

The image is a detailed masterplan map for outdoor sports facilities in Zeist. It features several green football pitches, some labeled 'VOETBAL KUNSTGRAS' and others 'VOETBAL NATUURGRAS'. There are also smaller green areas labeled 'KABOUTERVELD'. A central area is marked 'CENTRAAL PLEIN' and 'BOUWLEK'. A red building is shown near the center, and another red building is at the bottom. A blue river flows along the right side. A green rectangular box with white text is overlaid on the map, indicating the date '6 SEPTEMBER 2017'.

MASTERPLAN BUITENSPORTACCOMMODATIES GEMEENTE ZEIST

6 SEPTEMBER 2017

Auteurs

Sander Kolk
Bert Davelaar

Project

Masterplan Buitensportaccommodaties, gemeente Zeist

Versie

1.0

Datum

6 september 2017

© 2017

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1	CONTEXT	2
1.1	Het proces	2
1.2	Leeswijzer	2
2	KADERSTELLING BELEID & 1 ^E RUIMTELIJKE UITWERKING	3
2.1	Procesaanpak Fasen 1 tot en met 3	3
2.2	Uitgangspunten toekomstig sportaanbod (clustering) in gemeente Zeist	3
2.3	Beleidskaders	4
2.4	Contouren fysieke uitwerking & keuze voor spoor A	4
2.5	Tussentijdse besluitvorming voorjaar 2017	4
3	MASTERPLAN BUITENSPORTACCOMMODATIES	6
3.1	Sportpark Blikkenburg	7
3.2	Sportpark Noordweg	11
3.3	Sportpark Bisonpark	15
3.4	Sportpark Dijnselburg	17
3.5	Sportpark Austerlitz	18
3.6	Sportpark Den Dolder DOSC	21
4	FINANCIËLE IMPACT	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Investeringskosten Masterplan (=Eenmalig)	23
4.3	Kosten onderhoud en beheer (=Structureel)	26
4.4	Financiële spelregels	28
4.5	Beheer	29
	BIJLAGE 1: OVERZICHT PROJECTEN FASE 1 & FASE 2	32
	BIJLAGE 2: INRICHTINGSSCHETS BLIKKENBURG	33
	BIJLAGE 3: INRICHTINGSSCHETS NOORDWEG	34

VOORWOORD

Al sinds vele jaren is er in Zeist een wens om te komen tot de optimalisatie van de buitensportaccommodaties. Alle inzet ten spijt, eerdere plannen, initiatieven en werkgroepen hebben geen van allen, om diverse uiteenlopende redenen, de eindstreep gehaald. Bij de start van wederom een traject om te komen tot een Masterplan Buitensportaccommodaties bestond er dan ook logischerwijs de nodige scepsis, over de *haalbaarheid* ervan waren de meningen behoorlijk verdeeld. Over de *noodzaak* van een dergelijk Masterplan was iedereen het echter volmondig eens. Ook wij als College; het betreft een nadrukkelijk onderdeel van ons coalitieakkoord en bijbehorend uitvoeringsprogramma.

Circa 1,5 jaar geleden is een start gemaakt met een nieuw proces om te komen tot een Masterplan voor de gemeentelijke buitensportaccommodaties. Een logisch moment en een passend vervolg op de sport- en beweegvisie Zeist 2015-2020. In deze visie is het belang van sport en bewegen binnen (het beleid van de gemeente) Zeist benadrukt en is specifiek aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van beleid ten behoeve van buitensportaccommodaties. Wekelijks maken namelijk duizenden sporters gebruik van de verschillende sportparken die Zeist rijk is, en dat willen we graag zo houden!

Dit brede accommodatieaanbod is echter tevens onze zwakte. Zowel qua capaciteit als qua financiële dekking is het huidige aanbod niet toekomstbestendig. Er is daarom dringend behoefte aan een plan om de speerpunten uit de sport- en beweegvisie die betrekking hebben op de accommodaties de komende jaren handen en voeten te kunnen geven, maar tegelijkertijd óók te streven naar een toekomstbestendig en evenwichtig aanbod van accommodaties verspreid over Zeist. Een aanbod dat we ook voor de langere termijn in stand kunnen houden door de beschikbaarheid van voldoende middelen voor beheer en onderhoud. Het uitblijven van een dergelijk Masterplan (met voldoende dekking) zou op korte termijn directe gevolgen gaan hebben en ons dwingen om noodgedwongen keuzes te maken rondom ons huidige areaal. Een stap die we graag voor wilden zijn!

Vanaf de start van het Masterplan is direct de verbinding gezocht met de betrokken gebruikers, zijn relevante partijen in het proces betrokken en is door middel van een continue dialoog tussen partijen langzaam maar gestaag toegewerkt naar een eindresultaat. Tussentijdse bevindingen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad om ook daar draagvlak te creëren en ook de raad mee te nemen in het proces. Na het groene licht dat tijdens de raadsvergadering van 28 maart 2017 is gegeven, is in een relatief korte periode van 4 maanden de volgende stap gezet om te komen tot de nu voorliggende uitwerking. Dit was niet mogelijk geweest zonder de enorme inzet van alle betrokkenen die in deze vier maanden allemaal meerdere avonden hebben moeten opofferen om samen met de gemeente het Masterplan weer een stap verder te brengen. Oprecht onze dank en waardering daarvoor.

Er ligt nu een uitgewerkt Masterplan Buitensportaccommodaties voor. Na vele jaren is er eindelijk één plan, met breed draagvlak in de samenleving. Natuurlijk, met zoveel betrokkenen kan niet iedereen 100% tevreden worden gesteld. Maar wel ligt er nu een plan voor de buitensport dat niet alleen is opgesteld *met* alle betrokkenen maar -voor het eerst sinds lange tijd- ook daadwerkelijk wordt gedragen *door* deze betrokkenen. Een Masterplan dat structurele en duurzame oplossingen biedt voor de knelpunten waarmee de Zeister buitensportverenigingen al jaren worstelen. Maar ook een Masterplan dat richting biedt voor nieuwe ontwikkelingen, kaders stelt en duidelijk maakt waar iedereen (gemeente én gebruikers) in de toekomst op mag rekenen.

En tenslotte, ook een plan dat de sport in Zeist niet achteruit laat hollen maar juist verder versterkt, waardoor wij allen nog vele jaren van onze mooie buiten(sport)omgeving kunnen genieten!

Zeist, 6 september 2017

Het college van burgemeester en wethouders

1 INHOUD EN LEESWIJZER

1.1 HET PROCES

In het Masterplan buitensportaccommodaties worden noodzakelijke keuzes gemaakt rondom het totale areaal aan buitensportaccommodaties en de (toekomstige) bekostiging hiervan. Dit betreffen (meerjaren) keuzes over aard, omvang en kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd alsmede de bijbehorende financiële gevolgen. Het masterplan vormt hiermee een kritische beoordeling van de benodigde omvang van de hele portefeuille en fungeert daarmee tevens als kapstok voor alles wat er op (gemeentelijk) buitensportaccommodatiegebied gebeurt in Zeist, nu en in de toekomst.

Medio 2016 is gestart met het proces om te komen tot een Masterplan. De Fasen 1 tot en met 3 van het proces zijn in februari 2017 afgerond. Dit heeft ertoe geleid dat de eerste contouren, qua beleid, fysieke (on)mogelijkheden en financiën in maart 2017 aan de raad zijn voorgelegd. In deze vergadering heeft de raad de hieruit voortvloeiende noodzakelijke kaders vastgesteld en aangegeven binnen welke beleidsmatige, fysieke én financiële kaders de preferente oplossingsrichting verder uitgewerkt kon worden tot een Masterplan Buitensportaccommodaties. In de afgelopen maanden is met veel betrokken partijen, zowel binnen de ambtelijke organisatie als daarbuiten, gewerkt aan het verder uitwerken van het Masterplan. Voorliggende notitie betreft deze uitwerking.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 zijn de resultaten van de tussentijdse besluitvorming opgenomen en is samenvattend weergegeven welke kaders zijn gehanteerd bij de uitwerking van het Masterplan.

Dit uitgewerkte Masterplan wordt feitelijk in hoofdstuk 3 gepresenteerd, waarbij de fysieke uitwerking per locatie is opgenomen en beargumenteerd. Voor elk sportpark is aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke aanpassingen worden voorgesteld, hoe dit er schetsmatig uit komt te zien en welke deelplanning daarbij wordt nagestreefd.

Tenslotte is in hoofdstuk 4 inzage geboden in de financiële gevolgen, zowel qua investeringen als qua meerjarenbegroting. Ook is nader uitwerking gegeven aan het toekomstig beheer zodat we met elkaar ook financieel “in control” blijven.

In de bijlagen de detailtekeningen van de meest ingrijpende ontwikkellocaties (Noordweg en Blikkenburg) opgenomen, zodat meer in detail kan worden bekeken welke aanpassingen worden voorgesteld.

2 KADERSTELLING BELEID EN 1^E RUIMTELIJKE UITWERKING

Om uiteindelijk te komen tot het Masterplan Buitensportaccommodaties en bijbehorende concrete en gerichte werkzaamheden per locatie is gekozen voor een gefaseerde aanpak die is onderverdeeld in de eerder genoemde vijf fasen. Na afronding van de fasen 1 tot en met 3 is de tussenbalans opgemaakt en zijn de eerste kaders voor de verdere uitwerking van het Masterplan geformuleerd. Deze kaders zijn vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierdoor zijn de fasen 1 tot en met 3 formeel afgerond en is een eenduidig vertrekpunt gecreëerd voor de verdere uitwerking van het Masterplan door middel van de fasen 4 en 5.

Om de uiteindelijke definitieve uitwerking zoals nu gepresenteerd goed in perspectief te kunnen plaatsen, is navolgend resumerend weergegeven welke kaderstelling tussentijds is vastgesteld en tot welke uitgangspunten voor het vervolg dit heeft geleid.

2.1 PROCESAANPAK FASEN 1 TOT EN MET 3

De verschillende documenten die in het voortraject zijn opgesteld zijn tot stand gekomen op basis van een interactief proces. Er is hierbij onder meer gebruik gemaakt van bestaande relevante documentatie maar ook van feitelijkheden zoals in de praktijk geconstateerd. Heel veel van deze informatie is verkregen uit persoonlijke afstemming met betrokken partijen, onder meer door:

- Enquêtes onder alle betrokken buitensportverenigingen;
- Gesprekken met buitensportverenigingen waarbij de enquêtes persoonlijk zijn besproken;
- Afstemming en dialoog met een aantal raadsleden;
- Werkbezoeken aan de buurgemeenten inclusief ambtelijke afstemming;
- Aanhaken van interne afdelingen (verdere betrokkenheid van het bredere veld zoals sociaal domein is beoogd bij de verdere inkleuring van het masterplan);
- Organiseren van een plenaire kick-offbijeenkomst;
- Instellen van een brede, representatieve klankbordgroep met een twaalfstal vertegenwoordigers uit het sportveld.

De vertegenwoordigers in de klankbordgroep hebben met een constructieve houding én in een goede sfeer veel nuttige inbreng voor het proces geleverd. Dit heeft in een aantal sessies geleid tot de invulling van de beleidskaders én een eerste verkenning van mogelijke fysieke oplossingsrichtingen.

2.2 UITGANGSPUNTEN TOEKOMSTIG SPORTAANBOD (CLUSTERING) IN GEMEENTE ZEIST

De resultaten uit de enquêtes en interviews zijn samengevat in een “**Inventarisatiedocument**”. Vervolgens is in samenspraak met de betrokkenen gekomen tot de volgende uitgangspunten die van belang zijn bij de visie op sportclustering en het toekomstig sportaanbod in Zeist:

1. Op elke locatie een diversiteit aan sporten.
2. Combinatie van binnen- en buitensport op een cluster dient mogelijk te zijn.
3. Zoveel mogelijk evenwichtige clusters (qua omvang van het aantal sporters/het aantal sporten).
4. Er dient ruimte te zijn voor “ongeorganiseerde” sporten.
5. Spreiding van de “grote sporten” (voetbal, tennis, hockey) over Zeist.
6. Per cluster minimaal één grote(sterke) vereniging, als trekker/aanjager/manager.
7. Teruggang van het aantal voetbalverenigingen in de kern van Zeist (t.b.v. hogere kwaliteit, betere prestaties en meer bestuurskracht).
8. Rekening houden met identiteit van de verenigingen.
9. Samenwerken en partnership stimuleren, op (beheer van) velden maar ook in accommodaties (samen kleedkamers/kantine delen).
10. Clusteren moet leiden tot hogere kwaliteit en tot kostenefficiëntie.
11. Commerciële functies, mits sport gerelateerd, kunnen onderdeel zijn van een cluster.
12. Clusteren moet ertoe leiden dat accommodaties voor meer doeleinden worden gebruikt dan alleen sport, zoals dagbesteding, bso's, revalidatie, koppelingen met onderwijs, zorg, welzijn etc.

Deze uitgangspunten zijn vervolgens meegenomen in de uitgewerkte beleidskaders (zie paragraaf 2.3) en de eerste contouren voor de fysieke uitwerking (zie paragraaf 2.4).

2.3 BELEIDSKADERS

Om het Masterplan te kunnen uitwerken is er behoefte aan criteria waarmee kan worden bepaald hoe (op welke gronden wel of niet en in welke mate) er door de gemeente Zeist wordt gefaciliteerd en dus geïnvesteerd in sportvoorzieningen. Om precedentwerking te voorkomen, maar ook om een gezonde (financiële) huishouding voor alle partijen mogelijk te maken is daarom eerst een set aan uitgangspunten opgesteld hoe we als gemeente om willen gaan met onze buitensportaccommodaties. In de “**notitie beleidskaders buitensportaccommodaties**” zijn deze kaders opgenomen. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende vijf thema’s:

1. Gemeentelijke regierol & kerntaken.
2. Wanneer investeren en wanneer niet.
3. Eigendom, onderhoud, garantstelling & exploitatie.
4. Kwaliteit, behoefte en capaciteit.
5. Tarieven & Subsidies.

