

Rapportage

Gebiedsverkenning Sportpad/IKC/Tweesprong

14 maart 2019

Jeroen Niemans

Rudy Slegers



Inhoudsopgave

Rapportage	1	
Gebiedsverkenning Sportpad/IKC/Tweesprong		1
Inhoudsopgave	2	
Inleiding	3	
1 Documentstudie en interviews	4	
2 Opbrengst verkenning	6	
2.1 Inhoud van de gesprekken		6
3 Vervolgstappen voor ontwikkeling	8	
Stap 1: Opstellen en vaststellen gezamenlijke visie		8
Stap 2: Noodzakelijke kaderstellende keuzes maken		8
Bijlage 1: Verslagen interviews	11	

Inleiding

In de gemeente Kaag en Braassem, op de grens van de kernen Roelofarendsveen en Oude Wetering, ligt op een prachtige centrale locatie rondom het Sportpad een groot aantal sportaccommodaties, voor zowel binnen- als buitensport. Aan de zuidzijde van het Sportpad hebben diverse buitensportverenigingen hun thuisbasis. Aan de noordzijde bevinden zich de Tweesprong en verschillende andere binnensportfaciliteiten.

In het kader van het traject Focus met Ambitie is er een prioritering gemaakt van alle ambities van de gemeente Kaag en Braassem. In deze exercitie heeft het voornemen om aan het Sportpad een Integraal KindCentrum (IKC) te realiseren hoge prioriteit gekregen. Ook de herontwikkeling van de Tweesprong is als belangrijke prioriteit aangemerkt. Samen met het voornemen tot een (beperkte) herontwikkeling van het Sportpad maakt dat in het gebied Sportpad – IKC – Tweesprong (in deze rapportage verder aangeduid als SIT) meerdere ambities en opgaven samenkomen. Er zijn diverse afhankelijkheden tussen de opgaven en er zijn meerdere partijen bij betrokken met ieder hun eigen visie. Dit maakt dat de gemeente Kaag en Braassem behoefte heeft aan een integrale gebiedsverkenning die het startpunt voor de Gemeenteraad vormt. U heeft Hiemstra & De Vries gevraagd deze verkenning uit te voeren.

In december 2018 zijn we gestart met een interne interviewronde en een documentanalyse van alle beschikbare stukken rond bovenstaande trajecten. Vervolgens hebben we een ronde gemaakt langs alle huidige gebruikers/stakeholders in het gebied, aangevuld met partijen die bij de gemeente hebben aangegeven dat ze eventueel naar het gebied SIT zouden willen verhuizen. Samen met verdiepende achtergrondgesprekken met betrokken adviseurs hebben we zo een breed beeld opgehaald van de huidige context en hebben we inzicht op de beelden van de toekomst. Op basis van de gesprekken hebben we inzichtelijk wat voor alle partijen de voornaamste belangen zijn, en wat voor hen belangrijk is in het vervolg, zowel op korte als op lange termijn.

In aanloop naar de geplande bijeenkomst op 28 maart met alle stakeholders schetsen we in deze tussenrapportage het beeld dat we tot nu toe hebben gekregen, en de contouren van de aanpak voor het vervolg zoals wij die voor ons zien. Dit bespreken we graag tijdens het overleg op 17 maart 2019, dat in het teken zal staan van de stappen die we nog moeten zetten de komende tijd.

1 Documentstudie en interviews

Om een beeld te krijgen van de inhoudelijke en procesmatige kansen en uitdagingen van het gebied SIT zijn een documentstudie en een reeks interviews uitgevoerd. In dit hoofdstuk maken we inzichtelijk welke bronnen er zijn geraadpleegd.

In de documentstudie zijn de volgende documenten meegenomen.

Document	Steller
Samenwerkingsagenda 'maakt meedoen mogelijk' 2018-2022	Raad
Focus met ambitie	B&W
Onderzoek onderwijshuisvesting Roelofarendsveen (31-3-2016)	Goudkuil
Filosofie Tweesprong, Kindkracht, SSBA (datum onbekend)	Zie titel
(Concept?) PVA Definitiefase IKC Oude Wetering (23-01-2018)	Brink m.a.
Conceptstudie IMOSS (19-12-2017)	Vonk
Kwaliteitsbeoordeling kunstgrasvelden Kaag en Braassem (2015)	ASC
Businesscase de Tweesprong B.V. (23-3-2017)	Drijver e.p.
Toekomst sportcentrum de Tweesprong (29-5-2017)	Drijver e.p.
Toekomstvisie sportbedrijf Kaag en Braassem (5-4-2018)	Onbekend
Stedenbouwkundige scenario's en advies	R4 architecten
Meerjaren Structuurvisie (MRSV 2025)	B&W

