



Gebiedsontwikkeling Cambuur Boulevard

Businesscase

Versie # 5.3 / 17-05-2017

COLOFON

Businesscase Gebiedsontwikkeling Cambuur Boulevard

Ontwikkelcombinatie

Stadionontwikkeling Cambuur BV (hierna: SOC)

SOC is een samenwerking tussen:

Wyckerveste Adviseurs BV
Roda JC Ring 81
6466 NH Kerkrade

Bouwgroep Dijkstra Draisma BV
De Marne 120
Postbus 120
8700 AC Bolsward

Ir. H.P. Meijer

dhr. B. Dijkstra

Mr. F. Meijer
tel: 06-50837016
f.meijer@wyckerveste.nl

dhr. D.J. de Rouwe
tel: 06-25202192
d.j.derouwe@bgdd.nl

Architect

Widdershoven Architecten BV
Putgang 9
6461 EK Kerkrade

Ir. L. Widdershoven

Inleiding

Op 12 maart 2014 hebben SC Cambuur, de Gemeente Leeuwarden en hoofdsponsor Bouwgroep Dijkstra Draisma (hierna: BGDD) een samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin is afgesproken de haalbaarheid voor een stadionontwikkeling te onderzoeken.

Aanleiding is dat het huidige stadion niet meer de faciliteiten en uitstraling heeft dat past bij betaald voetbal en daarmee onvoldoende toekomstbestendig is. Tevens is er groot onderhoud noodzakelijk aan het huidige stadion. Tijdens dit haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat verbouw van het huidige stadion niet volstaat, omdat de locatie en het stadion te klein zijn.

Tijdens de onderzoeken is door Hypercube, onder leiding van dhr. Pieter Nieuwenhuis, Wyckerveste Adviseurs BV (hierna: Wyckerveste) benaderd ten behoeve van de nieuwe stadionontwikkeling.

Wyckerveste bezit ruime kennis en ervaring op het gebied van leisure en stadionontwikkelingen. Enige referenties zijn de ontwikkelingen rondom het Parkstad Limburg Stadion (Roda J.C. stadion), het Mac³Stadion (PEC Zwolle stadion) en het Freethiel stadion (gefaseerde ontwikkeling van het Waasland Beveren stadion).

In 2015 hebben Wyckerveste en BGDD de eerste plannen kunnen presenteren, waarbij niet alleen het stadion van Cambuur, maar ook een integrale gebiedsontwikkeling gepresenteerd is, waaronder een stadion met commerciële ruimten. Kijkend naar de financiële haalbaarheid en de ruimtelijke mogelijkheden binnen Leeuwarden zijn partijen uitgekomen bij de WTC locatie. Op deze locatie is het mogelijk, mede dankzij de Elfstedenhal, Westcord Hotel, Holland Casino en WTC synergie te creëren tussen leisure, retail en sport rondom SC Cambuur.

De ligging in de stad en de verbeterde bereikbaarheid vanuit de regio zijn voorts goede vestigingscondities. Nadat Wyckerveste gezamenlijk met BGDD een haalbare integrale gebiedsontwikkeling heeft aangetoond zijn beide partijen een samenwerkingsverband aangegaan onder de naam Stadionontwikkeling Cambuur BV (hierna: SOC). SOC zal de integrale gebiedsontwikkeling realiseren.

In deze business-case is het ontwikkelde plan verder uitgekristalliseerd. Achtereenvolgens worden onder andere de volgende deeldisciplines besproken: de doelstelling, de planontwikkeling, financierbaarheid, visualisaties, duurzaamheid, relatie tot de binnenstad, procedures, parkeerbalans en intentie overeenkomsten met partijen.

SOC heeft vertrouwen in hetgeen voorligt en geeft met deze invulling per saldo een belangrijke stedelijke en economische impuls aan de stad Leeuwarden.

Inhoud

COLOFON	2
Inleiding	3
Bijlagen	5
1. Doelstelling	6
2. Planontwikkeling	7
2.1.1 Zone 1 – Retail- en Expo cluster	8
2.1.2 Zone 2 – Expo- en Leisure cluster	10
2.1.3 Zone 3 – Stadiongebied	10
2.2 Grondverwerving	14
2.3 Financiële haalbaarheid	17
2.4 Investeringsplanning	20
2.5 Exploitatie	21
2.6 Meerjarenbegroting SC Cambuur	24
2.7 Afnemers en huurders	26
2.8 Juridische structuur	28
3. Vestiging supermarkt in relatie tot detailhandelsbeleid	29
4. Stakeholders	30
5. Duurzaamheidsparagraaf	31
6. Risicoparagraaf	32
7. Veiligheidsparagraaf	33
8. Parkeerparagraaf	34
9. RO procedures – planning	35

Bijlagen

Bijlage 1:	Functionele mogelijkheden WTC locatie
Bijlage 2:	Stedenbouwkundige ontwikkeling d.d. 17 mei 2017
Bijlage 3:	Eigendommen beginsituatie d.d. 17 mei 2017
Bijlage 4:	Eigendommen eindsituatie d.d. 17 mei 2017
Bijlage 5:	Meerjarenbegroting SC Cambuur
	5.1 meerjarenbegroting Jupiler nieuw stadion omzet
	5.2 meerjarenbegroting Jupiler nieuw stadion kosten
	5.3 meerjarenbegroting Eredivisie nieuw stadion omzet
	5.4 meerjarenbegroting Eredivisie nieuw stadion kosten
	5.5 toelichting op de meerjarenbegroting van SC Cambuur
Bijlage 6:	Model Veiligheidsverklaring
Bijlage 7:	Parkeerbalans

1. Doelstelling

Het doel is een nieuw, functioneel stadiongebied te ontwikkelen, dat gebruik maakt van bestaande elementen als WTC expo met haar beurzen, het WTC hotel met haar congressen, casino en sport (ijshal), insteekt op de mogelijkheden van geothermie en toevoegingen pleegt in de vorm van leisure, horeca, retail en enkele bijzondere elementen als onderwijs.

Het totaal is te kenschetsen als een integrale gebiedsontwikkeling. Deze ontwikkeling zal een positieve invloed hebben op toerisme, economie en werkgelegenheid. Al 15 jaar ervaart Wyckerveste bij het Parkstad Limburg Stadion (Roda J.C stadion) dat de binnensteden rondom zo'n gebiedsontwikkeling kunnen mee profiteren.

Er ontstaat een nieuwe evenementen-, sport en leisure locatie die er in Noordwest Nederland niet is. Door de ruime

aantrekkingskracht van deze ontwikkeling zullen effecten optreden in termen van bezoekersaantallen, bestedingen en werkgelegenheid.

Naast het feit dat een stadion sec incurant vastgoed is zijn de huuropbrengsten onvoldoende om een investeerder voldoende 'return on invest' te verschaffen. Het gat tussen de waarde van het stadion, gerelateerd aan een marktconforme huurprijs en de stichtingskosten dient gedicht te worden door het inbrengen van andere kostendragers, waarbij de 'commercie' de onrendabele top van het stadion moet dichten.

Het bijzondere van de WTC-locatie is dat met de realisatie van de Elfstedenhal, de ligging van de WTC hallen, het Westcord hotel en Holland Casino met een toekomstige vestiging van de Leisure Dome

en de bouw van commerciële ruimtes en een school rondom het nieuwe Cambuur stadion er synergie ontstaat tussen bestaande en nieuwe functies met als gevolg een 24-uurs beleving, die naar aard en schaal verschillend is van die van de Binnenstad.

Ook de WTC exploitatie, die momenteel niet levensvatbaar is, wordt nieuw leven ingeblazen. Mede door de samenwerking met dhr. Anker zal de exploitatie van beurzen en de toekomst van de WTC hallen gewaarborgd blijven.

Het Westcord hotel zal ook kunnen genieten van de extra bezoekersaantallen en de aantrekkelijke uitstraling die de WTC locatie zal verkrijgen, waarbij tevens het braakliggend vuurwerkterrein gesaneerd wordt.

2. Planontwikkeling

SOC presenteert u een integrale gebiedsontwikkeling waarmee de geschetste doelstelling in beeld wordt gebracht. Deze gebiedsontwikkeling voldoet ook goed aan de functionele mogelijkheden voor transformatie van het huidige WTC.¹

Kijkende naar de bestaande situatie in het WTC-gebied zullen er een aantal grondtransacties moeten plaatsvinden om de gewenste invulling mogelijk te maken.

We verdelen het totale gebied in drie zones², welke in de volgende paragraaf worden uitgelicht. In paragraaf 2.2 zal de grondvererving aan bod komen, waarna in 2.3 de financiële haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Dit verduidelijken we in paragraaf 4 nog enigszins door de investeringsplanning weer te geven. In de vijfde paragraaf gaan we dieper in op de exploitatie. De (on)zekerheden en risico's van deze exploitatie blijken uit de (potentiële)afnemers en huurders die genoemd worden in paragraaf 6. Hierna sluiten we het hoofdstuk af met de juridische structuur die gevormd wordt.

Al met al betreft het een gebiedsontwikkeling met een totale vloeroppervlakte van bijna 100.000 m² verdeeld over expo, commerciële ruimtes, onderwijs en dienstverlening, stadions en geothermie.



