

# RAADSVOORSTEL

Uitwerking Masterplan Buitensportaccommodaties



Gemeente **Zeist**

**Portefeuillehouder**

**Opsteller** S. Kolk

**Zaak/stuknummer** 238306

**Raadsvoorstel** 17RV070

**Ronde Tafel** 28 september

**Debat** 26 oktober 2017

**Raadsvergadering** 07 november 2017

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Door uitvoering van het Masterplan ontstaat over de langere termijn een meer divers, evenwichtiger, vitaler, toekomstbestendiger en beter betaalbaar (zowel vanuit het perspectief van de gemeente als voor de gebruikers/verenigingen) areaal aan buitensportaccommodaties in Zeist.

### Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegd Masterplan als toekomstperspectief voor de gemeentelijke buitensportaccommodaties.
2. In te stemmen met de (meerjaren) financiële implicaties van het Masterplan, zijnde een totale meerjarige investering van € 13.145.500,= en daartoe structureel benodigde extra middelen ter grootte van € 406.000,- per jaar en deze mee te nemen naar de integrale afwegingen ten aanzien van de begrotingsbehandeling in de raad van november 2017.
3. Opdracht te geven tot het direct starten van in de uitvoeringsplanning van dit voorstel genoemde deelprojecten uit Fase 1. Dit betreffen projecten op de sportparken Blikkenburg, Den Dolder en Austerlitz. Deze projecten worden conform planning de komende jaren uitgevoerd binnen de gepresenteerde financiële kaders van Fase 1.
4. Opdracht te geven tot het aangaan van de (randvoorwaardelijke) voorbereidingen ten behoeve van de uitvoering van de deelprojecten uit Fase 2, zijnde:
  - de onderhandelingen ter verwerving van de grond aan de Noordweg.
  - het opstarten van het planologisch traject met de Provincie Utrecht en de gemeente De Bilt, gericht op wijziging van de bestemming van de gronden aan de Noordweg.En met de resultaten van deze processen uiterlijk in de zomer van 2019 ter besluitvorming terug te komen bij de raad ten behoeve van het verkrijgen van de opdracht tot het starten van de in de uitvoeringsplanning genoemde deelprojecten uit Fase 2. Dit betreffen projecten op de sportparken Noordweg, Blikkenburg, Dijnseburg en Bisonpark.

**Besluit Raad 07 november 2017:**

## Inleiding

In onze sport- en bewegvisie Zeist 2015-2020 (15RV040) zijn diverse ambities uitgesproken die alleen gerealiseerd kunnen worden als we (ook) kunnen beschikken over een adequaat aanbod aan buitensportaccommodaties. Er bestaan op dit vlak echter meerdere fysieke en financiële knelpunten en aandachtspunten zoals het ontbreken van (beleids)regels. Tevens willen we onze sportaccommodaties toekomstbestendig maken. Er bestaat daarom behoefte aan een integraal Masterplan om de speerpunten uit de sport- en bewegvisie die betrekking hebben op de buitensportaccommodaties de komende jaren handen en voeten te kunnen geven.

Op 28 maart 2017 zijn de hiertoe noodzakelijke kaders door de raad vastgesteld. Daarmee zijn de contouren bepaald binnen welke beleidsmatige, fysieke én financiële kaders het Masterplan verder uitgewerkt kon worden. De afgelopen vier maanden heeft deze verdere uitwerking plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een volwaardig Masterplan Buitensportaccommodaties waarin zowel de ruimtelijke oplossingen zijn uitgewerkt alsmede de financiële consequenties concreet in beeld zijn gebracht. Op basis hiervan kunnen de verschillende deelprojecten worden opgestart en kunnen we een lang gekoesterde maatschappelijke wens vervullen om te komen tot een toekomstbestendig aanbod aan buitensportaccommodaties in de gemeente Zeist.

## Argumenten

Het Masterplan Buitensportaccommodaties is benodigd als beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen, afwegingen en bestuurlijke besluiten met betrekking tot het realiseren, onderhouden en instandhouden van de (gemeentelijke) buitensportaccommodaties.

Daarnaast kan met behulp van het Masterplan direct een aantal concrete knelpunten worden opgelost rondom de sportinfrastructuur van de buitensportaccommodaties in Zeist en zijn we naar de toekomst toe financieel in control.

Alleen door uitvoering van het Masterplan ontstaat over de langere termijn een meer divers, evenwichtiger, vitaler, toekomstbestendiger en beter betaalbaar (zowel vanuit het perspectief van de gemeente als voor de gebruikers/verenigingen) areaal aan buitensportaccommodaties in Zeist.