In de interviewronde zijn in totaal 28 personen van 15 organisaties geïnterviewd. Het betreft zowel stakeholders bij het gebied, bestuurders en ambtenaren van de gemeente en betrokken adviseurs. In onderstaande tabel zijn de geïnterviewde personen opgenomen. Bijlage 1 bevat de geaccordeerde interviewverslagen van de interviews met stakeholders. De volgorde is op basis van de datum waarop het interview heeft plaatsgevonden.

Organisatie	Naam	Rol
Hart 4 Health	Alex Hart	Eigenaar
Hockeyclub Alkemade	René van der Geest Patricia Hoffmans	Bestuurslid Oud voorzitter
SSBA	Ariaan Bohnen	Bestuurder
Kindkracht 0-12	Sabine Dissevelt Sonja Bakker	Directeur eigenaar Controller
SplotsZ	Rielle Heemskerk	Voorzitter
Ijsclub Alkemade	Dennis van der Hoorn Hans Gies Broesterhuizen	Voorzitter Secretaris
Liefde voor Harmonie	Rob Huigsloot Kees Bakker	Voorzitter Penningmeester

Meer Wonen	Peter Hoogvliet	Directeur
Back to basic training	Erik Bakker	Eigenaar
De Driemaster	Martine Pretorius	Projectleider
De Tweesprong	Mark Vijfschaft	Directeur
Sportpad United	Ton Verdel Mathe Olyerhoek Richard Wesselman Cor Akerboom	Tennisvereniging Alkemade WVC DOSR De Treffers
Gemeente	Petra van der Wereld Floris Schoonderwoerd Hans Demoed Frank van Haastregt Marike Jehee Timo Dreef Ronlie Blufpand	Wethouder Wethouder Manager MO Adviseur regie en planvorming Adviseur MO Adviseur MO Adviseur Financien
Imoss	Serge Vonk	Stedenbouwkundig adviseur
Brink Management advies	Rogier Brieko	Extern projectleider IKC

2 Opbrengst verkenning

De algemene indruk van de gesprekken is dat deze gesprekken een positieve bijdrage hebben geleverd richting de verdere ontwikkeling van het gebied SIT. We hebben in korte tijd alle betrokken partijen gesproken. De bereidheid om mee te werken was groot en het zijn zonder uitzondering allemaal constructieve en open gesprekken geweest. Hierbij hebben wij het beeld dat tijdens de gesprekken alles bespreekbaar was en alle partijen hun inbreng hebben kunnen leveren. Er was veel waardering voor deze interviewronde. Bij de verschillende partijen was een verschil in de mate van betrokkenheid tot nu toe. Niet iedereen was inhoudelijk even goed aangehaakt. De interviewronde heeft er aan bijgedragen dat alle partijen nu op een gelijke kennis- en betrokkenheidspositie in het proces zitten.

2.1 Inhoud van de gesprekken

Uit de gesprekken komt naar boven dat er geen enkele discussie bestaat over het feit of er kansen zijn in het gebied. Ook staat het besef dat daar een gezamenlijke aanpak voor nodig is, is alom aanwezig. Er is ook veel bereidheid tot samenwerking op dit moment. Op dit moment zijn er nog geen keuzes gemaakt die er voor zorgen dat er voor bepaalde partijen 'deuren dicht zijn'. Dat maakt de bereidwilligheid op dit moment nog groot is. Maar de gesprekken hebben bij de betrokken partijen ook het besef opgeleverd dat er concessies gedaan moeten worden. Alle dromen en wensen opgeteld passen niet in het gebied. De ruimte is beperkt en het zal inschikken worden. Ook het zoeken naar combinatie-gebruik staat hiermee op het netvlies. Vooral bij verenigingen speelt er sentiment mee rond hun accommodaties/panden, die grotendeels ook door hen zelf zijn gebouwd.

De beelden bij de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied als geheel, waarbij het zich ontwikkelt tot een levendige plek waar sport, onderwijs en samenleving samenkomen, worden door alle partijen gedeeld. Een gezamenlijke visie voor het gehele SIT-gebied lijkt op basis van de gesprekken dan ook niet ver weg. De visie die Kindkracht/SSBA/Tweesprong reeds samen hebben opgesteld biedt hier een goede basis voor.

