

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken krediet
Onderwerp	: Beschikbaarstellen krediet revitalisering sportpark Groenendijkse Kampen
Datum college	: 4 november 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Beleid Sociaal Domein
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-91
Datum raad	: 11 december 2025
Agendapunt raad	:

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de realisatie van een openbaar sport- en beweegpark inclusief ruimte voor de uitbreiding van het Merletcollege locatie Cuijk op de locatie sportpark Groenendijkse Kampen conform de rapportage 'Haalbaarheidsstudie sportpark Groenendijkse Kampen';
2. hiertoe een taakstellend krediet beschikbaar te stellen à € 23.800.000,-;
3. een bedrag van € 4.800.000,- te onttrekken aan de algemene reserve en toe te voegen aan de bestemmingsreserve afschrijvingslasten Groenendijkse Kampen;
4. de afschrijvingslasten voor de realisatie van het openbaar sport- en beweegpark te Cuijk te dekken uit 'bestemmingsreserve afschrijvingslasten Groenendijkse Kampen'.
5. de hieruit voortvloeiende additionele jaarlijkse rentelasten (€ 48.000,-) te dekken ten laste van het begrotingssaldo;
6. de structurele huurinkomsten (€ 86.500,-) ten gunste te brengen van het begrotingssaldo;
7. de begrotingswijziging 2026-5 'Groenendijkse Kampen' vast te stellen;
8. na nadere uitwerking van ontwerp, organisatie en exploitatie te toetsen vanuit zowel verenigings- als gemeenteperspectief of de businesscase als geheel nog steeds haalbaar geacht wordt.

Samenvatting

Op 19 september 2024 heeft uw raad ingestemd met de ontwikkeling van een openbaar sport- en beweegpark met nadrukkelijk aandacht voor ontmoeting en deelname inclusief ruimte voor de beoogde uitbreiding van het Merletcollege locatie Cuijk op de locatie van sportpark Groenendijkse Kampen, en het voorkeursscenario verdiepend uit te werken. Een uitwerking van het voorkeursscenario is opgeleverd. De uitwerking voldoet aan de kaders van het accommodatiebeleid, is exploitatietechnisch haalbaar en heeft de steun van alle deelnemende verenigingen en het Merletcollege. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de realisatie en het krediet hiervoor te voteren.



Beoogd doel

Realisatie van een toekomstbestendige inrichting van het huidige sportpark Groenendijkse Kampen te Cuijk passend bij het toekomstperspectief van sport en onderwijs voor de kern Cuijk.

Inleiding

Conform het raadsbesluit van 19 september 2024 heeft een nadere uitwerking plaatsgehad van het voorkeursscenario uit de eerdere scenariostudie voor een toekomstbestendige sportaccommodatie Groenendijkse Kampen te Cuijk. Op 13 oktober 2025 is de eindrapportage 'Haalbaarheidsstudie Sportpark Groenendijkse Kampen' ontvangen van extern adviesbureau Kragten. In deze rapportage zijn de resultaten van de verdiepende fase van het onderzoek vervat en wordt een uitwerking gepresenteerd die haalbaar wordt geacht. Uw raad wordt voorgesteld het krediet voor realisatie te voteren.

Voortraject

In juni 2023 is het verkennend onderzoek gestart naar draagvlak en mogelijke inpassing van de buitensportvoorzieningen in de kern Cuijk. Als uitvloeisel van dit onderzoek heeft het college van B&W in december 2023 de richting vastgesteld om in lijn met de tussentijdse rapportage 'Vooronderzoek revitalisering sportpark Groenendijkse Kampen', het sportpark te transformeren naar een openbaar sport- en beweegpark met nadrukkelijk aandacht voor ontmoeting en deelname inclusief ruimte voor de beoogde uitbreiding van het Merletcollege locatie Cuijk. Uw raad is hierover per raadsinformatiebrief 2023-RIB-237 geïnformeerd.

Nadien is een en ander verder uitgewerkt in een scenario-studie samen met de verenigingen. De scenariostudie is aan uw raad voorgelegd in de raadsvergadering van september 2024. Uw raad heeft toen besloten tot de ontwikkeling van een openbaar sport- en beweegpark met nadrukkelijk aandacht voor ontmoeting en deelname inclusief ruimte voor de beoogde uitbreiding van het Merletcollege locatie Cuijk op de locatie van sportpark Groenendijkse Kampen onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting 2025 e.v. en het voorkeursscenario uit de verkennende studie verdiepend uit te werken.

