

Raadsavond	14 april 2021
Zaaknummer	14569
Portefeuillehouder	P.C. van der Wereld-Verkerk & F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	T. Dreef, tdreef@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Masterplan Sportpad

Beslispunten

Instemmen met het Masterplan Sportpad, inclusief de bijbehorende financiële uitwerking zoals opgenomen in het raadsbesluit en in de bijlage 'Technische uitwerking financiële consequenties'.

Wat willen we bereiken

Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 24 juni 2019. De komende jaren gefaseerd aan de slag met de uitwerking van de integrale gebiedsvisie Sportpad te Roelofarendsveen waar sport, cultuur, onderwijs, wonen en zorg voor alle inwoners van 0-100 jaar samen komen, in het hart van het dorp, in het gebied van het Sportpad.

De hoofdlijnen van dit voorstel.

Met dit Masterplan Sportpad zetten we de stip op de horizon en leggen we de hoofdlijnen van de ruimtelijke indeling en uitgangspunten voor het gebied vast. Dit biedt betrokken partijen houvast om verder te kunnen met de uitwerking van de plannen en de benodigde zekerheid om processen op te starten (en kosten te gaan maken) die daarvoor nodig zijn. Op basis van deze koers gaat ook de gemeente aan de slag met verschillende onderzoeken en doorrekeningen. Zo kunnen we samen op blijven trekken en de integrale plannen ook daadwerkelijk (integraal) tot uitvoer brengen. Met dit voorstel geven we inzicht in de plannen, hoe deze aansluiten bij de eerder meegegeven kaders van de raad, hoe de samenhang en synergie wordt gerealiseerd en welke randvoorwaarden en uitgangspunten hierbij gelden. De voorgestelde wijze van financieren betreft verschillende financieel technische aspecten en vraagt op onderdelen specifieke besluitvorming. Omdat het de leesbaarheid van het stuk niet ten goede komt als deze informatie door de tekst heen loopt, hebben we ervoor gekozen om één en ander in een aparte financiële paragraaf op te nemen. De hiermee samenhangende besluitvorming is opgenomen in het raadsbesluit.

Inleiding

De afgelopen periode is door de Sportpad-partners¹ hard gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Sportpad. Op 15 maart hebben de Sportpad-partners het Masterplan - welke voldoet aan de door uw raad meegegeven kaders - aan uw raad aangeboden. Uw raad heeft aangegeven snel over te willen gaan tot besluitvorming.

Aanleiding van de gebiedsontwikkeling is als volgt:

- de noodzaak om een nieuwe school (IKC) te realiseren i.c.m. Kindkracht (prio FMA);
- de wens voor een nieuw zwembad (prio FMA);
- de wens van de omliggende verenigingen (*pop- en cultuurpodium SplotsZ, tafeltennisvereniging De Treffers, Jeu de boules-vereniging De Boel de Boule, loopvereniging Plantaris, voetbalvereniging EMM'21 (DOSR en WVC) en tennisvereniging TVA*) en commerciële sportorganisaties (*Fysiotherapie Alkemade, Hart4Health*) aangevuld met Hockeyclub Alkemade (die de wens heeft om richting het Sportpad te verhuizen) om bij deze ontwikkeling tegelijkertijd de toekomstbestendigheid van het totale gebied mee te nemen en in de planvorming te betrekken.

Vanuit deze wensen hebben de genoemde partijen een gezamenlijke inhoudelijke visie opgesteld. Op basis van deze visie heeft de gemeenteraad d.d. 24 juni 2019 opdracht gegeven om een Masterplan op te stellen. De opdracht van de gemeenteraad is om een Masterplan op te stellen waarin o.a. antwoord gegeven wordt op door de gemeenteraad meegegeven kaders:

Vanuit een intensief samenwerkingstraject, waarin de gemeente als participant heeft deelgenomen en heeft gefaciliteerd, zijn alle belangen op tafel gekomen, is gewikt en gewogen, is gegeven en genomen en is overeenstemming gevonden over het eindbeeld. Dit eindbeeld is vastgelegd in één integraal, breed gedragen Masterplan. Dit Masterplan is het kaartenhuis. De keuzes zijn de kaarten die elkaar nodig hebben om te blijven staan en dus niet zonder elkaar kunnen. De gemeenteraad wordt gevraagd om dit Masterplan in zijn geheel vast te stellen (kaartenhuis vast te lijmen) zodat de juiste basis vastligt van waaruit, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, doorgebouwd kan worden.