¹ Bijlage 1: Functionele mogelijkheden WTC locatie

² Bijlage 2: Stedenbouwkundige ontwikkeling

2.1.1 Zone 1

Retail- en Expo cluster

In de eerste zone wordt, parallel aan de Heliconweg, een bouwmarkt, namelijk Karwei, gevestigd van 4.100 m². Het pand waarin de Karwei vestigt blijft eigendom van de kopende partij van het WTC complex. SOC zal wel zorgdragen voor de benodigde vergunningen.

Tussen de Karwei en de Heliconweg zal een extra parkeerterrein aangelegd worden ten behoeve van bezoekers van het Westcord hotel en het WTC, als ook een reclamemast (rode driehoek). Ten behoeve van het gebruik van dit terrein zijn reeds door WTC afspraken vastgelegd.

Aangrenzend aan het WTC realiseren wij twee retail units (geel). Hierin zullen de supermarkten, te weten Lidl en Jumbo vestigen. Dit zullen verplaatsers zijn, waarbij beide in overleg zijn elders meters te saneren om op deze locatie mogelijk te maken. Hiermee voorkomen we moeilijkheden bij de toetsing van de ladder van duurzame verstedelijking.

De parkeerplaatsen rondom de supermarkten zullen uniformiteit uitstralen met het gehele gebied. Vastgelegd is dat

deze parkeerplaatsen voor supermarktbezoek voor eenieder vrij en gratis toegankelijk moeten zijn.

De beurzen en evenementen zullen voortgezet worden in de Expo, de Paarse units met een totale oppervlakte van 27.905 m². Deze ruimtes blijven in eigendom van WTC Beheer, waarvan dhr. Anker de aandelen verkrijgt. SOC zal de gevelementen van de hallen, met uitzondering van de gevels rondom de huidige Saksenhal en Keltenhal, vernieuwen waardoor het geheel, na verbouwing, één aantrekkelijke uitstraling krijgt. Op deze manier zullen zowel de kleine als de grote beurzen ook in de toekomst op het WTC terrein kunnen blijven plaatsvinden. Met de kopende partij van het WTC, dhr. Anker is inmiddels een overeenkomst gesloten waarin de exploitatie van de expo gegarandeerd wordt.

In oranje weergegeven wordt een fastfoodketen gerealiseerd. Tevens zal de realisatie van de supermarkten en een Fastfoodketen zorgen voor afwisseling en levendigheid in de dode achtergevels van de WTC Expo.

In het midden van de Expo zal de entree van de Expo opvallend in zicht komen. De zichtlijnen worden aanzienlijk verbeterd door het ingraven van de hogedrukleiding waarmee het dijklichaam verdwijnt. Het eerste deel zal al in 2017 onder de grond verdwijnen, waarna het tweede deel in 2018 / 2019 volgt.



zone 1: Retail- en Expo cluster

2.1.2 Zone 2

Expo- en Leisure cluster

In de tweede zone zijn het Westcord hotel, (hierna: Westcord), Holland Casino en de Veemarkt gevestigd.

De Stichting Veemarkt is in gesprek met de koper van het WTC-complex en met gemeente en provincie om een oplossing te vinden voor de toekomstige veemarktfunctie.

Verder zorgt WTC Beheer in zone 2 voor de continuïteit van de beurzen in de 3 bestaande Expo hallen van 27.905 m² (inclusief passage). Op deze manier zullen zowel de kleine als de grote beurzen ook in de toekomst op het WTC terrein kunnen blijven plaatsvinden.

Naast de expo, op de huidige Veemarkt, realiseren we de Leisure Dome. Het voorbeeld hiervoor is te vinden aan de Rodaboulevard, welke jaarlijks 2 MLN bezoekers trekt.

De Leisure Dome zullen we tegen de Expo hal aanbouwen, hiermee concentreren zich de voornaamste leisure functies in deze zone. De Leisure Dome is een clustering van diverse vrije tijd functies waarbij veelvuldig dubbelgebruik plaatsvindt om zodoende de

perfecte vrijetijdsbesteding te bieden. De Leisure Dome zal over drie verdiepingen ca. 19.495 m² BVO in beslag nemen en zal onder andere bestaan uit een bioscoop met in beginsel 9 zalen en 1.500 stoelen op ca. 4.800 m². Verder vinden we er een bowlingbaan, minigolf, arcade hal, indoor speelparadijs, trampolinepark, indoor skihal, lasergame en horeca.

Vanuit de Leisure Dome realiseren we een looproute richting de zuidzijde van het stadion. In deze zijde is de school gepland. We proberen een aantrekkelijke omgeving te creëren zodat de verschillende partijen kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid. Tevens zien we hier weer mogelijkheden voor een goed dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Waar overdag de school en retail/ sport, welke is gelegen onder de school, parkeert, kan 's avonds de Leisure Dome bezoeker parkeren.

De nieuwe bioscoop zal geëxploiteerd worden door VUE bioscopen. Er vindt afstemming plaats met de huidige plaatselijke bioscooppartijen, zodat er voor beide partijen een wenselijke bioscoopexploitatie zal plaatsvinden.

Dat heeft naar verwachting ook positieve gevolgen voor de uitkomst van de verstedelijkingslader die ook voor de bioscoopfunctie doorlopen moet worden. Op dit moment onderzoekt SOC gezamenlijk met VUE bioscopen en de plaatselijke bioscooppartijen de mogelijkheden van hun huidige binnenstad panden.

Met de nieuwe ontwikkeling van de Leisure Dome zullen we in zone 2 synergie bereiken met het reeds bestaande hotel en casino, het WTC en de grote sportfuncties, voetbal en schaatsen.

In zone 2 zullen ook geothermie boringen plaatsvinden, waarbij er uiteindelijk ten behoeve van het pompgebouw een ruimte gerealiseerd dient te worden van 1.430 m². Verderop gaan we dieper in op de duurzaamheidsmogelijkheden in het gebied.



zone 2: Expo- en Leisure cluster

2.1.3 Zone 3 – Stadiongebied

Ten behoeve van de locatie van het stadiongebied dienen de percelen van de voormalige vuurwerklocatie verworven te worden. Hiervoor zijn deze percelen reeds in optie genomen om deze te verwerven bij een positief raadsbesluit. Tevens is een strook nodig van het grondverzetbedrijf Van Wieren ten behoeve van de ontsluiting (fietsroute). Om het enerzijds mogelijk te maken dat wij deze strook kunnen verweven en anderzijds de fietsroute, welke momenteel achter het terrein van Van Wieren loopt, aantrekkelijker te maken zal deze bestaande fietsroute worden omgelegd langs de Westkant van het stadion.

De parkeerplaatsen en infra welke nodig zijn voor de totale gebiedsontwikkeling dienen door en voor rekening van de gemeente te worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zullen buiten grootschalige beurzen en wedstrijddagen, gratis, eventueel afhankelijk van de duur van het bezoek, voor bezoekers van de club en de commerciële units gebruikt worden. De parkeerplaatsen binnen

de gebiedsontwikkeling zijn berekend op de dagelijkse behoefte, waarbij ook de reguleren WTC evenementen geen hinder hoeven te veroorzaken. Zijn er zeer grootschalige WTC evenementen of zeer druk bezochte voetbalwedstrijden dan kunnen bezoekers hiervan in de nabijheid van de Cambuur boulevard parkeren. Hier wordt voorzien in ca. 500 parkeerplaatsen. Er zal afstemming plaatsvinden tussen SC Cambuur en het WTC Expo zodat er niet gelijktijdig een groot expo en voetbalwedstrijd plaatsvinden.

Er zal naast het stadion met de daarbij behorende voorzieningen, zoals onder meer tribunes, fanshop, kleed- en kantoorruimten, ook passende detailhandel en horeca gerealiseerd worden. Deze detailhandel zal deels onder de tribunes en deels in het separate gebouw, achter het stadion, gesitueerd worden. Behalve detailhandel wensen we onder de tribunes ook een fitness centrum, fysiotherapiepraktijk en enkele zorg- en onderwijsfuncties, te

realiseren. Met ROC de Friese Poort hebben we een intentieovereenkomst om 7.500 m2 school en ondersteunende diensten voor ROC De Friese Poort in het stadion te realiseren.

Om het gebied goed in de markt te zetten zullen we ook aan de west zijde, bij binnenkomst van het gebied een reclamemast realiseren, wederom met de rode driehoek weergegeven.

De lichtblauw gekleurde unit is het pompgebouw ten behoeve van de geothermie. We zien dit als een innovatiecentrum voor duurzame technieken. Hiermee wordt de gemeente Leeuwarden op de kaart gezet qua duurzaamheidsambitie.

De donker grijs gekleurde wegen dienen als hoofdverbindingswegen, de lichtgrijs gekleurde wegen dienen als woonerf idee, waarbij de focus meer op de voetgangers en fietser ligt als op gemotoriseerd verkeer.