Bij de begroting 2025 heeft u de middelen voor realisatie van een openbaar sport- en beweegpark Groenendijkse Kampen opgenomen, maar nog niet gevoteerd.

Het verdiepend onderzoek vervat in de rapportage 'Haalbaarheidsstudie sportpark Groenendijkse Kampen' en is bij dit voorstel gevoegd. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de realisatie van het openbaar sport- en beweegpark en het krediet hiervoor te voteren.

Argumenten

1.1 Eindrapport presenteert haalbare uitwerking

Samen met de deelnemende partijen (de sportverenigingen op de Groenendijkse Kampen en Merletcollege), aangevuld met een kring van overige belanghebbenden en geïnteresseerden (zoals kinderopvangpartijen, fysio, individuele sporters/vertegenwoordigingen en omwonenden) is gewerkt aan een uitwerking van de parkomgeving met landschapsarchitect, uitwerking van het gebouw, en een uitwerking van beheer, exploitatie en organisatievorm. Daarnaast zijn de randvoorwaarden zoals flora en fauna, water, verkeer, stikstof etc. in kaart gebracht.



Vanuit de conclusies op al deze facetten is de eindconclusie dat een uitwerking voor de omvorming naar een openbaar sport- en beweegpark met gedeelde clubvoorziening haalbaar is. Een en ander conform de afgegeven kaders van het accommodatiebeleid, de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, de financiële investeringskader vanuit gemeenteperspectief, exploitatiemogelijkheden en draagvlak (akkoord ledenvergaderingen) van de deelnemende verenigingen. Hierbij dient opgemerkt dat hockeyclub Civicum een voorbehoud heeft gemaakt dat er in de nadere uitwerking zicht moet zijn op een sluitende exploitatieopzet en goede afspraken binnen de coöperatie. Dat geldt natuurlijk voor alle partijen, en vraagt gezamenlijke inzet in de verdere uitwerking.

Einddoel is een park waarin sport, spel, onderwijs, zorg en ontmoeting samenkomen. Een inclusieve plek voor jong en oud, waar naast de traditionele sporten ook ruimte is voor nieuwe sport- en spelvormen. Een omgeving waar de hele dag door activiteiten plaatsvinden die bijdragen aan gezondheid, vitaliteit en sociale verbondenheid. Een park dat niet alleen de verenigingen versterkt, maar ook de gemeenschap als geheel.

1.2 Uitwerking exploitatie, ontwerp en ruimtelijke randvoorwaarden

Exploitatie en organisatie

De verenigingen hebben elkaar gevonden en hebben onderling afspraken gemaakt over welke onderdelen zij samen en welke apart willen regelen. Zo wordt onderhoud, vervangingen en beheer/exploitatie van het clubgebouw en sportvoorzieningen en onderhoud gras van de parkomgeving ondergebracht bij een op te richten coöperatie. De overige componenten, eigen contributiestelling en inhoudelijk programma, blijven bij de individuele verenigingen zelf.

De exploitatie van de coöperatie en de individuele verenigingen is vormgegeven conform het model 'privatisering jaarlijkse instandhoudingsbijdrage' als uitwerking van de privatiseringskoers voor buitensportaccommodaties uit het accommodatiebeleid. Een en ander conform het financieel model en modelovereenkomsten zoals ook bij andere buitensportaccommodaties aan de orde.

In de exploitatie van de coöperatie is de horeca, verhuur aan derden, en onderhoud en vervanging van clubgebouw en velden ondergebracht. De gemeente levert een jaarlijkse privatiseringsbijdrage voor de basisvoorzieningen en de verenigingen doen een vastgestelde afdracht per lid. Hiermee ontstaat een haalbare exploitatie voor de coöperatie. Bij de individuele verenigingen blijft achter de inhoudelijke programmering, contributies en sponsoring. Vanuit deze middelen kunnen de trainers en materiaal worden bekostigd. Ook voor iedere deelnemende vereniging resteert een positieve exploitatie, al dan niet na ophoging van de contributie. Een ophoging van de contributie speelt enkel bij de voetbalclubs.

