

Notitie

Masterplan Buitensportaccommodaties

1^e verkenning oplossingsrichtingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is behoefte aan een plan om de speerpunten uit de sport- en bewegvisie, die betrekking hebben op de accommodaties, de komende jaren handen en voeten te kunnen geven. We streven hierbij naar een toekomstbestendig en evenwichtig aanbod. Daarbij is het natuurlijk ook van belang dat deze toekomst financieel geborgd is door de beschikbaarheid van voldoende middelen ten behoeve van adequate instandhouding en onderhoud.

Medio 2016 zijn we daarom gestart met het proces om te komen tot een Masterplan Buitensportaccommodaties. In een aantal stappen wordt inzicht geboden in hoe de huidige en gewenste situatie zich ten opzichte van elkaar verhouden. Het gehele traject om te komen tot het masterplan buitensportaccommodaties is verdeeld in vijf fasen:

- Fase 1: Voorbereiding & Inventarisatie
- Fase 2: Uitgangspunten buitensportaccommodatiebeleid
- Fase 3: Match/mismatch en veranderplannen
- Fase 4: Financiële vertaling van veranderplannen
- Fase 5: Rapportage

Uit de match/mismatch tussen huidig en gewenst blijkt wat de mogelijke veranderplannen zijn en waarover de komende jaren keuzes gemaakt moeten worden. Ook benoemen we, met behulp van de opgestelde beleidsregels, welke buitensportaccommodaties we in de toekomst nog willen behouden en op welk (onderhouds)niveau we dat willen doen. De (structurele) financiële consequenties zijn hierbij helder in kaart gebracht. Het resultaat is een accommodatieconfiguratie voor Zeist inclusief keuzes inzake de veranderopgave.

1.2 Leeswijzer

De resultaten van fase 1 en fase 2 zijn opgenomen in een Inventarisatierapport. Dit rapport bevat de resultaten van de enquêtes die aan de betrokken verenigingen zijn verzonden alsmede de belangrijkste bevindingen uit de persoonlijke gesprekken die met de betrokkenen zijn gevoerd. Hieruit zijn diverse fysieke en/of organisatorische aandachtspunten naar voren gekomen die in het Masterplan Buitensportaccommodaties meegenomen moeten worden. Ook zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in beeld gebracht, inclusief een aantal gesprekken met omliggende gemeenten.

De resultaten van de inventarisatie zijn vervolgens betrokken bij het vervolgtraject. In samenspraak met de ingestelde klankbordgroep (bestaande uit medewerkers van de gemeente Zeist, vertegenwoordigers en een groot aantal buitensportverenigingen) is allereerst uitwerking gegeven aan het opstellen van de gemeentelijke beleidskaders voor buitensportaccommodaties. Deze beleidskaders zijn door de klankbordgroep vastgesteld en in een separate notitie vastgelegd.

Vervolgens is met de klankbordgroep 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 vraagstukken alsmede de verschillende oplossingsrichtingen zijn in voorliggende nota kort beschreven. Per oplossingsrichting zijn de ideeën van de klankbordgroep benoemd, waarbij ook de daarbij behorende voordelen, eventuele nadelen en mogelijke beperkingen/afwegingen zijn vermeld. Deze uitwerking van de klankbordgroep is opgenomen in de hoofdstukken 2 en 3,

Door de medewerkers van de gemeente Zeist is hoofdstuk 3 vervolgens aangevuld door op hoofdlijnen ook inzicht te bieden in de financiële consequenties, zowel incidenteel als structureel. Tenslotte is in Hoofdstuk 4 door de gemeente als resumé een matrix opgenomen met financiële en maatschappelijke impact. De klankbordgroep heeft van deze aanvullingen kennis kunnen nemen en heeft waar nodig daarop nog gereageerd,

2 Kaderstelling fysieke uitwerking

In samenspraak met de klankbordgroep is in eerste instantie gestart met het formuleren van een aantal uitgangspunten die bij de fysieke uitwerking van mogelijke oplossingen (meer specifiek clustering) gehanteerd dient te worden. Deze uitgangspunten bepalen daarmee mede (naast uiteraard de financiële component) welke voor- en eventuele nadelen aan de gepresenteerde oplossingsrichtingen zijn verbonden.

2.1 Uitgangspunten toekomstig sportaanbod (clustering) in gemeente Zeist

Gezamenlijk wordt gekomen tot de volgende uitgangspunten die van belang zijn bij de visie op sportclustering en het toekomstig sportaanbod in Zeist:

1. Op elke locatie bij voorkeur 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 “onorganiseerde” sporten.
5. Spreiding van de “grote sporten” (voetbal, tennis, hockey) over Zeist.
6. Per cluster minimaal één grote 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 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.



2.2 Oplossingsrichtingen

Vervolgens is door middel van de spelvorm “sportstratego” uitwerking gegeven aan een aantal oplossingsrichtingen. Hierbij is van tevoren een aantal uitgangspunten geformuleerd om in alle gevallen van hetzelfde vertrekpunt uit te gaan:

1. Verenigingen/locatie/behoefte
Voor elk van de verenigingen is in beeld gebracht welke behoefte er bestaat aan veldcapaciteit. Hierbij zijn de planningsnormen, zoals eerder vastgesteld in de klankbordgroep, als uitgangspunt gehanteerd. De navolgend gepresenteerde behoefte is meegenomen bij het inpassen van verenigingen en velden over de beschikbare accommodaties:

Vereniging	Huidige locatie	WedstrijdvelDEN/voorzieningen	
		Zaterdag	Zondag
Saestum	Noordweg	3,5 (2 nat.gras)	1
Jonathan	Achter het Slot	8 * (3 nat.gras)	
Patria	Blikkenburg	0,5 (nat.gras)	
FZO	Blikkenburg Oost	1 (nat.gras)	
SV Zeist	Dijnselburg	0,8 (nat.gras)	0,7
HSV Phoenix	Blikkenburg		2 (wens)
Korfbal RDZ	Bisonpark		2
Korfbal Tovers	Noordweg		1
Geronimo handboogver.	Blikkenburg		1
Hondenver. KC Zeist	Blikkenburg		3 (wens)
Schaats-inlinevereniging Zeist	Blikkenbrug		Inline baan

*conform berekeningen KNVB zijn er 10 wedstrijdvelDEN nodig, Jonathan heeft aangegeven dat 8 velden volstaat.

