

Maatschappelijke Ontwikkelingen
Maatschappelijk Vastgoed

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Toelichting op raadsvoorstel herstructurering
Sportpark Elsenburg

datum
bijlage(n) -

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel Herstructurering Sportpark Elsenburg in het Forum Samenleving op 19 januari jl. hebben wij u toegezegd een nadere duiding te geven van de toegevoegde waarde van het geherstructureerde sportpark in relatie tot de ontwikkeling van RijswijkBuiten. Ook zal in deze raadsinformatiebrief nader ingegaan worden op de gewenste realisatie van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) in fase 2 versus de terugvaloptie.

Tenslotte hechten wij er aan om u enkele overwegingen mee te geven die u kunt betrekken bij het al dan niet bekrachtigen van de door ons opgelegde geheimhouding.

Relatie met RijswijkBuiten

De bouw van een wijk bestaat niet alleen uit het realiseren van woningen en openbare ruimte. Ook de aanwezigheid van voorzieningen is belangrijk voor het goed functioneren van een wijk en het woongenot van inwoners. Voorzieningen in de nabijheid van inwoners dragen bij aan de opbouw van een gemeenschap, denk daarbij in het bijzonder aan voorzieningen zoals scholen, wijkverenigingen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en (sport)verenigingen. Het zijn dit soort voorzieningen die bijdragen aan het elkaar ontmoeten, iets voor elkaar betekenen en een bijdrage leveren aan de maatschappij die Rijswijk uiteindelijk maakt tot de stad die het is.

Alhoewel het sportpark Elsenburg in het huidige stadium van de planontwikkeling van RijswijkBuiten nog gelegen is aan de rand van de wijk, zien we dat met de verdere ontwikkeling van Parkrijk, Pasgeld-West en de nog nader te bepalen invulling van Pasgeld-Oost, het sportpark in een veel meer centrale en verbindende positie komt te liggen ten opzichte van dit deel van RijswijkBuiten.

Ook de bestaande woningen aan het Jaagpad, Van Hardenbroeklaan en de Pasgeldlaan kunnen gebruik gaan maken van de toegevoegde waarde die het sportpark in de toekomst gaat bieden. Afhankelijk van de planinvulling van Pasgeld-Oost en het TNO-terrein in de toekomst ontstaan er kansen om samenhang te realiseren tussen de bestaande woonbuurten en de ontwikkeling van RijswijkBuiten. Door bestaande (infrastructurele) verbindingen te benutten en waar nodig op te waarderen of te creëren zal het sportpark een centrale ligging en functie krijgen in het stedelijk weefsel.

Door zijn aard, gebruik, inrichting en ligging zal het sportpark ook een schakel en overgangszone gaan vormen tussen het stedelijkere deel van RijswijkBuiten aan de ene kant en de Zwethzone aan de andere kant. Ook zal het sportpark een schakel vormen in de verbinding tussen het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos in termen van natuurwaarden, biodiversiteit en recreatie.

Meer technisch van aard is de in het raadsvoorstel genoemde duurzaamheidsinvesteringen, meer specifiek de beregening van en waterberging onder hockeyvelden. Naast het doel om voldoende water

te bufferen zodat gebruik van leidingwater (om de velden te kunnen beregenen) niet meer nodig is, past het vasthouden van (regen)water in een gebied in plaats van het meteen af te voeren naar het watersysteem binnen een duurzame waterketen. Afhankelijk van de hoeveelheid water die opgevangen kan worden, is het daarbij niet ondenkbaar dat het sportpark ook een rol kan gaan spelen qua wateropgave in relatie tot de realisatie van Pasgeld.

Multifunctionele Accommodatie

Het (intensieve) gebruik van een 'traditioneel' sportpark concentreert zich op een aantal momenten in de week, afhankelijk van trainingen, wedstrijden en verenigingsactiviteiten. De rest van de tijd worden de velden en/of accommodaties niet of nauwelijks gebruikt. Per saldo kan gesproken worden over een inefficiënt gebruik van dit soort buitensportaccommodaties.

Door de noodzakelijke clubaccommodatie gelijk te ontwerpen voor gebruik als multifunctionele accommodatie ontstaan er mogelijkheden om de eerder genoemde inefficiëntie qua gebruik gedurende de week te verminderen. Onderdeel van fase 2 is dan ook om op zoek te gaan naar een invulling van de multifunctionele accommodatie waarbij de bezettingsgraad van het sportpark gedurende de gehele week vergroot wordt. Deze functies kunnen ook hun bijdrage leveren aan de centrale positie van het sportpark zoals eerder genoemd in de paragraaf "Relatie met RijswijkBuiten". Een belangrijke mate van efficiëntie in een multifunctionele accommodatie wordt gevonden door het flexibel gebruik van (gezamenlijke) ruimtes voor de verenigingen en overige gebruikers.