De gemeente lost haar taak aan achterstallig onderhoud in door de realisatie van de nieuwe basisvoorzieningen bestaande uit het clubgebouw en de velden. Voor de niet-basisvoorziening (lees: kantine) wordt voorgesteld om deze als onderdeel van de totaalinvestering voor te financieren door de gemeente en terug te halen via een jaarlijkse huur van de coöperatie aan de gemeente.



Voor het achterlaten van de bestaande niet-basisvoorzieningen bij de individuele verenigingen liggen zeer diverse afspraken vanuit de voormalige gemeente Cuijk (variërend van recht van opstal tot niets geregeld). Voorgesteld wordt om eenheid aan te brengen in de afwikkeling en hier één lijn te hanteren voor de verenigingen en een bedrag per m² uit te keren voor het achterlaten van de niet-basisvoorziening. Deze zal worden uitgekeerd aan de individuele vereniging. Dit is cruciaal voor het draagvlak bij de verenigingen en een haalbare businesscase.

Ontwerp

In het ontwerp komt de visie terug om te komen tot een omvorming van sportpark naar een open sport- en beweegstructuur. Dit willen partijen neerzetten in een parkachtige en meer groene setting. Er worden bomen toegevoegd en er wordt nadrukkelijk gekozen voor een structuur met parkeren op een gecentreerde locatie zodat het park een wandeluitstraling krijgt. Daarmee wordt het een aangenaam verblijfsgebied voor de georganiseerde en ongeorganiseerde sporter, de wijkbewoners, en de scholieren. Er worden 168 bomen gehandhaafd, 32 bomen dienen gerooid/verplaatst te worden en er komen 75 nieuwe bomen bij. Een en ander dient nader uitgewerkt te worden aan de hand van een bomeneffectanalyse.

Vanuit het ontwerp is gekeken naar een logische indeling van functies (bijvoorbeeld door de padelvoorziening zo ver mogelijk van de woningen te positioneren), clustering van de sporten met allen in directe verbinding met het clubgebouw, en zoveel als mogelijk laten liggen van bestaande velden om desinvesteringen te voorkomen.

Grofweg ziet het ontwerp voor de georganiseerde sport op een clustering van de voetbalvelden aan de noordzijde van het park, een herpositionering van de hockeyvelden, waardoor ruimte ontstaat voor de tennisvelden, padelbanen en handboogschietbaan. Centraal in het park kan dan een gezamenlijke nieuwe clubaccommodatie opgericht worden. Aan de zuidzijde van het park wordt ruimte vrijgespeeld voor de uitbreiding van het Merlet College.

Voor de ongeorganiseerde sporter is er een multicourt opgenomen, de hardloopbaan en wordt de realisatie van een pumptrack nog onderzocht. Deze voorzieningen zijn niet opgenomen in het accommodatiebeleid, maar passen wel binnen de doelstellingen van het sportbeleid en het speelbeleid. Derhalve wordt uw raad geadviseerd deze onderdelen op te nemen in het ontwerp.

Dit geldt niet voor de inpassing van een wielervedbaan. Hiertoe is verzocht door gezamenlijke wielerverenigingen uit de gemeente Land van Cuijk, met Maasland Cycling als initiator. De aanleg van een wielervedbaan heeft grote impact op het ontwerp van het park als geheel en de uitstraling als parkachtige verblijfsruimte door de vele onderdoorgangen en aanleg van een brede baan. Ook in financiële zin zou dit ruim € 2 miljoen extra kosten. Het scenario van de wielervedbaan zal meegenomen worden ter informatie in de presentatie aan de raad, maar niet als advies zo is het voorstel.



De invulling van de velden en bijbehorende inrichting sluit aan bij de kaders uit het accommodatiebeleid. Omwille van de benodigde capaciteit en beschikbare ruimte is voor de voetbalclubs rekening gehouden met de aanleg van drie kunstgrasvelden. Op basis van het accommodatiebeleid is kunstgras geen standaardvoorziening voor voetbal, maar kan deze worden toegepast indien de capaciteit hierom vraagt en er geen redelijke alternatieven zijn om deze capaciteit anders in te vullen. Dat is hier het geval om alles op de contour passend te krijgen.

Het gebouw is ruimtelijk uitgelijnd op de voorschriften van de sportbonden en de aangemerkte ruimten (basisvoorzieningen) vanuit het accommodatiebeleid. Daarnaast is ingespeeld op een multifunctionele invulling van ruimten (voor bijvoorbeeld buitenschoolse opvang en ontmoeting).