## Toelichtingen

<input checked="" type="checkbox"/>	Financiën	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridisch	<input checked="" type="checkbox"/>	Risico's
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input checked="" type="checkbox"/>	Anders

## Verdere proces

### VERDIEPING

#### Inleiding

In onze sportvisie is de wens uitgesproken om te komen tot een meer adequaat, uitgebalanceerd en toekomstbestendig aanbod aan buitensportaccommodaties. Hiermee willen we niet alleen beschikken over kwalitatief uitstekende en toegankelijke accommodaties, maar ook inzetten op vitale en gezonde verenigingen. Er bestaan echter diverse fysieke, financiële en beleidsmatige aandachtspunten die opgelost moeten worden voordat we deze ambitie daadwerkelijk waar kunnen maken. Er is daarom, als logisch vervolg op de sportvisie, het uitvoeringsprogramma en de bestuursopdracht masterplan, in 2016 een start gemaakt met het opstellen van een Masterplan Buitensportaccommodaties. Na tussentijdse besluitvorming over de kaders, die op 28 maart 2017 heeft plaatsgevonden, is de verdere uitwerking ter hand genomen wat heeft geleid tot het uitgewerkte Masterplan Buitensportaccommodaties dat nu voorligt. Dit Masterplan beoogt de aandachtspunten en knelpunten op te lossen en zorgt op de langere termijn voor het invullen van de ambitie door middel van een meer divers, evenwichtiger, vitaler, toegankelijker, toekomstbestendiger en beter betaalbaar buitensport- en beweegaanbod in Zeist. Het masterplan behelst een veranderopgave voor de huidige accommodaties, financiële kaders voor incidentele en structurele kosten voor uitvoering hiervan alsmede (eerder dit voorjaar al vastgestelde) kaders voor toekomstige keuzes ten aanzien van deze voorzieningen. In bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is in vogelvlucht het proces geschets dat heeft gelopen tot aan de tussentijdse besluitvorming op 28 maart 2017.

### ARGUMENTATIE

#### *Argumentatie bij de beslispunten 1, 3 en 4*

- a) In Zeist beschikken we over een ruim aanbod aan buitensportaccommodaties dat verspreid over de gemeente gelegen is. Veel van deze accommodaties worden goed benut en hebben zelfs wachtlijsten, anderen hebben juist weer een overcapaciteit. Ook is de laatste jaren waar te nemen dat het type vraag en de doelgroep aan verandering onderhevig is. Dit heeft gezorgd voor een disbalans tussen vraag en aanbod die zich op meerdere locaties voordoet. Ook bestaat er een aantal concrete accommodatievraagstukken die met kwaliteit of veranderende speltechnische eisen te maken hebben. Door middel van dit masterplan wordt de disbalans/mismatch rechtgetrokken en ontwikkelen we tevens een mate van flexibiliteit om ook toekomstige ontwikkelingen op onze accommodaties op te vangen. Na vele jaren is er eindelijk één plan met breed draagvlak in de samenleving. Een plan dat richting geeft, ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen, kaders stelt en duidelijk maakt waar iedereen (gemeente én gebruikers) in de toekomst op mag rekenen. Dit leidt ertoe dat op zoveel mogelijk locaties een diversiteit aan sporten wordt aangeboden, er sprake is van evenwichtige spreiding, er meer ruimte voor ongeorganiseerd sporten ontstaat en er efficiënt met ruimte wordt omgegaan.
- b) Uit de inventarisatie is gebleken dat er langjarig onvoldoende dekking is om het huidige areaal in stand te houden. Dit heeft ertoe geleid dat er ingegrepen zal moeten worden in aard en omvang van de accommodaties, zodat zowel qua capaciteit als qua financiële dekking het aanbod toekomstbestendig wordt. Het omlaag brengen van de kosten is geen doel van dit masterplan geweest, maar wel om de accommodaties in kwaliteit toe te laten nemen (prettiger en toegankelijker gebruik) en knelpunten van nu en in de toekomst weg te nemen. Een en ander tegen een aanvaardbare kostenstijging en het streven het gebruik efficiënter te maken. De exploitatie van de sportvoorzieningen wordt door de voorgestelde plannen dan ook geoptimaliseerd, doordat er meer wordt samengewerkt binnen de sport.
- c) Het masterplan is samen met de sportverenigingen opgesteld en kan rekenen op breed draagvlak onder deze verenigingen. Vanaf de start van het Masterplan is direct de verbinding gezocht met de betrokken (hoofd)gebruikers, zijn relevante stakeholders in het proces betrokken en is door

middel van een continue dialoog tussen deze partijen gestaag maar slagvaardig toegewerkt naar een eindresultaat. Al vanaf het eerste moment is de klankbordgroep betrokken, onder meer door het samen vaststellen van uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de uitgewerkte clustervoorstellen.

Deze uitgangspunten hebben, samen met de inmiddels al vastgestelde beleidskaders, aan de basis gestaan van de oplossingsrichting die in gezamenlijkheid is opgetekend. Hierdoor is er, rekening houdend met het feit dat nooit alle partijen volledig tevreden gesteld kunnen worden, een zo groot mogelijk draagvlak voor de uitgewerkte oplossingen verkregen. Alleen dat is al een resultaat op zich! De afgelopen maanden is het draagvlak door deze betrokkenheid verder vergroot, waardoor er nu (in tegenstelling tot diverse eerdere initiatieven die de afgelopen jaren zijn ontplooid) eindelijk een plan is uitgewerkt waar de buitensport in Zeist achter staat!