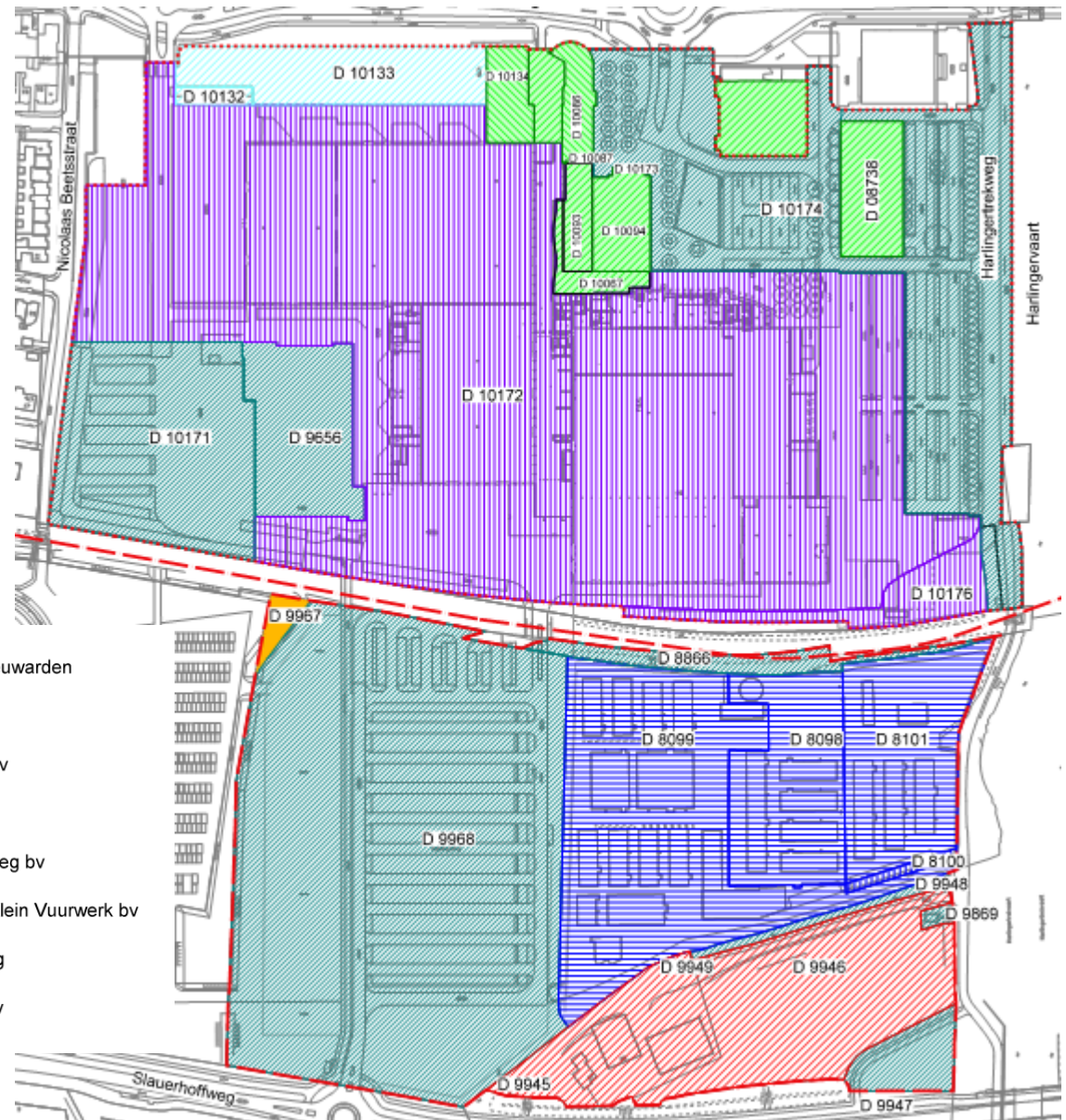


Zone 3 - stadiongebied

2.2 Grondverwerving

Op de afbeelding hiernaast zien we de huidige situatie van de perceel-eigendommen.³ Leggen we het ontwerp van de huidige gebiedsontwikkeling over deze eigendomsstructuren zien we dat enkele percelen verworven dan wel geruild moeten worden. Met de meeste partijen is hierover inmiddels overeenstemming bereikt. Alleen met Van Wieren lopen nog gesprekken over de details van de intentie. Op de volgende pagina is de gewenste eindsituatie⁴ aangegeven en wordt dieper ingegaan op de aankopen en ruilverkaveling die nodig zijn ten behoeve van deze integrale ontwikkeling.

-  Gemeente Leeuwarden
-  Westcord
-  WTC Facility bv
-  Van Wieren
-  VWL Heliconweg bv
-  Schuurmans Klein Vuurwerk bv
-  Dhr. Oudendag
-  Leeuwenhof bv



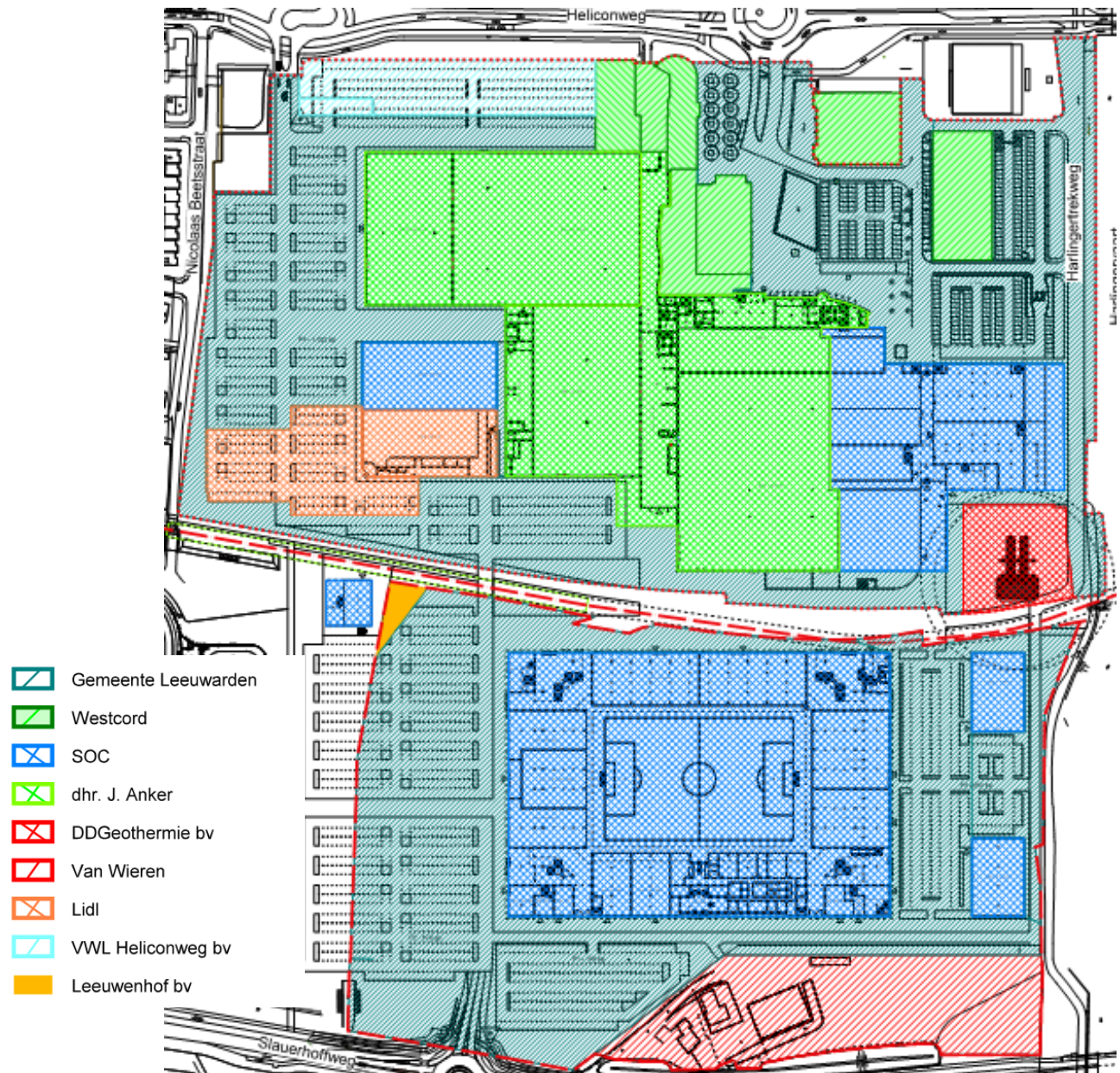
³ Bijlage 3: Eigendommen beginsituatie

⁴ Bijlage 4: Eigendommen eindsituatie

De SOC heeft een overeenkomst met WTC Beheer / dhr. Anker om een deel van het WTC, enkele gronden en opstallen van WTC Facility, in totaal 41.547 m², dat nodig is tbv. de gebiedsontwikkeling, te kopen voor een symbolische bedrag van € 1,-. Eerder is door SOC een huurovereenkomst met recht van koop gesloten met Dhr. Oudendag tbv. de gronden van de voormalige vuurwerffabriek in totaal 30.150 m². Tenslotte zijn er intenties met Van Wieren om ca. 3.130 m² grond te kopen / ruilen, indien zij van de gemeente een stuk grond kunnen verkrijgen, zodat ten westen van het stadion parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en er een betere zichtlijn vanaf de rotonde op het stadion ontstaat.

Zoals hiernaast te zien zal na enkele kavelruilen met de gemeente de gewenste eindsituatie bereikt worden, waarbij de parkeerplaatsen, behoudens de parkeerplaatsen tbv. Lidl en Karwei, eigendom worden van de gemeente. De afnemers binnen het gebied zullen ten alle tijden gebruik maken van de door de gemeente gefaciliteerde parkeerplaatsen.