Ruimtelijke randvoorwaarden

Het ontwerp is in juni 2025 besproken op de integrale overlegtafel ruimte. Het plan voldoet aan de berekeningen voor parkeren en water, en stedenbouwkundig is e.e.a. voorstelbaar.

Vanuit de quickscan flora en fauna volgt dat nader onderzoek nodig is naar enkele potentiële vleermuisverblijfplaatsen en enkele grondgebonden zoogdieren als marter en das.

Vanuit het bodemvooronderzoek volgt dat de onderzoekslocatie vooralsnog als ‘onverdacht’ kan worden beschouwd. In de grond worden verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PCB, PAK en PFAS niet uitgesloten, maar de verwachting is dat de gehalten lager zijn dan de klasse Industrie. Ten aanzien van asbest, wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de grond of aanwezige funderingslagen.

Vanuit het akoestisch onderzoek volgt dat kan worden gesteld dat door een nadere detaillering van de bedrijfssituatie, eventueel in combinatie met een toets aan de grenswaarden voor het binnenniveau, een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat gecreëerd kan worden.

De onderzoeksresultaten op de ruimtelijke randvoorwaarden laten geen bijzonderheden zien die wezenlijk van invloed zijn op de planuitvoering. Het aspect stikstof blijft hierin wel een aandachtspunt, mede door de veranderende regelgeving en rekenmethodieken.

1.3 Vervolg ontwerpfase in samenhang met uitbreiding Merletcollege

In het voortraject is reeds afstemming geweest met het Merletcollege en schoolbestuur OMO over de verdere uitwerking van de ontwerpen en de planning van beide trajecten. Immers, de uitbreiding van het Merlet is voorzien op het huidige kunstgrasveld van voetbalvereniging SIOL. Er heeft afstemming plaatsgevonden tussen de ontwerpen van Merlet en Groenendijkse Kampen op de scharnierpunten van het te ontwikkelen gebied. De contour van de uitbreiding van het Merlet past binnen het aangegeven gebied van het ontwerp Groenendijkse Kampen. Daarnaast blijft er vrije ruimte beschikbaar die eventueel ingezet kan worden voor extra parkeren.



De afstemming van beide trajecten vergt zowel in de verdere verfijning van het ontwerp alsook qua planning en fasering continue aandacht.

1.4 Omwonenden meegenomen in traject

De omwonenden van het sportpark aan de Katwijkseweg en de Cantheelen zijn meegenomen in de voorgenomen ontwikkelingen en het schetsontwerp. Overall is er brede overeenstemming onder omwonenden dat het plan duidelijke verbetering vormt en perspectief voor de toekomst. Zij vinden het prettig dat het een parkomgeving blijft en dat deze toegankelijker wordt vanuit de wijk.

Zorg en aandachtspunt is met name gelegen in het aantal parkeerplaatsen, met name op de zaterdagen. In het ontwerp is nog ruimte om meer parkeergelegenheid te creëren. Dit zal onderwerp van aandacht zijn in de nadere invulling van het ontwerp.

Kantttekeningen

1.1 Omgang opname niet-basisvoorzieningen

Voorzieningen als het multicourt, hardloopbaan, pumptrack, wielervedbaan, handboogfaciliteiten, padelbanen zijn geen basisvoorzieningen op grond van het accommodatiebeleid. Ze vormen daarmee geen directe verantwoordelijkheid voor de gemeente. Per voorziening is een afweging gemaakt en een advies opgesteld hoe hiermee om te gaan in relatie tot de totaalontwikkeling.

Voor de hardloopvoorziening geldt dat de huidige locatie van de sintelbaan te Cuijk (ooit tijdelijk aangelegd) in beeld is voor woningbouwontwikkeling. Geadviseerd wordt om een structureel alternatief op te nemen in voorliggend plan.

De handboogvereniging l'Arc is reeds jarenlang gevestigd op de contour van sportpark Groenendijkse Kampen. Hiervoor geldt dat we hen graag meenemen in het traject als zijnde huidige gebruiker van het sportpark en benodigd voor een herinrichting. Zij zullen in dit voorstel dan ook ondersteuning ontvangen vanuit de instandhouding onderhoud en vervangingsinvesteringen, en dus als ware een basissport worden behandeld.

