústerfean kunnen worden gecreëerd op het huidige complex.

### Investeringskosten

Aan uw raad is nu dan de keuze om te kiezen voor de 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' of de herontwikkeling van het huidige sportpark. Om de raad een vergelijk voor te kunnen leggen zijn de verwachte gemeentelijke investeringskosten (prijspeil 2024) van beide opties in kaart gebracht.

De genoemde investeringskosten zijn incl. BTW en incl. doorrekening van bijkomende kosten (bijv. aannemerskosten, constructeurskosten, onvoorziene kosten). Ook is er bij de bedragen al rekening gehouden met de BTW-compensatie als ook de van het Rijk te verwachten compensatie voor de BTW op 'sport' (SPUK-Sport). In de vergelijking zijn dus de netto investeringskosten voor de gemeente opgenomen.

De verwachte investeringskosten voor aanpassingen van het huidige complex zijn als volgt:

| <b>Investeringskosten herontwikkeling sportvelden op huidig complex</b>        | <b>Bedrag</b>      |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| - Investeringskosten in huidige grasvelden en 1 hybrideveld                    | € 574.500          |
| - Investeringskosten opstellen (bijv. leunhekken, veldverlichting, bestrating) | € 513.500          |
| - Subsidie verenigingsgebouw FC Surhústerfean                                  | € 500.000          |
| - Overige kosten (bijv. voorbereidingskosten, leges, sloopkosten)              | € 562.000          |
| <b>Totale verwachte investeringskosten.</b>                                    | <b>€ 2.150.000</b> |

De investeringskosten voor het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' zijn als volgt:

| <b>Investeringskosten 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen'</b>                                   | <b>Bedrag</b>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| - Kosten verwerving grond                                                                        | € 774.000          |
| - Investeringskosten 4 grasvelden en 1 hybrideveld                                               | € 1.310.500        |
| - Investeringskosten opstellen (bijv. leunhekken, veldverlichting, bestrating)                   | € 1.304.500        |
| - Aanleg parkeerterrein                                                                          | € 356.000          |
| - Subsidie verenigingsgebouw FC Surhústerfean                                                    | € 500.000          |
| - Overige kosten (bijv. voorbereidingskosten, leges, sloopkosten, kosten aankooptraject gronden) | € 1.060.000        |
| <i>Totaalbedrag investeringen</i>                                                                | <i>€ 5.305.000</i> |
| - Opbrengst verkoop bedrijventerreinen                                                           | € 787.000          |
| - Opbrengst verkoop woningbouwkavels                                                             | € 589.000          |
| <i>Totaalbedrag inkomsten</i>                                                                    | <i>€ 1.376.000</i> |
| <b>Totale verwachte investeringskosten</b>                                                       | <b>€ 3.929.000</b> |

### Kapitaalslasten

In de onderstaande tabellen zijn de hierboven genoemde investeringen uitgewerkt in de te verwachten kapitaalslasten. Hierbij is rekening gehouden met de te verwachten uitgaven en op welk tijdstip.

| Totale lasten "Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen" |            |                |   | 2024   | 2025    | 2026    | 2027    | 2028  | 2029     | 2030     | 2031     | 2032     | 2033    |
|----------------------------------------------------|------------|----------------|---|--------|---------|---------|---------|-------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Kostenoverzicht                                    |            |                |   |        |         |         |         |       |          |          |          |          |         |
| - investeringen                                    | 3.745.000  | kapitaallasten | - | 3.870  | 3.870   | 3.870   | 3.870   | 3.870 | 153.392  | 153.392  | 153.392  | 153.392  | 153.392 |
| - eenmalige kosten                                 | 1.560.000  |                | - | 85.000 | 250.000 | 715.000 | 510.000 | -     | -        | -        | -        | -        | -       |
| - eenmalige opbrengsten                            | -1.376.000 |                |   |        |         |         |         |       | -147.865 | -302.161 | -460.728 | -465.131 | -       |
| Totale uitgaven                                    | 3.929.000  | totale lasten  | - | 88.870 | 253.870 | 718.870 | 513.870 | 5.527 | -148.769 | -307.336 | -311.739 | 153.392  |         |

| Totale lasten herontwikkeling sportvelden op huidig complex. |           |                |        | 2024   | 2025    | 2026    | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   |
|--------------------------------------------------------------|-----------|----------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kostenoverzicht                                              |           |                |        |        |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| - investeringen                                              | 1.088.000 | kapitaallasten | -      | -      | -       | -       | -      | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 |
| - eenmalige kosten                                           | 1.062.000 |                | 25.000 | 87.000 | 694.500 | 255.000 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| Totale uitgaven                                              | 2.150.000 | totale lasten  | 25.000 | 87.000 | 694.500 | 255.000 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 | 59.782 |

Bij de verplaatsing van de sportvelden zal vanaf 2033 de financiële situatie qua lasten constant zijn. Geconcludeerd kan worden dat de verwachte jaarlijkse kapitaalslasten vanaf 2033 bij verplaatsing van de sportvelden € 94.000 hoger zullen zijn dan bij herontwikkeling van de sportvelden op het huidige complex. Ook zullen er, vanwege uitbreiding areaal van wegen en groen op de nieuwe sportlocatie als ook het nieuwe bedrijventerrein, meer onderhoudskosten moeten worden gemaakt. Hiertegenover worden echter structureel extra inkomsten voor 'onroerendzaakbelasting' (OZB) ontvangen. De verwachte inkomsten uit de OZB (ca. € 45.000 per jaar) zullen hoger zijn dan de extra structurele onderhoudskosten van de areaaluitbreiding. Hierdoor wordt het beeld minder ongunstig.