2. Er is uitgegaan van de 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.
3. Tennis, hockey en golf (aanwezig op de private sportparken Dribergseweg, Krakelingweg, Bosch en Duin en Griffensteyn) zijn buiten de voorliggende opgave gelaten aangezien deze voorzieningen geprivatiseerd en derhalve niet bij de gemeente in eigendom zijn. Op deze private accommodaties beschikt de gemeente 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 niet voor uitbreiding geschikt aangezien ze geografisch begrensd zijn.
4. Een tweetal accommodaties bedient een specifiek (buiten)gebied, te weten de accommodaties van DOSC (Den Dolder) en van Austerlitz. Gezien de nadrukkelijke wens om in deze kernen de sportvoorziening in stand te houden zijn ook deze beide locaties buiten de opgave gelaten. Door Austerlitz is in de klankbordgroep nog ingebracht dat zij overcapaciteit hebben op de voetbalvelden. In gezamenlijkheid is echter geconcludeerd dat de overcapaciteit bij Austerlitz vanwege de geografische ligging géén oplossing biedt voor de nu aanwezige knelpunten en daarom verder ook niet meegenomen wordt. Daarnaast wordt ook de atletiekbaan, gezien de situering en het gemeentebrede verzorgingsgebied, in voorliggende inpassingsstudie buiten beschouwing gelaten. Wel is het buitensportaccommodatiebeleid uiteraard ook op hen van toepassing. Het grotere gebied Sporthoek Dijnselburg wordt gemoderniseerd in look en feel, gaat onderling meer samenwerken en zet in op uitbreiding met outdoor activiteiten en minder georganiseerde sporten (zoals en klimbos, (lopen)cross, free run, bootcamp enz.).
5. Er is reeds vastgesteld dat er diverse gemeentelijke sportparken zijn die een ondercapaciteit hebben en/of geen ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden kennen. Daarnaast is ook vastgesteld dat er een uitdaging ligt bij de voetbalsport binnen het stedelijk gebied van Zeist. Vijf voetbalverenigingen in de kern van Zeist is te veel. Het totale aanbod overstijgt de totale vraag, maar toch is er tegelijk sprake van wachtlijsten. Dit wordt gevoed door het feit dat er binnen Zeist ook relatief veel (zaterdag)verenigingen bestaan. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vooralsnog een aantal (gemeentelijke) accommodaties is waar zich capaciteitsvraagstukken voordoen én waar de gemeente ook zelf verantwoordelijk is om deze vraagstukken op te lossen. De oplossingen richten zich daarom vooral op deze locaties. Het betreft:
 - i. Sportpark Blikkenburg (incl. Achter 't Slot);
 - ii. Sportpark Noordweg (Saestum);
 - iii. Sportpark Dijnselburg (voetbalvelden van SV Zeist);
 - iv. Sportpark Bisonpark.
6. Bij het inpassen van de verschillende verenigingen is meteen (waar mogelijk) rekening gehouden met de beleidsregels zoals deze in de separate notitie "Beleidskaders Buitensportaccommodaties" zijn geformuleerd.
7. Het gaat om grove inrichtingsvarianten die in de ogen van de klankbordgroep nodig, mogelijk en realistisch kunnen zijn. Deze zijn nadrukkelijk nog ter latere overweging en toetsing.
8. Bij de navolgend gepresenteerde oplossingsrichtingen dient in de ogen van de klankbordgroep in alle gevallen tenminste uit te worden gegaan van intensieve onderlinge samenwerking tussen de betrokken partijen die samen op één sportlocatie worden gehuisvest. Het is vervolgens aan deze betrokken partijen zelf om met elkaar invulling te geven aan deze samenwerking en te bekijken onder welke constructie deze tot de beste samenwerkingsresultaten leidt.
9. Daar waar wordt gesproken over een zondag(voetbal)vereniging wordt bedoeld een vereniging die met haar (selectie)elftallen van de volwassen leden op zondag speelt. De jeugdleden spelen ook bij een zondagvereniging in de regel gewoon op zaterdag. De verwijzing zondag heeft dus enkel betrekking op de volwassenenteams.

3 Uitwerking per sportpark

Door middel van de werkvorm sportstrategie is per sportpark uitwerking gegeven aan de volgende oplossingsrichtingen. Aangezien de oplossingen op één sportpark ook gevolgen hebben voor andere sportparken, kunnen de oplossingsrichtingen niet los van elkaar worden gezien. Er is daarom door de klankbordgroep bewust gekozen voor een uitwerking langs twee sporen, te weten spoor "A" en spoor "B". De oplossingen voor Blikkenburg A. staan direct in verband met de oplossingen voor Noordweg A. Navolgende uitwerking dient dan ook als zodanig te worden gelezen. Uiteindelijk dient voor één van beide sporen te worden gekozen dan wel dient op basis van voortschrijdend inzicht te worden gekomen tot een (nog nader uit te werken) spoor C.

1. Sportpark Blikkenburg

Er zijn diverse argumenten aan te dragen waarom bij Sportpark Blikkenburg de focus ligt op "behouden en intensiveren". Gezien de centrale en prettig ervaren locatie enerzijds en de bestaande capaciteitsknelpunten anderzijds (Jonathan heeft een tekort terwijl Patria en FZO met een overschot kampen), ligt een verdere intensivering 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 bevinden. 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. Blikkenburg maakt namelijk 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.

"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 uitnodigende en groene omgeving. Bovendien kan door de herinrichting van grondgebruik en ruimtegebruik de benutting van het gebied efficiënter en duurzamer worden.

Bestaande knelpunten

Binnen het sportpark bestaan momenteel enkele knelpunten. Er zijn drie voetbalverenigingen gesitueerd, die sinds een jaar allemaal op zaterdag spelen. Hierdoor is er onvoldoende veldcapaciteit aanwezig. Dit leidt er ook toe dat het gezamenlijk gebruik van het *overeenstemmingsveld* (tussen Jonathan en HSV Phoenix) niet langer gehandhaafd kan worden. Er is behoefte aan meer ruimte c.q. beter gebruik van de voetbalvelden. Ook is er een wens tot uitbreiding geuit door de hondensportvereniging. Tenslotte is er bij één voetbalvereniging sprake van een zeer laag ledenaantal in combinatie met terugkerende bestuurlijke & financiële uitdagingen.

Door de klankbordgroep zijn voor sportpark Blikkenburg twee oplossingsrichtingen bedacht. Deze zijn navolgend uitgewerkt:

Blikkenburg 1.A.

Bij de inrichting is uitgegaan van navolgend gebruik:



Verenigingen op het sportpark

Het sportpark biedt daarmee onderdak aan de volgende gebruikers:

- Jonathan, 7 velden met ruimte voor een 8^e veld (reeds ingetekend)
- Patria en FZO gaan samen gebruik maken van één veld. Dit veld blijft voorlopig liggen op de oude locatie van FZO. Indien deze samenwerking een succes is dan kan deze situatie zo gehandhaafd blijven. Mocht de samenwerking onverhoopt geen succes worden dan kan deze vereniging/kunnen deze verenigingen zich elders aansluiten en kunnen de gronden alternatief worden gebruikt danwel uit het pachtcontract met EBG worden gehaald.
- Tovers en RDZ (korfbal) krijgen samen de beschikking over drie kunstgras korfbalvelden. In principe volstaan 2 velden voor wedstrijden (aangezien RDZ een zaterdagvereniging is en de Tovers een zondagvereniging) maar om gelijktijdige training mogelijk te maken is gekozen voor 3 velden.
- Schaats- en inline vereniging Zeist blijft gehandhaafd en heeft ruimte voor (toekomstige) uitbreiding met wielers/fietslus.
- Een sporthal, onder andere voor de aanwezige sporten op het sportpark (o.a. korfbal) maar ook voor andere binnensporten én voor gebruik door de onderwijsinstelling Schoonoord, die daar behoefte aan heeft.