De thema’s zijn inhoudelijk besproken met en mede ontwikkeld door de klankbordgroep. De gehele uitwerking van de beleidskaders is door de raad eind maart 2017 vastgesteld. Bij de uitwerking van voorliggend Masterplan zijn deze normen zoveel als mogelijk direct in de praktijk gebracht en bij de uitwerking meegenomen.

2.4 CONTOUREN FYSIEKE UITWERKING EN KEUZE VOOR “SPOOR A”

Eind 2016 zijn de eerste contouren nader uitgewerkt. Met de klankbordgroep is in een aantal sessies gebrainstormd over de (grootste) actuele fysieke vraagstukken en uitdagingen. Hierbij is in belangrijke mate uitgegaan van de bevindingen zoals opgenomen in het inventarisatiedocument. De contouren voor (fysieke) oplossingsrichtingen hebben zich in eerste instantie met name gericht op die sportparken waar zich capaciteitsvraagstukken voordoen en waar de gemeente ook zélf verantwoordelijk is om deze vraagstukken op te lossen, te weten de locaties:

- i. Sportpark Blikkenburg (incl. Achter ’t Slot);
- ii. Sportpark Noordweg;
- iii. Sportpark Bisonpark;
- iv. Sportpark Dijnseburg (i.c. de aan de westkant gelegen voetbalvelden van SV Zeist).

Dit heeft in eerste instantie geleid tot een uitwerking van een aantal oplossingsrichtingen, waarbij de raad uiteindelijk heeft gekozen voor “spoor A”.

Hierbij is een tweetal accommodaties nog even buiten beschouwing gelaten deze een specifiek (buiten)gebied bedienen. Het betreffen de accommodaties van DOSC (Den Dolder) en van Austerlitz. Deze locaties zijn uiteraard bij de verdere uitwerking van het masterplan (resultaten vanaf H3) wél meegenomen.

2.5 TUSSENTIJDSE BESLUITVORMING VOORJAAR 2017

De resultaten van de Fasen 1 tot en met 3 zijn op 28 maart 2017 aan de raad voorgelegd. Dit heeft resumerend geleid tot de volgende besluiten:

1. Kennis te nemen van het Inventarisatiedocument en de daarin opgenomen resultaten.
2. In te stemmen met de notitie Beleidskaders Buitensportaccommodaties en deze kaders te hanteren bij toekomstige afwegingen op het gebied van buitensportaccommodaties, te beginnen bij de verdere uitwerking van het Masterplan.
3. In te stemmen met de notitie 1e oplossingsrichtingen en daarbij te kiezen voor verdere uitwerking van inrichtingsvariant spoor A.
4. Kennis te nemen van de in de notitie 1e oplossingsrichtingen geraamde financiële implicaties van spoor A en het college opdracht geven om de onderhandeling te starten met de grondeigenaar aan de Noordweg om binnen de kaders van fysiek inrichting van spoor A te komen tot een voorstel tot gebruik van deze gronden. Na verdere uitwerking van het masterplan wordt een definitief financieel voorstel inclusief dekking aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

In aanvulling op voornoemde besluiten is in de raadsvergadering van 28 maart tevens een motie aangenomen.

De kern van deze **motie** is:

“...in de verdere uitwerking van het raadsvoorstel maatwerk te leveren ten behoeve van het behoud van identiteit van de verenigingen (meer specifiek bij het delen van een kantine) ...”

De inhoud van de motie is meegenomen bij de verdere uitwerking van het Masterplan en heeft als zodanig onderdeel uitgemaakt van de set aan uitgangspunten in de gesprekken met de verenigingen.

Op basis van deze tussentijdse besluitvorming en de ingediende motie is vervolgens gestart met de uitwerking van de Fasen 4 en 5. Dit heeft geleid tot de eindversie van het Masterplan dat in het volgende hoofdstuk nader is gepresenteerd.

3 MASTERPLAN BUITENSPORTACCOMMODATIES

Met het vaststellen van de kaders in maart 2017 is de eerste stap gezet om te komen tot een uitgewerkt Masterplan. Na het besluit is direct gestart met de diverse aspecten die bij de verdere uitwerking betrokken moeten worden. De afgelopen maanden is hiertoe met diverse betrokken verenigingen, zowel individueel als in gezamenlijkheid, gesproken over de verdere uitwerking. Ook is ten behoeve van alle sportparken gesproken met collega's uit de ambtelijke organisatie over onderwerpen als verkeer/parkeren/fietsen/kabels & leidingen. Tenslotte zijn gesprekken gevoerd met overige stakeholders zoals het Hoogheemraadschap Rijnland, de Evangelische Broeder Gemeente (EBG), PGGM en de groene groepen om informatie uit te wisselen, eventuele kaders te vernemen en draagvlak te creëren.

Op basis van deze gesprekken is de gekozen preferente oplossingsrichting ("spoor A") verder uitgewerkt, nader gedetailleerd en in sommige gevallen zelfs geoptimaliseerd. Er zijn inrichtingstekeningen van de verschillende ontwikkellocaties gemaakt, inclusief parkeervoorzieningen en ontsluiting om zo de logistieke consequenties ook scherp in beeld te brengen. Ook is gekeken naar reeds aanwezige opstallen en zijn oplossingen aangedragen voor het meer efficiënt gebruiken van (bestaande dan wel nieuw te realiseren) club- en kleedgebouwen. Tenslotte is bij elk concept-ontwerp gezocht naar het kunnen verbeteren van de groenstructuren en landschappelijke inrichting, om zo de ecologische gevolgen zo goed mogelijk op het netvlies te hebben en liefst zelfs netto te versterken. De concept plannen zijn tussentijds besproken met de betrokken ambtelijke collega's, gebruikmakende verenigingen én waar mogelijk met de groene groepen om hun reacties te vernemen. De door hen ingebrachte op- en aanmerkingen zijn zo veel mogelijk in de verdere uitwerking meegenomen.

Dit heeft nu geleid tot een eindvoorstel voor het Masterplan Buitensportaccommodaties waarin voor alle betrokken partijen en sportaccommodaties helder wordt hoe de toekomstige sportinfrastructuur in Zeist er idealiter uit komt te zien. Navolgend is per sportpark aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd, tot welke aanpassingen dit leidt en hoe dit er ruimtelijk uit komt te zien. Ook is een deelplanning opgenomen waaruit blijkt op welk moment in de tijd de voorgestelde aanpassingen worden doorgevoerd. Deze deelplanning is voor de eerste jaren (fase 1) vrij realistisch in beeld te brengen. Voor de deelprojecten die afhankelijk zijn van de verwerving en herbestemming van de gronden aan de Noordweg (fase 2) is een inschatting gemaakt. Start hiervan is dus (deels) afhankelijk van externe factoren. Een overzicht van fase 1 en fase 2 projecten is opgenomen in bijlage 1.

Afbakening definitieve uitwerking

Er is bij de definitieve uitwerking uitgegaan van bestaande sportlocaties in Zeist. Een eerste analyse van mogelijk andere geopperde locaties in Zeist waar sport zou kunnen worden ondergebracht (bijvoorbeeld locatie Achter de Clomp of locatie Eikenstein) heeft uitgewezen dat deze locaties om uiteenlopende redenen als zeer onwaarschijnlijk moeten worden betiteld voor huisvesting van sportvoorzieningen. Ook een eventuele uitbreiding van sportpark Dijnshoek (bij het zwembad, op de locatie van de camping: zie ook de eerdere memo van College aan Raad na een verzoek daartoe in de Ronde Tafelbehandeling in februari 2017) is niet haalbaar gebleken. Er is hier onvoldoende ruimte beschikbaar voor de aanleg van een sportcluster conform de uitgangspunten zoals reeds vastgesteld in de sportvisie en nadien aanscherpt in de klankbordgroep. Het gebied kent bovendien een ander karakter, meer gericht op outdoor, recreatie en eventueel buitensporten op kleinschaliger niveau dan dat er ruimte gemaakt kan worden voor voetbal. Bovendien wordt hiermee ook qua efficiency geen oplossing geboden.

Daarnaast is belangrijk om te vermelden dat tennis, hockey, jeu de boules en golf (aanwezig op de private sportparken Driebergseweg, Krakelingweg, Bosch en Duin, Koelaan en Griffensteyn) buiten de voorliggende opgave zijn gelaten aangezien deze voorzieningen in het verleden reeds geprivatiseerd zijn en derhalve niet bij de gemeente in eigendom. De gemeente beschikt hier niet of nauwelijks over sturingsmogelijkheden. Het betreffen zichzelf reddende clubs die met de gemeente overwegend contacten hebben op het gebied van grond(exploitatie) en borg- en garantstellingen. Daarnaast zijn deze parken ook helemaal niet voor uitbreiding geschikt, aangezien ze geografisch begrensd zijn.

Tenslotte is ook de atletiekbaan, gezien de situering enerzijds en het gemeentebrede verzorgingsgebied anderzijds, in voorliggende definitieve uitwerking buiten beschouwing gelaten. Wel is het buitensportaccommodatiebeleid uiteraard ook op hén van toepassing. Daarnaast bestaat de brede wens om het grotere gebied 'Sporthoek Dijnshoek' te gemoderniseren in look en feel en de aanwezige partijen onderling

meer samen te laten werken. Er wordt idealiter ingezet op uitbreiding met outdoor activiteiten en minder georganiseerde sporten (zoals en klimbos, (lopen)cross, free run, bootcamp enz.). Ook hier zal dus nadrukkelijk ingezet worden op (zij het meer ongeorganiseerd) intensiveren van het gebruik. Een sterke trekker –zoals een stevig en ondernemend nieuw zwembadbedrijf vanaf begin 2018- is hierbij gewenst.

3.1 SPORTPARK BLIKKENBURG

Voor sportpark Blikkenburg wordt ingezet op “behouden en intensiveren”. Er zijn diverse argumenten aan te dragen die deze richting onderschrijven. Gezien de centrale en prettig ervaren locatie enerzijds en de bestaande capaciteitsknelpunten anderzijds (sommige verenigingen hebben een tekort, andere een overschot), ligt een verdere intensivering en ontwikkeling van het sportgebruik op Blikkenburg voor de hand. Ook de structuurvisie van de gemeente stelt dat de sportvelden die achter het Slot gesitueerd zijn, zich op een belangrijke plek bevinden die vanuit alle wijken van Zeist goed bereikbaar zijn. Tenslotte kan worden geconstateerd dat er zich al een breed scala aan sporten én sportverenigingen bevindt en daar recent ook nog het succesvolle Z-battle initiatief “Blik & Burgers” aan is toegevoegd. Het opheffen van het sportpark zou tot (grote) kapitaalvernietiging ten aanzien van de reeds aanwezige voorzieningen leiden. Ook dient rekening te worden gehouden met het feit dat Blikkenburg geen “eigendom” van de gemeente is, maar wij deze gronden pachten. Blikkenburg maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor de gemeente in samenwerking met de Evangelische Broeder Gemeente (EBG) tot visieontwikkeling wil komen. Bij eventuele leegroostering van het sportpark ontstaan voor de gemeente dus niet zonder meer mogelijkheden voor herontwikkeling.

Inzet is derhalve intensivering / optimalisering van het gebruik, waarbij het volgende toekomstbeeld wordt geschetst:

“Ontmoeten op sportpark Blikkenburg”

Door het behoud en herinrichting van sportpark Blikkenburg kan worden gekomen tot een multifunctioneel inzetbaar sportpark dat de potentie biedt voor een succesvolle combinatie van “Sporten, Leven, Leren, Recreëren, Werken”. Diverse sportverenigingen, buurtbewoners, scholieren en ongeorganiseerde sporters kunnen elkaar hier ontmoeten en samen of individueel sporten en bewegen in een uitdagende en groene omgeving. Bovendien kan door de herinrichting van grondgebruik en ruimtegebruik de benutting van het gebied efficiënter en duurzamer worden. Bij ontwikkelingen ten aanzien van beheer wordt nadrukkelijk gestreefd naar meer samenwerking en het inrichten van sportparkmanagement.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Op sportpark Blikkenburg worden de navolgende verenigingen gehuisvest:

- Jonathan;
- Korfbalvereniging RDZ;
- Schaats- en inline vereniging Zeist;
- Handboogvereniging Geronimo;
- Samenwerkende verenigingen FZO en Patria;
- Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor de *mogelijke* toekomstige realisatie van een binnensportaccommodatie. Dit is tot op heden niet meer dan een vurige wens van verenigingen (en school) en zal het komende jaar naders worden onderzocht qua behoefte en planologie en zeker ook in nader overleg met de grondeigenaar EBG.

Dit houdt in dat de volgende verenigingen elders onderdak vinden:

- De honk- en softbalvereniging wordt elders gehuisvest, op de Noordweg.
- De Hondensportvereniging verhuist naar Austerlitz.

Hierdoor worden de volgende voordelen gerealiseerd:

- Brede diversiteit aan sporten en verenigingen (5 sporten, 6 verenigingen).
- Het bestaande capaciteitsknelpunt van Jonathan kan worden opgelost. Veel groeipotentie naar de toekomst is er niet voor hen, maar dit is enerzijds ook niet de wens van de vereniging en anderzijds ook niet goed voor de balans van het “sportcluster” Blikkenburg.

- Optimale inrichting voor de korfbalsport, waarbij wordt voldaan aan de wensen van de vereniging en tevens wordt ingespeeld op veranderende sporttechnische eisen vanuit de bond.
- Door verplaatsing van diverse sportverenigingen ontstaat er *binnen de contouren* van het sportpark ruimte om de huidige parkeerproblematiek aan te passen; er wordt voorzien in een extra parkeerplaats aan de Blikkenburgerlaan;
- De verenigingen gaan veel meer dan voorheen samen opstellen gebruiken en delen (kleedruimten en gezamenlijke kantine/clubfaciliteiten!);
- Er komt midden op het sportpark een centraal plein, waar bezoekers en sporters elkaar kunnen ontmoeten en verschillende activiteiten kunnen worden georganiseerd (nog niet nader uitgewerkt, maar eea uiteraard in overleg met omwonenden en passend binnen lokale verordeningen). Ook wordt voorzien in een vorm van laagdrempelig toegankelijke interactieve speelvoorzieningen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een moderne voetbalmuur. Dit is het aloude en nog altijd populaire muurtjetrappen in een nieuw jasje en daagt juist ook de jeugd uit die normaal minder geïnteresseerd is in bewegen.
- En er worden extra wandelpaden aangebracht (waarmee eerdere bestuurlijke wensen worden vervuld), er komt een bredere brug (i.c. naast het huidige kleedkamergebouw van Jonathan) én het hele sportpark wordt letterlijk en figuurlijk meer opengesteld voor andere soorten van ontmoeting (denk aan Blik&Burgers concept).