Proces

De totale gebiedsontwikkeling bestaat uit verschillende fases. Het Masterplan is hiervan slechts de eerste stap en kan gezien worden als een vlekkenplan waarin de gebiedspartijen met elkaar afspraken hebben gemaakt over de toekomstige indeling van de beschikbare ruimte binnen het plangebied. Het Masterplan geeft een gewenst eindbeeld.

De definitieve invulling van de deelgebieden binnen het Masterplan zullen verder moeten worden uitgewerkt. In het plan zit voldoende houvast om het plangebied op te delen in deelgebieden en deelprojecten, waarbij steeds bekeken wordt hoe de totale synergie in het gebied behouden kan worden en eventueel vergroot kan worden. Denk daarbij aan samenwerking in de invulling van het PVE van de voetbal/hockey en de realisatie van De Tweesprong (door bijvoorbeeld kleedruimtes te delen).

Alle Sportpad-partners hebben het vertrouwen uitgesproken over het Masterplan en deze met de achterban besproken. Dit betekent dat er één integraal eindbeeld ligt waar partijen naar toe werken, dat voorkomt dat de losse ontwikkelingen elkaar in de weg (gaan) zitten en de juiste basis geeft voor een verdere inhoudelijke samenwerking.

Het Masterplan is op hoofdlijnen opgedeeld in twee delen (fasen) die los van elkaar door kunnen. Fase 1 betreft de ontwikkeling IKC/Tweesprong/Infra en fase 2 betreft de ontwikkeling van EMM'21, TVA en HCA.

¹ SSBA, Kindkracht, Sportbedrijf Kaag en Braassem, pop- en cultuurpodium SplotsZ, Fysiotherapie Alkemade, Hart4Health, tafeltennisvereniging De Treffers, Jeu de boules-vereniging De Boel de Boule, loopvereniging Plantaris, voetbalvereniging EMM'21 (DOSR en WVC) en tennisvereniging TVA.

In het Masterplan zijn de resultaten en afspraken van de afgelopen 1,5 jaar vastgelegd en met een besluit van de gemeenteraad wordt dit bekrachtigd. Na vaststelling van het Masterplan kunnen de diverse deelontwikkelingen in hun eigen tempo worden uitgewerkt. De concrete deelplannen (bestemmingsplannen, krediet IKC/Tweesprong/Infra, businesscase EMM'21/ HCA/ TVA incl. inzet kostendragers) zullen uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd voordat de daadwerkelijke bouw start. In de bijlage vindt u een visualisatie van het vervolgproces.

Kaders vanuit de raad

Hieronder wordt ingegaan op de kaders die de raad heeft meegegeven en hoe die een plek hebben gekregen in het Masterplan.

1. Combineren van sport, onderwijs en cultuur

Het is de Sportpad-partners gelukt om alle betrokken partijen een plek te geven aan het Sportpad. Dit was een uitdaging, omdat de ruimte niet per se toereikend was om de PVE's naast elkaar te realiseren en er alleen een gezamenlijke ruimtelijke visie kon worden opgesteld, door integraal te denken vanuit het gemeenschappelijke belang. De ruimtelijke indeling geeft een optimale verdeling voor een maximale diversiteit aan partijen. Met de inhoudelijke visie van de Sportpad-partners is een grote stap gezet in de samenwerking tussen de verschillende partijen. Ook de komende periode zal de inhoudelijke samenwerking verder worden uitgewerkt. Denk dan bijvoorbeeld aan het verder verbinden van het onderwijs en het aanbod op het gebied van sport en cultuur. (Bijvoorbeeld: na school direct door naar zwemles of de sportvereniging, gedeelde normen en waarden, etc.). Het Masterplan vormt de basis voor de verdere ruimtelijke en de inhoudelijke uitwerking.

2. De locatie moet liggen in het hart van het dorp, aan het Sportpad

Het Masterplan focust op het gebied rondom het Sportpad. Alle Sportpad-partners hebben in dit plan een plek gekregen aan het Sportpad.

3. Het collectief eindbeeld met een breed aanbod

Het Masterplan wordt gedragen door alle Sportpad-partners. Er is unaniem consensus over het geschetste eindbeeld.

