

AANKONDIGING VERHUUR SPORTCAMPUS DE PELIKAAN

De Onroerende Zaak

Adres: Haersterveerweg 2, 8034 PK Zwolle ('De Pelikaan')

Kadastrale percelen: Gemeente Zwolle sectie O, nummers 1324, 1052, 2170 en 2171 en gemeente Zwolle, sectie O nummers 1325 en 1326.

Perceelgrootte: Circa 21.640 m²

De Pelikaan betreft een sportcomplex in het noordoosten van de gemeente Zwolle, bestaande uit (kunst)grasvelden en een clubgebouw. Het complex was onder andere in gebruik bij hockeyvereniging ZHMC en korfbalvereniging Oranje Zwart en is vanaf 2014 door een particuliere exploitant verhuurd voor zakelijke sportieve activiteiten en bijeenkomsten en maatschappelijke activiteiten zoals bewegingsonderwijs. Met deze exploitant is overeenstemming bereikt over ontbinding van de lopende overeenkomsten per 1 juli 2025. Dit vormt de aanleiding tot een nieuwe uitgifte van de locatie.

Voornemen tot aangaan van een huurovereenkomst en een overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal met PEC Zwolle B.V.

De gemeente Zwolle (verder: 'de Gemeente') is voornemens een huurovereenkomst en een overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal aan te gaan met PEC Zwolle B.V. (hierna: 'Huurder'), voor de kavels zoals hiervoor aangeduid (verder: 'de Onroerende Zaak') ten behoeve van de realisatie en exploitatie van het navolgende duurzaam cluster voor sport en bewegen en aanpalende maatschappelijke doeleinden:

1. Een topsportcomplex voor betaald voetbal organisatie PEC Zwolle, bestaande uit
 - Een clubgebouw voor de eerste selecties, de PEC Zwolle Voetbalacademie en medewerkers en partners van PEC Zwolle, in eerste instantie door de inzet van het bestaande opstal op locatie;
 - Twee nieuwe voetbalvelden voor de training van het eerste elftal van PEC Zwolle;
 - Een aan te leggen derde voetbalveld met een multifunctioneel karakter. Dit veld wordt enerzijds ingezet voor trainingen en wedstrijden van de PEC Zwolle Voetbalacademie en het eerste vrouwenelftal. Anderzijds is het veld breed inzetbaar voor de diverse maatschappelijke activiteiten van Stichting Regio Zwolle United en andere lokale en regionale (vereniging)sportactiviteiten.
2. Een breed georiënteerd en gedragen maatschappelijk sportcluster ter (verdere) realisatie en/of bevordering van
 - De lokale en regionale samenwerking op het gebied van sport, bewegen, gezondheid en educatie;
 - Een inspirerende, inclusieve en duurzame sportomgeving. De inspiratiekracht van PEC Zwolle (topsport) wordt hier ingezet voor verenigingen in Regio Zwolle (breedtesport) en de impact van sport op diverse maatschappelijk opgaven. Dit in samenwerking met overheden, onderwijsinstellingen en bedrijven.
3. Een uitvoeringslocatie voor een sociale innovatie hub, gericht op het opzetten en uitvoering van impactvolle projecten op het vlak van sport en bewegen en het delen van kennis en informatie in de Regio Zwolle en daarbuiten.

Huurder is de enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat de Huurder de enige serieuze gegadigde is voor het aangaan van de huurovereenkomst en de overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal (hierna tezamen te noemen: 'de Overeenkomsten') ten aanzien van de Onroerende Zaak en onderbouwt dit als volgt:

1. De Gemeente heeft in haar Visie Sportaccommodaties als beleidsdoelstelling opgenomen dat er meerdere sportieve hotspots in de gemeente worden gerealiseerd. Dit zijn fysieke plekken waar combinaties van functies - waaronder bewegen, onderwijs, sport en welzijn - worden aangeboden. De beoogde ontwikkeling op de Onroerende Zaak draagt bij aan deze doelstelling. Huurder en de onlosmakelijk met Huurder verbonden stichting met ANBI-status 'Stichting Regio Zwolle United' beschikken over een unieke, bestaande positie in het regionale en lokale ecosysteem rondom sport, welzijn, educatie en gezondheid. Ze zijn lokaal en regionaal sterk geworteld en hebben een verbindende en initiërende rol in de samenwerking tussen topsport en breedtesport (onder andere via een convenant met 35 regionale voetbalverenigingen, zie hierna ook punt 2) en tussen maatschappelijk veld, bedrijfsleven en overheden. Met vestiging van Huurder op de Onroerende Zaak voorzien we in het bestendigen en uitbouwen van deze positie.
2. De Gemeente stelt als eis dat een deel van het terrein maatschappelijk beschikbaar blijft. Een derde van het terrein, waaronder het derde voetbalveld, blijft conform deze beleidsdoelstelling na uitgifte maatschappelijk beschikbaar en is voor meerdere maatschappelijke doelen te gebruiken. Huurder heeft daarbij aangetoond in staat en bereid om samenwerkingen aan te gaan met andere gebruikers van de Onroerende Zaak en om hen te faciliteren in hun activiteiten en met de omgeving.