- d) Het masterplan is gerealiseerd conform de door de raad vastgestelde kaders van 28 maart 2017. Na het groene licht dat tijdens de raadsvergadering van 28 maart 2017 is gegeven, is in een relatief korte periode van 4 maanden met enorme inzet van alle betrokkenen (zowel ambtelijk, bestuurlijk maar vooral vanuit het veld zelf!) de volgende stap gezet om te komen tot de nu voorliggende uitwerking. Bij de doorontwikkeling van het Masterplan (fase 4) is wel blijvend kritisch gekeken naar de vastgestelde ontwikkelkaders. Enerzijds als gevolg van verdere afstemming en dialoog met gebruikers, anderzijds ook omdat op basis van voortschrijdend inzicht en nader onderzoek kon worden vastgesteld dat een alternatieve oplossing qua planning, multifunctioneel gebruik en/of financiën simpelweg beter aansloot dan hetgeen oorspronkelijk in "spoor A" bedacht was. De belangrijkste (in sommige gevallen gedeeltelijke) aanpassingen ten opzichte van het eerder op hoofdlijnen uitgewerkte spoor A betreffen:
- Handhaving Geronimo op Blikkenburg (ook conform wens vereniging);
  - Handhaving Tovers op de Noordweg (ook conform wens vereniging);
  - Verhuizing van de Hondensportvereniging naar Austerlitz (in plaats van naar het Bisonpark);
  - Aanleg van een kunstgrasveld bij het samenwerkingsverband FZO-Patria;
  - Aanleg van een 5<sup>e</sup> veld voor de combinatie (en wellicht toekomstige fusievereniging) Saestum-SV Zeist op de Noordweg;
  - Nieuw clubgebouw op sportpark Noordweg met één kantine voor alle samenwerkende verenigingen (Saestum, SV Zeist (en met medegebruik van) Tovers en HSV Phoenix;
  - Nieuw clubgebouw voor samenwerkingsverband FZO-Patria met twee aparte kantines (behoud van identiteit) die op termijn indien gewenst gemakkelijk samengevoegd kunnen worden;
  - Daarnaast zijn als gevolg van de uitwerking van het Masterplan nu ook de knelpunten bij Austerlitz en DOSC opgelost en is uitwerking gegeven aan bijkomende werkzaamheden zoals groeninrichting, logistiek, parkeren en ontsluiting.

Deze aanpassingen zijn uiteindelijk de haalbaarheid van het Masterplan ten goede gekomen en hebben het draagvlak verder weten te versterken.

- e) Naar aanleiding van inspraakreacties van de groene groepen heeft de gemeente verder ecologisch onderzoek laten verrichten enerzijds en zijn er gesprekken gevoerd met de groene groepen over ecologie en groenbehoud op sportpark Blikkenburg (ze stonden niet open voor verder overleg over de Noordweg). De gemeente investeert met de nu voorgestelde uitwerkingen in het Masterplan aantoonbaar en concreet in "groen"!

### **Argumentatie bij beslispunt 2**

- a) Het faciliteren van buitensport kost gemeenten geld. Slechts een deel van de kosten hiervan vloeit terug als opbrengst in de zin van huur en gebruik. In Zeist wordt daar echter (net als andere gemeenten die een actief sport- en sociaal beleid voeren) bewust voor gekozen, in de veronderstelling dat sport en bewegen als thema bij uitstek bijdraagt aan beleidsdoelstellingen binnen het sociaal domein; een domein in ontwikkeling en met een toegenomen gemeentelijke (ook *financiële*) verantwoordelijkheid. Met sport wordt een brug geslagen naar gezondheid, welzijn, Wmo, jeugd- en jongeren, minima, onderwijs, et cetera. Er zijn vanuit de sport- en beweeginfrastructuur volop kansen en mogelijkheden om "de kanteling" mede mogelijk te maken. Zo geven sport en bewegen op een positieve en stimulerende manier een forse impuls aan Wmo-doelstellingen, omdat ze de zo gewenste collectieve ondersteuning bieden. De inzet van bestaande sociale netwerken (verenigingen en hun vrijwilligers!) maakt collectieve voorzieningen

mogelijk. Onze sport- en bewegvisie is hiermee nadrukkelijk verbonden aan doelstellingen van deze beleidsterreinen en de (buitensport)accommodaties zijn een noodzakelijk instrument om dit in de praktijk vorm te geven. Het is daarom –ook vanuit preventief en dus *financieel* opzicht- belangrijk om in een goede sportinfrastructuur te blijven investeren!

- b) Door middel van dit masterplan brengen we de buitensportbudgetten weer op orde. We hebben een goed beeld bij toekomstige ontwikkelingen en de daarvoor te reserveren bedragen (verrassingsvrij) en daarmee kunnen we de kwaliteit borgen. Meer specifiek hebben we ten aanzien van de buitensportbudgetten al eerder moeten constateren dat deze niet in overeenstemming zijn met de kosten die gepaard gaan met ons *bestaande* areaal. Het huidige beheerplan voor 2017 en verder toont dit voor de komende jaren (op onderbouwde wijze) aan. Ten behoeve van het kalenderjaar 2017 zijn hiertoe (eind 2016) bij de begrotingsbehandeling éénmalig extra middelen toegekend ter overbrugging tot het gereedkomen van dit Masterplan, dat handelt over 2018 en verder. De oorzaak van het budgettekort ligt onder meer in het feit dat in het verleden te vaak geacteerd is op individuele investeringsvraagstukken en deze veelal ook niet geactiveerd zijn. Hierdoor zijn er geen middelen gereserveerd voor vervangingen. Er is dus méér benodigd dan de budgetten die ons momenteel ter beschikking staan. Op het moment dat er niet wordt ingegrepen, nemen de kosten voor de instandhouding van de buitensportaccommodaties dus sowieso significant toe, omdat nu al niet is voorzien in budgetten voor de instandhouding van het bestaande aanbod aan accommodaties.