Verenigingen die elders onderdak vinden

Dit houdt in dat binnen dit scenario ook een aantal gebruikers elders wordt gesitueerd:

- de hondensportvereniging → verhuizen naar het Bisonpark
- de boogschietvereniging → verhuizen naar de Noordweg
- de honk- en softbalvereniging → verhuizen naar de Noordweg
- op termijn: Patria/FZO

Deze ruimte komt vrij en kan worden ingezet om de knelpunten op te lossen en de herontwikkeling van het sportpark mogelijk te maken.

Voordelen

- Alle verenigingen (met uitzondering van Jonathan Achter 't Slot en de combinatie FZO/Patria) gaan samen de opstallen (kleedruimten en mogelijk ook gezamenlijke kantine/clubfaciliteiten!) gebruiken.
- Behoud van enige diversiteit aan sporten en verenigingen op het sportpark (3 sporten, 5 verenigingen – incl. Patria/FZO).
- Optimale inrichting voor de korfbal, ook door inpassing van een sporthal.
- Door verplaatsing van de handboogvereniging (naar de Noordweg) is er ruimte om de inline skatebaan uit te breiden.

- Door verplaatsing diverse sportverenigingen ontstaat er ruimte om de huidige parkeerproblematiek aan te pakken.
- Huidige locatie van FZO komt bij onverhoopte negatieve ontwikkeling van samenwerkingsverband Patria/FZO op termijn vrij voor andere functies.

Aandachtspunten

- De eigen identiteit van Patria en FZO kan mogelijkserwijs op termijn komen te vervallen, aangezien naast het samenwerkingsverband Patria/FZO er nog twee andere grote voetbalclusters blijven bestaan (Jonathan op Blikkenburg en samenwerking Saestum/SV Zeist op de Noordweg). Er bestaat een mogelijkheid dat (leden van) Patria en/of FZO op termijn overgaan naar andere verenigingen.
- Er dient goed te worden gekeken hoe en waar in de nieuwe situatie geparkeerd kan worden en hoe een en ander kan worden ontsloten.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Investing¹

- éénmalige investering velden:	€ 1.587.000-
- éénmalige investering overig (parkeren, ontsluiting etc.)	PM

Exploitatie²

- jaarlijks benodigd beheerplan Blikkenburg t.o.v. nieuw beheerplan	-/- € 6.000,- ³
---	----------------------------

Blikkenburg 1.B.

Bij de inrichting van scenario 1.B. is uitgegaan van navolgend gebruik:



¹ Hierbij is enkel uitgegaan van de realisatiekosten voor aanleg van nieuwe velden. De bedragen zijn inclusief staartkosten, VAT-kosten en 10% onvoorzien maar exclusief BTW. Overige kostenposten zoals eventueel nieuwe kleedaccommodaties, ontsluiting, beoogde sporthal etc. zijn gezien het stadium van de planvorming (1^e denkrichtingen) vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

² Dit betreft enkel de impact van de vrij te spelen én nieuw aan te leggen velden op de huidige beheerplannen. Zie ook de eerste voetnoot.

³ Een negatief bedrag houdt in dat dit een besparing oplevert ten opzichte van het huidige beheerplan. Een positief bedrag houdt in dat de beheerkosten voor dit sportpark met bedrag x toenemen.

Verenigingen op het sportpark

- Jonathan, met 7 velden
- Korfbalverenigingen: samenwerking Tovers en RDZ
- Sporthal
- Schaats- en inline vereniging Zeist
- Handboogvereniging
- Hondenvereniging

Verenigingen die elders onderdak vinden

- De honk- en softbalvereniging wordt elders gehuisvest, op de Noordweg.
- Ook de verenigingen FZO en Patria worden elders gehuisvest (zie scenario Noordweg 2.B.)

Voordelen

- Bredere diversiteit aan sporten en verenigingen (5 sporten, 6 verenigingen).
- Optimale inrichting voor de korfbal onder meer door inpassing van een sporthal.
- Door verplaatsing van de handboogvereniging naar een andere plek op het sportpark is er ook hier ruimte om de inline skatebaan (in de toekomst) uit te breiden.
- Door verplaatsing diverse sportverenigingen ontstaat er ruimte om de huidige parkeerproblematiek aan te passen.
- Huidige locatie FZO wordt per direct vrijgespeeld voor herontwikkeling c.q. -bestemming.
- Alle verenigingen (met uitzondering van Jonathan Achter 't Slot) gaan samen de opstallen (kleedruimten en mogelijk ook gezamenlijke kantine/clubfaciliteiten!) gebruiken.

Aandachtspunten

- Patria en FZO moeten verhuizen en op een andere locatie gaan samenwerken met (een) andere vereniging(en).
- Er dient goed te worden gekeken hoe en waar in de nieuwe situatie geparkeerd kan worden en hoe een en ander kan worden ontsloten.

NOOT: in beide door de klankbordgroep geformuleerde scenario's (zowel 1.A als 1.B.) wordt de honk- en softbalvereniging uitgeplaatst naar een ander sportpark (zie opties sportpark Noordweg). Dat is een relatief kostbare operatie. Bovendien is de honk- en softbalvereniging een relatief kleine vereniging met ook een groot aantal leden van buiten Zeist. Een dergelijke uitplaatsing past in principe niet binnen de geformuleerde beleidskaders. Echter, gezien de in hoofdstuk 2 genoemde uitgangspunten voor clustering adviseert de klankbordgroep unaniem om de honk- en softbalvereniging voor Zeist te behouden en elders te herhuisvesten. De vereniging draagt bij aan diversiteit van sportaanbod in Zeist. Bovendien versterkt de vereniging bij realisatie op de Noordweg de diversiteit van dit sportcluster en wordt daarmee tegemoet gekomen aan het uitgangspunt om te streven naar tenminste twee clusters in Zeist die beide beschikking over voldoende omvang én diversiteit aan sportaccommodaties. Ook heeft de honk- en softbalvereniging sterke aanwijzingen voor een aanzuigende werking op het ledenbestand bij realisatie op de Noordweg omdat de sport(accommodatie) dan veel beter zichtbaar is.

Alternatieve oplossingen zouden in scenario 1.B. kunnen liggen in het herplaatsen van de honk- en softbal op het 'oude' terrein van FZO. Dit is minder ingrijpend. Echter, op die locatie kunnen beide velden niet gelijktijdig worden gebruikt waardoor er geen sprake is van efficiënt ruimtegebruik. Tenslotte kan theoretisch ook gekozen kunnen worden voor het huisvesten van HSV Phoenix buiten de gemeentegrenzen van Zeist, daar waar ruimte bestaat (bijv. in De Bilt). Dit draagt echter niet bij aan een divers sportaanbod in Zeist. Daarom is in de ogen van de klankbordgroep deze investering en een eventuele verhuizing naar de Noordweg gerechtvaardigd.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Investing

- éénmalige investering velden: € 1.410.000,-
- éénmalige investering overig (parkeren, ontsluiting etc.) PM

Exploitatie

- jaarlijks benodigd beheerplan Blikkenburg t.o.v. nieuw beheerplan -/- € 30.000,-

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 is er elders in Zeist onvoldoende ruimte om de op sportpark Noordweg aanwezige sportverenigingen te herhuisvesten.