Een bijkomend voordeel van het gebruik van de accommodaties door derden is gelegen in de kostenbeheersing. Het genereren van huurinkomsten heeft een positief effect op de totale exploitatie van het sportpark.

Voor de verenigingen ontstaat er een meerwaarde op het moment dat er gebruik gemaakt kan worden van een multifunctionele accommodatie. Denk hierbij aan het dubbelgebruik van kantinefaciliteiten, kleedkamers en vergaderruimtes. In goed overleg kunnen verenigingen gebruik maken van de geboden ruimtes en faciliteiten, afhankelijk van de behoefte van dat specifieke moment. Ook biedt een gezamenlijk gebruik van een accommodatie de relatief kleinere verenigingen de kans om zich te focussen op het besturen van hun vereniging en het uitoefenen van hun sport, zonder dat ze veel vrijwilligersuren meer hoeven te steken in het beheren van een accommodatie en alles wat daarbij komt kijken.

Belangrijk onderdeel van de uitwerking van fase 2 is de uiteindelijke exploitatie. Doelstelling voor de uitwerking is het sluitend krijgen van de exploitatie. Hierbij wordt met name aandacht gegeven aan de verhuur van ruimtes aan commerciële en/of maatschappelijke partijen. Vanuit het profiel van het MFA, en de relatie en toegevoegde waarde met c.q. voor RijswijkBuiten, wordt gekeken naar partijen die een meerwaarde creëren voor deze functie.

In de risicoanalyse is geïndiceerd dat er een risico bestaat dat bij de deelnemende partijen de incentive zou kunnen ontbreken, om te komen tot de realisatie van een MFA, op het moment dat fase 1 gerealiseerd is. Dit zou dan kunnen leiden tot het opzeggen van de samenwerking tussen de deelnemende verenigingen. Om die reden zijn, naast de diverse bestuurlijke overleggen en mondelinge afspraken, de intenties t.a.v. de samenwerking en de realisatie van een MFA vastgelegd in een door de drie verenigingen ondertekende intentieovereenkomst. De kern van die intentieovereenkomst is een maximale inspanning van alle partijen voor de realisatie van een MFA op het sportpark Elsenburg. Dit geeft het college het vertrouwen dat partijen zich zullen blijven inzetten voor de komst van een MFA, ook nadat fase 1 is afgerond.

Alles in ogenschouw nemend zijn wij van mening dat er in dit stadium van het project geen onverantwoorde financiële risico's worden genomen. We zien de ontwikkeling van het sportpark, inclusief MFA, met vertrouwen tegemoet, niet in de laatste plaats vanwege het enthousiasme waarmee de verenigingen dit project tot op heden ter hand hebben genomen.

Geheimhouding

Bij de vaststelling van het raadsvoorstel is door ons geheimhouding opgelegd op grond van artikel 25 Gemeentewet. Deze geheimhouding is van kracht tot het moment van de eerstvolgende vergadering na de besluitvorming in ons college. In die eerstvolgende raadsvergadering, in dit geval 2 februari 2021, heeft u de mogelijkheid tot het al dan niet bekrachtigen van die geheimhouding. Het is ons college reeds niet toegestaan om de geheimhouding tussentijds op te heffen.

De reden dat wij geheimhouding op onderdelen van het raadsvoorstel hebben opgelegd is gelegen in de afweging dat bij het openbaar worden van de financiële onderbouwing van het voorstel partijen daar voordeel bij kunnen hebben ten tijde van een aanbesteding. Het kennen van de financiële uitgangspunten door derden vermindert de kans op een aanbestedingsvoordeel.

Gezien de aard van de werkzaamheden in de eerste fase (de aanleg van sportvelden), het feit dat dit gangbare werkzaamheden zijn en dat in de markt weinig tot geen grote prijsverschillen zijn, schatten we het risico op een aanbestedingsnadeel klein in.

Het is aan uw raad om de kans op dit risico, en het effect daarvan, in te schatten en mee te wegen in uw uiteindelijke besluit rondom het wel of niet bekrachtigen van de geheimhouding.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n): Geen