Het masterplan, de financiële implicaties en het dekkingsvoorstel zijn compleet en onderbouwd. Het masterplan handelt over toekomstige ontwikkelingen en investeringen in betere en toegankelijke accommodaties. De financiële implicaties en het dekkingsvoorstel daartoe zijn daarvoor relevant. Op basis van nauwkeurige ramingen, second opinion op marktconformiteit en in afstemming met het bestaande beheerplan, zijn de investeringsprognoses alsmede de daaruit voortvloeiende gemiddelde jaarlasten (kapitaal, onderhoud, vervanging etc.) voor het gehele Masterplan in beeld gebracht. Hierbij zijn ook alle bijkomende- en frictiekosten in beeld gebracht, waarbij onder meer te denken valt aan kosten voor ontsluiting & parkeren, maar ook kosten voor bijvoorbeeld de aankoop van grond en de financiële afwikkeling (met verenigingen) van bestaande locaties. Zie meer hierover in de toelichting hieronder bij het kopje *TOELICHTING / Financiën*.

## **TOELICHTING**

### **Planning van uitvoering**

Direct na vaststelling van dit voorstel gaan wij verder met de implementatie van het Masterplan. Zoals reeds in de wijze van opbouw van het Masterplan is te zien, zal er vanaf dat moment een aantal verschillende deelprojecten ontstaan die binnen de daarbij vastgestelde kaders met de gebruikers verder worden uitgewerkt. Hierbij kan een nadere uitsplitsing worden gemaakt in een Fase 1 (deeltrajecten die onafhankelijk zijn van wel/geen grondverwerving aan de Noordweg) en een Fase 2 (deeltrajecten die daar wél afhankelijk van zijn). We kiezen expliciet voor deze fasering omdat dat uitbreiding van de Noordweg twee belangrijke risico's (uitdagingen) bevat die in voorbereiding nog tijd vragen. Om de mogelijkheden zorgvuldig te verkennen en de kans van slagen toe te laten nemen, is het voorstel gedaan om uiterlijk medio 2019 nog een keer voor besluitvorming terug te komen naar uw raad.

*Fase 1: Deeltrajecten die sowieso kunnen starten:*

Sportpark Blikkenburg:

- Bestemmingsplan Blikkenburg wijzigen (o.a. voor samenvoeging Patria/FZO)
- Velden FZO/Patria op Blikkenburg gereed maken
- Nieuwbouw club- en kleedgebouw FZO/Patria gereed maken

Sportpark Den Dolder:

- Kunstgrasveld en extra verlichting DOSC gereed maken
- Realisatie 4 extra kleedkamers DOSC

#### Sportpark Austerlitz:

- Tijdelijke onderwijshuisvesting Austerlitz weghalen
- 2<sup>e</sup> veld SV Austerlitz gereed maken voor hondensportvereniging
- Verhuizing hondensport van Blikkenburg naar Austerlitz

Met voornoemde projecten, die feitelijk betrekking hebben op Sportpark Austerlitz, Sportpark Den Dolder en op een deel van Sportpark Blikkenburg, kan bij positieve besluitvorming over het Masterplan zonder meer worden gestart. Er zijn geen noemenswaardige knelpunten te verwachten die de uitvoering van deze deeltrajecten tegen kunnen houden.

#### *Fase 2: Perspectief - Deeltrajecten met afhankelijkheid*

Voor de overige deeltrajecten geldt dat deze sterk afhankelijk zijn van elkaar én van de verwerving van de grond aan de Noordweg. Dit betreffen de navolgende trajecten:

#### Sportpark Noordweg:

- Slopen bestaande bouw Saestum op Noordweg
- Aanleg nieuwe velden Noordweg
- Realiseren nieuw club- en kleedgebouw Noordweg (Saestum/SV Zeist/HSV Phoenix/Tovers)

#### Sportpark Blikkenburg:

- Verhuizing HSV Phoenix van Blikkenburg naar Noordweg
- Velden Jonathan op Blikkenburg gereed
- Gebouw centrale voorziening SIVZ/RDZ/Geronimo(/evt binnensport) op Blikkenburg gereed
- Korfbalvelden op Blikkenburg gereed
- Verhuizing RDZ van Bisonpark naar Blikkenburg

#### Sportpark Bisonpark:

- Verhuizing RDZ van Bisonpark naar Blikkenburg
- Herbesteding Bisonstal (prijsvraag)
- Bisonpark omvormen naar openbaar sport- en evenemententerrein

#### Sportpark Dijnselburg:

- Sportpark Dijnselburg ontmantelen
- SV Zeist verhuizen van Dijnselburg naar Noordweg

#### **Consequenties als de grond aan de Noordweg niet kan worden verworven**

In het geval dat de grond aan de Noordweg *niet* wordt verworven en hier ook geen zicht op komt kan de doorontwikkeling van de Noordweg geen doorgang vinden en moeten alternatieve oplossingen worden gezocht. Hieraan zijn de volgende nadelen verbonden:

- SV Zeist kan niet verhuizen naar de Noordweg en zal op de huidige locatie gehandhaafd moeten worden. Daarnaast kan Saestum de gewenste doorontwikkeling niet in gang zetten waardoor de knelpunten op de Noordweg blijven bestaan. Bovendien leidt dit ertoe dat er minder body gegeven kan worden aan de Noordweg als cluster en (zo gewenste) volwaardig tegenhanger van Blikkenburg. Dit zal uiteindelijk leiden tot een verdere groei van voetbal op Blikkenburg en steeds meer moeite voor voetbalverenigingen als Saestum en SV Zeist om het hoofd boven water te houden.
- HSV Phoenix kan niet verhuizen naar de Noordweg, waardoor zij bovendien de benodigde uitbreiding van Jonathan tegenhouden. Dit terwijl de knelpunten bij (de grootste vereniging) Jonathan zéér urgent zijn.
- Een derde optie is uitplaatsing van verenigingen naar omliggende gemeenten. Echter, regionale alternatieven zijn niet ruim voorhanden, zeker niet alternatieven die op draagvlak kunnen rekenen. Dit is reeds gebleken uit een eerdere onderzoeksfase (en bijbehorende documentatie) van dit masterplan.

De genoemde alternatieve oplossingen komen in mindere mate overeen met de set aan uitgangspunten die aan het proces om te komen tot een Masterplan ten grondslag heeft gelegen:

- het oplossen van fysieke en financiële knelpunten die we de afgelopen jaren al concreet hebben ervaren en in de toekomst nog meer zullen gaan ervaren bij de instandhouding van de buitensportaccommodaties;
- een meer efficiënte bezetting en benutting van de buitensportaccommodaties nastreven;
- het streven naar (de juiste randvoorwaarden voor) gezonde en vitale sportverenigingen;
- het concentreren en clusteren (en samenwerken) van de buitensport wat ertoe leidt dat:
  - op zoveel mogelijk locaties een diversiteit aan sporten wordt aangeboden;
  - Zeister sportverenigingen meer en beter samenwerken en voorzieningen delen;
  - alle bestaande verenigingen in Zeist gehuisvest kunnen blijven en binnen bepaalde kaders) ook richting de toekomst kunnen blijven bestaan;
  - er door het vrijspelen van locaties meer ruimte ontstaat voor ongeorganiseerd sportgebruik en ontmoeting.

Daarnaast is het risico aanwezig dat er op onderdelen draagvlak wegvalt, draagvlak dat het *huidige* Masterplan inmiddels onder de gebruikers heeft opgebouwd. Dit omdat het oorspronkelijke plan niet in de volle breedte kan worden uitgevoerd. Mocht deze situatie zich onverhoopt voordoen dan zal, zoals ook is opgenomen in beslispunt 4, de raad over de gevolgen (zowel in kwalitatieve als financiële zin) worden geïnformeerd en om besluitvorming worden gevraagd.

### **Consequenties urgente knelpunten Jonathan**

Voor het actuele knelpunt bij Jonathan, waar de urgentie feitelijk het hoogst is, zal ook bij vertraging in ieder geval een tussenoplossing moeten worden geboden door een tijdelijke aanleg van één kunstgrasveld op het huidige hoofdveld van Patria (zij verhuizen naar FZO). Daarnaast zal bij Jonathan ook gekeken worden of binnen de bestaande velden nog optimalisaties mogelijk zijn. In het Masterplan is voor Jonathan namelijk een extra uitbreiding voorzien van 2 kunstgrasvelden en 1 natuurgrasveld. Met deze ‘tussenoplossing’ van 1 kunstgrasveld kan dus maar een beperkt deel van het knelpunt worden opgelost.

Voor de overige betrokken verenigingen (HSV Phoenix, Saestum, SV Zeist en RDZ) leidt een dergelijke fasering c.q. vertraging in uitvoering niet direct tot knelpunten, zij blijven vooralsnog zitten op hun huidige locatie.

### **Financiën**

Bij positieve besluitvorming van de raad worden de financiële implicaties meegenomen bij de integrale afwegingen bij begrotingsbehandeling 2018. Navolgend zijn deze financiële implicaties weergegeven. Hierbij dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

- De gepresenteerde investeringen en structurele lasten zijn gebaseerd op een meerjarenperspectief. Er is inzicht geboden in de financiële gevolgen van het *gehele* Masterplan, ook voor de langere termijn. Niet alle middelen zijn echter per direct benodigd en worden per direct ingezet.
- Bij het uitwerken van de financiële consequenties zoals deze nu voorliggen is uitgegaan van een realistische planning en bijbehorende activering van lasten.
- De investeringen van Fase 1 worden zsm na besluitvorming gepleegd (start uitvoering). De overige financiële implicaties zijn afhankelijk van het daadwerkelijke tempo waarin de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Deze kunnen dus als gevolg van ontwikkelingen in de tijd nog enigszins wijzigen. Zoals opgenomen in beslispunt 4 zullen eventuele consequenties uiterlijk in de zomer van 2019 ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad alvorens tot uitvoering wordt overgegaan.