Voorzieningen als multicourt en eventueel pumptrack passen in de beleidslijn van sport, bewegen en speeltoestellen. Deze faciliteiten geven een extra impuls aan bewegen voor de ongeorganiseerde sporter en zijn geschikt als schoolvoorziening. Deze faciliteiten blijven bij de gemeente in onderhoud en vervanging.

Voor de padelbanen geldt dat de tennisvereniging deze mag aanleggen op het park, maar wel voor eigen rekening. Een garantstelling vanuit de gemeente via een deelname aan een waarborgfonds-constructie is bespreekbaar.

De wielervedbaan wordt ontraden gelet op de impact op het park en de financiële consequenties.

Vermindering van de niet-basisvoorzieningen doet afbreuk aan de visie als door uw college vastgesteld om te komen tot een parkachtige omgeving waar sport en bewegen wordt gestimuleerd voor individuele en georganiseerde sport. Een financieel overzicht van de omgang met de niet-basisvoorzieningen vindt u terug in de bijlage 'overzicht huidige versus voorgestelde situatie in één oogopslag'.



1.2 Zorgen om sociale veiligheid

Hoewel van alle tijden, zijn er door de keuze voor een open parkstructuur zorgen over de veiligheid in het gebied, als het gaat om hangplekken, vandalisme, dealen. Zeker na recente gebeurtenissen op het huidige sportpark waar hangjeugd overlast heeft veroorzaakt. Hiertoe worden voor nu geen andere maatregelen ingezet dan thans in andere parken en plaatsen in onze gemeente gebruikelijk. In het ontwerp zal aandacht moeten zijn voor goede verlichting en het voorkomen van zichtbelemmeringen.

1.3 Forse financiële investering

De ontwikkeling van het openbaar sport- en beweegpark vraagt om een forse financiële investering. De raming komt uit op € 23,5 miljoen exclusief btw.

Een dergelijke investering verhoudt zich slecht tot het financieel meerjarig perspectief van de gemeente, die financiële tekorten laat zien zelfs zonder deze investering. Anderzijds, is er sprake van achterstallig onderhoud op het sportpark Groenendijkse Kampen. De benodigde vervangings- en onderhoudsinvesteringen in de komende 15 jaar zijn geraamd op € 9,6 miljoen. Deze kosten zijn omwille van een veilige en functionele bestending van de voorzieningen, en de huidige positie van de gemeente als verhuurder van deze voorzieningen onontkoombaar. Weliswaar een doelmatiger alternatief, maar tegen een veel minder kwalitatief niveau van accommoderen en dit biedt geen perspectief op omvorming van het park.

Gelet op de huidige staat van de voorzieningen en de benodigde structurele uitbreiding van het Merletcollege locatie Cuijk is dit wel het momentum om in een bredere ontwikkeling en vergroening van dit gebied te voorzien.

Conform het recent vastgestelde beleid ontvangt de coöperatie een jaarlijkse privatiseringsbijdrage, waarmee zij gedurende een periode van 30 jaar verantwoordelijk is voor het onderhoud en de noodzakelijke herinvesteringen in de basisvoorzieningen. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het beheer van de openbare delen van het park. De financiering van deze privatiseringsbijdrage is reeds opgenomen in de begroting en vereist daarom geen aanvullende middelen. Voor de formele vaststelling van deze jaarlijkse bijdrage zal op een later moment een afzonderlijk raadsvoorstel worden voorgelegd. Dit gebeurt na realisatie van het nieuwe sportpark.

Een financiële uitwerking van de exploitatie vanuit gemeenteperspectief is uitgewerkt in de bijlage 'overzicht huidige versus voorgestelde situatie in één oogopslag'.

1.4 Stichtingskosten hoger dan geraamd

De geraamde stichtingskosten bedragen € 23.500.000 exclusief btw. Dit is hoger dan het initieel geraamde bedrag van € 21.500.000 na oplevering van de verkennende studie. Dit wordt veroorzaakt door:

- hogere sloopkosten (+ € 150.000)
- riolering (+ € 100.000)
- parkeren en verhardingen (+ € 350.000)
- realisatie sportvoorzieningen (+ € 350.000)
- inrichting atletiekbaan (+ € 300.000)
- voorzieningen hoogteverschil (+ € 100.000)
- meer volume en uitwerking gebouw (+ € 900.000)