In de uitwerking zijn nog de navolgende bijzonderheden meegenomen:

- Door SIVZ is, aanvullend aan de eerder uitgewerkte oplossingsrichtingen, het verzoek gedaan om de skeelerbaan verder te mogen uitbreiden en over de huidige locatie van Geronimo een extra lus aan asfalt neer te leggen. Deze wens is op dit moment niet gehonoreerd als zijnde een onderdeel van dit masterplan. Enerzijds aangezien deze wens pas in een later stadium is ingebracht. Anderzijds aangezien de locatie waar SIVZ wenst uit te breiden nu nog in gebruik is bij Geronimo.
- Daarnaast is door Geronimo zelf aangegeven dat zij bij nader inzien liever niet willen verhuizen naar de Noordweg, maar op Blikkenburg willen blijven. In de uitwerking is bekeken welke consequenties dit heeft voor het masterplan. Daaruit is naar voren gekomen dat in het kader van optimale spreiding en eventuele clustering (delen van velden en gezamenlijk gebruik van een kantinefaciliteit) de wens van Geronimo verdedigbaar is. Ook dezelfde wens (maar dan omgekeerd) van vereniging De Tovers (zie Noordweg) heeft er aan bijgedragen dat het handhaven van Geronimo op de huidige locaties géén negatieve impact heeft op de haalbaarheid of onderbouwing van het Masterplan. Bovendien leidt het handhaven op de huidige locatie ertoe dat per saldo minder kosten gemaakt hoeven te worden.
- Met Geronimo is tevens afgestemd dat mogelijkerwijs op termijn een hernieuwde discussie gevoerd zal worden over een alternatieve locatie voor de handboogschietvereniging indien SIVZ wenst vast te houden aan uitbreiding van de skeelerbaan. De gemeente kan niet garanderen dat Geronimo tot het ‘einde der tijden’ op Blikkenburg blijft zitten, de vereniging begrijpt en accepteert dit. Indien deze situatie zich voordoet dan zal op dat moment in gezamenlijkheid worden bekeken welke mogelijkheden er zijn. Qua huisvesting wordt geen eigen kantine gerealiseerd en zal Geronimo (mede)gebruik gaan maken van de accommodatie van de overige gebruikers op het sportpark.
- In de huidige situatie is er al een tekort aan parkeervoorzieningen. Hierdoor wordt er veel in bermen geparkeerd wat ten koste gaat van de flora en fauna, zeker in de bermen van de Blikkenburgerlaan. Ook ontstaan er onveilige situaties. Om dit te voorkomen is er aan de linkerkant van het sportpark, ter hoogte van de huidige locatie van HSV Phoenix, een extra parkeervoorziening op het sportpark ingepast (zie ook de tekening onder punt 5). Door de ontsluiting van deze parkeerplaats via de bestaande toegang van het Filosofenlaantje naar de Blikkenburgerlaan te laten verlopen is er geen extra nieuwe toegang noodzakelijk. Door realisatie van deze extra parkeervoorziening, in combinatie met maatregelen om het parkeren in de bermen te voorkomen, wordt tegemoet gekomen aan de bescherming van de flora en fauna in bermen.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- Aanleg één natuurgrasveld en twee kunstgrasvelden voor VV Jonathan zodat uiteindelijk 8 velden beschikbaar zijn¹.
- Aanleg van één kunstgrasveld bij FZO & Patria inclusief een efficiënte(re) inrichting van de jeugdveldjes.

¹ Bij de aanleg van nieuwe velden is uitgegaan van de norm die hiertoe door de gemeente Zeist (onder meer vastgelegd in de Beleidskaders d.d. 28 maart 2017) en de betreffende sportbonden worden gehanteerd.

- Aanleg twee kunstgras korfbalvelden voor RDZ. Deze velden worden gelijk aangelegd met de overige voorzieningen.
- Aanleg van 112 nieuwe parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende ontsluiting naar de Blikkenburgerlaan².

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen aan de gebouwen:

- Realisatie FZO-Patria kantine + zes nieuwe kleedkamers. Hiertoe is bewust gekozen omdat enerzijds de huidige voorzieningen van beide verenigingen al geruime tijd niet meer voldoen. Anderzijds kan hiermee ook een voorziening worden gecreëerd die nog ruimte biedt voor de doorontwikkeling van beide verenigingen, maar óók voor behoud van eigen identiteit. Er zal conform uitvoeringsplanning ook een tijdelijke voorziening benodigd zijn.
- Uitgangspunt is één voorziening als bouwkundige eenheid, met daarin kleedkamers die worden gedeeld en twee aparte kantines zodat conform wens de eigen identiteit van Patria en FZO worden behouden. Met beide verenigingen is wel afgestemd dat het nieuwe gebouw zodanig zal worden ontworpen dat indien gewenst op termijn de beide kantines relatief eenvoudig samengevoegd kunnen worden;
- Daarnaast heeft de realisatie van een nieuw gebouw als bijkomend voordeel dat hierdoor ook een efficiëntere inrichting van de jeugdveldjes mogelijk is.
- Vier extra kleedkamers voor Jonathan;
- Tijdelijk medegebruik door RDZ (en eventueel Geronimo) van bestaande kleedkamers SIVZ, danwel tijdelijk voorzien van extra capaciteit middels semipermanente units (die wij als gemeente al/nog in eigendom hebben).

Doordat de Hondenclub nog enige tijd op Blikkenburg blijft zitten (totdat de tijdelijke schoolvoorzieningen bij SV Austerlitz zijn weggehaald, zie 3.5), is er tot 2019 geen nieuw gebouw voor deze gebruikers en toekomstige gebruiker RDZ nodig. RDZ Korfbal komt namelijk pas naar Blikkenburg nadat de Hondenvereniging is verhuisd.

Pas na de verhuizing van RDZ zal, rekening houdend met de contractuele afspraken rondom het Z-battle initiatief, naar een definitieve bouwkundige oplossing voor tenminste deze drie verenigingen op Blikkenburg worden overgegaan.

In dit stadium wordt ook onderzocht welke mogelijkheden er bestaan om te komen tot het realiseren van een binnensportaccommodatie op Blikkenburg. Dit uiteraard in nauwe samenspraak met de grondeigenaar (de Evangelische Broeder Gemeente) en overige betrokken partijen. De aankomende jaren wordt dit idee verder op haalbaarheid worden getoetst. De wens tot toevoeging van binnensport maakt dus formeel géén onderdeel uit van dit Masterplan en is in voorliggende notitie dan ook niet verder uitgewerkt, noch financieel doorgerekend.

4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Plannen over de inrichting van Blikkenburg zijn met de groene groepen besproken en op onderdelen met hen vormgegeven. Op basis hiervan zijn de volgende aanpassingen meegenomen:

- Er wordt een groenbeheerplan voor het sportpark opgesteld om eventuele ecologische schade aan de flora en fauna als gevolg van onderhoud te voorkomen. Ook om de cultuurhistorische waarde van het gebied te borgen en te optimaliseren.
- Alle te verwijderen groen wordt gecompenseerd.
- Aan de oostzijde tussen de sportvelden en de Blikkeburgerlaan is er meer ruimte gecreëerd om de beplantingsingel te versterken.
- Er wordt ruimte gemaakt voor groencompensatie ter plaatse van het hondenterrein en tussen de skeelerbaan en Blikkenburgervaart.
- Er wordt tegemoet gekomen aan de sterke wens van de groene groepen om Geronimo te laten zitten achter de grondwal en bij het water.
- De bermen langs de Blikkenburgerlaan worden gespaard, hier wordt niet geparkeerd.
- Het Filosofenlaantje krijgt aan de oostzijde meer groen/ruimte.
- In het ontwerp is voorzien in de wens om het wandelpad vanuit het buitengebied langs de Blikkenburgervaart naar het Slot door te zetten.

² Bij de aanleg van parkeervoorzieningen is uitgegaan van de norm die hiertoe door de gemeente Zeist en het CROW wordt gehanteerd.

- Bij de inrichting wordt gestreefd naar een groene inpassing met gebruik van o.a. hagen.
- Er worden wandelpaden aangelegd zodat er natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de oever van de Blikkenburgervaart en er over het sportpark een wandelroute kan worden ingericht.

5. INRICHTINGSSCHETS

Op basis hiervan is een inrichtingsschets gemaakt die navolgend ter illustratie is opgenomen. In deze inrichtingsschets is ook te zien welke aanpassingen er ten aanzien van het groen worden doorgevoerd. In de bijlagen zijn de inrichtingsschetsen in hun volledigheid opgenomen.

Figuur 1: Inrichtingsschets Blikkenburg



6. DEELPLANNING

Voor de werkzaamheden op Blikkenburg wordt op hoofdlijnen navolgende planning aangehouden:

FZO/Patria:

- Bestemmingsplan clubgebouw FZO/Patria: eind 2018
- Bouw nieuwbouw clubgebouw: gereed eind december 2019.
- Aanleg kunstgrasveld; 1 juni 2019 - 1 september 2019 (de mogelijkheid om de lichtinstallatie op het hoofdveld naar voren te halen (naar 2018) wordt nog nader onderzocht).

Centrale voorziening:

- Centraal gebouw (eventueel en al dan niet in combinatie met een binnensportaccommodatie) voor SIVZ, RDZ en Geronimo. Bestemmingsplan laten we gelijk lopen met het gebouw van FZO/Patria of we starten een aparte procedure met als einddatum 2019.
- Bouw medio 2020 tot eind 2021.
- Eventueel combineren met herhuisvesting van de kleedkamers van Jonathan en/of realisatie van een binnensportruimte.

Jonathan:

- Aanleg velden: januari 2021 tot zomer 2021, 1 augustus 2021 in gebruik name kunstgrasvelden (het nieuwe natuurgrasveld is mogelijk later klaar in verband met aangroei van het veld). Mogelijkerwijs kan Jonathan wel al in 2019 gebruik maken van het vrijkomende veld van Patria als deze vereniging dan naar Blikkenburg-Oost is verhuisd.

RDZ naar Blikkenburg:

- Aanleg korfbalvelden: voorjaar 2021.
- Verhuizing van RDZ naar Blikkenburg voorafgaand aan buitenseizoen 2021. De urgentie van deze verhuizing is minder groot omdat RDZ vanaf het Bisonpark komt en daar niet plaats hoeft te maken voor een nieuwe gebruiker.

Hondensport:

- Op Blikkenburg handhaven tot 2019. Dan, als de tijdelijke onderwijshuisvesting op Austerlitz weg is, kan de hondensportvereniging naar Austerlitz worden verplaatst.

DEELPLANNING BLIKKENBURG



3.2 SPORTPARK NOORDWEG

Sportpark Noordweg wordt momenteel gebruikt door SV Saestum en korfbal De Tovers. Het sportpark is goed gesitueerd, goed bereikbaar voor inwoners, vervult een echte wijkfunctie en vormt een belangrijke locatie bij het realiseren van voldoende spreiding van sportvoorzieningen over Zeist. Het wordt daardoor van belang geacht dit sportpark te behouden. Bovendien zou er elders in Zeist onvoldoende ruimte zijn om de op sportpark Noordweg aanwezige sportverenigingen te kunnen herhuisvesten. Inzet is derhalve intensivering / optimalisering van het gebruik, waarbij het volgende toekomstbeeld wordt geschetst:

“Meer variatie en dynamiek aan de Noordweg”

Door het behoud en uitbreiding van sportpark Noordweg wordt ook aan deze kant van Zeist een multifunctioneel inzetbaar sportpark gecreëerd waar een breed pallet aan sporten wordt aangeboden. De uitbreiding maakt het mogelijk dat nieuwe sporten worden toegevoegd waardoor er meer diversiteit ontstaat en de verschillende sporten evenwichtiger over Zeist worden verspreid. Hierdoor wordt ook aan de Noordweg de potentie gerealiseerd voor een multifunctioneel inzetbaar sportpark, waarin meer sporten kunnen worden bedreven, er uitwisseling kan plaatsvinden tussen de verenigingen onderling én met maatschappelijke partners in de wijk.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Op sportpark Noordweg wordt voorgesteld de navolgende verenigingen te huisvesten:

- Saestum
- SV Zeist
- HSV Phoenix
- Korfbalvereniging Tovers

Dit houdt in dat de bestaande verenigingen Saestum en Tovers blijven zitten en twee nieuwe verenigingen worden toegevoegd, te weten HSV Phoenix en SV Zeist. Hierdoor worden de volgende voordelen gerealiseerd:

- Brede diversiteit aan sporten en verenigingen (3 sporten, 4 verenigingen). Door de verplaatsing van de honk- en softbalvereniging én handhaving van de Tovers op de Noordweg ontstaat er namelijk een gemengd sportcluster bestaande uit drie sporten en vier verenigingen.
- De voetbalverenigingen Saestum en SV Zeist hebben beide een zaterdag en zondag afdeling. Op dit moment heeft Saestum behoefte aan 3.7 wedstrijdvelden en SV Zeist een 0.7 veld, totaal 4.4 wedstrijdvelden. Dit volstaat bij zeer intensieve samenwerking, echter op basis van de normen van de KNVB dient dit te worden afgerond naar 5 velden. Er wordt derhalve gelijk een extra vijfde voetbalveld gerealiseerd
- Net als op sportpark Blikkenburg ontstaat op de Noordweg tenminste één sterke voetbalcluster van in dit geval intensief samenwerkende (en mogelijk zelfs fusierende) voetbalverenigingen.
- Er wordt tegemoet gekomen aan de “wens” om het aantal Zeister verenigingen terug te brengen, of in ieder geval beter te laten samenwerken, wat uiteindelijk de kwaliteit en het sportaanbod ten goede moet komen.

In de uitwerking zijn nog de navolgende bijzonderheden meegenomen:

- Na het raadsbesluit van 28 maart 2017 heeft het bestuur van Tovers zich nogmaals gebogen over de 1e oplossingsrichtingen zoals deze zijn voorgelegd en vastgesteld. Daarbij is gebleken dat er bij nader inzien binnen het bestuur meer discussie was dan op basis van de inbreng in de klankbordgroep had mogen blijken. Uiteindelijk is vast komen te staan dat er geen bestuurlijke meerderheid is voor een verhuizing van de Tovers naar Blikkenburg. Voor behoud van de Tovers op de Noordweg is die er wel. De vereniging heeft diensgevolge het verzoek ingediend om alsnog op de Noordweg te kunnen blijven.
- Er kan tegemoet worden gekomen aan de wens van Tovers om op de Noordweg te blijven. Hierbij is reeds met Tovers afgestemd dat er géén ruimte meer is om in de toekomst het aantal korfbalvelden uit te breiden. Bovendien moet het korfbalveld multifunctioneel worden ingezet (o.a. delen met andere gebruikers op het sportpark én openstellen ten behoeve van een wijkfunctie) en kan de Tovers medegebruik maken van de club- en kleedaccommodatie van de overige gebruikers op het sportpark. Tovers is hiermee akkoord en blijft onder deze condities graag op de Noordweg.
- SV Zeist heeft inmiddels bestuurlijk aangegeven dat -als ze uiteindelijk de oversteek naar de Noordweg maken- zij een voorstander zijn van het onderzoeken van een fusie tussen SV Zeist en Saestum, waarmee er één sterke voetbalvereniging op dit sportpark kan gaan ontstaan. Ook het bestuur van Saestum heeft aangegeven dat ze dit willen onderzoeken. Bij de uitwerking van de gebouwaanpassingen is in overleg met beide verenigingen reeds rekening gehouden met de realisatie van één gebouw waarin deze nieuwe voetbalvereniging zijn intrek kan nemen, aangevuld met Tovers en HSV Phoenix. Hierdoor wordt optimaal tegemoet gekomen aan de wens om gebouwen meer multifunctioneel te gebruiken.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- Aanleg van één honkbalveld & één softbalveld voor HSV Phoenix;
- Aanleg van één kunstgrasveld en twee natuurgrasvelden voor Saestum & SV Zeist.
- Reconstructie van het korfbalveld op het bestaande pupillenveld.
- Aanleg 180 extra parkeervoorzieningen op één van de oude (en volgens afmetingen formeel te kleine) velden van Saestum.
- Aanleg ontsluiting ter plaatse van de Krommerijnlaan, dit is de toekomstige hoofdingang van het sportpark.
- Reconstructie van de Sportlaan, vanaf de volkstuinten tot aan de Noordweg, waarbij er een éénrichtingsweg wordt aangelegd waarbij de auto te gast is.
- Creëren van een “centraal plein” waarmee de sportvelden/gebouwen worden verbonden en wat tevens kan dienen voor het organiseren van diverse activiteiten.

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen aan de gebouwen:

- Het huidige losstaande kleedkamergebouw, bestaande uit twee lagen kleedkamers, wordt gehandhaafd (530 m²);
- De huidige, gedateerde, éénlaags kantine van Saestum wordt grotendeels geamoveerd.
- Er wordt een nieuw club- en kleedgebouw voor SV Zeist, Saestum, Tovers en HSV Phoenix gerealiseerd van circa 840 m² bruto oppervlak (in twee lagen), voorzien van:
 - Extra Kleedkamers op de begane grond van 420 m², (grondvlak 420 m²);

- Nieuwe kantine inclusief aanvullende ruimten, afmeting nader te ontwerpen maar in totaal ook 420 m²;
- Dit nieuwe gebouw met kantine en uitbreiding kleedkamers wordt gerealiseerd tussen veld 1 (hoofdveld) en veld 2;
- De huidige, losstaande tribune richting het hoofdveld wordt gehandhaafd;
- Door middel van deze uitwerking hoeven géén extra gebouwvlekken op de Noordweg te worden gerealiseerd.

4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

De gronden van de Noordweg (inclusief de eventueel te verwerven delen) behoren *niet* tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Desalniettemin heeft de gemeente getracht bij de uitwerking van sportpark Noordweg zoveel als mogelijk rekening te houden met de kritiek- en aandachtspunten van de groene groepen.

De gemeente heeft daartoe contact gezocht met de werkgroep Natuurlijk Zeist-West en met de Stichting Milieuzorg Zeist (de groene groepen) om de beoogde inrichting van de Noordweg te bespreken en te vernemen waar mogelijk nog tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van de groene groepen. De Stichting Milieuzorg Zeist heeft zich bij de behandeling van het Masterplan in de gemeenteraad eind maart van dit jaar al uitgesproken tégen de voorgenomen uitbreiding van de sportvelden aan de Noordweg aan de andere zijde Sportlaan, gezien de door hen verwachte effecten die dat heeft op de natuur, het landschap en ook de cultuurhistorie.

Aangezien elke uitbreiding in de richting van het buitengebied voor de Stichting Milieuzorg Zeist onaanvaardbaar is, hebben zij aangegeven niets te zien in een nader overleg hierover. De werkgroep Natuurlijk Zeist-West heeft aangegeven nog per mail te reageren maar heeft uiteindelijk ook geen reactie meer ingezonden.

De projectgroep betreurt het feit dat beide partijen niet tot nader overleg bereid zijn gebleken maar respecteert deze keuze. Bij de verdere uitwerking van het plan voor de Noordweg is daarom vastgehouden aan het groenstructuurplan dat in het verleden met betrokkenheid van deze partijen is opgesteld en is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast is in het ontwerp getracht zoveel mogelijk rekening te houden met alle eerder geuite bezwaren van de groene groepen. Dit heeft in ieder geval geresulteerd in de navolgende aspecten die in het ontwerp voor de Noordweg zijn meegenomen:

- De omzooming van het sportpark is zoveel mogelijk gehandhaafd;
- De open zichtlijn is zoveel mogelijk gehandhaafd (zie ook de inrichtingsschets);
- De slagenverkaveling en kavelstructuur is zoveel mogelijk aangehouden;
- Er is vanuit alle hoeken getracht het uitzicht zo goed mogelijk in ere te houden; zo zijn de ballenvangers evenwijdig aan de zichtlijnen geplaatst, waardoor ze geen belemmering vormen voor het doorzicht over het sportpark;
- Er worden geen bouwwerken aangebracht; aan te brengen Dug Outs worden zoveel mogelijk in natuurlijke materialen uitgevoerd;
- Ook met afwerking van hekwerken en verlichting is rekening gehouden met natuurlijke uitstraling en kleurstelling die past in het groene karakter van het gebied;
- Het kunstgrasveld is niet aan de rand van het sportpark gesitueerd maar in het midden, waardoor vanaf de randen van het sportpark vrijwel altijd een natuurlijke ondergrond zichtbaar is;
- Er is extra ruimte ingericht voor watercompensatie en natuurcompensatie;
- Bij de Noordweg zal het kunstgrasveld, mede gezien het feit dat dit materiaal nu ook al op de Noordweg wordt toegepast, worden gevuld met TPE in plaats van rubbergranulaat. TPE bevat geen zware metalen, looft niet uit, en is herbruikbaar.
- Zoals reeds geschetst worden voor de bebouwing de huidige bouwvlekken gehandhaafd.
- En ten slotte wordt ook hier een groenbeheerplan voor het sportpark opgesteld om ecologische schade aan de flora en fauna als gevolg van onderhoud te voorkomen en om de cultuurhistorische waarde van het gebied te borgen en te optimaliseren.

Uiteraard blijft de projectgroep open staan voor een dialoog met Natuurlijk Zeist-West en met de Stichting Milieuzorg Zeist.

5. INRICHTINGSSCHETS

Op basis hiervan is een inrichtingsschets gemaakt die navolgend ter illustratie is opgenomen. Ook hierin is te zien welke aanpassingen er ten aanzien van het groen worden doorgevoerd.

Figuur 2: Inrichtingsschets Noordweg



6. DEELPLANNING NOORDWEG

Voor de werkzaamheden op de Noordweg wordt op hoofdlijnen de navolgende planning aangehouden:

- Grondverwerving en bestemmingsplan Noordweg: 2018 en 2019, gereed eind 2019;
- Slopen gebouw Saestum eind 2019;
- Realiseren nieuw club- en kleedgebouw voor Saestum, SV Zeist, Tovers, HSV Phoenix: jan. 2020 en gereed in jan. 2021;
- Verhuizing SV Zeist (en evt fusie) in de winterstop van het seizoen 2021/2022;
- Honk- en softbal op Noordweg: jan 2020 tot jan 2021. (aanbesteding plus realisatie);
- Aanleg voetbalvelden op Noordweg: jan 2020 tot jan 2021. (aanbesteding plus realisatie).



3.3 SPORTPARK BISONPARK

Sportpark Bisonpark ligt in de wijk Zeist Oost op een mooi stuk grond gelegen tegenover het Hertenkamp en heeft op dit moment korfbalvereniging RDZ als hoofdgebruiker. Het Bisonpark bestaat uit een grote grasweide van bijna 2 hectare, uit de Bisonstal (welke nu fungeert als het clubhuis van RDZ) en gymzaal de Bisonhal. Ook worden er jaarlijks gedurende de zomervakantie kinderactiviteiten aangeboden door St. Lobbus. Daarnaast vervult het park ook een steeds groter wordende rol binnen het ongeorganiseerd sporten en sportactiviteiten uit de wijk. Op het sportpark zijn echter geen mogelijkheden om andere gebruikers te huisvesten, of georganiseerd gebruik te intensiveren. Er is daarom gekomen voor een toekomstvisie waarbij het sportpark vooral wordt ingezet voor de buurt en iedereen vrij gebruik kan maken van het (sport)park:

“Vrij recreëren, sporten en bewegen op Sportpark Bisonpark”

Door het vrijroosteren van het sportpark kan sportpark Bisonpark een meer prominente rol gaan vervullen bij het huisvesten van diverse vormen van sporten en bewegen, in georganiseerd maar vooral ook in ongeorganiseerd verband. Het sportpark wordt voor iedereen opengesteld en kan bij uiteenlopende evenementen en activiteiten worden ingezet als locatie om te recreëren, te sporten en te bewegen. Hierbij kan worden gedacht aan wijkactiviteiten, kinderactiviteiten, evenementen, circus, avondvierdaagse, ongeorganiseerd sporten door inwoners, bootcampclubjes, balletje trappen etc.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Bij de uitwerking van de 1^e oplossingsrichtingen begin 2017 is ingezet op een “uitruil” van de hondensportvereniging (van Blikkenburg naar het Bisonpark) met RDZ (van het Bisonpark naar Blikkenburg). Echter, aanvullende gesprekken met de hondensportvereniging over hun specifieke wensen hebben uitgewezen dat er op en rondom het Bisonpark onvoldoende mogelijkheden zijn om de gewenste parkeervoorzieningen en/of verlichting te realiseren. Er is gezamenlijk vastgesteld dat het onwenselijk is om de hondensportvereniging naar het Bisonpark te verhuizen.

Er is daarom gezocht naar een andere locatie voor de hondensportvereniging. In nauwe afstemming met de hondensportvereniging en SV Austerlitz is gekozen voor een verplaatsing van de hondensportvereniging naar Austerlitz. Dit past goed bij de wensen van de hondensportvereniging en betekent in meerdere opzichten een impuls voor SV Austerlitz en de bijbehorende accommodatie.

Het Bisonpark wordt daardoor na het vertrek van RDZ helemaal leeggeroosterd van georganiseerde (korfbal)sport en in zijn geheel ingezet voor wijk sportactiviteiten, evenementen en ongeorganiseerde sportbeoefening. In dialoog met de buurt kan tot deze herinvulling worden gekomen.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- De korfbalvelden van RDZ worden na de verhuizing in 2021 omgevormd naar openbaar sport- en evenemententerrein zodat het kan worden ingezet voor diverse sport- en spelactiviteiten. Het sportpark is openbaar toegankelijk voor de inwoners van Zeist.
- Verder zijn er geen aanpassingen noodzakelijk.

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

- Korfbalvereniging RDZ zal met ingang van 2021 naar Blikkenburg verhuizen. Op dat moment komt de Bisonstal leeg te staan. Mocht dit gebeuren dan gaat het gebouw terug naar de afdeling Vastgoed en valt het gebouw onder haar verantwoordelijkheid. De gemeente zal de periode tot aan dat moment gebruiken om een geschikte herbestemming van de Bisonstal te onderzoeken. Mogelijkerwijs kan hiertoe een prijsvraag voor worden uitgeschreven.

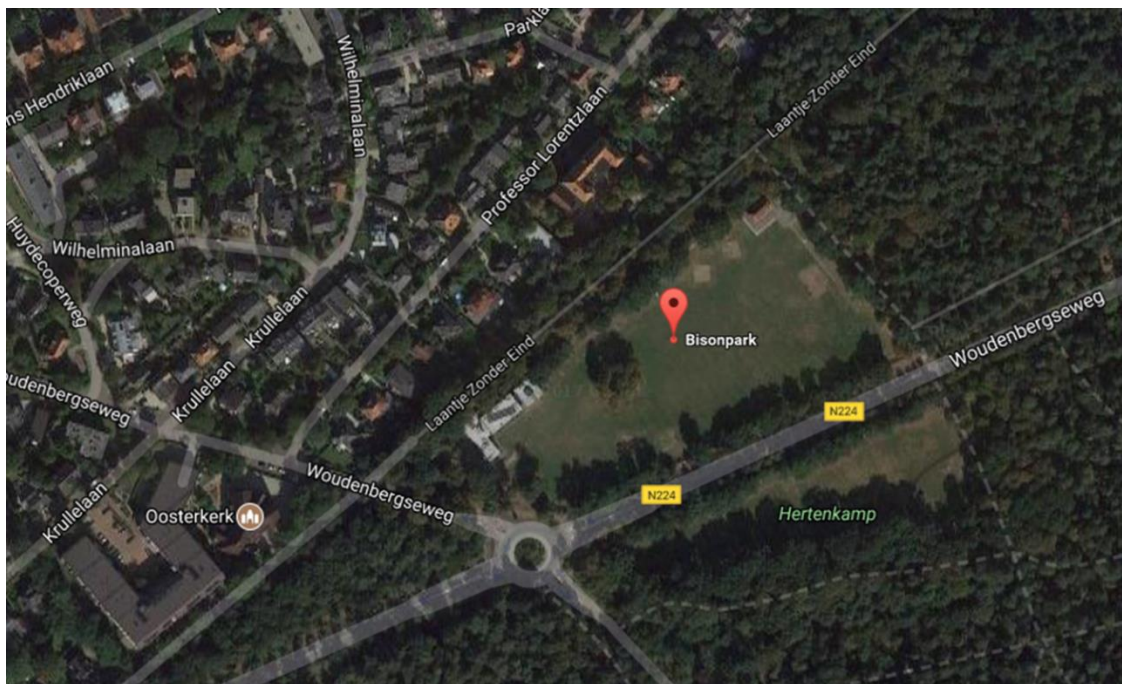
4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Er zijn geen ecologische aspecten ten aanzien van de voorgenomen leegroostering van het Bisonpark.

5. SITUERING

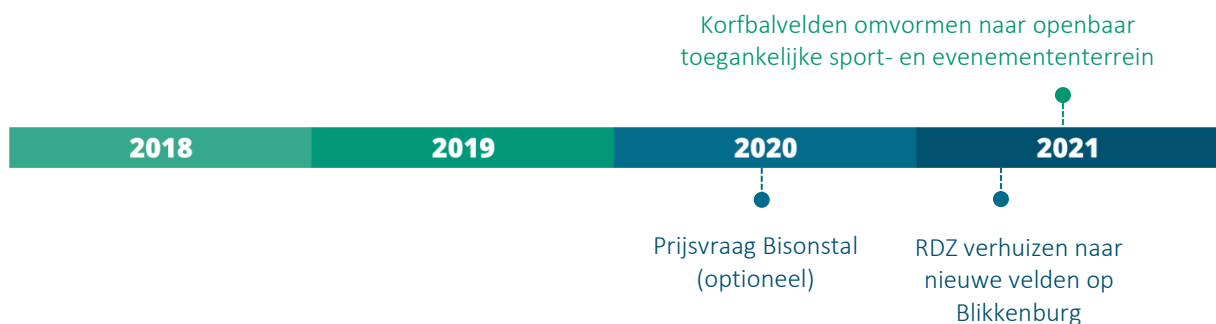
Op onderstaande luchtfoto is de huidige situering van het Bisonpark zichtbaar.

Figuur 3: Luchtfoto Bisonpark



6. DEELPLANNING BISONPARK

Voor de werkzaamheden op het Bisonpark wordt op hoofdlijnen de navolgende planning aangehouden:



3.4 SPORTPARK DIJNSELBURG

Voor Sportpark Dijnseburg (het gaat hier over het voetbalcomplex tegen Huis ter Heide aan) is vast komen te staan dat het sportpark onderbezet is. Bovendien zijn het met name de ontsluiting en afgelegen ligging die sporters (jeugd) weerhouden hier naartoe te willen trekken. De locatie wordt door veel gebruikers dan ook niet als optimaal beoordeeld op het gebied van toegankelijkheid en veiligheid.

De locatie Dijnseburg draagt ten opzichte van andere locaties bovendien niet bij aan een optimale spreiding gerelateerd aan bevolkingsconcentraties, noch ledenherkomst. Tenslotte zijn er in de directe nabijheid diverse alternatieven voorhanden, zoals bijvoorbeeld het nabijgelegen Vliegendorp (overcapaciteit). Handhaven van het gebruik ligt *in keuzevergelijking met andere locaties in Zeist* daarom niet voor de hand. Intensiveren is sowieso niet mogelijk aangezien een deel van het terrein sinds enkele jaren al anders bestemd is. Er is om die reden een toekomstbeeld geschetst waarbij het sportpark wordt omgevormd en de gebruikmakende vereniging wordt verhuisd:

“Sportpark Dijnseburg, een ontmoetingsgebied voor sporters en recreanten”

Door de voorgestelde aanpassingen op sportpark Dijnseburg wordt het gebied niet langer meer ingezet als (georganiseerd buiten)sportpark. De nadruk komt veel meer te liggen op ongeorganiseerd gebruik, dagrecreatie en mogelijk zelfs vormen van verblijfsrecreatie. Het gebied wordt doorontwikkeld met behoud van het sportieve-recreatieve karakter, waardoor het goed (of beter) aansluit bij het karakter van het andere deel van Dijnseburg, waar al het zwembad, de sporthal en AV Fit zijn gesitueerd en waar in visievorming ook wordt ingezet op outdoor, adventure, boot camp etc.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Bij de uitwerking van de 1^e oplossingsrichtingen is ingezet op een verhuizing van SV Zeist naar de beoogde uitbreiding van De Noordweg. In samenspraak met vertegenwoordigers van SV Zeist en Saestum is een programma van wensen opgesteld op basis waarvan deze verhuizing draagvlak lijkt te hebben onder de leden van beide verenigingen (“lijkt”, aangezien ten tijde van deze notitie (nog) geen ALV is gehouden). De uitwerking hiervan is opgenomen in het voorliggende Masterplan. Dit houdt in dat SV Zeist (in geval van vaststelling van het masterplan) in de winterstop van het seizoen 2021/2022 de overstap kan maken naar sportpark Noordweg.

Het sportpark zal vervolgens worden ontmanteld en niet langer meer worden ingezet als sportpark. De nadruk komt veel meer te liggen op ongeorganiseerd gebruik, dagrecreatie en mogelijk ook verblijfsrecreatie. Het gebied wordt doorontwikkeld met behoud van het sportieve-recreatieve karakter waardoor het beter aansluit op de reeds aanwezige accommodaties en activiteiten in de directe omgeving (o.a. sporthoek Dijnseburg en de daar aanwezige camping). Eventuele ontwikkelingen (die nadrukkelijk nog niet gepland zijn) worden in nauwe samenspraak met omwonenden en/of buurtvereniging bepaald.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- De voetbalvelden van SV Zeist worden na de verhuizing van SV Zeist ontmanteld (hekwerken verwijderen, verlichting amoveren, etc.) zodat ze in de toekomst ingezet kunnen worden voor andere doeleinden.
- Verder zijn er geen aanpassingen noodzakelijk.

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

- Het club- en kleedgebouw van SV Zeist wordt overgedragen aan de gemeente. Deze zal het gebouw tot nader order in stand houden en meenemen bij de toekomstige ontwikkelingen.

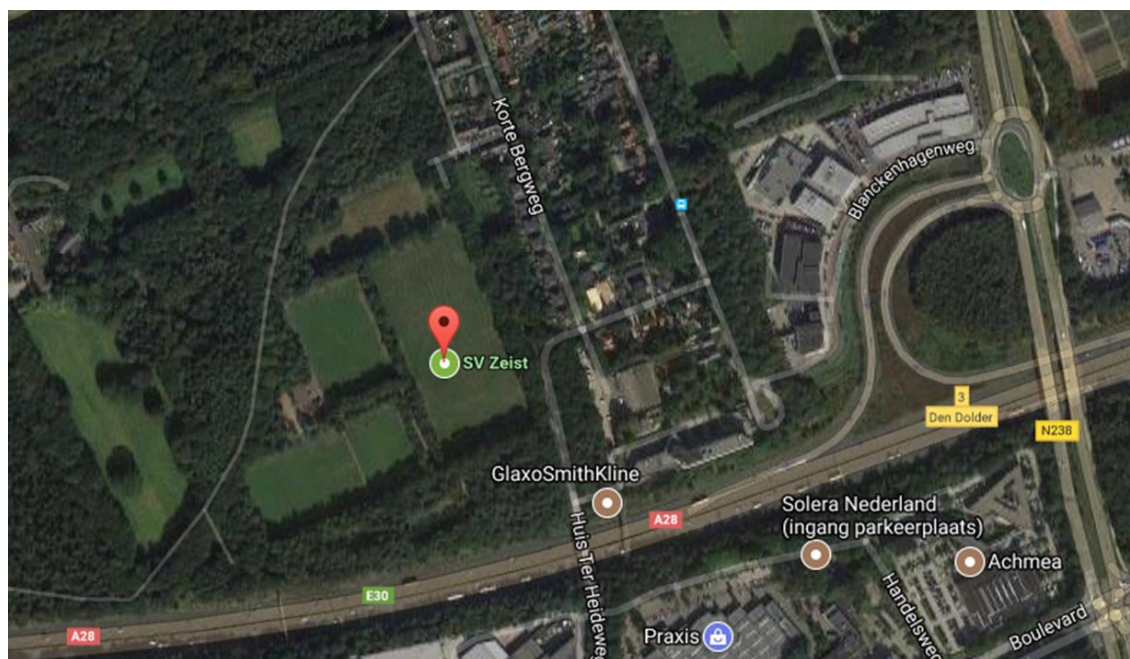
4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Er zijn geen ecologische aspecten ten aanzien van de voorgenomen leegroostering van Sportpark Dijnseburg.

5. SITUERING

Op onderstaande luchtfoto is de huidige situering van SV Zeist en het sportpark zichtbaar.

Figuur 4: Luchtfoto Dijnselburg



6. DEELPLANNING DIJNSELBURG

Voor de werkzaamheden op sportpark Dijnselburg wordt op hoofdlijnen de navolgende planning aangehouden:

Voetbalvelden ontmantelen en geschikt maken voor nieuwe bestemming



3.5 SPORTPARK AUSTERLITZ

Met twee velden heeft SV Austerlitz overcapaciteit aan voetbalvelden. De vereniging heeft de nadrukkelijke wens om meerdere sporten op het sportpark aan te (blijven) bieden om zo interessant te blijven voor haar gebruikers. Ook hoopt men meer bezoekers te trekken, de vereniging zoekt nadrukkelijk naar nieuwe mogelijkheden voor intensivering van het gebruik. En er is door de huidige overcapaciteit fysiek ook ruimte op het sportpark om een gebruiker toe te kunnen voegen. Er is daarom een toekomstbeeld geschetst waarbij een deel van het sportpark wordt aangepast zodat er nieuw gebruik gehuisvest kan worden:

“Nieuwe gebruikers op sportpark Austerlitz”

Door de voorgestelde aanpassingen op sportpark Austerlitz ontstaat er ruimte ter grootte van 1 voetbalveld dat kan worden aangewend voor het huisvesten van nieuwe gebruikers. In aanvulling op de reeds aanwezige tennis- en voetbalsport wordt hierdoor multifunctioneel gebruik gemaakt van het sportpark en worden diverse sporten bij elkaar geclusterd. Hierdoor ontstaat een (nog meer dan nu) aantrekkelijk en multifunctioneel sportpark dat zowel de directe omgeving bedient, maar, door de toevoeging van de hondensportvereniging, ook een breder en meer regionaal publiek trekt.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

De vereniging Austerlitz overweegt zelf om één of twee padelbanen (variant op tennis) aan te leggen ter plaatse van de huidige oefenkooi. Deze wens maakt echter geen onderdeel uit van het Masterplan, en is in voorliggende notitie dan ook niet verder meegenomen. Daarbij, de eventuele aanleg van een of meerdere padelbanen op het huidige tennispark lost de overcapaciteit aan sportvelden niet op.

Met Austerlitz en de hondensportvereniging is daarom de mogelijkheid besproken of de hondensportvereniging eventueel gehuisvest kan worden op het tweede natuurgrasveld van Austerlitz. Dit veld zal tot 2019 gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting voor de school in Austerlitz, maar daarna komt het veld weer beschikbaar terwijl SV Austerlitz het in principe niet nodig heeft. Zowel SV Austerlitz als de hondensportvereniging zijn enthousiast over deze ontwikkeling. In nauwe afstemming met de hondensportvereniging en SV Austerlitz is daarom gekozen voor een verplaatsing van de hondensportvereniging van Blikkenburg naar Austerlitz. Dit past goed bij de wensen van de hondensportvereniging en betekent in meerdere opzichten een impuls voor SV Austerlitz en de bijbehorende accommodatie.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- Het tweede veld van Austerlitz zal (nadat in 2019 de tijdelijke huisvesting voor de school is weggehaald) worden omgevormd naar een terrein voor de hondensportvereniging.
- Er wordt extra leunhekwerk geplaatst met gaas en dubbele poorten om het hondensportterrein goed te kunnen afsluiten.
- Het hoofdveld van Austerlitz wordt gerenoveerd en voorzien van veldverlichting zodanig dat de vereniging dit kan blijven gebruiken voor trainingen en wedstrijden.
- Verder zijn er geen aanpassingen noodzakelijk. Wel zal in de nabije toekomst nader worden verkend in hoeverre het extra gebruik (school, hondensport) dient te leiden tot aanpassing van de parkeervoorziening.

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

- Er worden geen aanpassingen aan het bestaande gebouw van Austerlitz voorgesteld.
- De hondensportvereniging gebruikt een aantal containers voor opslag, deze zullen naar sportpark Austerlitz verhuisd worden en passend op het sportpark worden neergezet danwel zal hiertoe te zijner tijd, al dan niet in relatie tot de tijdelijke huisvesting van de school, naar een andere structurele oplossing worden gekeken.

4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Er zijn geen ecologische aspecten ten aanzien van de voorgenomen aanpassing van het tweede veld van Austerlitz.

5. INRICHTINGSSCHETS

Op basis hiervan is de navolgende inrichtingsschets gemaakt.

Figuur 5: Inrichtingsschets Austerlitz



6. DEELPLANNING AUSTERLITZ

Voor de werkzaamheden op sportpark Austerlitz wordt op hoofdlijnen de navolgende planning aangehouden:

Tweede veld van SV Austerlitz omvormen naar
terrein voor hondensport



3.6 SPORTPARK DEN DOLDER DOSC

Sportpark Den Dolder biedt onderdak aan de omnivereniging DOSC die op het sportpark, zowel op het buitenterrein als in de binnensportaccommodatie, diverse sporten aanbiedt. Er is geen mogelijkheid voor verdere verregaande samenwerking met andere sportverenigingen aangezien hiertoe fysiek de mogelijkheden ontbreken. Wel heeft DOSC dringend behoefte aan optimalisatie van met name de buitensportvelden aangezien deze nu niet toereikend zijn om alle sporters op juiste wijze te faciliteren. Het toekomstbeeld voor sportpark Den Dolder richt zich dan ook vooral op verbetering van de huidige buitensportaccommodatie om het gebruik te optimaliseren:

“Optimaliseren van sportpark Den Dolder”

De belangrijkste beperkingen om beter gebruik te kunnen maken van het sportpark zijn gelegen in enkele accommodatieknelpunten. Als deze kunnen worden opgelost dan zal DOSC als omnivereniging haar aanbod uitbreiden, meer sporters kunnen huisvesten, gebruikers beter en vaker laten sporten en daardoor uiteindelijk het gebruik van het sportpark verder optimaliseren.

1. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Voor de locatie Sportpark Den Dolder is in samenspraak met de gebruikmakende vereniging DOSC in beeld gebracht welke aanpassingen ter plaatse noodzakelijk zijn. Er is dringend behoefte aan kunstgras op het hoofdveld, hiermee neemt de druk op doordeweekse avonden af waardoor meer sporters kunnen worden bediend. De vereniging wil graag 45+ voetbal aanbieden wat voor meer binding, gezelligheid en betrokkenheid bij de vereniging zorgt en mogelijk voor meer vrijwilligers, maar dat is door het huidige capaciteitsprobleem niet mogelijk. Daarnaast is er een sterke wens voor uitbreiding van de pupillenveldjes zodat deze voldoen aan de minimale afmetingen. Op dit moment voldoen de velden feitelijk niet aan de norm. Resumerend is uit de analyse van gebruik in relatie tot de beschikbare velden vast komen te staan dat er behoefte is aan een permanente uitbreiding van de kleedkamers (ter vervanging van de tijdelijke units die er nu staan), de aanleg van een kunstgras hoofdveld, het vergroten van de twee pupillenveldjes en het aanbrengen van veldverlichting. Een eerste conceptuitwerking van deze wensen heeft uitgewezen dat er planologisch geen mogelijkheden zijn om de bestaande pupillenveldjes uit te breiden. Dit knelpunt kan dus niet worden opgelost. In overleg met DOSC is daarom ingezet op het aanbrengen van kunstgras op het hoofdveld, hiermee kan een deel van het gebruik van de pupillenveldjes worden omgeroosterd waardoor het knelpunt afdoende wordt opgelost. Bovendien kan zo het hoofdveld meer multifunctioneel worden ingezet waardoor ook de gewenste uitbreiding naar 45+ voetbal mogelijk wordt.

2. AANPASSINGEN AAN VELDEN & ONTSLUITING

Dit leidt tot de navolgende aanpassingen voor het sportpark:

- Het hoofdveld wordt voorzien van kunstgras en wordt voorzien van verlichting.
- Verder zijn er geen aanpassingen aan de pupillenvelden mogelijk ivm planologische beperkingen.

3. AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN

Voor de gebouwen worden de navolgende aanpassingen doorgevoerd:

- Er worden vier permanente kleedkamers gebouwd bij het huidige complex ter vervanging van de tijdelijke units die er nu staan.
- Verder zijn er geen aanpassingen noodzakelijk.

Ten aanzien van de gebouwen dient nog te worden opgemerkt dat DOSC op dit moment de enige locatie is waarbij wordt afgeweken van de in maart 2017 vastgestelde beleidsregels qua eigendom van opstallen: gezien de complexe bouwkundige situatie ter plaatse, waarbij een binnensportaccommodatie, kantine en kleedkamers in één gebouw zijn geïntegreerd, is en blijft de gemeente Zeist (vooralsnog) eigenaar van dit totaalcomplex en ook van de vier nieuw te bouwen kleedkamers. Hiermee wordt afgeweken van het beleid dat stelt dat opstallen voor buitensportaccommodaties in principe in zijn geheel in eigendom zijn bij de gebruikmakende vereniging. De gemeente zal in de toekomst het gesprek met DOSC aangaan om te bekijken of er mogelijkheden zijn om ook op deze locatie de eigendomsverhoudingen in lijn te brengen met het gemeentelijke beleid.

4. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Er zijn geen ecologische aspecten ten aanzien van de voorgenomen aanpassing van het hoofdveld van DOSC.

5. INRICHTINGSSCHETS

Op basis hiervan is de navolgende inrichtingsschets gemaakt.

Figuur 6: Inrichtingsschets Den Dolder



6. DEELPLANNING SPORTPARK DEN DOLDER

Voor de werkzaamheden op sportpark Den Dolder wordt op hoofdlijnen de navolgende planning aangehouden:



4 FINANCIËLE IMPACT

4.1 INLEIDING

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. Met de sport wordt een brug geslagen naar gezondheid, welzijn, Wmo, jeugd- en jongeren, minima, onderwijs, et cetera. De sport- en beweegvisie 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.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van een Masterplan Buitensportaccommodaties is gelegen in het feit dat reeds eerder is vastgesteld dat het de gemeente ontbreekt aan voldoende financiële middelen om het huidige areaal aan buitensportaccommodaties langjarig in stand te houden. Bij de uitwerking van het masterplan is daarom van groot belang, dat niet alleen de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties in beeld worden gebracht, maar ook nadrukkelijk stil wordt gestaan bij de financiële consequenties die hiermee samenhangen. Daarbij is het enerzijds van belang de incidentele investeringskosten goed in beeld te brengen, maar is het zo mogelijk nog belangrijker om inzicht te verschaffen in de structurele lasten die met het Masterplan gemoeid zijn. Idealiter wordt op termijn namelijk een situatie gecreëerd waarbij het maatschappelijk rendement (als gevolg van clustering, gezonde verenigingen, meer multifunctioneel gebruik en een betere spreiding) wordt verhoogd terwijl de financiële jaarlasten die daarmee samenhangen niet navenant stijgen.

Om dit inzicht te verschaffen is in voorliggend hoofdstuk uitwerking gegeven aan de financiële consequenties. Allereerst door stil te staan bij de verschillende investeringskosten die voortvloeien uit het Masterplan. Dit betreffen investeringen in sportvelden, in club- en kleedgebouwen en investeringen in bijkomende kosten en frictiekosten.

Verder wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de financiële spelregels en op de beleidskaders die bij de uitwerking van het masterplan zullen worden toegepast dan wel op toekomstige vraagstukken van toepassing worden verklaard.

4.2 INVESTERINGSKOSTEN MASTERPLAN (=EENMALIG)

In deze paragraaf zijn de verschillende investeringen in beeld gebracht die samenhangen met de realisatie van het Masterplan Buitensportaccommodaties. Achtereenvolgens is uitwerking gegeven aan:

1. Investeringskosten in de velden (exclusief overige voorzieningen);
2. Investeringskosten in de gebouwen op de verschillende sportparken;
3. Bijkomende kosten zoals de kosten voor de realisatie van onder andere de infrastructurele voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeerplaatsen en riolering, alsmede de afwerking/aankleding van de sportparken;
4. Frictiekosten die ontstaan als gevolg van het Masterplan.

4.2.1 INVESTERINGEN IN VELDEN

Allereerst zijn de kosten in beeld gebracht voor de verschillende veldaanpassingen die volgen uit de in het Masterplan uitgewerkte voorstellen voor de verschillende sportparken. Hierbij is uitgegaan van gedetailleerde ramingen die een realistische inschatting maken van de kosten die hiermee gepaard gaan. Een samenvattend overzicht van de investeringskosten voor de realisatie van de nieuwe velden en de herinrichting van het bestaande velden op de diverse sportparken is weergegeven in de navolgende tabel 1.

Tabel 1: Overzicht investeringskosten velden (exclusief overige voorzieningen) conform masterplan Zeist

Sportpark	jaar van aanleg	investering ¹⁾	jaarlijkse kapitaallast ²⁾
Noordweg	2020	1.652.000,--	47.200,--
Blikkenburg-Oost	2019	622.000,--	17.771,--
Blikkenburg-West	2021	1.380.500,--	39.443,--
Oude Postweg	2019	125.000,--	3.571,--
Den Dolder	2018	475.000,--	13.571,--
Totaal		4.254.500,--	121.556,--

1) De bedragen zijn inclusief staartkosten, VAT-kosten (Vorbereiding, Administratie en Toezicht) en kosten onvoorzien. De bedragen zijn exclusief BTW.

2) Jaarlijkse kapitaallast is gebaseerd op afschrijvingstermijn van 35 jaar en een rekenrente van 0,8% (vanaf 2018).

4.2.2 INVESTERINGEN IN GEBOUWEN

Vervolgens zijn ook de investeringen in de opstallen in beeld gebracht. Ook hier is weer uitgegaan van de aanpassingen zoals deze in de voorliggende notitie per sportpark zijn beschreven. Per deeltraject is een gedetailleerde raming opgesteld. In navolgende tabel zijn de verschillende bedragen per sportpark samengevoegd tot een overzichtelijk geheel.

Tabel 2: Overzicht investeringskosten opstallen.

Sportpark		jaar van aanleg	investering ¹⁾
Noordweg	Nieuwbouw	2020	1.125.000,--
Blikkenburg-Oost	Nieuwbouw	2019	880.000,--
Blikkenburg-West	Nieuwbouw	2021	1.000.000,--
Oude Postweg	--		
Den Dolder	Nieuwbouw	2018	211.000,--
Totaal			3.216.000,--

1) De bedragen zijn inclusief staartkosten, VAT-kosten en onvoorzien, maar exclusief BTW.

4.2.3 BIJKOMENDE KOSTEN

In verband met de aanleg van de nieuwe buitensportaccommodaties en de herinrichting van de sportparken Noordweg en Blikkenburg-West is er ook sprake van diverse bijkomende kosten. Dit betreffen alle investeringen buiten de sportvelden om. Dat houdt in: de aanleg van parkeerplaatsen, fietsenstallingen, verhardingen, een centraal plein, aanbrengen HWA riolering, dempen van de watergang, reconstructie ontsluiting sportpark, verlichting, groenvoorzieningen, terreinmeubilair, aanbrengen loopbrug bij Jonathan, et cetera. Deze bijkomende kosten zijn per sportpark weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Overzicht investeringskosten overige voorzieningen

Sportpark	jaar van aanleg	investering ¹⁾
Noordweg	2020	715.000,--
Blikkenburg-Oost	2019	0,--
Blikkenburg-West	2021	675.500,--
Oude Postweg	2019	0,--
Den Dolder	2018	0,--
Totaal		1.390.500,--

1) De bedragen zijn inclusief staartkosten, VAT-kosten en onvoorzien, maar exclusief BTW.

4.2.4 FRICTIEKOSTEN

Tenslotte is er binnen het Masterplan ook nog sprake van frictiekosten. Deze kosten zijn niet direct aan een deelproject toe te wijzen c.q. hebben geen betrekking op realisatie van velden en/of opstallen maar moeten wel worden gemaakt om het masterplan mogelijk te maken. Voorbeelden van frictiekosten zijn sloop van bestaande voorzieningen, voorzien in tijdelijke huisvesting, de aankoop van grond en bijvoorbeeld de schadeloosstelling van verenigingseigendommen conform akte van opstal. Verder is er de wens om een interactieve voetbalmuur te plaatsen op sportpark Blikkenburg. In tabel 4 zijn de frictiekosten inzichtelijk gemaakt. Het betreft hier nadrukkelijk een inschatting omdat een deel van de frictiekosten nog onderwerp is van overleg nadat is ingestemd met de verdere uitwerking van het Masterplan. Bij de inschatting van deze frictiekosten is uitgegaan van de financiële spelregels zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 4.4.

Tabel 4: Overzicht frictiekosten

Sportpark / vereniging	Omschrijving	Kosten ¹⁾
Noordweg	Grondverwerving	PM ²⁾
Divers	Kosten sloop, afwikkeling en voorzien in tijdelijke opstallen	305.000,--
Blikkenburg	Interactieve voetbalmuur	25.000,--
Totaal		330.000

1) De bedragen zijn exclusief BTW.

2) De kosten voor de grondverwerving Noordweg zijn nog op PM geplaatst. De gemeente Zeist en de grondeigenaar zijn nog met elkaar in gesprek over de aankoopwaarde van de grond. Derhalve kan deze hier als investering nog niet worden opgenomen. De structurele financiële consequenties hiervan zijn wel al opgenomen (en versleuteld) in paragraaf 4.3.

3) Afwikkeling bestaande opstallen met verenigingen: we willen (en moeten ook conform akte van opstal) voorkomen dat de verenigingen omwille van dit traject worden opgezeadeld met schulden; we streven naar vitale verenigingen, daarbij hoort een gezonde start.

4.2.5 CONCLUSIE

Resumerend kan worden gekomen tot het navolgende overzicht aan eenmalige kosten, die zijn opgebouwd uit investeringen aan velden & opstallen, bijkomende kosten en frictiekosten. De totale investeringskosten voor de uitvoering van het Masterplan bedragen € 9.191.000,--. Hierin is de grondaankoop nog niet meegenomen, deze is op PM geplaatst.

Tabel 5: Overzicht totale investeringen

Kostensoort	Omschrijving	Kosten ¹⁾
Investeringskosten	Aanpassingen velden op de sportparken	4.254.500,--
Investeringskosten	Aanpassingen opstallen op de sportparken	3.216.000,--
Bijkomende kosten	Ontsluiting, parkeerplaatsen en riolering, alsmede de afwerking/aankleding van de sportparken	1.390.500,--
Frictiekosten	Tijdelijke huisvesting, afkoopsommen opstallen etc.	330.000,--
Totaal		9.191.000

1) De bedragen zijn exclusief BTW.

4.3 KOSTEN ONDERHOUD EN BEHEER (=STRUCTUREEL)

In de vorige paragraaf zijn de verschillende investeringen in beeld gebracht om vast te kunnen stellen welke eenmalige kosten met de realisatie van het Masterplan zijn gemoeid. Echter, naast de incidentele kosten is het tevens van groot belang om ook de structurele lasten in beeld te brengen. Deze lasten zijn gemoeid met het toekomstige beheer en de instandhouding van de accommodaties (structurele gevolgen voor gemeentelijke meerjarenbegroting) en geven daarmee aan tegen welke jaarlijkse kosten het aanbod aan buitensportaccommodaties langjarig in stand kan worden gehouden. De structurele lasten zijn inzichtelijk gemaakt op basis van de voornoemde ramingen en het MOP (Meerjaren Onderhoudsplan) dat reeds in 2016 door de gemeente is vastgesteld. In deze nieuwe MOP's is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe (Europese) normen die voor de buitensportaccommodaties gelden ten aanzien van toegankelijkheid.

Tot slot is het zo dat het Masterplan Buitensport zich primair op richt de benodigde investeringen en onderhoud. Het gesprek met de verenigingen over de tarieven (opbrengsten) en de overige kosten valt conform bestuursopdracht buiten de scope van dit Masterplan. Zoals opgenomen in de sportvisie en uitvoeringsplanning daarvan komt dit traject in 2019 aan de orde. Deze tarievendiscussie wordt overigens niet gevoerd vanuit een bezuinigings- of gemeentelijk dekkingsvraagstuk, maar vanuit het streven te komen tot een open, transparant en rechtvaardig systeem.

4.3.1 KOSTEN BEHEER EN ONDERHOUD MASTERPLAN BUITENSPORTACCOMMODATIES

De kosten voor beheer en onderhoud van de sportvelden zijn nader uit te splitsen in een aantal kostensoorten. Navolgend zijn deze kort één voor een weergegeven waarna op het einde een resumerend overzicht is gepresenteerd waarin alle kosten samenkomen.

a. Regulier onderhoud velden

De basis voor het jaarlijkse onderhoud is gelegen in het reguliere onderhoud inclusief standaard groot onderhoud. Als gevolg van de geplande uitbreidingen en aanpassingen en ook het afstoten van diverse velden / sportparken zullen de kosten voor uitvoering van het dagelijks onderhoud vanaf 2021 circa € 227.000,- per jaar bedragen.

b. Extra (incidenteel) groot onderhoud velden en kleine vervangingen

Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de uitvoering van additioneel groot onderhoud en de uitvoering van kleine vervangingen (kleiner dan €20.000,-). Deze kosten kunnen per jaar sterk variëren, er is daarom een gemiddelde van €13.500,- per jaar aangehouden.

c. Renovatiekosten velden

Teneinde de gebruiksmogelijkheden van de velden voor de lange termijn te kunnen borgen, is het noodzakelijk om op termijn en in aanvulling op het reguliere onderhoud ook renovatiewerkzaamheden uit te voeren. De jaarlijkse renovatie en vervangingskosten variëren in de beheerperiode tot 2035 van € 40.000,- tot € 580.000,- in een enkel jaar. De gemiddelde reserveringskosten uitgezet over een lange periode bedragen €309.000,- per jaar.

d. Vervangen sporttechnische voorzieningen

Gebaseerd op de per voorziening te hanteren technische afschrijvingstermijn zijn per sportpark de gemiddeld jaarlijkse vervangingskosten voor de sporttechnische voorzieningen (zoals: leunhekken, doelen, veldverlichting, beregening e.d.) bepaald. Het bedrag is afgerond op € 46.000,- per jaar.

e. Onderhoud overige (niet sportgebonden) voorzieningen

Ook is per sportpark een post opgenomen voor uitvoering van onderhoudswerkzaamheden aan de binnen de hekwerken aanwezige niet sport gebonden voorzieningen, zoals: groen, verhardingen, hekwerken, banken, prullenbakken e.d. De totale kosten hiervoor zijn geraamd op €33.500,- per jaar.

f. Voorziening vervanging overige(niet sportgebonden) voorzieningen

Tenslotte is voor het vernieuwen van de onder e. genoemde niet sportgebonden voorzieningen een post opgenomen van € 49.000,- per jaar.

Totaal beheerkosten

Gebaseerd op het MOP zijn de gemiddelde toekomstige jaarlijkse beheerkosten gepresenteerd in tabel 6. Hierbij zijn zowel de huidige beheerkosten (uitgaande van de situatie dat er niets gebeurt) gepresenteerd alsmede de beheerkosten zoals deze zich manifesteren na uitvoering van het Masterplan. Let op het betreft hier sec het beheerplan van de velden.

Tabel 6: Overzicht gemiddelde jaarlijkse beheerkosten buitensportaccommodaties Zeist
(Prijspeil 2015 en niet geïndexeerd)

Beheertaken	Beheerkosten huidige situatie ¹⁾	Beheerkosten masterplan ¹⁾ vanaf 2021
a. Regulier onderhoud buitensportaccommodaties	250.000,--	227.000,--
b. Extra groot onderhoud en kleine vervangingen ²⁾	19.400,--	13.500,--
c. Gemiddelde kapitalisatie investeringen $\geq$ € 20.000,00 ³⁾	318.000,--	309.000,--
d. Voorziening vervanging sporttechnische voorzieningen	44.000,--	46.000,--
Subtotaal	631.400,--	595.500,--
e. Onderhoud overige voorzieningen	35.000,--	33.500,--
f. Voorziening vervanging overige voorzieningen	45.000,--	49.000,--
Totaal	711.400,--	678.000,--

1) Beheerkosten berekend o.b.v. het MOP 2015

2) Gemiddelde waarde bepaald kosten gedurende de beheerperiode

3) Gebaseerd op een volledige uitvoering van het masterplan, een afschrijvingstermijn 35 jaar en een rekenrente van 0,8% en gerekend over een langjarige periode.

4.3.2 VERSCHILLEN TEN OPZICHTE VAN DE HUIDIGE BEHEERKOSTEN

Reeds eerder hebben we moeten constateren dat het op financieel gebied zo is dat het huidige buitensportbudget niet in overeenstemming is met de kosten die gepaard gaan met ons bestaande areaal. De oorzaak ligt onder meer in het feit dat in het verleden te vaak geacteerd is op individuele elementen en investeringen veelal niet geactiveerd zijn, waardoor er geen middelen zijn gereserveerd voor de vervangingsinvesteringen. 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 sowieso toe, omdat nu ook niet is voorzien in budgetten voor de instandhouding van het bestaande aanbod aan accommodaties.

De daadwerkelijke kosten die hiermee gemoeid zijn blijken uit de recent opgestelde beheerplannen. Hieruit volgt dat ook indien *niet* wordt ingegrepen, de kosten voor de gemeente in de toekomst fors zullen stijgen en wel tot het in tabel 6 genoemde bedrag van € 711.400,- per jaar. Dit betreft een toename al in/voor 2018 van circa € 220.000,-. Dit komt doordat nieuwe kapitaallasten zullen ontstaan voor de vervanging van in het verleden aangelegde (maar niet geactiveerde) sportaccommodaties.

Uit de doorrekening van de financiële gevolgen van het Masterplan blijkt dat hierdoor de totale gemiddelde jaarlijkse lasten voor het beheer en onderhoud van de sportparken (minus opstallen) teruglopen. Over de gehele termijn genomen komen de gemiddelde jaarlijkse lasten uiteindelijk uit op € 678.000,-- (prijspeil 2015, rekenrente 0,8%) wat circa € 33.000,- per jaar lager ligt dan indien helemaal niet wordt ingegrepen. Door de uitvoering van het Masterplan kan door optimalisatie van de sportinfrastructuur het maatschappelijk rendement worden vergroot terwijl de instandhoudingslasten structureel lager worden. Gezien de sterke maatschappelijke meerwaarde van de nu voorgestelde aanpassingen wordt daarom voorgesteld om daadwerkelijk over te gaan tot uitvoering van het Masterplan.

4.4 FINANCIËLE SPELREGELS IN DE UITVOERINGSFASE VAN HET MASTERPLAN

Als gevolg van de uitvoering van het Masterplan Buitensportaccommodaties ontstaan er op divers locaties nieuwe situaties. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de gemeente, maar ook voor verenigingen. Navolgend is kort een aantal financiële spelregels en beleidskaders beschreven die in dat geval worden gehanteerd.

Boekwaarde achter te laten opstal(len)

Een aantal verenigingen laat hun huidige (in eigendom zijnde) opstal achter. Indien voor de betreffende vereniging op de nieuwe locatie een voorziening wordt gerealiseerd, dan geldt in principe “nieuw voor oud”. Dit aangezien de nieuwe voorziening door de gemeente wordt bekostigd en vervolgens in principe conform beleidslijn aan betreffende vereniging(en) wordt overgedragen. De vereniging ontvangt hierbij in veel gevallen een volledig nieuwe accommodatie van een hogere waarde, waardoor compensatie voor de achterlatende opstal is in die situaties niet aan de orde zou moeten (en mogen) zijn. Daarbij gelden aanvullend nog de navolgende aspecten:

- Wanneer er geen enkele vorm van documentatie aanwezig is over wie eigenaar is van de opstal, heeft de vereniging welke gebruik maakt van een opstal in de basis geen recht op een vergoeding danwel tegemoetkoming. De gemeente aanvaardt hierbij dus geen verplichtingen.
- Wanneer er documentatie aanwezig is, ook al zijn dit enkel notulen, niet ondertekende overeenkomsten of ondertekende overeenkomsten die de notaris niet zijn gepasseerd, dan gelden de hierin gestelde afspraken als uitgangspunt.
- Indien er sprake is van een standaard recht van opstal dan zal bij beëindiging van het opstalrecht (als partijen daar niet minnelijk uitkomen) uit worden gegaan van een taxatiewaarde welke wordt vastgesteld door een commissie van drie deskundigen (1 aan te wijzen door Zeist, 1 door vereniging, 1 tezamen. Wanneer afgesproken kan hiervan nog in mindering worden gebracht een door de gemeente verstrekte subsidie, afschrijvingen, etc.
- Vervolgens zal er gezocht worden naar een passende oplossing op basis van het adagium “nieuw voor oud” om te zorgen dat er geen sprake is van onnodige (over)compensatie en/of fiscale risico's. Algemeen uitgangspunt is te allen tijde een goede en gezonde start voor de verenigingen, maar zonder verrijking of overcompensatie.
- Hoe het construct ook wordt opgetuigd: algemeen streven blijft een nieuwe start als gezonde vereniging, echter zonder overcompensatie of verrijking van één der partijen.

In geval van fusie: eventueel door de vereniging opgebouwd ‘spaargeld’

Mocht een vereniging spaargeld hebben, of een reserve hebben opgebouwd, dan kan de vereniging deze middelen behouden mits ze worden ingezet voor de instandhouding van de bestaande of nieuw te betrekken opstal. Na realisatie van de club- en kleedgebouwen worden deze in principe overeenkomstig de vastgestelde beleidskaders overgedragen aan de verenigingen waarna deze zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan en instandhouding van deze gebouwen. Het opgebouwde spaargeld of aangelegde reserve dient hiertoe te worden aangewend. En dit is ook nodig: het verplicht uitvoeren van -periodiek geactualiseerde- beheerplannen alsmede daartoe te reserveren om de kwaliteit van de opstallen te waarborgen, maakt onderdeel uit van onze spelregels: het in maart 2017 vastgestelde beleidskader voor de buitensportaccommodaties.

Bij een eventuele fusie van verenigingen geldt de bepaling dat beide fuserende verenigingen alle bestaande lusten en lasten inbrengen in de nieuwe fusievereniging. Hiertoe behoort dus ook het inbrengen van eventueel aanwezig spaargeld. De gemeente kan hiertoe een bemiddelende of adviserende rol vervullen.

Stimuleringspremie fuserende verenigingen

Indien verenigingen in het kader van de uitwerking van het Masterplan Buitensportaccommodaties voornemens zijn om te fuseren, dan stelt de gemeente Zeist hiertoe een stimuleringspremie beschikbaar. Deze premie kan door de verenigingen worden aangewend voor (aantoonbaar gemaakte en niet via een andere weg te compenseren) aanvullende kosten die ontstaan als gevolg van de fusie (nieuw tenue, aanpassen logo's, communicatie naar leden, website aanpassen etc.).

Sportparkmanagement / beheerstichtingen

Daar waar verenigingen samen gebouwen gaan gebruiken gaat de gemeente er vanuit dat partijen elkaar met respect zullen behandelen en eea in eerste instantie samen minnelijk proberen te gaan organiseren. Een mogelijke oplossing is gelegen in het oprichten van een beheerstichting die dat verzorgt. De gemeente zal hierin niet dwingend sturen, maar is er wel een sterk voorstander van. Een dergelijke beheerorganisatie, waar meerdere verenigingen lid van zijn c.q. in deelnemen, kunnen bijvoorbeeld samen de verantwoordelijkheid dragen voor beheer en exploitatie van de opstallen. Iets wat ook fiscaal interessant is.

Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de toekomstige situatie op Blikkenburg (SIVZ, RDZ en Geronimo die samen een opstal delen), de situatie bij Patria/FZO waarbij beide verenigingen samen de eigendom van de nieuwe kantine verwerven of de toekomstige situatie op de Noordweg, waar in ieder geval SV Zeist, Saestum, Tovers en eventueel ook HSV Phoenix samen bewoner worden van één gebouw. Daarnaast leidt het tot uitwisseling van kennis en het beter op elkaar afstemmen van activiteiten wat uiteindelijk het gebruik van het sportpark ten goede komt.

De gemeente is graag bereid om verenigingen hierbij zowel inhoudelijk als via mediation/advieskosten te ondersteunen om te komen tot dergelijke beheerstichtingen.

Realisatie aanvullende voorzieningen

De gemeente realiseert bij nieuwbouw of verbouw alleen datgene wat nodig is voor primaire sportbeoefening. Indien een vereniging aanvullende ruimte wenst ten behoeve van niet direct sport-gerelateerd gebruik (zoals sport-BSO, sportmedisch adviescentrum, fysiotherapie, huisartsenpraktijk, extra bestuurskamer etc.) dan zullen gemeente en vereniging met elkaar in overleg treden hoe dit op te lossen. De gemeente is te allen tijde bereid om in het bouwproces dergelijke wensen in te passen en te realiseren, waarbij wel wordt gesteld dat de specifieke investering voor dat gebouwdeel ten laste van de vereniging zal worden gebracht en zij hiere dus zelf een (positieve) business case in moet zien. Indien het commercieel gebruik betreft dat zal hiertoe ook géén subsidie worden verstrekt. Indien er sprake is van (semie) maatschappelijk gebruik dan is de gemeente bereid mee te denken of deze realisatie (al dan niet deels) met behulp van subsidie mogelijk kan worden gemaakt.

Egalisatiereserve

Ten behoeve van het instellen van voldoende financiële dekking voor de toekomstige instandhouding van de buitensportaccommodaties heeft de gemeente in juni 2016 een strategisch financieel instrumentarium ten behoeve van (vervangings)investeringsystematiek ingesteld.

In heel grote lijnen komt deze systematiek er op neer dat de gemeente in de toekomst, op basis van de gemiddeld jaarlijks benodigde bedragen voor de onderhoudskosten en de kapitaallasten, haar budget zal vaststellen. Hierdoor zijn er in de toekomst (in tegenstelling tot het verleden) jaarlijks wél voldoende middelen op de begroting beschikbaar om het geplande onderhoud uit te voeren en de kapitaallasten te dekken.

Tarievenbeleid

Er is ten tijde van dit proces geen tarievendiscussie gevoerd, aangezien hiertoe conform sportbeleidsnota in 2019 een apart traject doorlopen zal worden. Verenigingen gaan *ten gevolge van dit masterplan* dus geen andere tarieven betalen. In de toekomst kan dit anders uitpakken, maar dat staat geheel los van wel of niet een masterplan.

4.5 TOEKOMSTIG BEHEER

De basis van het toekomstig beheer is een gemeente die (zoveel als mogelijk) over de velden en buitenruimten gaat en verenigingen die (zoveel als mogelijk) over de opstallen gaat. Maatwerk is en blijft mogelijk als er sprake is van een win-win situatie.

Als gevolg van de uitwerking van het Masterplan zullen in ieder geval op diverse locaties de beheerstructuren wijzigen, zowel aan gemeentezijde als aan de kant van de gebruikers (vaak dus ook eigenaren). Om als vereniging financieel 'in control' te blijven dient verplicht en aantoonbaar een -periodiek geactualiseerde- beheerplan te worden uitgevoerd en dienen de middelen hiertoe te worden gereserveerd om zodoende de kwaliteit van de opstallen te waarborgen. Om ook als gemeente in de toekomst 'in control' te blijven ondernemen ook wij acties door implementatie van een egaliseringssystematiek inclusief het vormen van bijbehorende voorziening. Daarnaast zal de gemeente -om te voorkomen dat er op termijn tekorten ontstaan- deze reserveringen minimaal eens per vier jaar actualiseren en indexeren. Indien nodig dient dan ook de begroting voor uitvoering van het reguliere onderhoud te worden geactualiseerd. Bij het vaststellen van de budgetten zal ook rekening worden gehouden met de prijsontwikkelingen (actuele marktsituatie). Ook zal het beheerplan continue worden getoetst aan de vigerende wetgeving.

4.5.1 PROFESSIONELE EN CENTRALE GEMEENTELIJKE VASTGOEDAFDELING

De portefeuille met accommodaties is in veel gemeenten historisch gegroeid, zo ook in de gemeente Zeist. Het vastgoedbeheer en de vastgoedexploitatie is in sommige gevallen verweven met elkaar en beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed is verspreid over verschillende afdelingen en teams binnen onze gemeente. Kennis van vastgoed is op die plaatsen slechts beperkt beschikbaar. Zeist werkt doorlopend aan de verdere ontwikkeling van het sturen op vastgoed in zowel strategische, tactische en operationele zin. Omdat met name

bij de buitensport nu de meeste energie nu zit in de operationele kant zoals onderhoud, sleutelbeheer, beveiliging enzovoort, ligt er nu een mooie kans om strategisch accommodatiebeleid te ontwikkelen.

Hierdoor komen onderwerpen als het actief nadenken over het wel of niet afstoten van bestaande accommodaties en/of het verwerven van nieuwe accommodaties (bijvoorbeeld omdat (toekomstige) maatschappelijke en marktontwikkelingen daar aanleiding toe geven) aan de orde. Maar ook de kostprijs van de eigendommen en de inzichten om tot tarievenbeleid te komen kunnen makkelijker worden gemaakt. Dit zorgt dan weer voor meer transparantie over de middelen die we als gemeente nodig hebben om onze buitensportaccommodaties, ook op langere termijn, in stand te houden.

Om dit beheer te optimaliseren kiezen we ervoor om ook met Sport nadrukkelijker aan te sluiten bij de visie op vastgoed waarin centraal eigenaarschap centraal staat, maar ook de rollenscheiding tussen beleid, vastgoed eigenaar, exploitant en/of eindgebruiker. Vastgoed wordt daarin nadrukkelijk als middel ingezet. Het vertalen van beleidswensen en het mogelijk via vastgoed verbinden van beleidsvelden krijgt daarin een plek, maar ook is er meer aandacht voor de regie op de eigendommen, het zoeken naar de meest effectieve en efficiënte inzet van vastgoed en het inzetten op flexibiliteit, duurzaamheid en flexibiliteit.

- In algemene zin zal afdeling Vastgoed (binnen de gemeentelijke organisatie) de eigenaarsrol overal willen/gaan vervullen (daar waar het geen openbare ruimte betreft). Voor de buitensportaccommodaties wordt hierin een nadere onderverdeling aangebracht. De gemeente blijft eigenaar van en verantwoordelijk voor de velden en het sportpark, de verenigingen worden conform beleidskader *zoveel als mogelijk* eigenaar van en verantwoordelijk voor de opstallen. Dit laatste is overigens ook op dit moment al grotendeels het geval. Indien het om inhoudelijke en/of financiële redenen wenselijk is hiervan af te wijken, wordt maatwerk verricht. Dit doen we feitelijk nu meteen al voor alle *nieuw te bouwen* opstallen: deze blijven (vooralsnog) in eigendom bij de gemeente.
- Het onderhoud van de buitensportaccommodaties zal in dat kader in de lijn van verantwoordelijkheid via Vastgoed gaan lopen, al dan niet in samenwerking met de huidige manier van operationeel onderhoud via de afdeling Service & Onderhoud.
- Het maken van een duidelijke splitsing tussen eigenaarsexploitatie met het oog op gezond eigenaarschap en aan de andere kant de gebruikersexploitatie met als doel het behalen van de effecten uit beleidswensen en het dagelijkse beheer en verhuur.
- De gebruikersexploitatie (de verhuring van sport aan verenigingen en bewoners van Zeist, het dagelijkse beheer etc.) hoort daarin niet bij Vastgoed als eigenaar, maar bij “Sport”, die verantwoordelijk blijft voor de exploitatie.
- In die lijn zal het dan zijn dat Sport de wens voor eigendommen en stenen met Vastgoed afstemt. Vastgoed zorgt voor de accommodaties en heeft een relatie met de afnemer Sport (of BV in geval van bijvoorbeeld het zwembad vanaf 2018) in de vorm van huur- of gebruiksovereenkomst.
- Vastgoed heeft in die relatie geen beleidsdoelen of gebruikswensen die het overbrengt naar de afnemer. Deze rol blijft liggen bij de beleidsafdeling Sport.

Op deze wijze wordt voor de buitensport zowel intern als extern meer duidelijkheid en logica gecreëerd.

4.5.2 BELEIDSKADER BUITENSPORTACCOMMODATIES

Naast de interne organieke aanpassingen die de gemeente Zeist beoogt door te voeren, zijn ook ten aanzien van de betrokken partijen in het veld (de verenigingen en/of stichtingen die van de sportparken gebruik maken) enkele beleidsaanpassingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de beleidskaders, **die reeds op 28 maart 2017 door de raad zijn vastgesteld**. Navolgend zijn de belangrijkste aspecten nogmaals weergegeven:

1. Gemeentelijke regierol & kerntaken.

De gemeente Zeist concentreert zich op beleidstaken en beleidsontwikkeling. Om invulling te geven aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het blijvend in stand houden van een goed ontwikkeld sportvoorzieningsniveau, kiest de gemeente nadrukkelijk voor een sterke regierol.

Daarnaast is de gemeente in de uitvoering actief door zelf het beheer en onderhoud van de gemeentelijke basisvoorzieningen ter hand te nemen (zie ook de vorige paragraaf hoe dit door middel van de centrale vastgoedafdeling wordt uitgewerkt). Aan verenigingen wordt meer verantwoordelijkheid toegekend om het sportaanbod te ontwikkelen en in stand te houden.

2. Wanneer investeren en wanneer niet.

De gemeente Zeist vindt alle sporten belangrijk, maar kan ze niet allemaal ondersteunen. Als verenigingen van bepaalde sporten (benoemd o.a. golf, tennis, hockey, paardensport) zichzelf in stand kunnen houden, dan investeert de gemeente niet. De gemeente heeft een aantal elementen benoemd om te bepalen welke sporten

zij wenst te ondersteunen. Dit betreft geen wiskundige formule maar een set aan voorwaarden die ondersteuning bieden bij de integrale afweging of de gemeente wel of niet over gaat tot ondersteuning. De sporten die hiervoor in aanmerking komen kunnen aanspraak maken op alle noodzakelijke voorzieningen die nodig zijn om de sport te kunnen beoefenen. Landelijk erkende normen zijn hierbij bepalend om vast te stellen in hoeverre de ondersteuning reikt. Bovenmatige wensen ondersteunt de gemeente niet. De gemeente ondersteunt geen topsport maar breedtesport.

3. Eigendom, onderhoud, garantstelling & exploitatie.

Indien de gemeente een sport(vereniging) wenst te ondersteunen, dan geldt in de basis dat de velden met bijbehorende voorzieningen in eigendom zijn van de gemeente Zeist die daarmee verantwoordelijk is voor de investeringen, het onderhoud en het beheer ten aanzien van deze voorzieningen. Opstellen als kantine, kleedkamers, tribune maar ook wensen die verder reiken dan de norm zijn in de basis voor rekening van en onder verantwoordelijkheid van de verenigingen. Uitzondering (maatwerk) kunnen worden gemaakt om financiële/fiscale redenen om in bijzondere gevallen, zoals dat nu al het geval is bij de accommodatie van DOSC in Den Dolder, waarbij er sprake is van een complexe bouwkundige situatie met een binnensportaccommodatie. Deze eigendom blijft sowieso vooralsnog bij de gemeente. De overige nieuw te bouwen accommodaties worden zoveel als mogelijk conform beleidslijn belegd bij de verenigingen. In dat geval zijn het de verenigingen die dus zelf verantwoordelijk zijn voor de investeringen, verzekeringen, het onderhoud en het beheer. De gemeente kan in voorkomende gevallen garant staan voor investeringen door derden. Bij ontwikkelingen ten aanzien van beheer wordt nadrukkelijk gestreefd naar meer samenwerking en het inrichten van sportparkmanagement.

4. Kwaliteit, behoefte en capaciteit.

Bij het realiseren of uitbreiden wordt uitgegaan van landelijk geaccepteerde planningsnormen. Deze planningsnormen koppelen de behoefte aan de benodigde capaciteit. Er vindt niet zonder meer capaciteitsuitbreiding plaats. Er dient sprake te zijn van een structureel knelpunt, en overige oplossingen als verplaatsen naar een andere locatie (al dan niet in de regio) of het wijzigen van speeldag zullen onvoldoende haalbaar moeten blijken. Bij het realiseren van nieuwe dan wel uitbreiding van bestaande voorzieningen wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de regio.

De kwaliteit wordt gekoppeld aan de minimale wet- en regelgeving en vastgelegd in beheerplannen. Het uitvoeren van deze -periodiek geactualiseerde- beheerplannen zal de kwaliteit waarborgen. Ook houden we rekening met een duurzame leefomgeving, een groene inpassing en voldoende toegankelijkheid bij het (aanpassen van) de kwaliteit van accommodaties.

5. Tarieven en subsidies

Er is ten tijde van dit proces geen tarievendiscussie gevoerd, aangezien hiertoe conform sportbeleidsnota in 2019 een apart traject doorlopen zal worden. Wel zijn er kaders geformuleerd die te zijner tijd meegenomen dienen te worden. Zo is de wens geuit dat de (sport)tariefstructuur wordt vormgegeven op basis van transparantie en solidariteit, waarbij sportdeelname financieel mogelijk moet blijven voor de inwoners van Zeist. Uitgangspunt is een geharmoniseerde tariefstructuur waarbij een heldere, reële en rechtvaardige grondslag voor de tariefbepaling wordt gehanteerd. De subsidies zullen enkel nog worden verstrekt indien verenigingen zich aantoonbaar inzetten voor maatschappelijke doelstellingen en/of doelstellingen uit het sportbeleid.

Zeist, 6 september 2017

BIJLAGE 1: OVERZICHT PROJECTEN FASE 1 & FASE 2

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
- 2e veld SV Austerlitz gereed maken voor hondensportvereniging
- Verhuizing hondensport van Blikkenburg naar Austerlitz

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
- Herbestemming Bisonstal (prijsvraag)
- Bisonpark omvormen naar openbaar sport- en evenemententerrein

Sportpark Dijnselburg:

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

BIJLAGE 2: INRICHTINGSSCHETS BLIKKENBURG



BIJLAGE 3: INRICHTINGSSCHETS NOORDWEG