De gesprekken leveren de volgende inzichten op ten aanzien van het vervolgproces:

- Sommige vraagstukken, zoals parkeren en ontsluiting, zullen overkoepelend voor het hele gebied moeten worden aangepakt
- Tegelijkertijd zijn er een aantal partijen waar de urgentie hoog is en die niet kunnen wachten en morgen moeten beginnen.
- Partijen hebben behoefte aan zekerheid/duidelijkheid voor hun toekomst op zowel de korte termijn als voor de middellange/lange termijn om keuzes te kunnen maken met betrekking tot bijvoorbeeld investeringen in onderhoud van panden.

- Een aantal partijen heeft het gevoel dat er 'verloren' tijd in het proces zit. Gevolg hiervan is dat een aantal mogelijke kansen zijn ingehaald door de tijd, met name in de ruimtelijke optimalisatie van het gebied.
- De noodzaak om op zeer korte termijn te starten met de bouw van IKC/Tweesprong zorgt er voor dat het geen optie is dit te combineren met ontwikkeling van eventuele herontwikkeling accommodaties van de verenigingen te doen omdat dit botst met bedrijfsvoeringsbelang van IKC en Tweesprong.
- Stevige procesregie is nodig om realisatie mogelijk te maken.
- Verwevenheid en verbondenheid met samenleving is dusdanig groot dat stevig moet worden ingezet op participatie.

Ook inhoudelijk hebben de gesprekken tot een groot aantal inzichten geleid. Deze inzichten hebben we in hoofdstuk 3 opgenomen bij de noodzakelijke kaderstellende keuzes.

3 Vervolgstappen voor ontwikkeling

Kijkend naar de opbrengst van de verkenning denken wij dat het noodzakelijk is om de volgende stappen te doorlopen en samen te voegen om het gebied SIT succesvol te ontwikkelen.

Stap 1: Opstellen en vaststellen gezamenlijke visie

Op basis van de gesprekken met de stakeholders geloven wij erin dat er in co-creatie een gemeenschappelijke visie op de toekomst van het gehele gebied kan worden ontwikkeld. Deze visie moet richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Zowel toekomstige gebiedskeuzes als toekomstige samenwerkingskeuzes moeten in het licht van deze visie worden beschouwd. De visie helpt partners om koers te houden en keuzes te maken aan de hand van een bovenliggende opvatting.

Stap 2: Noodzakelijke kaderstellende keuzes maken

Voor een deel van de partijen in het gebied is de urgentie om aan de slag te gaan hoog. Dit vraagt om de mogelijkheid om nu snel stappen te kunnen zetten. Dat is alleen mogelijk wanneer er enkele cruciale kaderstellende keuzes worden gemaakt die de weg vrij maken voor verdere invulling van de verschillende projecten en de fasering daarvan. Deze kaderstellende keuzes zijn zowel inhoudelijk, financieel als organisatorisch van aard.

Inhoudelijke keuzes

1. *Integrale ontwikkeling (greenfield) of aparte focus op noord/zuid kant gebied?*
Voor de ontwikkeling van het gebied is het nodig om een fundamentele keuze te maken in hoe het gebied wordt beschouwd. Wordt het gebied gezien als één integraal gebied waar als het ware een greenfield ontwikkeling op kan plaatsvinden? Of wordt een keuze gemaakt om het gebied te verdelen in een noordelijk gebied (met vooral professionele partners) en zuidelijk gebied (met vooral verenigingen).
2. Beschikbaar blijven van locatie voor buitensportverenigingen?
In de verkenning bleek bij verschillende partners onzekerheid te zijn over de vraag of de huidige locatie (zuidelijk gebied) beschikbaar blijft voor buitensportverenigingen. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied helpt het om hier een definitieve kaderstellende keuze in te maken.
3. *Definitieve locatiekeuze IKC*
Formeel moet de definitieve locatiekeuze voor het IKC nog gemaakt worden. Zodra definitief is besloten dat het IKC in het gebied SIT moet komen kan worden gestart met de gebiedsontwikkeling van het noordelijk deel.
4. *Koppeling ontwikkeling IKC en Tweesprong of niet?*

Voor de gezamenlijke ontwikkeling van het gebied is het van belang scherp te maken of de nieuwbouw van het IKC en de Tweesprong als één of als twee ontwikkelingen moeten worden gezien. Integraliteit biedt voordelen op het gebied van projectorganisatie, multifunctionaliteit, bouw, duurzaamheid etc. Tegelijkertijd vergroot de koppeling de complexiteit en daarmee waarschijnlijk de doorlooptijd van het proces.