- Huurder heeft in dat verband afspraken gemaakt met deze partijen over het (mede)gebruik van de Onroerende Zaak.
3. Huurder is op dit moment reeds gebruiker van de Onroerende Zaak en wenst dit gebruik te intensiveren c.q. uit te breiden, mede gelet op de noodzaak om, in verband met een tekort aan trainingsvelden, te komen tot een voortvarende realisatie van aanvullende en moderne trainingsfaciliteiten. Daarnaast zijn de huidige beschikbare trainingsvelden voor de eerste selecties niet altijd eredivisiewaardig. Dit kan van invloed zijn of worden op de prestaties van het eerste heren- en dameselftal en de uitstraling en aantrekkingskracht van de club op/voor (potentiële) spelers voor de selecties en Voetbalacademie. Handhaving op het hoogste voetbalniveau in Nederland is een belangrijke pijler onder de maatschappelijke positie van de organisatie. De beoogde ontwikkeling op de Onroerende Zaak creëert een betere uitgangspositie in deze.
 4. De huidige bestemming van de Onroerende Zaak is "Sport". De Gemeente stelt, mede op grond van vorenbedoeld en aanvullend beleid, als eis dat het gebruik als sportvelden met een daaraan ondergeschikt (club)gebouw, wordt voortgezet. De beoogde ontwikkeling van Huurder op de Onroerende Zaak past binnen dit vigerend planologisch regime en de beleidsdoelstellingen van de Gemeente.
 5. Het complex en de velden zijn aan vervanging en verbetering toe. Huurder transformeert de huidige, gedateerde hockeyvelden en het kunstgras voetbalveld tot een modern sportcomplex voor trainingen, wedstrijden en maatschappelijke activiteiten. De Gemeente stelt als eis dat deze werkzaamheden voor rekening en risico van de nieuwe gebruiker van de Onroerende Zaak worden uitgevoerd, hetgeen een substantiële investering vereist. In redelijkheid valt aan te nemen dat enkel een topsportorganisatie of een commerciële partij een dergelijke investering kan en wil dragen. Huurder is de enige topsportorganisatie buitensport in de regio. Commerciële exploitatie van de Onroerende Zaak wordt uitgesloten, tenzij de activiteiten worden georganiseerd door Huurder zelf en ten dienste staan aan de exploitatie van de eigen hoofdactiviteiten, zijnde de voetbalsport, waarmee Huurder als enige serieuze gegadigde resteert.
 6. Zwolle groeit op dit moment hard. Hiermee neemt ook de vraag naar maatschappelijke voorzieningen toe. Voor stadsdeel Oost (waar de Onroerende Zaak is gelegen) geldt dat nu reeds sprake is van 90% bezetting van de beschikbare voetbalvelden. Gelet op de realisatie van geplande woningbouwprojecten is een uitbreiding van de trainingscapaciteit in dit stadsdeel aannemelijk. De Gemeente wil op deze (verdere) groei anticiperen door extra capaciteit als uitwijkveld beschikbaar te houden in de Pelikaan. Het derde voetbalveld op de Onroerende Zaak kan in dit kader een rol spelen.
 7. De Gemeente stelt op basis van het Zwols Sportakkoord II 2023 – 2026 als eis dat de potentie van evenementen optimaal wordt benut, zodat de maatschappelijke waarde ervan nog duidelijker zichtbaar wordt in de samenleving. Huurder is een club die lokaal sterk geworteld is. Thuiswedstrijden en andere evenementen van Huurder, alsmede de activiteiten van Regio Zwolle United (zie eerder) zijn dan ook maatschappelijk relevant. De activiteiten van Huurder zijn meer dan enkel sport; Huurder gebruikt sport als vehikel om impact te maken op de samenleving en een bijdrage te leveren aan oplossingen voor maatschappelijke problematiek. Door de Huurder te faciliteren in een grotere en beter uitgeruste locatie, wordt de maatschappelijke waarde van deze evenementen en activiteiten meer zichtbaar in de samenleving.
 8. De Gemeente stelt op basis van het Zwols Sportakkoord II tevens als eis de instroom, doorstroom en uitstroom van talentvolle sporters te optimaliseren, met als doel hun potentieel volledig benutten. Een topsportclub is bij uitstek de plek om talent te ontdekken, te ontwikkelen en te benutten. Het is dan ook van belang voor Zwolse talentvolle spelers, dat er in hun eigen woonplaats of regio een plek is waar dat wordt gefaciliteerd. Door de uitgifte van de Onroerende Zaak aan Huurder wordt daarin voorzien.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de Overeenkomsten voor de Onroerende Zaak ten behoeve van een duurzaam cluster voor sport en bewegen, zijnde de Huurder.

Vervaltermijn

Indien u zich niet met dit voornemen kunt verenigen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen (ingaaande de dag na deze bekendmaking) kenbaar te maken door uw standpunt met deugdelijke onderbouwing te sturen aan: m.haverkamp@zwolle.nl. Deze termijn merkt de gemeente Zwolle aan als een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente Zwolle en Huurder zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen op www.zwolle.nl/bekendmakingen en in het gemeenteblad. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Voor meer informatie over deze publicatie kunt u contact opnemen met m.haverkamp@zwolle.nl.