E.e.a. is in het schema op de volgende pagina aangegeven.



Beginsituatie			
Perceelnummer	Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Situatie
D9967 + D9968 + D9869 + D9948 + D8866 + D9656 + D10171 + D9947 + D10174	Gemeente Leeuwarden	86.956	Deels kavelruilen, deels behouden tbv infra en parkeren
D10134 + D10086 + D10087 + D10093 + D10094 + D10067 + D10173 + D08738	Westcord B.V.	10.530	Geen delen van nodig
D10172 + D10176	WTC Facility bv	81.320	Overeenkomst, verwerven door SOC
D9945 + D9946 + D9949 (gedeeltelijk)	Van Wieren	15.210	Overeenkomst, verwerven door SOC
D10132 + D10133	VWL Heliconweg bv	5.085	Afspraken tussen WTC en VWL Heliconweg bv tbv parkeren
D8099 + D8098 + D8101	Schuurmans Klein Vuurwerk bv/ Dhr Oudendag	30.150	Overeenkomst, verwerven door SOC
D8100	Dhr Oudendag	309	Overeenkomst, verwerven door SOC
Totaal		229.560	

Eindsituatie	
Eigendom	Oppervlakte (m ²)
Gemeente Leeuwarden	104.050
Westcord	10.530
SOC	49.645
WTC Expo / Anker	37.762
DD Geothermie bv	3.313
Lidl	7.710
Van Wieren	12.078
VWL Heliconweg bv	5.085
Totaal	230.173

2.3 Financiële haalbaarheid

Zoals gezegd is een stadion incurant vastgoed. De betaalde voetbalorganisatie (BVO) kan slechts een beperkte huur betalen, waardoor de investering van een stadion niet in verhouding staat tot de huur. Zo kan SC Cambuur in de eerste divisie slechts een huur betalen van € 350.000,- voor de clubgebouwen en tribunes.⁵ Er kan een extra huur betaald worden voor het gebruik en exploitatie van de business en skyboxen. De totale huurlasten worden gesteld op € 536.000,-. De investering van het voorgestelde Cambuur Stadion met ca. 15.000 stoelen bedraagt 28,3 MLN euro.

Door de toevoeging van commerciële functies ontstaan synergievoordelen en verder dragen deze functies bij aan de financiële haalbaarheid.

Middels onderstaande schema's geven we weer hoe de businesscase gedragen kan worden en de totale gebiedsontwikkeling wordt zeker gesteld. SOC levert het stadion turnkey aan de stadionentiteit voor 14,5 MLN, waarbij de ruimtes onder de tribunes, behalve club gerelateerde ruimtes, eigendom blijven van SOC.

⁵ Hypercube Business Innovation; SC Cambuur Haalbaarheidsanalyse stadionontwikkeling, dd. 6-10-2014 pg. 33

Verder zorgt de stadionentiteit in samenwerking met SC Cambuur voor een eenmalige foundersbijdrage van 1,5 MLN welke betaald wordt aan de stadionentiteit. SC Cambuur draagt nog 300K bij, waardoor de totale restant investering neerkomt op 12,7 MLN euro.

Zoals aangegeven dient de commercie in totaliteit 13,8 MLN bij te dragen aan de bouw van het stadion. 4,2 MLN zal volgen bij verkrijgen bestemmingsplan middels de deal met dhr. Anker. Vanuit de verkoop aan Lidl resteert ook een bedrag van ca 2,9 MLN, de resterende sommen volgen uit de financiering van het commerciële gedeelte zoals hieronder weergegeven.

Op het moment dat de commerciële ruimtes worden opgeleverd zal ook het stadion turnkey geleverd worden, waarbij onder andere de commerciële ruimtes onder de tribunes de onrendabele top van het stadion dichten.

Om de onrendabele top te dichten realiseert SOC in totaliteit ca. 56.155 m2 commerciële meters, waaronder retail, horeca, onderwijs en dienstverlening en leisure. Van deze te realiseren meters zal SOC de Lidl verkopen en tevens een bijdrage vanuit WTC ontvangen tbv de gebiedsontwikkeling en upgraden van zijn panden.

Deze opbrengsten zullen gelijk geïnvesteerd moeten worden in het Cambuurstadion.

Er resteert voor de stadionentiteit 12,7 MLN aan investeringskosten. 2,7 MLN hiervan zal ter beschikking worden gesteld door SOC en private investeerders op een nader overeen te komen wijze. Hierbij kan men denken aan een marktconforme achtergestelde lening of aandelen-participatie in de stadionentiteit.

SC Cambuur vraagt voor de resterende 10 MLN een geborgde lening of een bijdrage vanuit de gemeente au fonds perdu. Ook bestaat de afweging voor de gemeente om zelf eigenaar te worden van het stadion, waarna dit verhuurt wordt aan SC Cambuur.

Bij een maatschappelijke financiering dient de gemeente borg te staan voor rente en aflossing. Afgelopen jaar heeft Wyckerveste een soortgelijke lening afgesloten met een borgstelling van de gemeente Venlo. Hierbij zijn de risico's die een gemeente loopt drastisch verkleint door contragaranties te stellen. Voor de stadionentiteit zou dit bijvoorbeeld een sessie van de TV-gelden van de club kunnen zijn en uiteraard het recht van eerste hypotheek tbv. de gemeente. Andere voorbeelden van zulke financiering zijn te zien bij FC Twente en Heerenveen.

Indien het stadion niet als 100% maatschappelijk kan worden gezien dient er een premie betaald te worden door de stadioneigenaar, dit om staatssteun te voorkomen. De hoogte van deze premie is afhankelijk van de maatschappelijke impact. Deze premie zou ook betaald kunnen worden middels maatschappelijke doeleinden, zoals het stadion gedurende enkele dagen ter beschikking stellen aan de gemeente.

Een tweede optie is een bijdrage au fonds perdu vanuit de gemeente aan Cambuur. Deze bijdrage zou gelijk kunnen zijn aan de contant gemaakte waarde tussen een maatschappelijke rente en bancaire rente. In de BuCa is rekening gehouden met een bijdrage van 5 Miljoen Euro, indien voor deze variant gekozen wordt. Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat een normale bancaire financiering voor een BVO haast onmogelijk is. De gemeente zou deze bijdrage kunnen halen uit de exploitatie/verkoop van de gronden waarop het huidige stadion gebouwd is. Het contant gemaakt verschil van de rente is ca 5 MLN. Voor de stad Leeuwarden is goed te verantwoorden dat men een bijdrage in de realisatie van een stadion als ook een totale gebiedsontwikkeling doet. Er zullen niet alleen meer OZB opbrengsten en opbrengsten uit de herontwikkeling van de oude locatie voortkomen. Tevens zal de club

de stad naamsbekendheid geven en zorgen voor werkgelegenheid, toerisme, een prettig woonklimaat, saamhorigheid en last but not least op de WTC locatie bijdragen aan een bijzondere gebiedsontwikkeling welke zorgt voor ruimtelijke kwaliteit en nog meer economische ontwikkeling.

Een derde denkbare optie is dat de gemeente zelf eigenaar wordt van het stadion en dit verhuurt aan Cambuur. Hierbij zal de gemeente de volledige 12,7 MLN betalen aan SOC en daarmee ook de achtergestelde financiering van derde partijen overnemen. Met een rentelast van ca 1%, zal de huurprijs welke cambuur dient te betalen ruim binnen hun budget vallen.

Hiernaast is de financiële haalbaarheid in 3 stappen te zien. De investering van de commerciële voorzieningen is ca. 43,5 MLN, terwijl dit een beleggingswaarde vertegenwoordigt, tegen een BAR van 8,5%, van 57,3 MLN. Zodoende kan er een grondprijs betaald worden van 13,8 MLN. Deze grondprijs is nodig om de onrendabele top van het incurante voetbalstadion te dichten. Uiteindelijk resteert er een investering van 12,7 MLN, met een huurprijs van € 536.000,-. Dit zorgt voor een BAR van 4,2%. De lage rente en aflossing van de geborgde lening zorgt ervoor dat deze investering tegen

een BAR van 4,2% financieel haalbaar is. Anderzijds laat de variant au fonds perdu een andere BAR zien, vanwege de eenmalige bijdrage van 5 MLN.