Gelet op bovenstaande is duidelijk dat het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' meer kosten met zich meebrengt dan herontwikkeling van 'sport' op het huidige terrein. Als college staan we echter volledig achter het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen'. Bij doorgang van de plannen worden er ca. 7 woningen bijgebouwd en ca. 17 bedrijfskavels toegevoegd. Dit brengt een economische stimulans met zich mee en deze maatschappelijke effecten wegen onzes inziens op tegen de te maken investeringskosten. Daarnaast geeft het op meerdere terreinen invulling aan het bestuursakkoord 'Mei-inoar'.

### Direct benodigde kredieten

Bij doorgang van het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' zal de gemeenteraad later, aan de hand van het dan bekende prijspeil, worden gevraagd de benodigde kredieten definitief beschikbaar te stellen. Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn er echter nu ook al diverse middelen nodig. Wij verzoeken de raad om deze kredieten nu al beschikbaar te stellen. Het gaat hierbij dan om een krediet van € 774.135 voor de aanschaf van de gronden voor het nieuwe sportcomplex, een voorbereidingskrediet van € 484.000 en een éénmalige bijdrage voor de realisatie van een nieuwe accommodatie voor FC Surhústerfean. Deze bijdrage zal in de vorm van een subsidie aan de vereniging beschikbaar worden gesteld. Een subsidie kan niet worden geactiveerd, derhalve zal dit tot een onttrekking aan de 'Algemene Reserve' leiden. Voor de zekerheid delen wij u mee dat deze bedragen al wel zijn doorberekend in de te verwachten kapitaalslasten bij de doorgang van het project.

### **Ynwenners- en oerheidspartisipaasje & Kommunikaasje**

Met de verkoper van het beoogde terrein voor de nieuwe sportaccommodatie is diverse malen overleg geweest. Daarnaast is er meerdere malen overleg geweest met het bestuur van FC Surhústerfean.

Op 11 september jl. is er een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Op 12 september jl. zijn de voorlopige plannen gepresenteerd tijdens de informatiecarrousel. Nadien is er op verschillende tijdstippen contact geweest met de omwonenden en andere belanghebbenden. Op 6 november jl. is met de belanghebbenden en de raadsleden een informatiebijeenkomst geweest.

Als de gemeente de grond heeft verworven zal er een verder participatietraject in gang gezet worden. Hierbij wordt de omgeving meegenomen in de plannen voor het realiseren van een nieuw sportterrein op de genoemde locatie en het omvormen van de huidige locatie in een woningbouw- en industrielocatie.

### **Yntegraliteit**

Het advies is integraal afgestemd met beheer, grondzaken, economische zaken en financiën.

### **Previnsje**

N.v.t.

### **Gearwurking**

N.v.t.

### **Ferfolchtrajekt**

Als de raad conform advies besluit zal de overdracht van het beoogde terrein z.s.m. plaatsvinden. Daarnaast zullen de beoogde onderzoeken voor de ruimtelijke procedure worden uitgezet en zullen de andere benodigde werkzaamheden worden uitgezet.

### **Evaluaasje**

N.v.t.

Buitenpost, 7 oktober 2024, gewijzigd vastgesteld 5 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer

# Riedsbeslút



De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 oktober 2024, gewijzigd 5 november 2024, punt nr. 8;

## Beslút:

1. Akkoord te gaan met de uitvoering van het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' en in te stemmen met de ontwikkeling van ca. 7 kavels voor woningbouw aan de Warreboslaan en ca. 17 bedrijfskavels aan De Ketting te Surhuisterveen.
2. Akkoord te gaan met de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie voor FC Surhústerfean aan de Vierhuisterweg en rekening te houden met de toekomstige structurele kapitaalslasten van € 153.392.
3. Voor de aanschaf van de gronden aan de Vierhuisterweg een krediet beschikbaar te stellen van € 774.135.
4. De nieuwe kleedaccommodatie voor FC Surhústerfean in eigendom aan de vereniging over te dragen, voor de realisatie van de nieuwe accommodatie éénmalig een bedrag van € 500.000 beschikbaar te stellen en deze middelen ten laste te brengen van de 'Algemene Reserve'.
5. Voor de verdere ontwikkeling van de verplaatsing van de sportvelden binnen het project 'Gebiedsontwikkeling Surhuisterveen' een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 484.000.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 28 november 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa

Dhr. mr. O.F. Brouwer