In deze financiële uitwerking zijn -in tegenstelling tot de financiële uitwerking ten tijde van de tussentijdse besluitvorming in maart 2017- *alle* lasten opgenomen: de investeringen in sportvelden, investeringen in club- en kleedgebouwen en overige investeringen (bijkomende kosten en frictiekosten). Op diverse onderdelen heeft –gezien het specialistische karakter- de financiële doorrekening plaatsgevonden met behulp van externe expertise.

Ook de *structurele* lasten zijn in beeld gebracht. Hierbij is inzichtelijk gemaakt hoe de jaarlasten na invoering van het masterplan zich verhouden ten opzichte van de huidige situatie. Conform kaderstelling in de bestuursopdracht is de tariefstelling aan de verenigingen hierbij buiten beschouwing gelaten. Een integrale tarievendiscussie voor het beleidsveld sport vindt conform sportvisie plaats in 2019.

### ***Dekkingsvoorstel***

Als dekking voor de financiële consequenties van het Masterplan Buitensportaccommodaties zal bij de Begroting 2018 de denkrichting worden gevolgd, die bij de kadernota reeds is ingezet, te weten:

- Structurele lasten van € 406.000 per jaar ten laste van het begrotingssaldo (vanaf 2018).
- Incidentele lasten van € 1.955.000 ten laste van het RIOZ. Voorstel is om dit bedrag in 2018 te onttrekken aan het RIOZ en over te hevelen naar de (te vormen) reserve Buitensport / SFI/VOS. De bedragen zullen op stelposten specifiek voor buitensport worden gezet, tot de definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden over de volledige financiële consequenties.

In bijlage 3 bij dit raadsvoorstel is een nadere verdieping en analyse opgenomen van de financiële implicaties van dit Masterplan.

### **Risico's**

Het Masterplan biedt perspectief én een concrete roadmap voor de komende jaren. Alternatieven die tegemoet komen aan alle kaders en uitgangspunten en daarnaast op draagvlak kunnen rekenen, zijn er momenteel niet. Dit is het plan waar wij samen met de betrokken sportverenigingen de komende jaren de schouders onder willen zetten en er is duidelijk vertrouwen onder alle betrokkenen om dit tot een goed einde te kunnen brengen! Wel zijn er bij een dergelijk complex en langdurig traject enkele aandachtspunten te benoemen. Dit zijn de volgende:

#### ***a) Traject samenwerking gebruikers bij implementatie***

Bij de besluitvorming in voorjaar 2017 is vastgesteld dat niet voor alle betrokkenen voldoende duidelijk was wat het Masterplan zou betekenen voor de toekomst van hun vereniging. De afgelopen maanden hebben we nadrukkelijk alle gebruikers bij de verdere uitwerking betrokken en getracht eventuele vragen te beantwoorden en belemmeringen of bezwaren gaandeweg het proces weg te nemen. Met het Masterplan dat nu voorligt -en waarin ten opzichte van het eerder uitgewerkte spoor A naar aanleiding van die gesprekken een aantal optimalisaties zijn doorgevoerd- zijn we daar in belangrijke mate in geslaagd. Dit heeft geleid tot een plan dat op breed draagvlak kan rekenen, waardoor eventuele risico's in belangrijke mate zijn beperkt. Het enige zorgpunt wat mogelijk nog ontstaat, betreft het feit dat deze oplossingen op een aantal onderdelen nog uitgewerkt dienen te worden. Zowel op Blikkenburg (gebouw en velden FZO-Patria) als op de Noordweg (gebouw en in mindere mate velden SV Zeist/Saestum/Tovers/HSV Phoenix) zal moeten worden uitgewerkt hoe de verschillende gebruikers in de praktijk met elkaar het gebouw en het sportpark gaan delen. De gemeente streeft hierbij naar een vorm van sportparkmanagement, maar dit moet nog wel verder met betrokkenen worden uitgewerkt in concrete onderlinge afspraken. We zullen deze processen daarom zorgvuldig doorlopen en de verenigingen daar nauw bij betrekken om zo de identiteit van de (veelal kleinere) verenigingen te respecteren en de continuïteit niet in gevaar te brengen. Partijen hebben nu een positieve grondhouding en zijn zeker bereid zijn dit traject met elkaar aan te gaan. De totstandkoming van deze afspraken zit de uitvoering van de fysieke aanpassingen van het Masterplan dan ook niet in de weg.

#### ***b) Traject beoogde uitbreiding van sportpark Noordweg***

Een belangrijk aspect (én tegelijkertijd natuurlijk een grote kans) betreft de beoogde uitbreiding van sportpark Noordweg (binnen grondgebied en jurisdictie van de gemeente De Bilt). Aan dit proces zijn wel enkele aandachtspunten verbonden:

#### ***Mogelijkheid en tijdslijn verwerving grond***

Om de uitbreiding van Sportpark Noordweg mogelijk te maken zijn enkele maanden geleden de gesprekken gestart met de (particuliere) eigenaar van de grond. De grond is door een onafhankelijke partij getaxeerd en op basis hiervan worden nu gesprekken gevoerd. Partijen zijn nog in gesprek met elkaar om tot een eventuele overdracht te komen.