Commerciële voorzieningen

64.385 m2 BVO

Bijdrage stadion	
Grondkosten 2	505.000
Bouwkosten	35.705.750
Bijkomende kosten	1.749.343
Onvoorzien	1.785.288
Architect, Planontw., W&R	2.856.460
Bouwrente	907.010
Resultaat	328.278
Verkoop Ddgeothermie	-1
Verkoop Lidl	-4.750.000
Bijdrage Anker	-4.200.000
Investerings	34.887.128

Belegingswaarde BAR=8,50% 48.710.294

1

Stadion

15.000 seats + 8.865 m2 BVO

Bijdrage stadion	
Grondaankoop	
Bouwkosten	
Bijkomende kosten	
Onvoorzien	
Advieskosten	
Bouwrente	
Eenmalige bijdrage Stichting	
Eenmalige foundersbijdrage	
Investerings	

Belegingswaarde (BAR=4,22%)

Commerciële voorzieningen

64.385 m2 BVO

Bijdrage stadion	-13.823.166
Grondkosten 2	505.000
Bouwkosten	35.705.750
Bijkomende kosten	1.749.343
Onvoorzien	1.785.288
Architect, Planontw., W&R	2.856.460
Bouwrente	907.010
Resultaat	328.278
Verkoop Ddgeothermie	-1
Verkoop Lidl	-4.750.000
Bijdrage Anker	-4.200.000
Investerings	21.063.962

Belegingswaarde BAR=8,50% 48.710.294

2

Stadion

15.000 seats + 8.865 m2 BVO

Bijdrage stadion	-13.823.166
Grondaankoop	
Bouwkosten	
Bijkomende kosten	
Onvoorzien	
Advieskosten	
Bouwrente	
Eenmalige bijdrage Stichting	
Eenmalige foundersbijdrage	
Investerings	

Belegingswaarde (BAR=4,22%)

Commerciële voorzieningen

64.385 m2 BVO

Bijdrage stadion	-13.823.166
Grondkosten 2	505.000
Bouwkosten	35.705.750
Bijkomende kosten	1.749.343
Onvoorzien	1.785.288
Architect, Planontw., W&R	2.856.460
Bouwrente	907.010
Resultaat	328.278
Verkoop Ddgeothermie	-1
Verkoop Lidl	-4.750.000
Bijdrage Anker	-4.200.000
Investerings	21.063.962

Belegingswaarde BAR=8,50% 48.710.294

3

Stadion

15.000 seats + 8.865 m2 BVO

Bijdrage stadion	-13.823.166
Grondaankoop	3.410.000
Bouwkosten	21.324.750
Bijkomende kosten	550.905
Onvoorzien	1.066.238
Advieskosten	1.705.980
Bouwrente	265.293
Eenmalige bijdrage Stichting	-300.000
Eenmalige foundersbijdrage	-1.500.000
Investerings	12.700.000

Belegingswaarde (BAR=4,22%) 12.700.000

2.4 Investeringsplanning

Momenteel huurt SOC het terrein van Dhr. Oudendag met een recht van koop. Er is overeenstemming over de koopprijs. Hiermee is SOC er van verzekerd dat ze dit terrein kan verwerven bij een positief raadsbesluit.

De WTC locatie wordt, conform overeengekomen, door dhr. Anker gekocht, waarna wij de benodigde percelen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling (Leisure Dome en parkeerplaatsen) overnemen bij het verkrijgen van een goedgekeurd bestemmingsplan en de benodigde vergunningen. Anker zal op dat moment de bijdrage als ook gevelverfraaiing betalen aan SOC, te weten € 4,2 MLN, vereiste is de benodigde vergunningen ten behoeve van de realisatie van één grote bouwmarkt van ca. 4.100m².

Daar het één integrale gebiedsontwikkeling betreft, waarvoor ook één bestemmingsplan zal worden aangevraagd, betekent dit dat tegelijk met het verkrijgen van het goedgekeurde bestemmingsplan voor de bouwmarkt tevens het bestemmingsplan en de vergunningen voor het realiseren van een Lidl verkregen worden. Zowel Anker als Lidl betalen/ kopen uiterlijk binnen 4 weken na het verstrijken van deze mijlpaal de gebouwen/ gronden/ vergunningen aan.

De gelden die hierbij vrijkomen worden gebruikt om de percelen van de vuurwerkfabriek aan te kopen en om de eerste termijn aan BGDD te betalen betreffende realisatie stadion. Bij realisatie stadion zal de geborgde lening als ook de foundersbijdrage naar rato vordering bouw uitbetaald moeten worden aan SOC. Of bij een de gekozen eigendomsvariant au fonds perdu zal de 5 MLN vanuit gemeente ingebracht worden.

Eerste kwartaal 2019 zullen wij naar verwachting beschikken over een vastgesteld bestemmingsplan. Halverwege 2019 wordt gestart met de (ver)bouw, waarna ons streven is om in het tweede kwartaal van 2020 op te leveren.

2.5 Exploitatie

Onderstaand tonen wij achtereenvolgens de exploitatie van het commerciële vastgoed, dat eigendom blijft van SOC, hierna de exploitatie van de stadionentiteit waarbij de verschillende eigendomsvarianten uiteengezet zijn.

Er worden vier varianten weergegeven, te beginnen bij een bancaire financiering met het eigendom bij de club. Los van het feit dat een BVO geen 100% financiering verkrijgt van een bank, zien we ook een negatieve cashflow. Dit brengt de BVO in financieel zwaar weer en is daarom niet wenselijk.

Vervolgens worden twee varianten genoemd waarbij de BVO eigenaar wordt van het stadion met een geborgde financiering ter hoogte van 10 MLN en met een eenmalige bijdrage (au fonds perdu) van 5 MLN vanuit de kant van de gemeente.

Als vierde variant zien we het eigendom bij de gemeente belanden. De lage rente die de gemeente betaalt zorgt voor een financieel gezonde liquiditeitspositie van de club. Het nadeel is wel dat de Stichting Cambuur dan dus geen eigenaar wordt van het stadion. Hier zal een goede afweging gemaakt moeten worden door zowel gemeente als Cambuur. SOC stelt overigens ook voor dat indien de gemeente eigenaar wordt van het stadion de achtergestelde lening als borgstelling wordt afgegeven, en niet daadwerkelijk betaald wordt. Dit lijkt SOC reëel omdat de gemeente dit goedkoper kan aanwenden dan het te lenen van SOC.

Exploitatie commercieel vastgoed SOC

Gegevens	
Financiering	€ 48.382.016
Huurwaarde 100% verhuurd	€ 4.140.375
Indexatie huur	1,02
Indexatie kosten	1,02
Aflossing lineair	5,00%
Rentekosten	3,00%
Waardering BAR	8,50%

Jaar
Waardering
Financiering
Overwaarde

Huurwaarde
Af: leegstand
Huuropbrengsten

Kosten	%
Rente	3,00%
Aflossing	5,00%
Kosten	6,25%
Totaal kosten	116,23%

Resultaat	-16,23%
-----------	---------

Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
48.710.294	49.684.500	50.678.190	51.691.754	52.725.589	53.780.101	54.855.703	55.952.817	57.071.873	58.213.311
48.382.016	45.962.915	43.543.814	41.124.713	38.705.613	36.286.512	33.867.411	31.448.310	29.029.209	26.610.109
328.278	3.721.585	7.134.376	10.567.040	14.019.976	17.493.589	20.988.292	24.504.506	28.042.664	31.603.202

4.140.375	4.223.183	4.307.646	4.393.799	4.481.675	4.571.309	4.662.735	4.755.989	4.851.109	4.948.131
15,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
3.519.319	3.800.864	3.876.882	3.954.419	4.033.508	4.114.178	4.196.461	4.280.390	4.365.998	4.453.318

1.451.460	1.378.887	1.306.314	1.233.741	1.161.168	1.088.595	1.016.022	943.449	870.876	798.303
2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101	2.419.101
219.957	237.554	242.305	247.151	252.094	257.136	262.279	267.524	272.875	278.332
4.090.519	4.035.542	3.967.720	3.899.993	3.832.363	3.764.832	3.697.402	3.630.075	3.562.852	3.495.736

-571.200	-234.678	-90.839	54.426	201.144	349.345	499.059	650.316	803.146	957.582
----------	----------	---------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

	scenario 1 geen steun gemeente	scenario 2 au fonds perdu 4%	scenario 3 geborgde financiering	scenario 4 gemeente eigenaar stadion *
Aankoop stadion door Cambuur	€ 14.500.000	€ 14.500.000	€ 14.500.000	€ 14.500.000
financiering				
Founding Cambuur	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	
Bancair	€ 10.000.000	€ 5.000.000	€ 10.000.000	
geborgde lening				
Au fonds perdu		€ 5.000.000		
Achtergestelde lening	€ 2.700.000	€ 2.700.000	€ 2.700.000	
Eigen vermogen Cambuur	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	
Totaal	€ 14.500.000	€ 14.500.000	€ 14.500.000	
Exploitatiekosten				
Rentekosten	€ 434.560	€ 276.432	€ 205.000	€ 123.250
Aflossing/afschrijving 30 jaar	€ 333.000	€ 178.155	€ 333.000	€ 483.333
overige exploitatiekosten	€ 138.430	€ 138.430	€ 138.430	€ 138.430
TOTALE LASTEN CAMBUUR lineair	€ 905.990	€ 593.017	€ 676.430	€ 745.013
TOTALE LASTEN CAMBUUR annuïteit	€ 926.430	€ 504.430	€ 620.430	€ 688.430
In meerjarenbegroting Cambuur	€ 536.000	€ 536.000	€ 536.000	€ 536.000

* Cambuur kan tegen de boekwaarde het stadion terugkopen

2.6 Meerjarenbegroting SC Cambuur

Algemeen:

In bijlage 5 tonen we de meerjarenbegroting voor zowel de jupiler league als de eredivisie. Voor alle cijfers geldt dat er gerekend is met de prijzen van het huidige seizoen. Er is geen rekening gehouden met toekomstige prijsstijgingen. Dit geldt zowel voor de omzet als voor de kosten. De inkomsten uit transfers zijn buiten beschouwing gelaten.

Omzetten:

Omzetten uit ticketing, sponsoring en horeca gemaakt op basis van inschat AG. Overige omzetten op basis van historie of bekende afspraken. Inkomsten uit overige ticketing bestaan uit recettes vriendschappelijke wedstrijden en deelnamevergoeding voor de KNVB. Recettes en rondevergoedingen zijn niet meegenomen.

Kosten:

Personeelskosten: Op basis van historie, 55% van de omzet (Eredivisie) en 54% (Jupiler).

Verkoopkosten:

50% van de omzet merchandise en food & beverage (marge 50%), plus 25k voor het ticketingsysteem.

Overige huisvestingskosten:

Niet meegenomen in dit bedrag zijn de Huur Stadion en Onderhoud Stadion. Voor het overige inschatting gemaakt van de resterende kosten. Onder huisvesting valt ook de verhuisvergoedingen en de woningen van de spelers. In verband met groter oppervlakte ook energie stadion en schoonmaakkosten stadion laten stijgen.

Wedstrijd- en trainingskosten:

Op basis van historie, 12 ½% van de omzet.

Algemene kosten:

Op basis van de historie, 5% van de omzet

Afschrijvingen:

Op basis van bijkomende investeringen van € 800k.

Overige bedrijfskosten:

Op basis van historie, 4% van de omzet.

Rente:

100% financiering bijkomende investeringen + rente over de dan nog lopende financieringen

Makelaarskosten:

Percentage over geschat spelersbudget

Opmerkingen Eredivisie-model:

De cijfers over 2015-2016 voor de overige huisvestingskosten vallen veel hoger uit dan de huisvestingskosten in de komende jaren. Dit komt met name door de post onderhoud welke met 344k veel hoger ligt dan enerzijds de voorgaande jaren en anderzijds in het nieuwe stadion.

De cijfers over 2015-2016 voor de verkoopkosten vallen hoger uit dan in de komende jaren het geval, terwijl de omzet dan hoger ligt. Dit komt vanwege dat er een nieuw ticketingsysteem is wat veel minder kosten met zich meebrengt dan het vorige systeem. Tevens is er een voorziening getroffen voor een incourant gedeelte van de voorraad merchandise. De afschrijvingen betreffen alleen afschrijvingen over investeringen in het nieuwe stadion.

Opmerkingen Jupiler-model:

Voor de vergelijkende cijfers is gekozen voor de prognose van dit jaar (accountants-controle). Dit geeft een betere vergelijking dan de cijfers van vorig seizoen (Eredivisie). Voor overige huisvestingskosten wordt een bedrag van € 366k geprognotiseerd, terwijl voor het seizoen 2018-2019 € 325k wordt begroot.

Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de post Onderhoud Gebouwen waarvoor in 2016-2017 wederom een flink bedrag voor (€ 75k) wordt geprognotiseerd.

De afschrijvingen betreffen alleen afschrijvingen over investeringen in het nieuwe stadion.

2.7 Afnemers en huurders

De haalbaarheid van de WTC-gebiedsontwikkeling hangt vooral af van de belangstelling van potentiële afnemers en huurders. Met het merendeel van afnemers zijn al intentieovereenkomsten en zelfs koopovereenkomsten getekend. Ook zijn er een aantal partijen die vergaande interesse hebben getoond.

Dit alles zonder dat SOC naar buiten is getreden met de plannen. Al met al geeft dit niet alleen goede hoop, maar toont dit ook de financiële haalbaarheid van het plan aan.

SOC heeft in 2016 vanuit de gemeente een ontwikkelkader ontvangen waarin aangegeven is wat mogelijk is aan fusies binnen de gebiedsontwikkeling. SOC heeft haar afnemers conform en binnen de lijnen hiervan benaderd. Verder is door SOC nauwkeurig bekeken welke formules beter in de binnenstad passen en welke thuishoren op een perifere locatie zoals de Cambuur Boulevard.

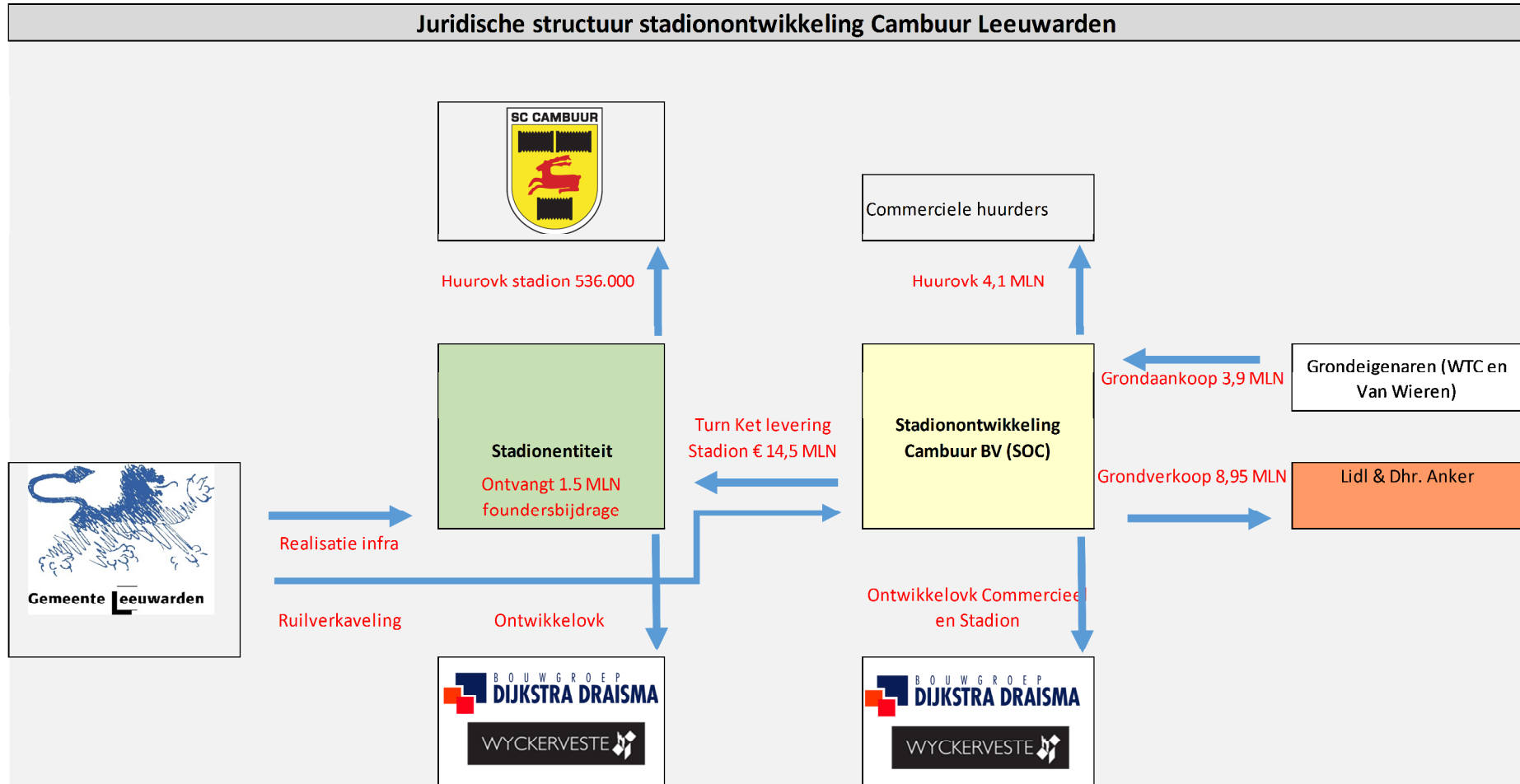
Op de volgende pagina is per unit uiteengezet wie afnemer hiervan zal zijn, waarbij wij aantonen minder dan 10% leegstand te verwachten.

Nadat wij naar buiten treden met de planontwikkeling en actief op zoek kunnen gaan naar verschillende partijen hebben wij het volste vertrouwen erin deze laatste 10% ook te vullen.

Oppervlaktes (BVO)

