Datum

27 juni 2024

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Locatieonderzoek sportpark VESTA’19	5426239	5

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Kennis te nemen van het locatieonderzoek sportpark VESTA’19.
2. Te kiezen voor MFA Onder d’n Plag als locatie voor permanente vestiging van VESTA’19.
3. Met VESTA’19 het inrichtingsplan voor aanpassing van de locatie verder uit te werken voor een integrale afweging in de Programmabegroting 2026-2029.
4. Om voldoende speelcapaciteit te creëren, het trainingsveld op het sportpark bij MFA Onder d’n Plag uiterlijk 1 juli 2025 te vervangen door een kunstgrasveld.

Volgvel	Ons kenmerk
2	5426239

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss is gestart met de voorbereiding van het woningbouwprogramma Stationskwartier in Ravenstein. De beoogde woningen worden onder andere gebouwd op de locatie waar nu sportpark Den Ong gevestigd is. Volgens de planning start de woningbouw op het sportpark medio 2025. De huidige hoofdgebruiker VV Ravenstein moet daarom naar een andere plek verhuizen. Deze voetbalclub kan vanaf 1 juli 2025 tijdelijk op het sportpark in Demen sporten. VV Ravenstein is enkele jaren geleden met SDDL uit Demen een fusietraject gestart richting de nieuwe sportvereniging VESTA'19. In de praktijk functioneert VESTA'19 inmiddels als 1 vereniging, spelend op 2 sportparken. Op 11 mei 2023 besloot de gemeenteraad om met betrokken partijen een extern locatieonderzoek uit te voeren tot permanente vestiging van VESTA'19. Uit het locatieonderzoek komen 2 mogelijke locaties naar voren. De gemeente wordt gevraagd hierover een standpunt te bepalen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een definitieve vestigingslocatie van het sportpark voor VESTA'19.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Uw raad heeft om het locatieonderzoek gevraagd.

In opdracht van de gemeenteraad hebben we een extern locatieonderzoek uit laten voeren voor de permanente vestiging van sportvereniging VESTA'19 (bijlage 1). We hebben in een zorgvuldig doorlopen proces met VESTA'19 (fusievereniging van VV Ravenstein en SDDL) en dorpsraad Ravenstein verschillende locaties met elkaar vergeleken. Het zoekgebied is daarbij beperkt gehouden tussen Ravenstein en Demen, zodat het sportpark goed bereikbaar is voor de leden van VESTA'19. Alle onderzochte locaties zijn binnen 10 minuten met de fiets bereikbaar. Van een longlist van potentiële locaties is via een shortlist van mogelijk haalbare locaties toegewerkt naar 2 locaties die het meest haalbaar zijn: de locatie bij MFA Onder d'n Plag (Demen) en de locatie ten noorden van de Bendelaar (Deursen-Dennenburg).

2.1 VESTA'19 vraagt de gemeente om de locatiekeuze te maken.

VESTA'19 is intern verdeeld over welke locatie de voorkeur heeft. De afvaardiging van SDDL (Demen) vindt MFA Onder d'n Plag de beste keuze, de afvaardiging van VV Ravenstein is van mening dat de locatie bij de Bendelaar de beste optie is. VESTA'19 geeft aan dat hierin een keuze gemaakt moet worden om de fusie en daarmee de toekomst van de club succesvol te laten zijn. De gemeente wordt gevraagd die keuze te maken (bijlage 2).

2.2 De locatie bij Onder d'n Plag is de meest logische keuze voor het sportpark voor VESTA'19.

Van de 2 meest haalbare opties komt de locatie bij MFA Onder d'n Plag als de meest logische keuze naar voren. Aangezien hier al een sportpark aanwezig is met een moderne multifunctionele en energie-neutrale accommodatie, zijn de benodigde aanpassingen het minst ingrijpend ten opzichte van de andere locaties. Het is relatief eenvoudig en minder kostbaar om de bestaande voorziening uit te breiden in plaats van een geheel nieuw sportpark te ontwikkelen. Ook voorkomen we hiermee dat de exploitatie van MFA Onder d'n Plag voor een grote uitdaging komt te staan bij een vertrek van de sportfunctie.

2.3 De locatie is planologisch voorstelbaar.

In de planologische visie van de gemeente Oss is gekozen voor een geconcentreerde verstedelijkingsopzet. Uitbreiding van stedelijke voorzieningen vindt zoveel mogelijk plaats binnen of, als dat niet kan, direct aan het bestaande stedelijk gebied. Binnen het onderzoeksgebied willen we voorkomen dat Ravenstein en Deursen-Dennenburg aan elkaar vastgroeien. Hierdoor behouden deze kernen hun eigen identiteit. De locatie bij MFA Onder d'n Plag is vanuit planologisch oogpunt niet ideaal voor een uitbreiding van een bestaande solitair gelegen stedelijke functie als een sportpark, maar dit is wel voorstelbaar. Voor de uitbreiding moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd om de bestemming te wijzigen naar sport. De locaties die wel binnen de planologische kaders passen (grofweg het gebied vanaf De Bendelaar langs het treinspoor omhoog richting de Maas) zijn niet in eigendom van de gemeente. De eigenaren van deze locaties zijn niet bereid tot verkoop of hebben te weinig grond in bezit om een sportpark aan te leggen.