#### *Aandachtspunt natuurwaarden en ecologie*

De gronden aan de Noordweg (inclusief de eventueel te verwerven delen) behoren niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Verder is het ecologisch/natuurwaardenonderzoek recent geactualiseerd. Hierin komen geen zwaarwegende redenen vanuit natuurwaarden en/of ecologie naar voren om de voorgenomen uitbreiding van de Noordweg niet door te zetten. Wel wordt er in het geactualiseerde rapport geadviseerd om bepaalde randvoorwaarden en aanbevelingen in het verdere traject te betrekken.

Bij het verdere ontwerp de afgelopen maanden is getracht de groene groepen zoveel mogelijk te betrekken. Zij hebben de uitnodiging tot dialoog echter afgeslagen. De gemeente heeft desalniettemin getracht bij de uitwerking van sportpark Noordweg zoveel mogelijk rekening te houden met de eerder geuite kritiek- en aandachtspunten van de groene groepen. Ook is vastgehouden aan het (eerder door de raad vastgestelde) groenstructuurplan dat in het verleden met betrokkenheid van deze partijen is opgesteld. Dit is overigens voor alle sportparken het geval geweest.

#### *Aandachtspunt bestemming van de grond*

Er is al bestuurlijk en ambtelijk contact gelegd met de gemeente De Bilt en we hebben onze intenties uitgesproken. Op basis van het te nemen besluit nemen wij het initiatief om de te doorlopen procedure te verkennen met de gemeente De Bilt, om zo op termijn tot een goed en gedragen plan te komen voor het gebied aan de Noordweg.

We zijn positief gestemd over het realiseren van het masterplan, ook met het oog op de voornoemde aandachtspunten en risico's. Maar wat er ook gebeurt in deze: de doorlopen procesgang de afgelopen maanden is zeer waardevol geweest. Er is veel opgehaald, alle puzzelstukjes liggen op tafel. Er is nu bij alle betrokkenen een focus en perspectief. Dit heeft als groot voordeel dat indien onverhoopt bijsturing noodzakelijk is, we relatief snel samen tot aanpassingen kunnen komen van het Masterplan.

#### **Juridisch**

Met de implementatie van het Masterplan wordt de bestaande situatie de komende jaren omgezet in een nieuwe configuratie van buitensportaccommodaties. Hiertoe dienen onder meer rechten van opstal te worden teruggenomen en is eventueel sprake van daarmee gemoeide compensatie. Ook dienen in sommige gevallen nieuwe rechten van opstal te worden gevestigd, waarbij tevens (in geval van Blikkenburg) rekening gehouden dient te worden met grond die de gemeente zelf in erfpacht heeft (van EBG). Dit kunnen juridisch complexe situaties opleveren, waar reeds (voor)onderzoek naar is verricht. Ook fiscale regelgeving op het gebied van buitensport (zgn. BTW sportbesluit) is onderhevig aan belangrijke veranderingen, welke er toe kunnen leiden dat de gemeente op onderdelen af kan wijken van haar beleidskaders (met name aangaande de eigendomspositie van opstallen). Maatwerk wordt in dat geval geleverd omwille van financiële voordelen voor de verenigingen en gemeente en behoud van zoveel mogelijk gelden "in de sport". Uitgangspunt hierbij is en blijft "vitale en gezonde verenigingen".

#### **Communicatie**

Voor de communicatie rondom het masterplan buitensportaccommodaties hebben we een communicatiestrategie beschreven. De strategie bestaat uit een kernboodschap, uitgangspunten voor de communicatie, communicatiedoelstellingen en in te zetten middelen. Met name stakeholders als (hoofd)gebruikers en (in een later stadium) het maatschappelijk middenveld en omwonenden van sportparken zijn hierbij van belang. Ook bij de uitwerking zijn het vooral de direct betrokken verenigingen waarmee actief gecommuniceerd moet worden. *Daarnaast* zullen we ook bij de uitwerking tijdig en proactief communiceren. De direct betrokkenen blijven we continue bij de uitwerking betrekken, maar we zorgen er tegelijkertijd ook voor dat (andere) verenigingen én inwoners zoveel mogelijk bij het proces aangehaakt blijven zodat er voldoende inzicht wordt geboden in hoe de realisatie van het Masterplan vordert.

#### **Duurzaamheid**

We houden met dit Masterplan rekening met een (letterlijk en figuurlijk) duurzame leefomgeving, een groene inpassing conform groenstructuurplan en voldoende toegankelijkheid bij (het aanpassen van)

de kwaliteit van accommodaties. In de opgestelde investeringsramingen en meerjarenonderhoudsplannen is nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe (Europese) normen die voor de buitensportaccommodaties gelden ten aanzien van toegankelijkheid. Ook wordt verder ingezet op verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed, waaronder (dus) onze sportaccommodaties, hiertoe zijn en worden momenteel D-mops opgesteld.