“Ontmoeten op sportpark Noordweg”

Door het behoud en uitbreiding van sportpark Noordweg wordt ook aan deze kant van Zeist een multifunctioneel inzetbaar sportpark gecreëerd waar een breed aanbod 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 met een succesvolle combinatie van “Sporten, Leven, Leren, Recreëren, Werken”.

Bestaande knelpunten

De aanwezige voetbalvereniging heeft, mede met het oog op de hoge bezetting en bestaande wachtlijsten, de wens uitgesproken extra (kunstgras)velden aan te leggen. Hierdoor kan ook het knelpunt, dat nu wordt veroorzaakt door medegebruik van één van de voetbalvelden door de korfbalvereniging, worden opgelost. Uitdaging hierbij is dat de voor de uitbreiding benodigde grond in eigendom is bij een particulier en deze dus eerst verworven moet worden.

Hier zijn in het verleden reeds gesprekken over gevoerd. Daarnaast ligt een en ander gevoelig bij de gemeente De Bilt. De grond van het bestaande sportpark is weliswaar in eigendom van de gemeente Zeist, maar ligt binnen de gebiedsgrenzen (en jurisdictie) van gemeente De Bilt. Daarnaast is de verkeerssituatie rondom sportpark Noordweg momenteel al een knelpunt. De toegangsweg is namelijk te smal om naast het parkeren voldoende toegang te kunnen verlenen aan een brandweerwagen of ambulance.

Door de klankbordgroep zijn voor sportpark Noordweg twee oplossingsrichtingen bedacht. Deze zijn navolgend uitgewerkt:

Noordweg 2.A.

Deze eerste oplossingsrichting leidt tot de volgende fysieke inpassing:



Verenigingen op het sportpark

- Saestum
- SV Zeist
- Honk- softbalvereniging Phoenix
- Handboogvereniging

Verenigingen die elders onderdak vinden

- De Tovers vertrekken van sportpark Noordweg en verhuizen naar Blikkenburg (zie de oplossingsrichtingen 1.A.. en 1.B.)

Voordelen

- Bredere diversiteit aan sporten en verenigingen (3 sporten, 4 verenigingen). Door de verplaatsing van de honk- en softbalvereniging én de handboogvereniging naar 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 3.6 wedstrijdvelden en SV Zeist een 0.8 veld, totaal 4.3 wedstrijdvelden wat nu volstaat bij intensieve samenwerking. Er is ruimte beschikbaar om op termijn een extra voetbalveld te realiseren.
- Op sportpark Blikkenburg ontstaat tenminste één sterke voetbalvereniging (Jonathan) en één kleiner voetbalcluster (Samenwerking FZO/Patria) en ook op sportpark Noordweg ontstaat één sterk voetbalcluster van intensief samenwerkende voetbalverenigingen Saestum en SV Zeist). Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens om het aantal verenigingen terug te brengen c.q. beter te laten samenwerken, wat uiteindelijk de kwaliteit en het sportaanbod ten goede moet komen.

Aandachtspunten

- Er moet een, weliswaar relatief beperkt, perceel grond worden aangekocht van een private partij.
- De gemeente de Bilt laat geen "rood" (=bebouwing) en "grijs" (=parkeren en ontsluiting) toe op de aan te kopen percelen. Alternatief is om op de locatie van het huidige veld 3 aan de Noordweg (is toch al te klein qua afmeting voor een voetbalveld) de parkeervoorzieningen te situeren en het veld te verplaatsen naar de andere zijde van de Noordweg. (zie uitwerking 2.B.).
- SV Zeist en Saestum moeten intensief samenwerken om met de te realiseren veldcapaciteit van 4 velden uit te kunnen.

- Er dient aandacht te zijn voor een goede verdeling van het zaterdag- en zondaggebruik binnen één sportpark c.q. binnen één vereniging. De ervaring leert dat dit tot knelpunten kan leiden indien daarover geen goede afstemming plaatsvindt. Samenwerking tussen een zaterdag- en een zondagvereniging ligt daarbij meer voor de hand dan het binnen één vereniging inrichten van een zaterdag- en een zondagafdeling. Dit laatste leidt in de praktijk regelmatig tot problemen.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Investing

- aankoop extra grond	PM
- éénmalige investering velden:	€ 1.181.000,-
- éénmalige investering overig (parkeren, ontsluiting etc.)	PM

Exploitatie

- jaarlijks benodigd beheerplan Noordweg tov nieuw beheerplan	+/- € 26.000,-
---	----------------

Noordweg 2.B.

De tweede oplossingsrichting voor de Noordweg leidt tot de volgende fysieke inpassing:



Verenigingen op het sportpark

- Saestum
- SV Zeist
- Patria
- FZO
- Honk- softbalvereniging (HSV) Phoenix
- Wens voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen zoals binnensportruimte, kinderopvang, fysiotherapie, sportmedisch advies etc.

Verenigingen die elders onderdak vinden

- Ook hier vertrekken de Tovers van sportpark Noordweg en verhuizen ze naar Blikkenburg (zie de oplossingsrichtingen 1.A.. en 1.B.)

Voordelen

- Cluster met verschillende verenigingen, maar wel maar met twee sporten.
- Op de Noordweg ontstaat nu ook één groot voetbalcluster van tenminste 5 velden.

- Het knelpunt parkeren kan worden opgelost, doordat bebouwing en parkeren kan worden gesitueerd op het voormalig veld 3.

Aandachtspunten

- Ook hier moet een perceel grond worden aangekocht. De benodigde fysieke ruimte voor de uitbreiding aan de andere zijde van de Noordweg is aanzienlijk. Een eerste verkenning heeft echter uitgewezen dat er voldoende ruimte beschikbaar lijkt voor de realisatie van vier voetbalvelden én een honk- en een softbalveld. De vraag is wel of deze ruimte ook in zijn geheel aangekocht kan worden en zo ja tegen welke kosten dit eventueel kan plaatsvinden.
- SV Zeist, FZO, Patria en Saestum moeten zeer intensief samenwerken om het gebruik goed op elkaar af te stemmen en de velden zo optimaal mogelijk te gebruiken.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Investing

- aankoop extra grond	PM
- éénmalige investering velden:	€ 1.406.000,-
- éénmalige investering overig (parkeren, ontsluiting etc.)	PM

Exploitatie

- jaarlijks benodigd beheerplan Noordweg tov nieuw beheerplan	+/- € 41.000,-
---	----------------

3. Bisonpark

Sportpark Bisonpark ligt in de wijk Zeist Oost op een mooi stuk grond gelegen tegenover het Hertenkamp en heeft korfbalvereniging RDZ als hoofdgebruiker. Bisonpark bestaat uit een grote grasweide van bijna 2 hectare, uit de Bisonstal (welke fungeert als het clubhuis van RDZ) en gymzaal de Bisonhal. Ook worden er jaarlijks gedurende de zomervakantie kinderactiviteiten aangeboden door Lobbus. Daarnaast vervult het park ook een steeds groter wordende rol binnen het ongeorganiseerd sporten en sportactiviteiten uit de wijk.