unit	bg	1e	2e	3e	totaal	bestemming
Zone 1						
N	2.625 m2	200 m2	0 m2	0 m2	2.825 m2	Lidl
Q	4.100 m2	0 m2	0 m2	0 m2	4.100 m2	Karwei
O	2.860 m2	0 m2	0 m2	0 m2	2.860 m2	Jumbo
Expo	18.155 m2	0 m2	0 m2	0 m2	18.155 m2	expo
subtotaal	27.740 m2	200 m2	0 m2	0 m2	27.940 m2	
Zone 2						
Expo	9.750 m2	0 m2	0 m2	0 m2	9.750 m2	expo
LA	2.450 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.000 m2	Snowcentrum
					1.450	
LB	865 m2	0 m2	0 m2	0 m2	465 m2	The Game Box
					400	SportsBar
LC	1.005 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.005 m2	Bowling
LD	1.060 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.060 m2	Lasergame
LE	600 m2	0 m2	0 m2	0 m2	600 m2	Glowgolf
LF	1.550 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.550 m2	Happy Italy
					500 m2	terras HI
LG	1.370 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.370 m2	WOK
					500 m2	Terras WOK
LH	425 m2	3.830 m2	m2	740 m2	4.995 m2	VUE
LJ	0 m2	1.975 m2	365 m2	0 m2	2.340 m2	Darteldome
LK	0 m2	700 m2	0 m2	0 m2	700 m2	Spacejump
LL	0 m2	1.570 m2	0 m2	0 m2	1.570 m2	Spacejump
verkeersruimte	800 m2	190 m2	0 m2	0 m2	990 m2	5% per ondernemer
subtotaal	19.875 m2	8.265 m2	365 m2	740 m2	30.245 m2	
Zone 3						
cambuur	3.060 m2	3.075 m2	1.880 m2	850 m2	8.865 m2	club
A	3.330 m2	0 m2	0 m2	0 m2	3.330 m2	Sports 2000/Jumbo (
B	1.745 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.745 m2	Toychamp
C	1.745 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.745 m2	Action
D	1.900 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.900 m2	Retail/ leeg
E	710 m2	0 m2	0 m2	0 m2	710 m2	Retail/ leeg
F	765 m2	0 m2	0 m2	0 m2	765 m2	La place
G	1.430 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.430 m2	Retail/ leeg
H	275 m2	0 m2	0 m2	0 m2	275 m2	Subway
I	240 m2	0 m2	0 m2	0 m2	240 m2	Retail/ leeg
J0	325 m2	0 m2	0 m2	0 m2	325 m2	Fysio
J0a	165 m2	0 m2	0 m2	0 m2	165 m2	Entree
J1a	0 m2	965 m2	0 m2	0 m2	965 m2	Anytime Fitness
J1b	0 m2	1.540 m2	0 m2	0 m2	1.540 m2	Anytime Fitness
J2	0 m2	0 m2	2.830 m2	0 m2	2.830 m2	zorgboulevard
J3	0 m2	0 m2	0 m2	2.830 m2	2.830 m2	Kantoren/ zorg
K0	325 m2	0 m2	0 m2	0 m2	325 m2	school
K0a	120 m2	0 m2	0 m2	0 m2	120 m2	school
K1	0 m2	1.990 m2	0 m2	0 m2	1.990 m2	school
K2	0 m2	0 m2	2.555 m2	0 m2	2.555 m2	school
K3	0 m2	0 m2	0 m2	2.760 m2	2.760 m2	school
L	1.275 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.275 m2	Retail/ leeg
M	1.275 m2	0 m2	0 m2	0 m2	1.275 m2	geothermie
P	385 m2	385 m2	0 m2	0 m2	770 m2	MC donalds
subtotaal	19.070 m2	7.955 m2	7.265 m2	6.440 m2	40.730 m2	
Totaal	66.685 m2	16.420 m2	7.630 m2	7.180 m2	98.915 m2	

2.8 Juridische structuur



3. Vestiging supermarkt in relatie tot detailhandelsbeleid

In het gebied zullen de Lidl en Jumbo supermarkt vestigen. Dit zijn beide verplaatsters. SOC is in gesprek met de verhuurder van de huidige locatie om de meters supermarkt mee te nemen naar de nieuwe gebiedsontwikkeling. Voor verandering van de supermarktfunctie op deze locatie is medewerking vanuit de gemeente noodzakelijk.

Lidl Nederland en Jumbo

Lidl Nederland en Jumbo zijn slagvaardige en betrouwbare partners in vastgoed die continu werken aan de expansie en het optimaliseren van haar winkelbestand. Dit doen zij onder andere door kleine winkels uit te breiden of te verplaatsen, waardoor er meer optimale winkels worden gerealiseerd. Ook worden verouderde winkels gemoderniseerd en opnieuw ingericht volgens hun laatste standaarden waarbij zij de uitstraling van hun winkels constant verbeteren. Lidl is een lokaal betrokken supermarktformule die niet alleen voortdurend in haar filialen investeert maar

ook in de omgeving. Zij zijn daarom dagelijks op zoek naar vastgoed- en ontwikkellocaties voor het optimaliseren van hun bestaande filialen en het realiseren van nieuwe winkels. Jumbo kijkt voornamelijk naar de wensen van de klant en past zich zoveel mogelijk hiertoe aan.

Lidl in Leeuwarden

Lidl heeft op dit moment (peildatum mei 2017) een viertal supermarkten in de gemeente Leeuwarden. Deze supermarkten zijn gelegen aan het Willem-Alexanderplein, het Cambuurplein, de Pieter Sipmawei en de Molkenkelder.

De nieuwe stadionontwikkeling zal naar verwachting op zijn vroegst opgeleverd kunnen worden eind 2019. Gezien de dynamische retailwereld, het daarbinnen aanwezige supermarktlandschap en de ambitieuze groei doelstellingen van Lidl is het op dit moment nog te vroeg om concreet aan te geven welke vestiging zij kunnen en zullen inleveren ten behoeve van de nieuwe stadionontwikkeling of dat er überhaupt een

filiaal ingeleverd dient te worden. De detailhandel structuurvisie van de gemeente Leeuwarden is op het punt van supermarkten recent gewijzigd. Belangrijk criterium naast integrale gebiedsontwikkeling is 'passendheid' in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet ruimte in de markt worden aangetoond. Dat kan onder andere door elders meters uit de markt te nemen.

Ook kan er gedacht worden aan andere oplossingen, die de beleidsuitgangspunten benaderen, zoals het hiervoor genoemde feit dat een discounter klanten trekt uit een groter gebied dan de gemiddelde (full-service) supermarkt. Naast het toevoegen van een vestiging van Lidl in deze ontwikkeling staan zij tevens voor een versterking van de bestaande winkels, al dan niet op een andere locatie waarbij de beleidsuitgangspunten van de detailhandel structuurvisie worden gerespecteerd.

4. Stakeholders

Het instandhouden en versterken van de binnenstad van Leeuwarden als primaire locatie voor functies als detailhandel en horeca is een hoofdafweging. Verplaatsing of nieuwvestiging van functies in deze gebiedsontwikkeling is alleen toelaatbaar indien dat niet ten kosten gaat van de aantrekkingskracht van de binnenstad.

Daarnaast dient er afstemming te vinden op wijkwinkelcentra en winkelpark De Centrale. Als primaire stakeholders kunnen dan ook de zittende ondernemers in de binnenstad, wijkwinkelcentra en winkelpark De Centrale worden geïdentificeerd.

In bijlage 1 “Functionele mogelijkheden locatie WTC e.o.” is vastgelegd welke functies wel en niet toelaatbaar zijn binnen het nieuwe bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling.

Voor elke nieuwe functie geldt dat deze getoetst wordt aan de in voornoemde bijlage opgenomen toelaatbare en niet toelaatbare functies. Het is van evident belang dat in een vroegtijdig stadium met deze primaire stakeholders een open communicatie plaatsvindt over de nieuwe gebiedsontwikkeling.

5. Duurzaamheidsparagraaf

Al jaren werkt de gemeente Leeuwarden actief aan stimulering van duurzame energie en duurzame warmte. Binnen de gemeente Leeuwarden is deze visie bekend onder de term “Leeuwarmte”. Het beleid van de gemeente Leeuwarden is gericht op de volgende doelen:

- Schoner energiegebruik;
- Voorzieningszekerheid;
- Economische vernieuwing;
- Werkgelegenheid.

De ambitie van de gemeente Leeuwarden is om voor 2020 onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen: “de transitie naar een full sustainable city”.

Leeuwarden heeft de unieke positie dat zij in potentie gebruik kan maken van biogasproductie, geothermie en restwarmte. Bouwgroep Dijkstra Draisma wil hierop inspelen met het aanbieden van duurzame energie in de vorm van Geothermie door haar dochterbedrijf DDGeothermie BV. DDGeothermie ontwikkelt bij het WTC complex een geothermiebron, waarbij de warmte wordt afgezet in het gebied “Leeuwarden West/Noord”. Dit op basis van het opsporingsgebied “Aardwarmte Leeuwarden II”.

De temperatuur van het water welke vrijkomt bij geothermie ligt rond de 90°C. Deze hoogwaardige warmte kan door een nieuw aan te leggen infrastructuur naar de afnemers worden gebracht. Het retour water heeft een temperatuur van ca 60°C, waardoor deze zeer geschikt is voor gebruik in laagwaardige warmtesystemen. Zo kan optimaal gebruik worden gemaakt van de hoeveelheid beschikbare warmte.

De ligging van het toekomstige Cambuur stadion ten opzichte van de geothermische bron is optimaal: op korte afstand, waardoor aansluiting op de laagtemperatuur infrastructuur zeer eenvoudig is te realiseren. De hoeveelheid warmte die benodigd is voor het stadion kan door de geothermie bron worden geleverd. Hierdoor is het mogelijk het stadion een zeer hoge duurzaamheid op het gebied van energie te geven. De toepassingen van warmte in het stadion zijn gevarieerd; als eerste kan gedacht worden aan het verwarmen van de douches, het leveren van warm tapwater voor de horeca, het verwarmen van facilitaire ruimtes en wellicht het meest aansprekende: de vloerverwarming onder het veld!

Naast de productie van warmte is het ook mogelijk om elektriciteit te produceren uit laagwaardige warmte. Dit door middel van de Warm Water motor. Bij voldoende elektriciteitsbehoefte kan het interessant zijn dit systeem in het Cambuur stadion te plaatsen, waarbij het stadion bijna geheel zelf kan voorzien in zijn eigen energiebehoefte. Hiermee ontstaat het meest duurzame stadion van Nederland!