4. Een goede bereikbaarheid

Om de bereikbaarheid van het gebied te waarborgen heeft onderzoeksbureau Sweco onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling van het Sportpad. Het gehele complex wordt ontsloten op de Rembrandt van Rijnseingel met een in-/uitrit op 60 à 70 m vanaf de rotonde. Deze ontsluiting is relatief eenvoudig te realiseren. De belangrijkste toevoeging in dit scenario is de aanleg van een vrijliggend fietspad langs de Rembrandt van Rijnseingel, tussen de rotonde en de aansluiting van de Watergang. Dit fietspad is noodzakelijk om een goede verbinding voor fietsers tussen het Sportpad en de rotonde en het Sportpad en de Watergang te bewerkstelligen. Vanuit de klankboordgroep (vertegenwoordiging van de omwonenden) zijn een aantal belangrijke aspecten meegegeven die meegenomen moeten worden in de uitwerking. Dit betreft o.a. het zo veel mogelijk beperken van een mogelijke verkeersstroom via de Lucas van Leydenlaan (o.a. door de vormgeving van het gebouw, en stimuli voor gebruik van de parkeervoorziening aan het sportpad).

5. Een gefaseerde aanpak

Het Masterplan kan worden opgedeeld in twee fasen. Fase 1 betreft de integrale ontwikkeling van het IKC, De Tweesprong en de infrastructuur. Fase 2 betreft de ontwikkeling van de tennis, de hockey en de voetbal, maar ook de gewenste uitbreiding van de tafeltennis- en jeu de boules-vereniging. Beide fasen kunnen los van elkaar verder. Na vaststelling van het Masterplan zal worden gestart met de ontwerpfase voor fase 1. Voor fase 2 dient eerst nog een vervolg op het haalbaarheidsonderzoek plaats te vinden. Er is echter wel voor gekozen om eerst het Masterplan vast te stellen, omdat de hierin opgenomen uitgangspunten bepalend zijn voor het vervolgonderzoek. Het betreft dan met name het uitgangspunt dat de kostendragers (ontwikkellocaties) ingezet kunnen gaan

worden voor de realisatie van fase 2. Zonder deze kostendragers is fase 2 namelijk niet haalbaar.

6. Integrale aanpak van participatie met de omgeving

Het Masterplan is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de Sportpad-partners. Het Masterplan is van en voor de gebruikers van het gebied. Daarnaast zijn de direct omwonenden in de vorm van een klankbordgroep telkens meegenomen in de ontwikkelingen. De input vanuit de klankbordgroep is meegenomen en dus onderdeel van het proces om te komen tot voorliggend Masterplan.

7. In de gebiedsvisie moet gezocht worden naar kostendragers

Het Masterplan is een puzzel waarin de verschillende puzzelstukjes op een efficiënte manier langs het Sportpad zijn gelegd. Door deze efficiëntieslag komt ruimte beschikbaar vanuit de achterblijvende school-, opvang- en sportlocaties. De ruimte die hiermee wordt gecreëerd en de inkomsten die hieruit voortvloeien zijn nodig om de ontwikkeling van fase 2 te realiseren. Naast de andere kostendragers (eigen bijdrage vanuit de clubs, gezamenlijk ruimtegebruik, gebruik maken van elkaars restwarmte en energie, etc.) zijn deze kostendragers van cruciaal belang om fase 2 te kunnen realiseren. Vanuit de eerste QuickScans die zijn uitgevoerd lijkt het een haalbare businesscase om het totale project te realiseren. Met het vaststellen van het Masterplan, en beschikbaar stellen van onderzoeksbudget kan het vervolgproces worden gestart en kan de businesscase voor fase 2 verder worden uitgewerkt.

Op bovenstaande wijze is invulling gegeven aan de kaders die de raad heeft gesteld. Dit is de basis om vervolgstappen te kunnen nemen, waarbij alle partijen en de gemeenteraad nog om besluitvorming wordt gevraagd voor de daadwerkelijke realisatie van de deelontwikkelingen.

Uitgangspunten

Het Masterplan kent een aantal uitgangspunten die voorwaardelijk zijn om tot het gewenste eindbeeld te komen. In paragraaf 6.4 staat een korte samenvatting - van de in de brieven die onder het Masterplan hangen - beschreven uitgangspunten. Het betreft o.a. de keuze voor nieuwbouw van de Tweesprong (wat nodig is om ruimte te maken voor het IKC, voor fase 2 een projectopdracht geven om de businesscase af te ronden etc. Deze uitgangspunten gelden als kader voor de vervolgstappen.

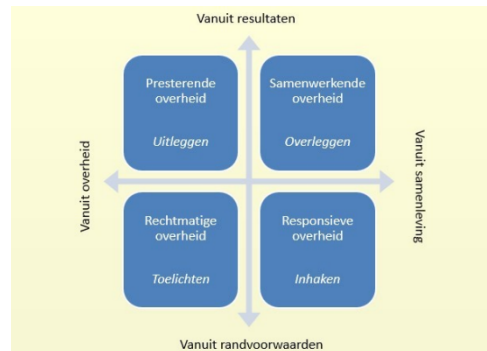
Uitvoering

Om de vervolgstap te kunnen zetten in de realisatie van het Masterplan zijn er een aantal financiële besluiten nodig. Met deze financiële besluiten zorgen wij ervoor dat de gemeentelijke financiën aansluiten op en ruimte bieden voor het vervolgproces. Voor de helderheid hebben wij deze besluiten inclusief toelichting in een aparte bijlage uitgewerkt. De financiële consequenties kennen drie hoofdlijnen:

1. Fase 1: De in de begroting opgenomen stelpost (de stelpost: IKC/Tweesprong en infra zoals door de raad vastgelegd in FMA) zal ingezet worden om te komen tot een definitief kredietvoorstel ten behoeve van de uitvoering.
2. Fase 2: Voordat fase 2 tot uitvoering kan komen moet deze businesscase worden uitgewerkt. Voor deze voorbereidingswerkzaamheden moeten nu kosten gemaakt worden die later terugverdiend worden.
3. Fase 2: Het project als geheel wordt gefinancierd met opbrengsten uit herontwikkelingen waarvoor ruimte komt door het Masterplan. Deze herontwikkelingen dienen als kostendragers voor fase 2.

Participatie en tijdlijn

Het Masterplan is opgesteld door de gebiedspartijen. Afgelopen 1,5 jaar hebben zij alle belangen uit het gebied tegen elkaar afgewogen. In deze afweging is ook de input van bewoners die vertegenwoordigd zijn geweest in de klankbordgroep, meegenomen. De gemeente heeft in dit proces geparticipeerd en heeft haar rol als 'samenwerkende overheid' gepakt. Het resultaat zoals vastgelegd in het Masterplan is dus een resultaat vanuit de samenleving.



Na vaststelling van het Masterplan kunnen drie processen opstarten die parallel aan elkaar lopen. Om de maximale synergie te bewaren zullen deze drie processen in een structuur wel weer aan elkaar verbonden worden. Hiermee kan blijvend worden nagedacht over synergievoordelen, bijvoorbeeld tussen de realisatie van een nieuwe Tweesprong en de accommodatie van voetbalvereniging EMM'21/hockeyvereniging HCA, maar bijvoorbeeld ook over gezamenlijke duurzaamheidsopgaven.

In de bijlage staat een schematisch overzicht van het vervolgproces inclusief toelichting.

Risico's

Het Masterplan is een eerste fase om te komen tot realisatie. Voordat kan worden gestart met de daadwerkelijke uitvoering zijn nog diverse besluiten van de gemeenteraad nodig (zie planning). Met het instemmen van dit besluit wordt slechts voorbereidingsbudget en onderzoeksbudget beschikbaar gesteld.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Duurzaamheid

Het Masterplan biedt veel kansen voor duurzaamheid. Het betreft hier bijvoorbeeld het delen van restwarmte, gezamenlijke inkoop van energieopwekkende en besparende maatregelen, aanleg van divers groen, etc. Met name de keuze voor nieuwbouw van De Tweesprong biedt hiertoe veel kansen.

In de kostenraming voor het IKC is rekening gehouden met energieneutraliteit (BENG). Zwembaden zijn nu nog niet energieneutraal te exploiteren in de winter, maar bij de Tweesprong is nu het uitgangspunt een gasloze energievoorziening. Daarnaast ligt er in het gebied een kans om gebruik te maken van riothermie. In hoeverre dit van meerwaarde kan zijn zal in de volgende fase uitgewerkt worden.

De exacte uitwerking van het thema duurzaamheid volgt in de volgende fase. Echter is in het Masterplan wel al de ambitie uitgesproken om dit gezamenlijk aan te vliegen.

Evaluatie

Het Masterplan is de eerste stap van de gebiedsontwikkeling. In de hierop volgende fase zal ook steeds teruggekeken worden naar het voortraject. Voordat het Masterplan is afgerond zijn er nog diverse beslismomenten voor de gemeenteraad.

Roelofarendsveen, 30 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Masterplan: <https://we.tl/t-3nvwZ1ono8>

Toelichting vervolgproces

Technische uitwerking financiële consequenties