“Vrij recreëren, sporten en bewegen op Sportpark Bisonpark”

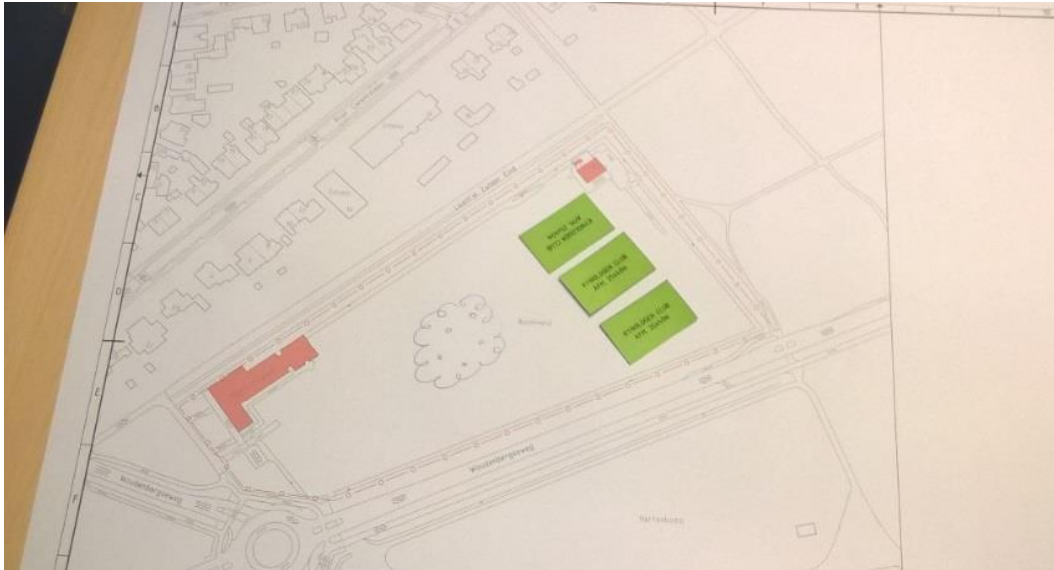
Door de voorgestelde aanpassingen kan op sportpark Bisonpark een meer prominente rol gaan vervullen bij het huisvesten van diverse vormen van sporten en bewegen, in georganiseerd maar vooral ook in ongeorganiseerd verband. Het sportpark wordt voor iedereen opengesteld en kan bij uiteenlopende evenementen 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.

Bestaande knelpunten

Door de aanwezige bomen op het sportpark is het sportpark moeilijk geschikt te maken voor andere sporten. Daarnaast zal de huidige gebruiker, korfbalvereniging RDZ, op termijn toe moeten naar kunstgras korfbalvelden (en andere afmetingen) als gevolg van wijzigingen vanuit de sportbond. Hierdoor zal er een wellicht een deel moeten worden afgebakend en komt het multifunctioneel gebruik van het veld in het gedrang (geen circustent op kunstgras korfbalvelden). Er is daarom gekeken naar een andere invulling.

Bisonveld 3.A.

Ook voor sportpark Bisonpark zijn twee scenario's ontwikkeld. Dit leidt in scenario 3.A. tot de volgende fysieke inpassing:



Verenigingen op het sportpark

- Hondensportvereniging(en)

Verenigingen die elders onderdak vinden

- Korfbalvereniging RDZ verdwijnt, deze wordt ondergebracht op Blikkenburg (zie oplossingsrichtingen 1.A. en 1.B.).

Voordelen

- Het terrein kan worden ingezet als evenemententerrein (ook circus) en sportterrein voor ongeorganiseerde sportbeoefening.
- De hondenvereniging heeft behoefte aan drie wedstrijdvelen voor toernooien. Tijdens deze dagen is er veel ruimte nodig voor trainen/inlopen. Het Bisonveld volstaat in deze omvang.
- Door het ontbreken van overige sporters/gebruikers is het een rustige omgeving voor de honden.
- De hondenvereniging kan de bestaande Bisonstal gebruiken als clubhuis.
- Het bestaande (maatschappelijk) gebruik kan gehandhaafd blijven.

Aandachtspunten

- Eventueel kunnen andere Zeister hondensportverenigingen zich hierbij aansluiten.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Investing

- | | |
|---|------------|
| - éénmalige investering hondensportvelden: | € 65.000,- |
| - éénmalige investering overig (parkeren, ontsluiting etc.) | PM |

Exploitatie

- | | |
|--|--------------------|
| - jaarlijks benodigd beheerplan Bisonpark tov nieuw beheerplan | € 0,- ⁴ |
|--|--------------------|

Bisonveld 3.B.

In de 2e oplossingsvariant blijft het Bisonpark helemaal leeg, er is dan geen vaste gebruiker meer. De hondensportvereniging blijft in dit geval achter op Blikkenburg.

⁴ Uitgangspunt is dat het natuurgrasveld op het Bisonpark nog steeds goed moet worden onderhouden. Het uitplaatsen van RDZ levert derhalve in de beheerkosten geen besparing op.

Ook dan kan het terrein worden ingezet als evenemententerrein (ook circus) en sportterrein voor ongeorganiseerde sportbeoefening. In beide voorstellen wordt het Bisonpark omgevormd tot een volledig openbaar toegankelijk sport- en recreatiegebied met een brede sociaal maatschappelijke functie voor alle inwoners van Zeist.

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Exploitatie

- jaarlijks benodigd beheerplan Bisonpark tov huidig € 0,-

4. Dijnselburg

Sportpark Dijnselburg (het gaat hier over het voetbalcomplex tegen Huis ter Heide aan) is onderbezet. Bovendien zijn het met name de ontsluiting en afgelegen ligging die sporters (met name jeugd) weerhouden hier naartoe te willen trekken. De locatie wordt door veel gebruikers dan ook niet goed beoordeeld op het gebied van toegankelijkheid en veiligheid. De locatie Dijnselburg 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). Intensiveren van het gebruik of zelfs handhaven van sport op locatie Dijnselburg ligt daarom minder voor de hand.

“Dag en verblijfsrecreatie op sportpark Dijnselburg”

Door de voorgestelde aanpassingen op sportpark Dijnselburg wordt het gebied niet langer meer 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 en ingezet ter versterking van (en overgang naar) het andere deel van de sporthoek, waar al het zwembad, de sporthal en AV Fit zijn gesitueerd.

Bestaande knelpunten

Het sportpark heeft een lage bezetting. Een deel van het sportpark is al eerder afgestoten, op deze velden zal woningbouw worden gerealiseerd. Er is geen ruimte op c.q. rond het sportpark om het gebruik te intensiveren en het sportpark van een nieuwe impuls te kunnen voorzien.

Dijnselburg 4.A.

Voor deze locatie is door de klankbordgroep als enige oplossingsrichting aangedragen dat de huidige gebruiker SV Zeist wordt uitgeplaatst en elders wordt ondergebracht. Het sportpark biedt namelijk onvoldoende kansen om te intensiveren/vitaliseren. Het leegroosten van het sportpark en de daarmee gepaard gaande herhuisvesting van SV Zeist heeft niet tot nauwelijks impact op de spreiding van voetbalverenigingen in Zeist. Enerzijds omdat de vereniging qua ledenherkomst niet direct gebonden is aan de regio Dijnselburg (verhoudingsgewijs veel leden uit de rest van Zeist, maar een beperkte wijk/buurtfunctie) en anderzijds omdat in de directe nabijheid nog alternatieven voorhanden blijven (o.a. Vliegendorp).

De achtergebleven locatie kan vervolgens worden heringericht. Bijvoorbeeld voor minder georganiseerde sporten (denk hierbij aan klimpark, (lopen)cross, free run, hindernissen enz.) of ten behoeve van een ondernemer in de spel- en recreatiebranche. Hierdoor kan ook het andere deel van Dijnselburg, waar al het zwembad, de sporthal en AV Fit zijn gesitueerd, worden versterkt. Het gebied krijgt dan een sportief-recreatief karakter.

Er zal in ieder geval geen woningbouw plaatsvinden op de velden van SV Zeist mocht zij elders gehuisvest gaan worden.

Voordelen

- Het sportpark kan voor andere (maatschappelijke) doeleinden worden ingezet

Financiële aspecten

Ten aanzien van dit plan kunnen navolgende financiële consequenties worden benoemd:

Exploitatie

- jaarlijks benodigd tov nieuw beheerplan Dijnselburg

-/- € 23.000,-

4 Financiële impact

4.1 Inleiding

De financiële aspecten, samenhangend met de uitwerking van Masterplan Buitensportaccommodatie, bestaan uit een analyse van de (incidentele) investeringskosten alsmede een analyse van de (structurele) kosten voor beheer en onderhoud van de parken. Ook (incidentele) frictiekosten zijn van belang.

4.2 Investeringskosten

In het kader van het Masterplan Buitensportaccommodaties zijn meerdere varianten voor inpassing van de sportvoorzieningen uitgewerkt. Voor de in het masterplan uitgewerkte varianten A en B zijn de investeringskosten voor de sportvelden bepaald.

Op de parken zullen naast de sporttechnische voorzieningen (bestaande uit de velden en de bijbehorende voorzieningen) ook bouwkundige aanpassingen en vernieuwingen noodzakelijk zijn. Voor zover een enigszins realistische inschatting te maken is, zijn ook richtbedragen opgenomen voor de realisatie van de van infrastructurele voorzieningen (bv. ontsluiting en parkeerplaatsen) en afwerking/aankleding van de sportparken.

De op basis van variant A uitgewerkte plannen vragen om een investering ter realisatie van de sportvoorzieningen (alleen velden en dus exclusief gebouwen, ontsluiting, parkeervoorzieningen e.d.) van € 2.833.000 (exclusief BTW). Indien de voorkeur uit gaat naar variant B moet rekening worden gehouden met een investering van € 2.816.000 (exclusief BTW). Deze investeringen zullen, conform de wettelijk te hanteren termijn, over een periode van 35 jaar worden afgeschreven (lineair) tegen een interne rekenrente van 0,6%.

Voor beide varianten is een conceptuele begroting opgesteld, gebaseerd op de inrichtingstekeningen uit de bijlage bij deze notitie. In de onderstaande samenvattende tabellen zijn per variant de investeringskosten ter realisatie van sportvoorzieningen en de jaarlijkse afschrijvingen weergegeven.

Tabel 1 **Overzicht investeringen en afschrijvingen Variant A en Variant B ¹⁾**

Oplossingsrichting	Investering	Jaarlijkse afschrijving (35 jaar)
Blikkenburg 1.A	€ 1.587.000,00	€ 45.343,00
Noordweg 2.A	€ 1.181.000,00	€ 33.743,00
Bisonpark 3.A	€ 65.000,00	€ 1.857,00
Dijnselburg 4.A	€ -	€ -
Totaal	€ 2.833.000,00	€ 80.943,00
Blikkenburg 1.B	€ 1.410.000,00	€ 40.286,00
Noordweg 2.B	€ 1.406.000,00	€ 40.171,00
Bisonpark 3.B	€ -	€ 0,00
Dijnselburg 4.B	€ -	€ 0,00
Totaal	€ 2.816.000,00	€ 80.457,00

1) Hierbij is enkel uitgegaan van de realisatiekosten voor aanleg van nieuwe velden. De bedragen zijn inclusief staartkosten, VAT-kosten en 10% onvoorzien maar exclusief BTW. Overige kostenposten zoals eventueel nieuwe kleedaccommodaties, ontsluiting, parkeren, beoogde sporthal etc. zijn gezien het stadium van de planvorming (1e denkrichtingen) vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

De uitvoering van de inrichtingsvarianten heeft een aantal financiële consequenties welke in de voorgaande tabel zijn weergegeven. Nog los van deze financiële implicaties op deze 4 locaties is het masterplan als geheel natuurlijk breder; zo zijn er ook diverse wensen en behoeften bij andere verenigingen (bijvoorbeeld kunstgras op het hoofdveld van D.O.S.C.). Verder brengen de inrichtingsvarianten diverse frictiekosten met zich mee zoals sloop van bestaande voorzieningen, inrichting, parkeren, ontsluiting, bodemsanering, groenvoorzieningen en de aankoop van grond.

Zo zullen op Blikkenburg diverse opstallen, met uitzondering van FZO, dienen te worden gesloopt (deze komen door middel van nieuwbouw terug in de vorm van een multifunctionele accommodatie). Verder komt door de verhuizing van SV Zeist naar de Noordweg het bestaande sportpark Dijnseburg te vervallen. Dit alles heeft tot gevolg dat bestaande opstallen en objecten met een restwaarde, al dan niet in eigendom van de gemeente, worden afgeschreven en als frictiekosten terug komen. Verder zal er waar nodig een wijziging in de meerjarige onderhoudsplannen plaatsvinden.

Verder hebben de veranderingen ook gevolgen voor het parkeren en de ontsluiting in de omgeving van de sportparken. Bij sportpark Noordweg zal bijvoorbeeld de parkeerdruk toenemen waardoor er extra parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en zal er kritisch naar de ontsluiting om het sportpark worden gekeken. Met het oog op de bestaande problemen met parkeren en ontsluiting op sportpark Noordweg is dit echter ook meteen een mooi moment om deze problemen definitief tot het verleden te laten behoren. Hiernaast zal ook de verdere inrichting en de groenvoorzieningen op en om de sportparken worden meegenomen.

Een belangrijk onderdeel van de plannen is de aankoop van de grond aan de Noordweg. Deze grond is benodigd om het sportpark de gewenste uitbreiding te geven. Verder zal er worden gekeken naar de wijze waarop aan de vrijgekomen ruimte op sportpark Dijnseburg invulling kan worden gegeven.

De definitieve invulling van de sportparken is in stadium nog niet bekend. Afhankelijk daarvan kunnen de daadwerkelijke frictiekosten pas worden berekend. Dit geldt ook voor opstallen en overige (groen en grijs) voorzieningen. Denk hierbij aan gebouwen, ontsluiting, parkeerplaatsen enz. Voor deze voorzieningen zijn in onderstaande tabel indicatieve richtbedragen (realisatiekosten) opgenomen.