(Voorbeeld geothermie installatiegebouw)

6. Risicoparagraaf

Elke planontwikkeling begint met een idee, een uitwerking daarvan tot een concept en een vertaling van dat concept in een plan op een specifieke locatie, waardoor een project ontstaat 'op papier'. De haalbaarheid van dat project is afhankelijk van een groot aantal factoren, factoren die een risico kunnen vormen voor de uiteindelijke realisatie van het project. Deze risico's dienen 'step by step' onderzocht te worden, teneinde 'onzekerheden om te zetten in 'zekerheden'. De stand van zaken terzake is als volgt.

1. Grondverwerving

De verwerving van alle voor het project benodigde gronden is verzekerd op basis van gemaakte afspraken met grondeigenaren. Met Van Wieren lopen nog nadere afspraken over details. De deal met WTC / Anker is onder voorbehoud van goedkeuring fiscaliteit.

2. Procedures

Wij zijn van mening dat het project wat te volgen procedures (MER, bestemmingsplan, omgevingsvergunning etc.) betreft voldoet aan de gangbare toetsingscriteria voor de verschillende RO procedures.

3. Draagvlak binnenstad

Gedurende de gehele planontwikkelingsfase heeft de Gemeente erop gewezen dat

de gebiedsontwikkeling op het WTC terrein niet ten koste mag gaan van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de ontwikkeling juist een **versterking** van de binnenstad als primaire locatie voor de detailhandel en horeca moet zijn. Derhalve hebben wij bij alle formules die zich aandienend altijd gekeken of aan dit uitgangspunt voldaan wordt.

Daarnaast willen wij graag onderzoeken of er nieuwe verbindingen te maken zijn tussen binnenstad en WTC locatie, die een win-win situatie kunnen bevorderen.

4. Financiële Haalbaarheid

De financiële risico's zijn afhankelijk van de kwaliteit van de business case, de kwaliteit van de toekomstige gebruikers, (exploitant/huurders en exploitant/eigenaren), de kwaliteit van de investeerders/beleggers (ervaring, Eigen Vermogen, draagvlak bankinstellingen) en de financieringsbereidheid van de Vastgoed banken.

Wij zijn van mening dat zij de risico-spreiding die wij hebben toegepast door niet alleen verhuur toe te staan (oa Vue), maar ook verkoop van ruimtes aan draagkrachtige stakeholders (Lidl, en stadionentiteit met geborgde lening) de financiering haalbaar maakt.

Voor de investeerder(s)/belegger(s) zijn in de business case bruto aanvangsrendementen (BAR) voorzien die alleszins redelijk zijn, zeker in de huidige markt

Voor ca 90% zijn potentiële afnemers/huurders in zicht. Voor wat betreft de stadionentiteit geldt dat SOC bereid is de benodigde inbreng van eigen vermogen ad € 2,7 mln te voorzien, zodra duidelijk is dat de BVO de foundersbijdrage ad € 1.5 mln heeft voorzien en de Gemeente bereid is de rente en aflossing van de lening ad € 10 mln te borgen of gekozen is voor een andere financieringsconstructie – au fonds perdu.

Resumé

Resumerend zijn wij van mening dat gelet op de huidige stand van zaken het risicoprofiel van het project comfortabel te noemen is.

7. Veiligheidsparagraaf

Wat betreft de veiligheid is er de richtlijn van de KNVB als het gaat om stadions. Veel van deze zaken worden door voetbalclubs vertaald in eigen beleid in hun stadion, er is vaak zelfs een commissie die zich daar over buigt. Dat deel van veiligheid heeft Cambuur nu al zorg voor. In de business case zal het vooral ook gaan om hoe de fysieke inrichting van het gebied en stadion zal bijdragen aan de veiligheid. Bezoekersvakken, gescheiden verkeersstromen, controlroom voor politie en separate parkeerplaatsen voor bezoekers.

In de bijlage 6 vindt u een Model Veiligheidsverklaring, welke in samenspraak met de veiligheidsdriehoek verder ingevuld zal worden.

8. Parkeerparagraaf

De parkeerbalans is een instrument om de balans tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen voor een gebied in kaart te brengen. Op basis van de in het plangebied te vestigen functies is aan de hand van de landelijke parkeerkencijfers zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie “Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering” de parkeerbehoefte bepaald.

Belangrijk referentieproject voor de beoogde stadionontwikkeling is de Rodaboulevard te Kerkrade. Het gebied rondom het Parkstad Limburg Stadion (20.000 zitplaatsen) bevat veel dezelfde functies als het stadiongebied in Leeuwarden. Zo is er onder andere een grote bouwmarkt, supermarkt en een Leisure Dome gevestigd.

Het stadiongebied in Kerkrade bevat ca. 3.000 parkeerplaatsen en voldoet aan de behoefte van de bezoekers. Belangrijk aandachtspunt is het feit dat de retail in het gebied (AHXL, Decathlon, Hornbach) tijdens wedstrijdmomenten niet geopend is. Dit zorgt ervoor dat het parkeeraanbod ook tijdens wedstrijden kan voldoen. In de overeenkomsten met de verschillende gebruikers zal het exclusieve gebruik van de

parking door de BVO tijdens wedstrijden worden vastgelegd.

Voor de parkeerbalans zijn wij afgeweken van de kengetallen welke door de gemeente Leeuwarden wordt gehanteerd en gebruiken wij de landelijk gehanteerde CROW publicatie “Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering.

Uit de parkeerbalans, bijlage 6, volgt dat de aanwezige en te creëren parkeerplaatsen voldoen aan de parkeerbehoefte tijdens reguliere openingstijden van de commercie. De parkeerdruk zal daarbij het grootst zijn op koopavonden en zaterdagavonden. Ten behoeve van drukke wedstrijden en uitverkochte expo evenementen zal SOC voorzien in ca. 500 extra parkeerplekken in de nabijheid van de Cambuur boulevard. De gemeente zal de benodigde grond hiervoor ter beschikking stellen.

Tijdens wedstrijddagen volgt een parkeerbehoefte van 2.382 parkeerplaatsen. Op het terrein worden in totaal 2.519 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het stadiongebied van Kerkrade voldoen de ca. 3.000 parkeerplaatsen voor het stadion met 20.000 zitplaatsen. Wij

verwachten dan ook dat de 2.519 parkeerplaatsen zullen voldoen voor het 15.000 zitplaatsen tellende stadion van Leeuwarden. Met de extra parkeerplaatsen welke voorzien worden wordt er ruim voldaan aan de parkeerbehoefte.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in het plangebied in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien, en dat de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied niet in bezwaarlijke mate zal worden verzwaard.

Er is sprake van een parkeerverordening bij het WTC gebied. Met de gemeente Leeuwarden en de partijen in het gebied zal deze parkeerverordening worden herzien. Uitgangspunt voor SOC, Cambuur en WTC is dat bij grote evenementen en wedstrijden parkeergeld geïnt kan worden en dat dit niet ten koste mag gaan van de exploitatie van het stadion en/ of WTC. Betaald parkeren mag niet leiden tot minder bezoekers. De opbrengst van het parkeergeld is bedoeld om de investering voor het aanleggen van parkeren deels te vergoeden.

9. RO procedures – planning

Planning proces gebiedsontwikkeling WTC Leeuwarden

versie 22 maart 2017

Best Case planning	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021
Indienen vraagarticulatie gebiedsontwikkeling WTC																		
Besluitvorming College en Raad gebiedsvisie																		
Vervaardigen concept bestemmingplan + overleg stakeholders																		
Behandelen MER procedure en voorontwerp bestemmingsplan																		
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (6 weken)																		
Verwerken zienswijzen en vaststellen bestemmingsplan																		
Beroep instellen bij bestuursrechtspraak (binnen 6 weken)																		
Beslissing Raad van State																		
Indienen omgevingsvergunning per onderdeel																		
Bouwrijp maken terreinen																		
Realisatie supermarkten, stadion, leisure, onderwijs																		
Woonrijp maken totale gebied																		

Worst Case planning	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021
Indienen vraagarticulatie gebiedsontwikkeling WTC																		
Besluitvorming College en Raad gebiedsvisie																		
Vervaardigen concept bestemmingplan + overleg stakeholders																		
Behandelen MER procedure en voorontwerp bestemmingsplan																		
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (6 weken)																		
Verwerken zienswijzen en vaststellen bestemmingsplan																		
Beroep instellen bij bestuursrechtspraak (binnen 6 weken)																		
Beslissing Raad van State incl. aanpassingen																		
Indienen omgevingsvergunning per onderdeel																		
Bouwrijp maken terreinen																		
Realisatie supermarkten, stadion, leisure, onderwijs																		
Woonrijp maken totale gebied																		

Bijlagen

Bijlage 1:	Functionele mogelijkheden WTC locatie
Bijlage 2:	Stedenbouwkundige ontwikkeling d.d. 17 mei 2017
Bijlage 3:	Eigendommen beginsituatie d.d. 17 mei 2017
Bijlage 4:	Eigendommen eindsituatie d.d. 17 mei 2017
Bijlage 5:	Meerjarenbegroting SC Cambuur
	5.1 meerjarenbegroting Jupiler nieuw stadion omzet
	5.2 meerjarenbegroting Jupiler nieuw stadion kosten
	5.3 meerjarenbegroting Eredivisie nieuw stadion omzet
	5.4 meerjarenbegroting Eredivisie nieuw stadion kosten
	5.5 toelichting op de meerjarenbegroting van SC Cambuur
Bijlage 6:	Model Veiligheidsverklaring
Bijlage 7:	Parkeerbalans