2.4 De locatie bij MFA Onder d'n Plag is nu groot genoeg voor VESTA'19 en heeft voldoende mogelijkheden om te groeien.

De huidige capaciteitsbehoefte van VESTA'19 is volgens de door de gemeente gebruikte planningsnormen van KNVB en VNG voor voetbal 2 wedstrijdvelden, 1 trainingsveld en 4 kleedlokalen. Het adviesbureau hanteert in het rapport wat ruimere normen waarbij ook naar de praktijksituatie bij de fusievereniging is gekeken. Mits een bestaand natuurgrasveld wordt vervangen door een kunstgrasveld zijn de afmetingen van het huidige sportpark bij MFA Onder d'n Plag voldoende voor de actuele capaciteitsbehoefte van VESTA'19. Als de vereniging gaat groeien is er een mogelijkheid om een extra veld aan te leggen op het aangrenzende perceel. Het bestaande gebouw kan relatief eenvoudig worden uitgebreid met extra kleedlokalen, opslagruimte etc. Hiermee ontstaat voldoende capaciteit voor de behoefte in het

maximale groeiscenario. De eigenaar van het aangrenzende perceel heeft aangegeven open te staan voor verkoop van dit perceel.
Voor korfbal is de bestaande situatie voldoende voor de huidige en toekomstige capaciteitsbehoefte in het maximale groeiscenario.

2.5 We kunnen direct starten met de realisering van de permanente locatie.
De locatie bij MFA Onder d'n Plag kan snel worden aangepast om alle activiteiten van VESTA'19 permanent te clusteren. Dat geeft duidelijkheid en rust. Er is geen langdurige tussenfase van een tijdelijke huisvesting en (gefaseerde) verhuizing naar een andere locatie. VESTA'19 kan zich direct focussen op de afronding van het fusieproces en de verdere ontwikkeling van de vereniging op 1 locatie.

2.6 De clustering van VESTA'19 op deze locatie is positief voor de exploitatie van MFA Onder d'n Plag en behoud van de leefbaarheid in de kernen.
Stichting Onder d'n Plag is verantwoordelijk voor de exploitatie van MFA Onder d'n Plag. De MFA biedt verschillende organisaties, zoals verenigingen, stichtingen en ondernemers de mogelijkheid om tegen betaling gebruik te maken van de aanwezige faciliteiten. De huur voor de gebruikers is kostendekkend, zonder verdere opslag. Het grootste deel van de inkomsten van de stichting komt voort uit horeca. VESTA'19 zorgt voor een constante financiële zekerheid; 42 tot 45% van de exploitatie wordt gedekt door de inkomsten vanuit deze vereniging. De clustering van VESTA'19 op deze locatie heeft een positief effect op de exploitatie, activiteiten en beschikbare vrijwilligers van de MFA.
Een vertrek heeft daarentegen negatieve gevolgen voor de financiële ruimte van de stichting en het programma van maatschappelijke activiteiten. Het directe negatieve financiële effect van een vertrek van de sportvereniging bedraagt jaarlijks ongeveer € 55.000 (bijlage 5 Locatieonderzoek en bijlage 5 (vertrouwelijk)). De bestaanszekerheid van de MFA komt daardoor in het geding en het doen van investeringen wordt bemoeilijkt. Voor het behoud van de bredere leefbaarheid in de kernen vinden we dit geen wenselijke ontwikkeling.

2.7 Het is de financieel voordeligste optie.
In het locatieonderzoek is uitgegaan van de capaciteitsbehoefte bij het maximale groeiscenario voor VESTA'19. Voor de daarbij benodigde voorzieningen zijn globale investeringsramingen gemaakt. Kosten voor de aankoop van grond, leges, vergunningen en eventuele overige bijkomende kosten zijn niet meegenomen. De investering voor de locatie bij MFA Onder d'n Plag is geraamd op ongeveer € 2,5 miljoen. Voor de aanleg van een nieuw sportpark zoals op de locatie bij de Bendelaar het geval is, bedraagt de investering ongeveer € 4,6 miljoen. Wanneer de aankoop van grond wel wordt meegenomen wordt het verschil ten