- bijkomende kosten en hogere vertaling staartposten (+ € 750.000)
Subtotaal € 3.000.000
- schrappen stelpost wielersbaan (- € 400.000)
- lagere vertaling onvoorzien (- € 600.000)

Totaal € 2.000.000 duurder

Na oplevering van de verkennende studie was € 21,5 miljoen aan investeringskosten bekend. Echter, de gemeentebegroting is hier niet op aangepast en voorziet nog in de oorspronkelijke raming van € 19.000.000. De kosten voor de niet-basisvoorziening clubgebouw (kantine) en padel dragen de verenigingen zelf, circa € 2.000.000. Daarnaast worden de verenigingen tegemoetgekomen in het achterlaten van de bestaande opstallen à € 270.000. Resteert een tekort van afgrond € 4.800.000 in de dekking. Voorgesteld wordt dit tekort te dekken door aanvulling van de reeds bestaande bestemmingsreserve Groenendijkse Kampen met € 4.800.000 vanuit de algemene reserve, waarmee de volledige investering van € 23.800.000 wordt gedekt.

Omschrijving	Investering
Stichtingskosten	€ 23.500.000
Tegemoetkoming opstallen	€ 270.000
Totale kosten	€ 23.770.000
Dekking reeds begroot	€ 19.000.000
Dekking via Bestem. Res.	4.770.000

De investeringskosten zijn gebaseerd op prijspeil Q3 2025. Op basis daarvan is de investering doorgerekend. Risico is aanwezig dat door prijsindexaties het investeringsbedrag oploopt.

1.5 Inrichting organisatie randvoorwaardelijk en afstemming belastingdienst nog nodig

De investeringsbedragen als opgenomen zijn exclusief btw. De gemeente zal het bouwheerschap zelf op zich nemen. Door te werken met een btw-belaste inrichting van de verhuur en de activiteiten van de coöperatie kan de btw op investeringskosten met betrekking tot de realisatie van de clubaccommodatie en binnen- en buitensportfaciliteiten worden afgetrokken in de reguliere btw-aangifte van de gemeente. Dit vraagt een doorrekening van de integrale kostprijs van de nieuw gerealiseerde sportfaciliteiten in de huur aan de coöperatie. Voor de openbare onderdelen is de btw volledig compensabel.

De inrichting van een winst beogende coöperatie en bijbehorende administratie vraagt wel wat van de bestuurders van de coöperatie. Anderzijds zijn de voordelen dusdanig voor zowel coöperatie als gemeente dat de btw-belaste inrichting als randvoorwaarde is gesteld richting de verenigingen. Mocht deze route niet gevolgd worden dan is de consequentie dat de gemeente de btw op de investeringskosten niet (geheel) kan aftrekken, en de coöperatie niet voor de vervangings- en onderhoudsinvesteringen.



De btw-belastbaarheid van de bijdragen moet bij het definitief worden van dit voorstel beoordeeld worden aan de hand van de feiten, omstandigheden en voorwaarden waaronder de bijdragen die door de gemeente verstrekt gaat worden. Er heeft nog geen overleg plaatsgevonden met de belastingdienst over deze investering. Dat kan pas als de documenten zoals een uitgewerkt ontwerp en getekende overeenkomsten aanwezig zijn. Er is een risico dat de btw niet (geheel) aftrekbaar/compensabel is door een afwijkend standpunt van de belastingdienst. Dit resulteert dan in meerkosten van tussen de € 0 en € 4,1 miljoen.

In dit voorstel is nog niet gerekend met de consequentie van de huidige boekwaarden. Verwerking hiervan volgt bij de realisatie van het nieuwe sportpark en de bijbehorende privatisering. Zie hiervoor onder de paragraaf ‘financiën’.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Het voorstel is conform de kaders van het accommodatiebeleid gemeente Land van Cuijk vormgegeven. Dit voorstel heeft geen directe juridische gevolgen. Mocht de gemeenteraad positief besluiten, dan dient de concrete uitwerking van dit project te worden vertaald in de nog te sluiten overeenkomsten. Het betreft dan de privatiseringsovereenkomst met jaarlijkse bijdrage met de verschillende verenigingen cq. een overeenkomst tussen de (op te richten) coöperatie en de gemeente.

Financiën

De ontwikkeling van het sport- en beweegpark Groenendijkse Kampen vraagt om een forse financiële investering. De totale investeringskosten bedragen € 23.800.000 exclusief (prijspeil Q3 2025). Daarmee ligt het bedrag hoger dan de raming uit de verkennende studie van september 2024 (€ 21.500.000).