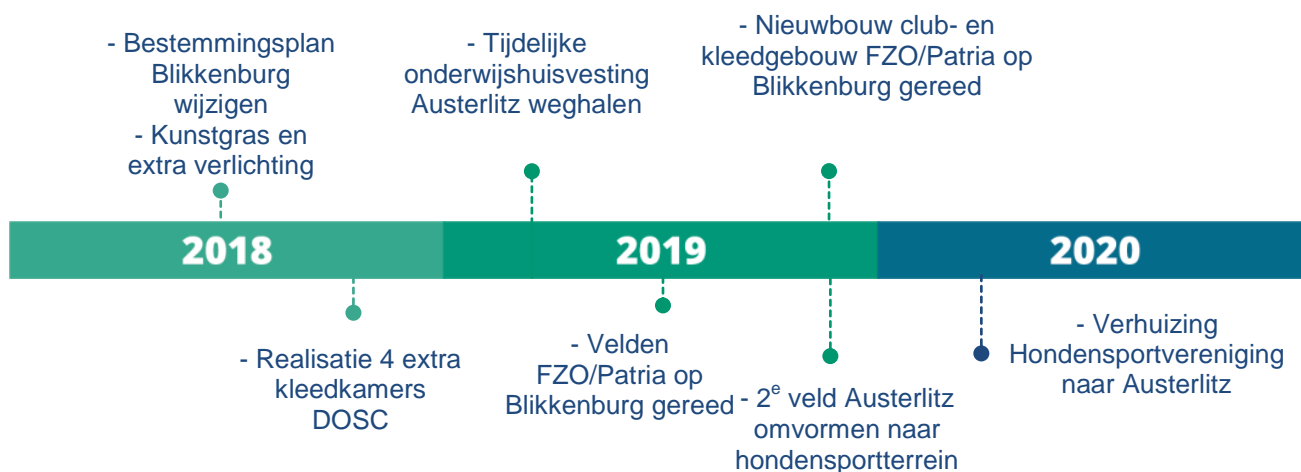
## VERDERE PROCES

### Planning en uitvoering

Direct na vaststelling van dit voorstel gaan wij verder met de implementatie van het Masterplan. Zoals reeds in de wijze van opbouw van het Masterplan is te zien, zal er vanaf dat moment een aantal verschillende deelprojecten ontstaan die binnen de daarbij vastgestelde kaders met de gebruikers verder worden uitgewerkt.

Hierbij wordt een nadere uitsplitsing worden gemaakt in een Fase 1 (deeltrajecten die onafhankelijk zijn van wel/geen grondverwerving aan de Noordweg) en een Fase 2 (deeltrajecten die daar wél afhankelijk van zijn).

*Tijdsbalk fase 1:*



Voor elk van de deelprojecten zal een projectleider worden aangesteld die vanuit (of namens) de gemeente het specifieke project zal gaan begeleiden (ook de hiertoe benodigde budgetten maken reeds onderdeel uit van de financiële implicaties). Uiteraard worden de gebruikers bij de verdere implementatie van het masterplan betrokken.

### Evaluatie

De voortgang van uitvoering van het Masterplan zal zo veel mogelijk worden gemonitord. Bij elke aanpassing in het areaal aan buitensportaccommodaties zal uw raad tussentijds een evaluatie ontvangen over hoe dit is verlopen en wat er is opgeleverd.

Daarnaast komen we uiterlijk medio 2019 terug bij uw raad met de resultaten van de voorbereiding van fase 2 en wordt u om verdere besluitvorming gevraagd. Tussentijds wordt u door middel van raadsinformatiebrieven hieromtrent op de hoogte gehouden.

## **BIJLAGEN**

- 1) Masterplan Buitensportaccommodaties, versie 1.0
- 2) Bijlage historie (procesfase 1 van dit masterplan)
- 3) Bijlage financiële implicaties
- 4) Gedetailleerde tekening Blikkenburg
- 5) Gedetailleerde tekening Noordweg

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV070

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2017;

## BESLUIT:

1. In te stemmen met bijgevoegd Masterplan als toekomstperspectief voor de gemeentelijke buitensportaccommodaties.
2. In te stemmen met de (meerjaren) financiële implicaties van het Masterplan, zijnde een totale meerjarige investering van € 13.145.500,= en daartoe structureel benodigde extra middelen ter grootte van € 406.000,- per jaar en deze mee te nemen naar de integrale afwegingen ten aanzien van de begrotingsbehandeling in de raad van november 2017.
3. Opdracht te geven tot het direct starten van in de uitvoeringsplanning van dit voorstel genoemde deelprojecten uit Fase 1. Dit betreffen projecten op de sportparken Blikkenburg, Den Dolder en Austerlitz. Deze projecten worden conform planning de komende jaren uitgevoerd binnen de gepresenteerde financiële kaders van Fase 1.
4. Opdracht te geven tot het aangaan van de (randvoorwaardelijke) voorbereidingen ten behoeve van de uitvoering van de deelprojecten uit Fase 2, zijnde:
  - de onderhandelingen ter verwerving van de grond aan de Noordweg.
  - het opstarten van het planologisch traject met de Provincie Utrecht en de gemeente De Bilt, gericht op wijziging van de bestemming van de gronden aan de Noordweg.En met de resultaten van deze processen uiterlijk in de zomer van 2019 ter besluitvorming terug te komen bij de raad ten behoeve van het verkrijgen van de opdracht tot het starten van de in de uitvoeringsplanning genoemde deelprojecten uit Fase 2. Dit betreffen projecten op de sportparken Noordweg, Blikkenburg, Dijnselburg en Bisonpark.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 07 november 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter