



Gemeente **Zeist**

# RAADSVOORSTEL

## Kaderstelling masterplan buitensport

**Portefeuillehouder** S. Jansen  
**Opsteller** S. Kolk  
**Zaak/stuknummer** 339641  
**Raadsvoorstel** 19RV066

**Ronde Tafel** 21 november 2019  
**Debat** 04 december 2019  
**Raadsvergadering** 10 december 2019

### Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Het staken van het proces om te komen tot uitbreiding van sportcomplex Noordweg wegens gebrek aan realistisch perspectief. Daarnaast het vaststellen van de kaders om te komen tot herformulering c.q. bijstelling van fase 2 van het masterplan buitensportaccommodaties. Dit om te komen tot een uitvoerbaar plan dat bijdraagt aan gezondheid, plezier en saamhorigheid in onze gemeente.

### Voorstel

1. Vast te stellen dat binnen de kaders van het Masterplan Buitensportaccommodaties het perspectief op uitbreiding van de Noordweg te gering is en te besluiten verdere inspanningen gericht op deze uitbreiding te staken.
2. In te stemmen met de kaders om te komen tot een inhoudelijke en financiële bijstelling van het masterplan op dit onderdeel.

### Besluit Raad 10 december 2019:

### Basis

#### Inleiding

Op 7 november 2017 heeft uw gemeenteraad het Masterplan Buitensportaccommodaties vastgesteld. Hiermee is er formeel groen licht gekomen voor de uitvoering van werkzaamheden die de komende jaren met het Masterplan samenhangen. Sinds vaststelling van het masterplan is de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang van de diverse deelprojecten, waarvan al verschillende concrete resultaten zichtbaar zijn. Ook zijn daarnaast al vele voorbereidingen getroffen op die deelprojecten.

Eén daarvan betreft de beoogde uitbreiding van sportcomplex Noordweg. Van de raad heeft het college de opdracht gekregen de onderhandelingen te voeren ter verwerving van de benodigde grond grenzend aan de Noordweg en tot het opstarten van het planologisch traject, gericht op wijziging van de bestemming van de gronden aan de Noordweg. Afsproken is met de resultaten van deze processen terug te komen bij de raad. Dat moment is nu aangebroken. Voorgesteld wordt de

inspanningen gericht op uitbreiding van sportcomplex Noordweg te staken wegens gebrek aan een realistisch perspectief en te grote risico's bij verdere inspanningen daartoe.

Met de raadsbrief eind september jl. (RIB 19.151) is de raad geïnformeerd over het voornemen van het College over het stopzetten van de inspanningen gericht op de uitbreiding van de Noordweg en het bijstellen van het Masterplan. In dit raadsvoorstel legt het college dit aan u voor. Het voorstel bevat de set aan kaders die we willen hanteren in het proces om te komen tot de bijstelling van het betreffende onderdeel van het masterplan. Deze bijstelling wordt uiteindelijk nog ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad.

### **Argumenten**

Bijstelling van het masterplan is nodig omdat de uitbreiding van sportcomplex Noordweg niet mogelijk is. Om te komen tot de juiste oplossingsrichtingen voor direct betrokken verenigingen wordt in dit stadium een set aan kaders vastgesteld. Hierdoor wordt de raad in staat gesteld om de voorgestelde bijstelling straks goed te kunnen beoordelen en wegeen.

### **Toelichtingen**

x	Financiën	x	Juridisch	x	Risico's
x	Communicatie		Automatisering		Anders

### **Verdere proces**

## **VERDIEPING**

### **Inleiding**

Het masterplan buitensportaccommodaties is in de maanden voor de besluitvorming eind 2017 samen met de sportverenigingen opgesteld. Hierdoor kon het plan rekenen op een breed draagvlak onder de betrokken (hoofd)gebruikers. De uitvoering van het Masterplan kent een aantal 'afhankelijkheden'. De afhankelijke projecten vallen in fase 2, de andere –waar in principe direct mee kan worden gestart- in fase 1.

Belangrijkste afhankelijkheid is de beoogde uitbreiding aan de Noordweg. Van de raad heeft het college opdracht gekregen tot uitvoering van fase 1 projecten en tot het aangaan van de (randvoorwaardelijke) voorbereidingen voor de uitvoering van de deelprojecten uit fase 2. Voor de Noordweg betreffen dit:

- De onderhandelingen voeren ter verwerving van de grond grenzend aan de Noordweg.
- Het opstarten van het planologisch traject, gericht op wijziging van de bestemming van deze gronden.

Bij het raadsbesluit in november 2017 is afgesproken met de resultaten van deze processen terug te komen bij de raad voor toestemming om te starten met de deelprojecten uit fase 2. Dit zijn de projecten op de sportparken Noordweg en Blikkenburg-West. Op het laatstgenoemde sportpark werken we samen met de sportverenigingen Jonathan, Geronimo, RDZ en SIVZ en samen met het winnende Z-battle initiatief Blik & Burgers aan een ruimtelijke inrichting waar al deze partijen structureel een plaats kunnen krijgen.

De conclusie uit de voorbereiding op fase 2 is dat uitbreiding van de Noordweg niet realistisch is (zie voor argumentatie RIB 19.151). Het beëindigen van dit proces heeft directe gevolgen voor een drietal clubs: SV Zeist, HSV Phoenix en Saestum. Voor hen dienen oplossingen te worden gevonden. Oplossingen die passen bij de meegegeven kaders uit het Masterplan, maar natuurlijk ook bij de belangen, ambities en huidige omvang van de betrokken verenigingen. De verenigingen hebben aangegeven dat ze graag zien dat er snel duidelijkheid komt over de bijstelling van het Masterplan, zodat zij daar hun eigen plannen op kunnen aanpassen.

Dit raadsbesluit heeft tot doel vast te stellen dat verdere inspanning tot uitbreiding van de Noordweg onvoldoende perspectief heeft op een succesvol resultaat en de opdracht om tot bijstelling van het Masterplan te komen. Deze bijstelling richt zich op de drie verenigingen die direct belang hadden bij de uitbreiding van de Noordweg. Na besluitvorming gaan gemeente en genoemde verenigingen werken aan de inhoudelijke bijstelling van het plan. De oplossingsrichtingen worden ook financieel doorgerekend, zodat we daarmee ook de benodigde duidelijkheid krijgen over de netto financiële implicaties van het stoppen van het Noordweg-traject. De besluitvorming over de bijstelling van het Masterplan is gepland voor medio 2020.

## **ARGUMENTATIE**

### Beslispunt 1

Een van de meest ingewikkelde opgaven uit het masterplan 2017 vormt de uitbreiding van Sportpark Noordweg. Met de uitbreiding kan de huidige hoofdbespeler (voetbalvereniging Saestum) beter worden geacommodeerd en bieden we ook honk- en softbalvereniging Phoenix en voetbalvereniging SV Zeist een plek. Hiermee wordt van sportcomplex Noordweg een stevig en toekomstbestendig sportcluster gemaakt. Het sportpark kan conform masterplan pas uitgebreid worden ná verwerving van de benodigde grond, aanpassing van de bestemming en goedkeuring hierop door de raad van De Bilt (het is immers grondgebied van De Bilt). Onderdeel van fase 1 is om deze “voorbereidende handelingen” te onderzoeken en waar mogelijk te realiseren in fase 2.

Om de geplande sportvelden te kunnen aanleggen is het nodig een perceel grond te verwerven ter grootte van ca. 5 ha. Vanaf begin 2017 zijn meerdere gesprekken gevoerd met de eigenaar. Uiteindelijk liggen de taxatiewaarde en de eigen waardebeoordeling door de grondeigenaar te ver uit elkaar. Ook de noodzakelijke planologische aanpassingen bieden te weinig positief perspectief. Extra complexiteit wordt natuurlijk gevormd doordat de betreffende locatie gelegen is op grondgebied van de gemeente De Bilt. We hebben gesprekken gevoerd met De Bilt als bevoegd gezag en zij hebben aangegeven dat binnen de strikte kaders en intenties uit de onderliggende gebiedsvisie uitbreiding te bespreken valt. In het verlengde hiervan hebben wij ook met het Utrechts Landschap gesproken. Uiteindelijk is gebleken dat er te weinig garanties kunnen worden geboden dat natuur en landschap niet worden aangetast.

Hieruit concluderen wij dat de kans van slagen om de grond aan de Noordweg te kunnen verwerven, de bestemming te kunnen wijzigen en het sportcomplex daarmee uit te breiden, zeer klein is. Om deze redenen zien wij geen perspectief meer in het leveren van verdere inspanningen gericht op de voorbereiding van de uitbreiding van de Noordweg, zoals in het masterplan verwoord.

## Beslispunt 2

Door de uitbreiding van sportcomplex Noordweg te staken, moet het masterplan op dit onderdeel worden bijgesteld. Hiervoor dienen er de komende periode keuzes te worden gemaakt over wat we als gemeente samen met de betrokken verenigingen gaan doen qua ontwikkeling van accommodaties en voorzieningen. Het beëindigen van het proces heeft directe gevolgen voor een drietal verenigingen:

A) SV Zeist (voetbal) kan niet verhuizen naar de Noordweg waardoor zij geen onderdeel gaan uitmaken van het sterke cluster dat daar was beoogd. Dit betekent iets voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de vereniging.

B) HSV Phoenix (honk-/softbal) kan niet naar de Noordweg verhuizen, waardoor er planningsdruk kan ontstaan op de ontwikkeling van Blikkenburg West indien er niet snel een alternatieve locatie voor Phoenix wordt gevonden. Vertraging betekent bijvoorbeeld dat Jonathan niet (spoedig) de noodzakelijke groei kan gaan maken.

C) Saestum (voetbal) kan geen invulling geven aan de gewenste doorontwikkeling van enkele jaren geleden.

Hiervoor dienen oplossingen te worden bedacht. Net als bij de uitwerking van het initiële Masterplan Buitensportaccommodaties is ook voor deze bijstelling van het plan een duidelijk kader van belang dat past bij de 'oorspronkelijke' uitgangspunten van het Masterplan (zie bijlage 1). Deze kaders zijn nodig zodat oplossingen ook kunnen worden beoordeeld en getoetst. De oorspronkelijke uitgangspunten zijn aangevuld en aangescherpt in het kader van de aankomende bijstelling. Het betreft de volgende aanvullingen:

- Het proces om te komen tot alternatieve oplossingen wordt doorlopen met de drie verenigingen die direct betrokken waren bij de planvorming rondom de Noordweg, i.c. de sportverenigingen Saestum, SV Zeist en HSV Phoenix. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling het hele Masterplan Buitensportaccommodaties opnieuw te ontwerpen. Het stoppen van de uitbreiding van de Noordweg heeft naar het zich in dit stadium laat uitzien geen directe invloed op andere in uitvoering zijnde deelprojecten en locaties als vastgesteld in het masterplan.
- Er wordt in het kader van de bijstelling ook gesproken met een vertegenwoordiging c.q. vertegenwoordiger van de ongeorganiseerde sport(ers) om zodoende ook deze belangen in een bijgestelde situatie optimaal te borgen.
- SV Zeist blijft op sportpark Dijnseburg. De vitaliteit van de vereniging is een aandachtspunt. Om die reden is de inrichting van sportpark Dijnseburg afhankelijk van de mogelijkheden die er zijn om tot een sportcluster te komen met andere verenigingen, maar ook van de mogelijkheden die er zijn in relatie tot de ontwikkeling van Huis ter Heide-West.
- Saestum blijft 'stand-alone' op Sportpark Noordweg. Uitgangspunt is dat we de herontwikkeling van het sportpark laten plaatsvinden *binnen* de huidige ruimte van het sportpark. Alleen wanneer de noodzaak voldoende is onderbouwd en een alternatieve locatie voorhanden is, is uitbreiding van het sportpark een optie.
- HSV Phoenix verhuist, maar het streven is de vereniging en de sport te behouden voor Zeist. Inzet is behoud van ten minste een softbalveld. Streven is ook het honkballen een plek te kunnen geven.
- We gaan uit van clustering waar mogelijk en zoeken dus bij voorkeur de oplossingen binnen bestaande sportparken.
- We toetsen aan huidige omvang, ambities en draagkracht van de clubs in combinatie met de verwachting van de komende jaren (op basis van een realistische meerjaren

toekomstvisie). Hierbij behoort een bepaalde omvang en samenstelling/opbouw van de verenigingen. Te maken keuzes in accommodatie- en voorzieningenareaal moeten hierbij passend zijn. Dat wil zeggen toekomstbestendig voor de verenigingen én voor de gemeente: zowel in ruimtelijk opzicht (kunnen groeien) als financieel (kunnen betalen).

- We komen graag snel tot een alternatieve invulling op basis van uitvoerbare plannen (met een op voorhand geschat groot uitvoeringssucces).
- Nieuwe gebouwen worden zoveel als mogelijk duurzaam gerealiseerd. Bestaande gebouwen worden verduurzaamd.
- We willen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke uitgangspunten van het Masterplan blijven. De algemene uitgangspunten en kaders uit het initiële masterplan blijven dus onverkort van kracht: zie bijlage 1.
- De oplossingen zijn financieel efficiënt en realistisch. Er is in dit stadium nog onvoldoende inzicht in de oplossingen en keuzes die we moeten maken, toch is het uitgangspunt dat de bijstelling passend is binnen het financieel kader dat oorspronkelijk voor de uitbreiding van de Noordweg beschikbaar was (besluit november 2017). De aankoop van de grond maakt géén onderdeel uit van dit financieel kader. Ondanks dat het nieuwe programma en bijbehorende kosten nog niet bekend zijn is dit wel het vertrekpunt.

Na vaststelling van dit kader wordt het vervolgproces gestart om in nauwe samenspraak met de betreffende verenigingen tot uitgewerkte oplossingen te komen.

## **TOELICHTING**

### **Financiën**

Voor de uitbreiding en ontwikkeling van sportcomplex Noordweg was een bedrag aan nieuw benodigde voorzieningen geraamd en een bedrag ter aankoop van de grond. Kosten die gepaard gaan met de bijstelling van het masterplan zijn uiteraard nog niet bekend en worden nader uitgewerkt. Hierbij wordt kritisch bekeken wat er nodig is per locatie, accommodatie en vereniging en wat dit kost. Hiermee krijgen we ook de benodigde duidelijkheid over de (financiële) implicaties van het stoppen van het Noordweg-traject en de keuze voor een alternatieve uitwerking van de ambities. Een en ander moet leiden tot een besluit voor een bijstelling van (fase 2 van) het masterplan, uiterlijk medio 2020.

Uitgangspunt is dat de oplossingen voor de drie verenigingen financieel efficiënt en realistisch zijn. Uitgangspunt is ook dat deze passend zijn binnen het financieel kader dat oorspronkelijk voor de uitbreiding van de Noordweg beschikbaar was. De aankoop van de grond maakt géén onderdeel uit van dit financieel kader; grond is financieel gezien niet gelijk aan investeringen, omdat over grond alleen rente wordt berekend (investeringen bevatten ook afschrijving). Of voornoemd uitgangspunt (i.c. passend binnen financieel kader Noordweg 2017) daadwerkelijk gestand kan worden gedaan, is in dit stadium niet met zekerheid te zeggen. Het wordt in ieder geval als vertrekpunt gehanteerd.

De financiële paragraaf van het raadsbesluit in juni 2020 gaat dus alléén over de bijgestelde (deel)plannen die een relatie hebben met het niet doorgaan van de uitbreiding van de Noordweg. Parallel hieraan wordt per einde 2019 het masterplan financieel doorgerekend op basis van overige (niet bijgestelde) deelplannen. Hieruit zal onder meer blijken wat de financiële consequenties zijn van ontwikkelingen die zich momenteel voordoen op het gebied van (sterk ontwikkelende)

duurzaamheidsambities en de prijsindexeringen ten gevolge van veranderende marktomstandigheden vanaf 2017 (prijspeil in bouwsector en aannemerij). Resultaten hiervan worden in het kader van de jaarrekening 2019 met de raad gedeeld.

## **Communicatie**

Doel van de communicatie is: 'we blijven werken aan het goed voor het voetlicht brengen van de inzet van de gemeente om bij te dragen aan de ambities van de sportverenigingen. In de uitvoering blijven we dit goed uitdragen. Daarbij zoeken we waar nodig ook het draagvlak bij inwoners, voor zover die ruimte past binnen de doelstellingen van het door de raad vastgestelde masterplan.'

Communicatie en (daarmee) publiciteit draagt bij aan zichtbaarheid van resultaten.

Wat is er al gedaan in het kader van deze bijstelling?

- Alle buitensportverenigingen zijn schriftelijk geïnformeerd.
- Er is een persbericht verzonden. Dat is overgenomen door RTV Utrecht en het AD.
- [www.zeist.nl/buitensport](http://www.zeist.nl/buitensport) is aangepast.

Na onderhavige besluitvorming:

- Worden de direct betrokken verenigingen in gesprekken geïnformeerd.
- Worden de overige sportverenigingen schriftelijk geïnformeerd.
- Wordt een tekst geplaatst in RondZeist in de maand december (en in de nieuwsbrieven van RondZeist en Sportief Zeist).
- Vindt aanpassing plaats van de website [www.zeist.nl/buitensport](http://www.zeist.nl/buitensport).

## **Juridisch**

We zijn de afgelopen tijd, vanwege de onzekerheden rond dit project, geen (juridische) verplichtingen aangegaan, die de gemeente zouden belasten wanneer als project gestopt zou worden.

## **Risico's**

In het raadsbesluit eind 2017 is heel concreet opgenomen dat het proces om te komen tot de beoogde uitbreiding van de Noordweg diverse (juridische) aandachtspunten en onzekerheden met zich meebrengt. Aangegeven is dat het zeker een mogelijkheid is dat de betreffende grond niet (binnen gegeven kaders) kan worden verworven. Ook de eventuele consequenties hiervan waren in dit raadsbesluit op voorhand reeds verwoord:

- SV Zeist kan niet verhuizen naar de Noordweg, waardoor zorgen over vitaliteit blijven bestaan;
- Saestum kan de gewenste doorontwikkeling en groei niet in gang zetten;
- HSV Phoenix kan niet verhuizen naar de Noordweg, waardoor zij de zeer benodigde uitbreiding van Jonathan op Blikkenburg West tegenhouden zolang er niet een nieuwe locatie is gevonden.

Alternatieve oplossingen zijn wellicht niet in dezelfde mate passend bij de uitgangspunten van het masterplan. Desalniettemin moet gezocht worden naar een zo goed mogelijke oplossing binnen de bestaande mogelijkheden.

## **VERDERE PROCES**

## **Planning en uitvoering**

Voor het vervolg van de opgave is het van belang snel tot planvorming en besluiten te komen zodat de verdere voortgang van het Masterplan (o.a. Blikkenburg-West) niet in het gedrang komt.

De komende maanden wordt samen met direct betrokken verenigingen op basis van de kaderstelling gewerkt aan een alternatieve invulling van het masterplan. De planning van het vervolgproces is hierbij:

- december 2019: raadsbesluit
- december 2019 – februari 2020: gesprekken en uitwerkingen met de verenigingen.
- februari 2020: bespreking in college.
- maart 2020 financiële commissie.
- maart/april 2020: eventueel afrondende gesprekken met verenigingen.
- april 2020: collegebesluit.
- juni 2020: raadsbesluit.

Noot: indien er debat plaatsvindt schuift alles met 1 maand op. De planning is op voorhand zo compact mogelijk gehouden. Een en ander is wel mede afhankelijk van de besluitvorming(en) en de tijd die de clubs nodig hebben om hierin voldoende mee te denken en hun achterban te consulteren.

## **Evaluatie**

## **BIJLAGEN**

1. Eerdere kaderstelling masterplan buitensportaccommodaties.

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV066

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2019 ;

## **BESLUIT:**

1. Vast te stellen dat binnen de kaders van het Masterplan Buitensportaccommodaties het perspectief op uitbreiding van de Noordweg te gering is en te besluiten verdere inspanningen gericht op deze uitbreiding te staken.
2. In te stemmen met de kaders om te komen tot een inhoudelijke en financiële bijstelling van het masterplan op dit onderdeel.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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