gunste van de locatie MFA Onder d'n Plag nog groter. In vergelijking met de andere locaties moet er namelijk een relatief klein perceel worden aangekocht. Het perceel bij MFA Onder d'n Plag is ongeveer 2,8 hectare groot, het perceel ten noorden van De Bendelaar is ongeveer 8,5 hectare groot. De vraagprijs voor de percelen is overigens niet besproken met de grondeigenaren. In het locatieonderzoek zijn er daarom geen kostenramingen voor opgenomen.
Verder is een investeringskrediet van € 600.000 beschikbaar om de speelcapaciteit van het sportpark in Demen te vergroten voor de clustering van VESTA'19 in 2025. In beginsel is dit krediet beschikbaar om de verhuizing van VV Ravenstein op 1 juli 2025 mogelijk te maken. Het is efficiënter om het krediet te investeren in de permanente locatie bij Onder d'n Plag dan in een tijdelijke oplossing. De geraamde investering voor de locatie MFA Onder d'n Plag van € 2,5 miljoen kan daarmee deels worden afgedekt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het draagvlak bij VV Ravenstein voor clustering van VESTA'19 bij MFA Onder d'n Plag is onzeker.

Het bestuur van VV Ravenstein geeft aan dat bij een eerdere ledenraadpleging er een sterke voorkeur was voor een nieuw sportpark bij Ravenstein. Een permanente clustering van VESTA'19 in Demen zou voor veel leden een brug te ver zijn. Het is dus onzeker of de leden van VV Ravenstein met de nieuwe permanente locatie akkoord gaan. Aan de andere kant krijgen we signalen dat de actieve leden vooral willen dát er een keuze wordt gemaakt over de locatie. Waar VESTA'19 zich vestigt wordt door sommigen minder belangrijk gevonden. Door het locatieonderzoek in overleg met de clubs in een betrekkelijk klein gebied te houden, hebben we de discussie over de vestigingslocatie willen ondervangen. De locaties binnen het zoekgebied zijn allemaal binnen fietsafstand goed bereikbaar. Vaak is een fusie van verenigingen en een verhuizing naar een andere locatie voor sommige leden reden om hun lidmaatschap op te zeggen. We verwachten dat dit hier niet anders zal zijn. Over het algemeen is dit een tijdelijk effect en groeit de vereniging daarna weer. In het locatieonderzoek wordt ervan uit gegaan dat de clustering geen structurele negatieve gevolgen heeft en VESTA'19 een groei van 30 tot 100 leden mag verwachten.

1.2 Er is een alternatieve locatie voor het sportpark.

In het locatieonderzoek is er vanuit het perspectief van sport een geschikt alternatief grenzend aan De Bendelaar (locatie 4). Deze locatie kan op steun rekenen van VV Ravenstein. SDDL geeft de voorkeur aan de locatie MFA Onder d'n Plag maar ziet een verhuizing op langere termijn (over 10 jaar) als een mogelijke ontwikkeling. Door de grotere omvang van het perceel biedt deze locatie meer ruimte om in de toekomst eventueel een breder aanbod

van sporten en mogelijk aanverwante functies te realiseren. Verder doet een nieuw sportpark op een nieuwe meer centrale plek meer recht aan gevoelskwesties, zoals gelijkwaardigheid en een frisse start. Maar er zijn ook kanttekeningen bij dit alternatief. Risico's bij deze locatie zijn geurhindercontouren van omliggende agrarische bedrijven en geluid- en lichthinder van het sportpark naar de bestaande en toekomstige woningen. Verder past de locatie niet in de planologische visie om de kernen Ravenstein en Deursen-Dennenburg niet aan elkaar vast te laten groeien. Ook blijft VESTA'19 in dit scenario voorlopig op 2 locaties sporten. SDDL zal pas over 10 jaar naar de nieuwe locatie verhuizen wat niet bevorderlijk is voor het fusieproces en de verdere ontwikkeling van de vereniging. Een gevolg bij dit scenario is ook dat MFA Onder d'n Plag op langere termijn geconfronteerd zal worden met (een forse) inkomstenderving bij het vertrek van de sportfunctie. Van belang is om bij dit scenario een toekomstbestendig businessplan te ontwikkelen waarbij de MFA een gezonde exploitatie blijft houden. En niet in het minst is het een fors duurder alternatief dan de locatie MFA Onder d'n Plag.

1.3 De gevolgen voor de leefbaarheid zijn niet onderzocht.
In het locatieonderzoek is niet onderzocht wat de maatschappelijke gevolgen zijn van een clustering. In zijn algemeenheid kunnen we hier wel op ingaan. De functies ontmoeten en sport zijn in de MFA Onder d'n Plag sterk verweven. Zoals we hiervoor aangaven is het gunstig voor de exploitatie en de programmering van de activiteiten van Onder d'n Plag als de sportfunctie blijft en wordt versterkt. Dit is goed voor de brede leefbaarheid van de kernen van "Over den dam". De verwevenheid van sport met andere maatschappelijke functies is in de kern Ravenstein minder sterk. Een clustering van VESTA'19 in Demen heeft naar verwachting weinig effect op de leefbaarheid van de kern Ravenstein (en Huisseling). Bovendien zijn en blijven er verschillende (maatschappelijke) voorzieningen en sociaal-maatschappelijke dragers aanwezig in Ravenstein. De afgelopen periode hebben we hierin geïnvesteerd en we willen dat de komende jaren blijven doen zoals bij de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis Vidi Reo.

1.4 Aanbevolen wordt om de fietsveiligheid te onderzoeken.
Het is belangrijk dat de leden en bezoekers van VESTA'19 veilig naar het sportpark kunnen fietsen. Dit is nu op hoofdlijnen beoordeeld in het locatieonderzoek. Geadviseerd wordt om voor de definitieve locatie van het sportpark een fietsverkeersveiligheidsonderzoek uit te voeren om zo in kaart te brengen welke aanpassingen in de infrastructuur nodig zijn. Dit advies nemen we over.

Volgvel	Ons kenmerk
7	5426239

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Met dit voorstel zijn geen directe kosten gemoeid. Voor het aanpassen van het sportpark bij MFA Onder d'n Plag houden we rekening met toekomstige investeringen waarvoor nog geen dekking is. Het inrichtingsplan voor aanpassing van de locatie en de investeringsraming werken we daarvoor met VESTA'19 verder uit. Het inrichtingsplan wegen we integraal af in de Programmabegroting 2026-2029. Om de clustering van VESTA'19 in 2025 mogelijk te maken is een investeringskrediet van € 600.000 beschikbaar in de Programmabegroting (begrotingsjaar 2024).

b. Informatiebeveiliging en Privacy

De financiële jaarcijfers van MFA Onder d'n Plag zijn vertrouwelijk toegevoegd aan het dossier.

c. Communicatie

Als de keuze voor de locatie bekend is, gaan we in gesprek met de sportverenigingen. Dit gesprek vindt plaats tussen 21 en 27 mei 2024. De verenigingen moeten als eerste weten welk besluit is genomen. Daarna informeren we de pers via het persgesprek en sturen we ter ondersteuning een persbericht met de onderbouwing van de keuze.

d*. Uitvoering*

We informeren de afdeling RO en de projectleider van het woningbouwplan Stationskwartier over het besluit.

De afdeling Vastgoed neemt initiatief voor de uitwerking van het nieuwe inrichtingsplan voor MFA Onder d'n Plag en bijbehorende investeringsvoorstel voor de begrotingscyclus. Afdeling Vastgoed initieert ook eventuele ruimtelijke procedures en stemt dit af met de afdeling RO.

e. Overlegd met

Intern:

VB: J. Janssen en A. Verstraten

RO: P. Vereijken en P. van der Aa

F&C: M. van Erp

BA-COM: G. Cremers

PM-SD: M. Kurvers

BEST-WH: F. den Brok

Volgvel	Ons kenmerk
8	5426239

Extern:
VV Ravenstein: M. Bruinsma en J. van Uden
SDDL: L. Vervoort en J. van Dieten
Dorpsraad Ravenstein: E. de Wildt
Adviesbureau Kybys: S. van der Wielen
MFA Onder d'n Plag: H. Brands en R. Vos

Bijlagen

1. Rapport Locatieonderzoek VESTA'19 (KYBYS; 2024)
2. Visiedocument VESTA'19
3. Reactie VV Ravenstein op locatieonderzoek
4. Reactie SDDL op locatieonderzoek
5. Financiële jaarcijfers en toelichting MFA Onder d'n Plag (vertrouwelijk).

Samenvatting
De gemeente Oss is gestart met de voorbereiding van het woningbouwprogramma Stationskwartier in Ravenstein. Het sportpark Den Ong in Ravenstein is één van de locaties voor woningbouw. Volgens de planning start de woningbouw op het sportpark medio 2025. De huidige hoofdgebruiker VV Ravenstein moet daarom naar een andere plek verhuizen. Deze voetbalclub kan vanaf 1 juli 2025 tijdelijk op het sportpark in Demen sporten. VV Ravenstein is enkele jaren geleden met SDDL uit Demen een fusietraject gestart richting de nieuwe sportvereniging VESTA'19. In de praktijk functioneert VESTA'19 inmiddels als 1 vereniging, spelend op 2 sportparken. Met de verenigingen en de dorpsraad hebben we een extern locatieonderzoek uitgevoerd naar de permanente vestigingslocatie van VESTA'19. Uit het locatieonderzoek komen 2 mogelijke locaties naar voren. VESTA'19 vraagt de gemeente hierin een keuze te maken. Op basis van het locatieonderzoek concludeert de gemeente dat MFA Onder d'n Plag de beste locatie is voor het sportpark voor VESTA'19.