5. *Zijn de bestaande locaties van de Treffers, Boel de Boule, en Hart 4 Health een gegeven?*
Bij de ontwikkeling van het noordelijk deel van het gebied zal, in het kader van beschikbare ruimte, de vraag beantwoord moeten worden of de locaties van de Treffers, Boel de Boule en Hart 4 Health als een gegeven beschouwd moeten worden. Alle drie de panden van deze organisaties zijn verbonden met de huidige accommodatie van de Tweesprong. Nieuwbouw van de Tweesprong raakt dus sowieso deze panden. Indien de locaties behouden moeten blijven zorgt dat voor een ruimtelijke beperking voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van het gebied.
6. *Functionaliteiten nieuwe Tweesprong*
Voor het te ontwikkelen IKC is eerder al redelijk goed in kaart gebracht wat de gewenste programmering moet zijn. Voor de functionaliteiten van de nieuwe Tweesprong moeten daar nog keuzes in worden gemaakt.
7. *Moet (een deel van) de Tweesprong open blijven tijdens de verbouwing?*
Een keuze die veel invloed heeft op de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de Tweesprong is de keuze of (een deel van) de Tweesprong open moet blijven tijdens de verbouwing. Indien dit het uitgangspunt is heeft dit veel consequenties voor de locatie, realisatie en fasering van het IKC en de Tweesprong.
8. *Woningbouw toevoegen?*
Er blijkt een bestuurlijke afspraak te zijn om woningen toe te voegen aan het gebied. Er zal een keuze gemaakt moeten worden of deze woningen inderdaad moeten worden toegevoegd aan het gebied of elders (in de buurt). In dat geval zou het logisch zijn die te koppelen aan de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de Tweesprong.
9. *Positie herontwikkeling Gogherweide: integraal onderdeel of (deel)project*
Samenhangend met bovenstaande punt is het de vraag in hoeverre de herontwikkeling van Gogherweide een integraal onderdeel van de herontwikkeling van SIT-gebied moet zijn, of dat dit een los project zal zijn met zijn eigen proces en met een losstaand programma van eisen. De keuze om de herontwikkeling van Gogherweide te koppelen biedt mogelijkheden voor ruimtelijke optimalisatie.
10. *Bestaande partijen als uitgangspunt of toevoegen programma?*
Verschillende partijen (Hockeyclub Alkemade, Liefde voor Harmonie) hebben om moverende redenen aangegeven naar het gebied te willen verhuizen. Bestaande partijen (Sportpad United) staan hiervoor open, maar staan ook

ook bescherming van de belangen van de huidige partijen. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied maar ook voor het voortbestaan van verschillende partijen is het noodzakelijk om als gemeente hier een kaderstellende keuze in te maken.

11. *Parkeerplaats/Evenemententerrein DOSR betrekken in ontwikkeling?*
Het wel of niet betrekken van de huidige parkeerplaats/evenemententerrein van DOSR/SpotsZ vormt een belangrijke keuze voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Indien gekozen wordt om dit gebied mee te nemen biedt dat veel kansen voor zowel de ontwikkeling van het Noord-als het Zuid deel van het gebied. Tegelijkertijd is de consequentie hiervan dat het gebied waarschijnlijk niet meer als evenemententerrein kan worden gebruikt. Daarmee wordt het voortbestaan van SpotsZ een discussiepunt.

Financiële kaders

12. *Investeringsruimte gemeente*
13. *Verbinding/verwevenheid planonderdelen financieel*
Een GREX met verevening of per deel eigen GREX.
14. *Financiële kaders die vooraf worden meegegeven? En nemen we daarin voorschot op de opbrengst van vrijvallende locaties?*

Organisatorische kaders

15. *Rol gemeente*
Pakt gemeente regierol of als een van de partners meer op afstand? (en daaraan gekoppeld vraag hoe de raad wil sturen)
16. *Planning*
Mijlpalen/deadlines?
17. *Projectstructuur*
Gezamenlijke projectgroep of deelprojecten onder een paraplu?

Bijlage 1: Verslagen interviews

De interviews zijn vertrouwelijk en staan niet in de publieksversie