Tabel 2 Overzicht indicatieve richtbedragen inrichtingskosten

	Hoeveelheid	Prijs per m ² (euro)	Totaal (euro)
Kleed- (12 kleedkamers) en clubaccommodatie, 2 lagen	1050 m2	€ 1.300,00	€ 1.365.000,00
Breedtesporthal 24 x 44 m, kleedkamers en kantine			Pm
Blok van vier kleedkamers. (25m2 per kleedkamer)			Pm
Sloop en opruimingswerkzaamheden bestaande voorzieningen eigendom Gemeente Zeist			
- Kleedkamergebouw Blikkenburg			Pm
- Opstal skeelerbaan			Pm
- Honk- en softbalaccommodatie Blikkenburg			Pm
- 2 wedstrijdvelden + 2 trainingsvelden + voorzieningen Blikkenburg			Pm
Sloop en opruimingswerkzaamheden bestaande voorzieningen <i>niet</i> in eigendom Gemeente Zeist			
- Kantine + kleedkamers Patria			Pm
- Kantine Kynologenclub			Pm
- Kantine + kleedkamers SV Zeist			Pm
- Tribune SV Zeist			Pm
Dempen watergang sportpark Noordweg, incl. voorzieningen			Pm
Groenvoorziening/aankleding Noordweg			Pm
Ontsluiting / verbetering sportpark, maatwerk (Noordweg)			Pm
Parkeerplaats, Blikkenburg en/of Noordweg			Pm
Verplaatsen veld 3 t.b.v. aanleg parkeerterrein Noordweg			Pm
Verlichting/rioleringenenz. parkeerplaats/ontsluiting Noordweg			Pm
Aankoop grond Noordweg / herbestemming grond Dijnseburg			-

4.3 Kosten onderhoud en beheer

Teneinde ook inzicht te verkrijgen in de financiële consequenties voor het toekomstige beheer van de accommodaties (structurele gevolgen) is op basis van de ramingen en het MOP (Meerjaren Onderhoudsplan 2015) een financiële analyse gemaakt.

Regulier onderhoud

Als gevolg van de geplande uitbreiding van sportpark Noordweg, de aanpassing van het sportpark Blikkenburg-West en het afstoten van diverse velden op de Blikkenburg-Oost alsmede Dijnseburg zullen ook de kosten voor uitvoering van het dagelijks onderhoud beheerkosten veranderen.

Variant A

Uitgaande van variant A zijn in onderstaande tabel de op basis van het MOP berekende meer- en minderkosten (exclusief zelfwerkzaamheid door verenigingen) voor uitvoering van het regulier onderhoud per sportpark weergegeven. Het resultaat is een jaarlijkse besparing op het dagelijks onderhoud van circa € 3.000,00 per jaar.

Tabel 3 Overzicht beheerkosten Variant A

Oplossingsrichting	Jaar van aanleg	Verandering kosten regulier onderhoud ¹⁾
Blikkenburg 1.A.	2018	-/- € 6.000,00
Noordweg 2.A.	2017	+/+ € 26.000,00
Bisonpark 3.A.	2018	€ 0,00
Dijnseburg 4.A.		-/- € 23.000,00
Totaal		-/- € 3.000,00

1) Meer- en minderkosten voor regulier onderhoud van de betreffende sportvelden, gebaseerd op MOP voor b/c werkzaamheden (dus exclusief zelfwerkzaamheid door verenigingen).

Uitgaande van variant A bedragen de jaarlijkse kosten voor uitvoering van het onderhoud van de sportaccommodaties in de gemeente Zeist circa € 315.000,00 per jaar. Dit is inclusief de kosten voor additioneel groot onderhoud en inclusief de gemiddelde vervangingskosten à € 48.250,00 per jaar voor hekwerken, veldverlichting meubilair e.d.. In de huidige situatie bedragen de kosten voor het jaarlijks onderhoud van de velden gemiddeld € 318.000,00. De gemiddelde vervangingskosten zijn destijds begroot op circa € 44.300,00 per jaar.

Variant B

Uitgaande van variant B zijn in onderstaande tabel de op basis van het MOP berekende meer- en minderkosten (exclusief zelfwerkzaamheid door verenigingen) voor uitvoering van het regulier onderhoud per sportpark weergegeven. Het resultaat is een jaarlijkse besparing op het dagelijks onderhoud van circa € 12.000,- per jaar.

Tabel 4 Overzicht beheerkosten Variant B

Oplossingsrichting	Jaar van aanleg	Verandering kosten regulier onderhoud ¹⁾
Blikkenburg 1.B.	2018	-/- € 30.000,00
Noordweg 2.B.	2017	+/+ € 41.000,00
Bisonpark 3.B.	2018	€ 0,00
Dijnseburg 4.B.		-/- € 23.000,00
Totaal		-/- € 12.000,00

1) Meer- en minderkosten voor regulier onderhoud van de betreffende sportvelden, gebaseerd op MOP voor b/c werkzaamheden (dus exclusief zelfwerkzaamheid door verenigingen).

Uitgaande van variant B bedragen de jaarlijkse kosten voor uitvoering van het onderhoud van de sportaccommodaties in de gemeente Zeist circa € 306.000,00 per jaar. Dit is inclusief de kosten voor additioneel groot onderhoud en inclusief de gemiddelde vervangingskosten à € 46.000,00 per jaar voor hekwerken, veldverlichting meubilair e.d..

4.4 Samenvattend

Ontwikkeling van variant A uit het masterplan vraagt om een eenmalige investering van € 2.833.000,00 voor realisatie van sportvelden (exclusief gebouwen, ontsluiting, parkeervoorzieningen e.d.), bij variant B bedraagt dit bedrag € 2.816.000,00. Conform de wettelijke en gemeente bepalingen dient deze over een termijn van 35 jaar te worden afgeschreven. De huidige rekenrente bedraagt 0,6%.

In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen met de huidige situatie:

Tabel 5 Samenvattend overzicht investeringskosten en beheerkosten

	Huidige situatie	Variant A	Variant B
Investering 2017 / 2018	€ 0,00	€ 2.833.000,00	€ 2.816.000,00
Jaarlijkse afschrijving (35 jaar)	-	€ 80.943,00	€ 80.457,00
Rentevoet (januari 2017)	0,6%	0,6%	0,6%
Gem jaarlijks onderhoud	€ 318.000,00	€ 315.000,00	€306.000,00
Gem jaarlijkse kapitaallast v.a. 2031	€ 203.000,00	€ 220.000,00	€ 228.000,00
Gem jaarlijkse beheerkosten	€ 521.000,00	€ 535.000,00	€ 534.000,00

In de toekomstige situatie (vanaf circa 2031) zijn de verschillen in de jaarlijkse kosten voor onderhoud en beheer tussen de varianten A en B danwel de huidige situatie relatief beperkt (tot 3 à 4%).

5 Maatschappelijke impact

In samenspraak met de klankbordgroep is een aantal uitgangspunten bepaald die bij de fysieke uitwerking van mogelijke oplossingen (meer specifiek clustering) gehanteerd dienden te worden. Op basis van deze -veelal op maatschappelijke impact georiënteerde- uitgangspunten heeft vervolgens een uitwerking van twee oplossingsrichtingen plaatsgevonden. In navolgende tabel zijn deze beide oplossingsrichtingen afgezet tegen de eerder geformuleerde uitgangspunten. Hierdoor wordt in één oogopslag duidelijk wat de maatschappelijke impact van de beide sporen is en hoe de sporen zich ten opzichte van elkaar verhouden.