Hoewel de investering aanzienlijk is en impact heeft op het meerjarig financieel perspectief van de gemeente, is bewust gekozen voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het sport- en beweegpark.

Een goedkopere variant, waarbij uitsluitend wordt voorzien in het noodzakelijke onderhoud en de vervanging van bestaande voorzieningen (geraamd op circa € 9,6 miljoen), zou de kosten beperken, maar leidt niet tot de gewenste kwaliteitsverbetering, vergroening en multifunctioneel gebruik van het gebied.

Er zijn enkele belangrijke risico's te benoemen. Ten eerste zijn de investeringskosten gebaseerd op prijspeil Q3 2025; stijgende bouw prijzen of indexaties kunnen leiden tot hogere kosten. Daarnaast vormt het fiscale traject een onzekerheid: er is nog geen overeenstemming met de Belastingdienst over de btw-constructie. Als de Belastingdienst een ander standpunt inneemt, kan dit ertoe leiden dat de btw niet (volledig) aftrekbaar of compensabel is. De mogelijke financiële impact hiervan is geraamd tussen € 0 en € 4,1 miljoen.

Deze risico's zijn nader toegelicht onder het kopje “Kanttekeningen, bezwaren en risico's”.

Verschil met eerder besluit

In de gemeentebegroting is rekening gehouden met een bijdrage van € 19,0 miljoen. Van het totaalbedrag nemen de verenigingen de kosten voor de niet-basisvoorzieningen (waaronder de kantine in het gebouw en de padelbanen) zelf voor hun rekening, ter hoogte van € 2,0 miljoen (over 30 jaar). Dit bedrag betalen ze middels een huurovereenkomst van



€ 86.500 per jaar (excl. BTW). Dat betekent dat de gemeentelijke dekking moet voorzien in € 23,8 miljoen. Ten opzichte van het beschikbare budget van € 19,0 miljoen resteert daarmee een tekort van circa € 4,8 miljoen.

Voorgesteld wordt dit tekort als volgt te dekken:

- Aanvulling van de reeds bestaande bestemmingsreserve Groenendijkse Kampen, waarin reeds € 19,0 miljoen is gestort, met € 4,8 miljoen uit de algemene reserve;
- De aanvullende afschrijvingslasten (per 2029) worden gedekt vanuit deze bestemmingsreserve. Uitgaande van een gemiddelde afschrijvingstermijn van 25 jaar bedraagt dit circa € 192.000 per jaar;
- De hieruit voortvloeiende additionele structurele rentelasten (€ 48.000 per jaar, afgerond) worden (vanaf 2028) ten laste gebracht van het begrotingssaldo.
- De structurele huurinkomsten (€ 86.500) worden (vanaf 2029) ten gunste gebracht van het begrotingssaldo.

Het budget wordt taakstellend vormgegeven, wat wil zeggen dat tegenvallers en indexering actueel prijspeil binnen het project moeten worden opgevangen.

Effect begroting

Ten opzichte van het eerder geraamde budget (€ 19 mln.) ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

Omschrijving	Investering	2026	2027	2028	2029	2030
Realisatie Groenendijkse Kampen	€ 21.800.000	€ -500	€ -102.000	€ -218.000	€ -1.090.000	€ -1.081.280
Krediet t.b.v. coöperatie	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ -20.000	€ -100.000	€ -99.200
	€ 23.800.000	€ -500	€ -102.000	€ -238.000	€ -1.190.000	€ -1.180.480
Dekking reeds begroot	€ 19.000.000	€ 500	€ 102.000	€ 190.000	€ 950.000	€ 942.400
Aanvullende dekking via bestem. Res.					€ 192.000	€ 192.000
Huurinkomsten coöperatie					€ 86.500	€ 86.500
Effect op begrotingssaldo		€ 0	€ -	€ -48.000	€ 38.500	€ 40.420

De huurinkomsten van € 86.500 per jaar zijn direct gekoppeld aan investeringen in de niet-basisvoorziening (kantinegedeelte van de clubaccommodatie).