Waardering varianten (zeer) positief (+/++) tot (zeer) negatief (-/-)	Variant 1 A Blikkenburg	Variant 2 A Noordweg	Variant 3 A Bisonpark	Variant 4 A Dijnselburg	Variant 1 B Blikkenburg	Variant 2 B Noordweg	Variant 3 B Bisonpark	Variant 4 B Dijnselburg
Visie sportclustering								
- Diversiteit aan sporten (aantal sporten)	3	3	1	-	5	2	-	-
- Diversiteit aan verenigingen (aantal clubs)	6	4	1	-	6	5	-	-
- Ruimte voor "ongeorganiseerde sporten"	-/+	-	-/+	++	-/+	-	-/+	++
- Spreiding van sporten over Zeist	++	++	+	--	++	+	--	--
- Minimaal één grote vereniging	+	+	+	0	+	+	0	0
- Mate van samenwerking	++	+	0	0	++	++	0	0
- Ruimte voor commerciële en/of maatschappelijke functies	+	-/+	+	++	+	-/+	++	++
Cluster algemeen								
- Ruimtegebruik	+	+	-/+	0	-/+	+	0	0
- Evenementen terrein	-	--	+	+	-	--	++	+
- Opvang groei (=restcapaciteit)	-/+	+	++	0	-/+	-	+	0
- Mogelijkheid tot verbeteren parkeren	++	-	++	0	++	++	0	0
- Mogelijkheid tot verbeteren ontsluiting	+	+	0	0	+	+	0	0
Mate van vrij spelen locaties								
- Dijnselburg				100%				100%
- Bisonpark			50%				100%	
Financieel								
- Investering velden	1.587.000,--	1.060.000,--	65.000,--	0	1.410.000,--	1.530.000,--	0	0
- Beheerkosten	+	--	-/+	++	++	--	-/+	
- Grondaankoop		ja, beperkt				ja, grootschalig		

Toelichting scores:

Draagt zeer bij aan	++
Draagt bij aan	+
Geen invloed	-/+
Draagt niet bij	-
Draagt helemaal niet bij	--
Niet van toepassing	0

Bijlage I Deelnemers klankbordgroep

Deelnemers	Vereniging	Opmerkingen
Ad Huijsmans	AV Fit	
Andre van Renselaar	VV Jonathan	
Danielle van Ee-Muijen	KC Zeist	
Eelco van der Werf	SIVZ	
Ruud Bruijnis	SV Saestum	
Roland Korpershoek	ZKV de Tovers	
Pablo van den Bosch	ZTC Shot	Beperkte deelname
René Bloemendal	CKV RDZ	
Hellen van der Maazen	HSV Phoenix	
Puck Steenhuizen	SV Austerlitz	
Ton Beekman	Schaerweijde	Beperkte deelname
Tim Foreman	VV FZO	Beperkte deelname

SPORTPARK BLIKKENBURG – SPOOR A

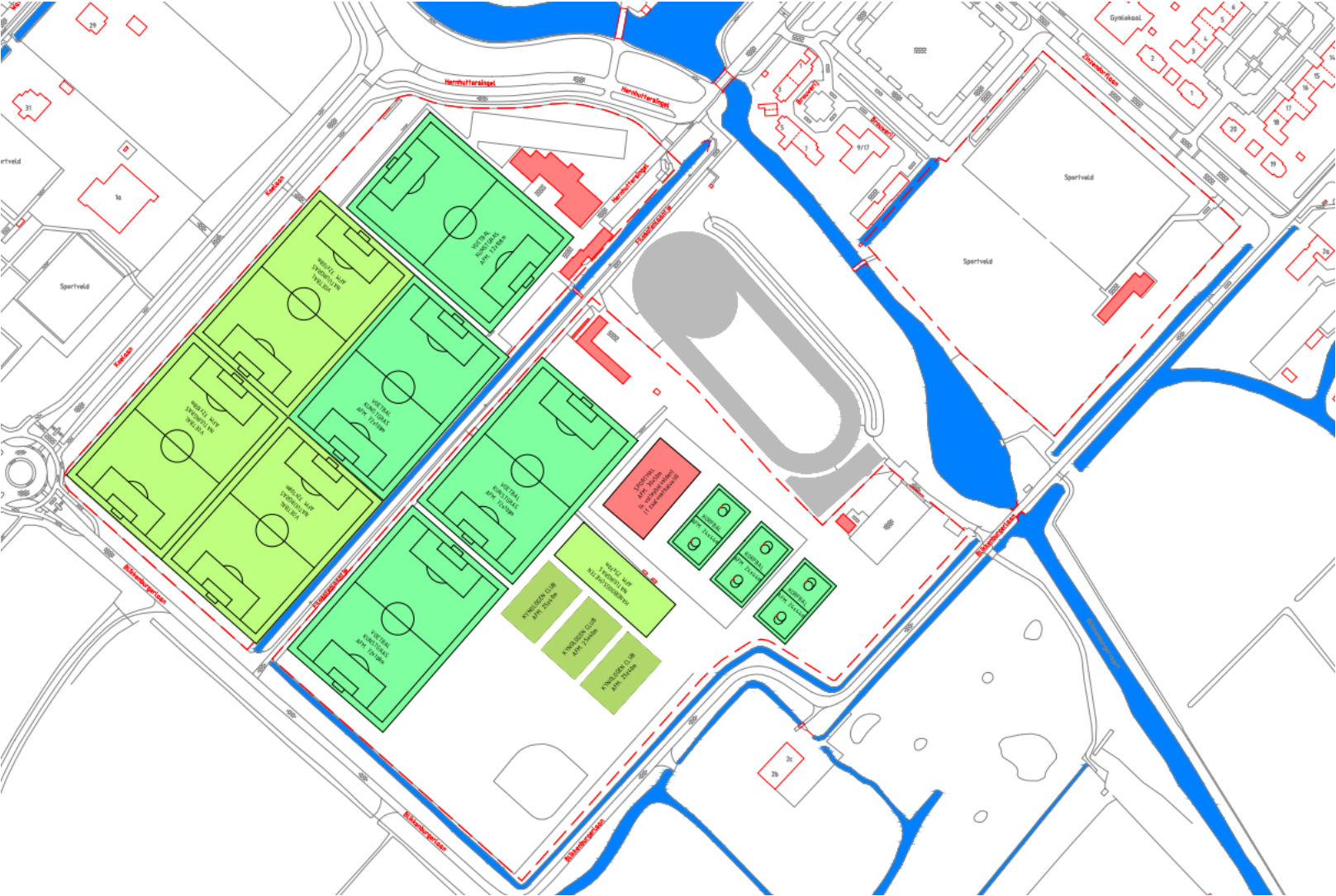


SPORTPARK NOORDWEG – SPOOR A



Bijlage II Technische uitwerking spoor B

SPORTPARK BLIKKENBURG – SPOOR B



SPORTPARK NOORDWEG – SPOOR B