Conform het BBV worden baten en lasten opgenomen zodra deze voorzienbaar en toerekenbaar zijn aan het besluit. De coöperatie betaalt deze huur gedurende een periode van 30 jaar, wat overeenkomt met een totale bijdrage van ruim € 2 miljoen. De jaarlijkse huur vormt daarmee de terugbetaling van deze investering (incl. rente) via de exploitatie en maakt integraal onderdeel uit van het voorliggende besluit.

De huur is bepaald over een periode van 30 jaar. Hiermee ontvangen we de aflossing van €67.500 en rente ter hoogte van € 20.000 per jaar. Conform het advies van bureau Kragten kan de coöperatie trachten subsidies binnen te halen. Op het moment dat de coöperatie dit lukt hoeft de gemeente minder te investeren en kan hierdoor de lening / huren worden verlaagd. In de rapportage van Kragten is daarom ook gerekend met een lagere huurpenning.

De overige exploitatiebaten en -lasten zoals de huur versus de extra instandhouding worden financieel vertaald nadat de afspraken met de coöperatie definitief zijn. Dit omdat de feitelijke huuraafspraken met de coöperatie nog niet zijn vastgelegd.

Voorgesteld wordt het structureel positieve saldo van circa € 40.000 ten gunste van het begrotingssaldo te brengen.



Afboeken bestaande activa

Conform het BBV worden activa afgeboekt zodra deze geen functie meer hebben of worden vervangen. Voor de bestaande sportaccommodaties op Groenendijkse Kampen geldt dat deze kunnen worden afgeboekt op het moment dat de bouw van het nieuwe sportpark daadwerkelijk start en de bestaande voorzieningen buiten gebruik worden gesteld. De resterende boekwaarde bedraagt circa € 600.000.

Op deze manier kan het actief worden afgeboekt op het moment dat de bestaande voorzieningen feitelijk buiten gebruik worden gesteld. In de praktijk is dit moment niet altijd eenduidig vast te stellen, waardoor deze werkwijze administratief het meest doelmatig is.

Participatie

De direct omwonenden van het huidige sportpark en Merletcollege zijn in december 2023 per brief geïnformeerd over de start en het tussenresultaat van de verkennende studie. Nadien heeft in de zomer van 2024 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden om hen op de hoogte te brengen van de uitkomsten van de verkennende fase en het vervolgtraject. In de zomer van 2025 heeft opnieuw een presentatie plaatsgevonden over de voorgenomen plannen. Voor de reactie van de omwonenden verwijzen we naar 1.4 onder het kopje 'argumenten' van dit voorstel.

Communicatie/afstemming

De gezamenlijke verenigingen hebben een intensief traject doorlopen om te komen tot een gezamenlijke opzet van ontwerp, organisatie, beheer en exploitatie. Met Merletcollege en overige stakeholders is afstemming geweest en is de input in de stukken opgenomen. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Duurzaamheid

Het ontwerp ziet toe op een forse toevoeging van groenelementen in de vorm van bomen en singels. Het clubgebouw dient te voldoen aan gasloos bouwen, energieneutraal (ENG) gebouw, een deugdelijke inpassing in de omgeving en circulair materiaalgebruik waar mogelijk. Een en ander conform de uitgangspunten van de routekaart Verduurzaming. Daarnaast is in het planvoornemen een warmteopwek met water uit de Maas opgenomen.

Vervolg(traject)

Indien uw raad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van het krediet zal de ontwerpfase worden vervolgd. De inrichting van de organisatie door de verenigingen zal verder ter hand genomen worden. Tevens is dit de periode om de overeenkomsten tussen coöperatie en gemeente, de individuele verenigingen en de coöperatie op te maken en te formaliseren. Na nadere uitwerking van ontwerp, organisatie en exploitatie toetsen de verenigingen en gemeente of nog steeds sprake is van een haalbare businesscase. Nadien kan de fasering van de realisatie worden uitgewerkt, en de vergunningen worden aangevraagd, waarna de realisatie kan starten. Vanuit de huidige inschatting zou per december 2028 de bouw kunnen starten.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);



- a. Rapportage Haalbaarheidsstudie sportpark Groenendijkse Kampen;
- b. Bijlagen bij Rapportage Haalbaarheidsstudie sportpark Groenendijkse Kampen;
- c. Overzicht huidige versus voorgestelde situatie in één oogopslag;
- d. Terugkoppeling informatiebijeenkomst omwonenden Groenendijkse Kampen;
- e. Begrotingswijziging 2026-5 'Groenendijkse Kampen'.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman