

An aerial photograph of a sports complex. The image shows several green sports fields, likely soccer or football fields, separated by light-colored paths. There are several buildings with dark roofs, possibly sports halls or administrative buildings, and a parking lot with several cars. The complex is surrounded by a dense forest of trees. The lighting suggests it's daytime, with shadows cast across the fields and paths.

MASTERPLAN
BUITENSPORTACCOMMODATIES –
BIJSTELLING FASE 2
GEMEENTE ZEIST

9 SEPTEMBER 2020

Inhoud

1	CONTEXT	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	LOCATIE SPORTPARK DIJNSELBURG	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Wat was de opdracht en wat hebben we onderzocht?	4
2.3	Afstemming ecologie en omgeving	6
2.4	Inrichtingsschets	8
2.5	Deelplanning	12
3	LOCATIE SPORTPARK NOORDWEG	13
3.1	Huidige situatie	13
3.2	Wat was de opdracht en wat hebben we onderzocht?	13
3.3	Afstemming ecologie en omgeving	14
3.4	Inrichtingsschets	15
3.5	Deelplanning	18

1 CONTEXT

1.1 AANLEIDING

In december 2019 heeft de raad besloten (19RV066) de inspanningen gericht op uitbreiding van sportcomplex Noordweg te staken wegens gebrek aan een realistisch perspectief en te grote risico's bij verdere inspanningen daartoe. De raad heeft op dat moment ook de kaders vastgesteld die gehanteerd moeten worden in het proces om te komen tot de bijstelling van het betreffende onderdeel van het masterplan buitensportaccommodaties. Vanaf dat moment zijn in dialoog met alle stakeholders nieuwe plannen ontwikkeld en doorgerekend. Deze plannen hebben betrekking op 2 locaties, te weten op sportpark Dijnselburg en op Sportpark Noordweg.

De afgelopen maanden is veelvuldig en intensief overleg geweest met de betrokkenen. Er zijn diverse scenario's en mogelijkheden verkend, rekening houdend met de wensen van de (vertegenwoordigingen van) sportverenigingen, omwonenden, groene groepen en de kaderstelling vanuit de raad. Daarbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd, zoals opgenomen in ons gemeentelijke buitensportaccommodatiebeleid (bijv: de gemeente is verantwoordelijk voor de velden incl. kleedkamers, de verenigingen voor het kleed-clubgebouw) zoals we dat ook hebben gedaan bij de planvorming in 2017. Hierbij is kritisch bekeken wat er nodig is per locatie, accommodatie en vereniging en wat dit kost.

Dit traject heeft ertoe geleid dat nu zowel voor de locatie Sportpark Dijnselburg als voor de locatie Sportpark Noordweg er herindelingsplannen zijn uitgewerkt die zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke uitgangspunten van het Masterplan Buitensportaccommodaties zijn gebleven. De ontwikkelde alternatieven voldoen qua voorzieningen zo veel als mogelijk aan dezelfde kwaliteitsvereisten als de initieel beoogde uitbreiding aan de Noordweg. Zo wordt de verenigingen een goed toekomstperspectief gegeven, in lijn met het algemene maatschappelijke doel van het masterplan. De bijstelling is gericht op een goede toekomst voor de verenigingen SV Zeist, Saestum en HSV Phoenix met aandacht voor goede samenwerking, betere kwaliteit van accommodaties en versterking van de financiën op langere termijn, zodat meer mensen gaan sporten en de verenigingen zich nog verder kunnen ontwikkelen.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is de alternatieve uitwerking voor sportpark Dijnselburg opgenomen, in hoofdstuk 3 is dit voor sportpark Noordweg gedaan. Voor elk sportpark is aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke afstemming heeft plaatsgevonden, welke aanpassingen worden voorgesteld, hoe dit er schetsmatig uit komt te zien en welke deelplanning daarbij wordt nagestreefd.

2 LOCATIE SPORTPARK DIJNSELBURG

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Wegens het niet doorgaan van de uitbreiding van sportcomplex Noordweg kunnen SV Zeist en HSV Phoenix daar niet naar toe verhuizen van respectievelijk sportcomplex Dijnselburg en sportcomplex Blikkenburg-West. Voor SV Zeist is daarom besloten om de vereniging - mede conform haar eigen wens - op sportcomplex Dijnselburg te behouden. Voor HSV Phoenix moest een alternatieve locatie worden gezocht omdat haar bestaande locatie wordt ontwikkeld.

2.2 WAT WAS DE OPDRACHT EN WAT HEBBEN WE ONDERZOCHT?

In samenwerking met HSV Phoenix is gezocht naar diverse alternatieve locaties binnen de gemeentegrenzen. Er is een groot aantal locaties bekeken, mede op basis van input vanuit HSV Phoenix. Deze locaties zijn op basis van diverse criteria op hoofdlijnen beoordeeld. Om uiteenlopende redenen zijn deze locaties niet haalbaar gebleken en ook minder passend bij de uitgangspunten van het masterplan. Uiteindelijk is gezamenlijk vastgesteld dat er op dit moment maar één haalbare locatie is in de gemeente Zeist waar de vereniging op korte termijn mogelijk gehuisvest zou kunnen worden: Sportcomplex Dijnselburg. Ook SV Zeist ziet in de komst van Phoenix een versterking. Beide verenigingen vullen elkaar qua speelseizoen goed aan, waardoor er bijna een jaarrond gebruik van het sportpark mogelijk wordt en er een mooie verdeling in het (piek)gebruik is.

Dijnselburg is voor HSV Phoenix een mooie kans om meer leden te trekken door ook de inwoners vanuit het nabij gelegen Vollenhove en Huis ter Heide meer bij het sportpark te betrekken (ook goed voor de wijken!). Ook liggen er extra kansen voor beide verenigingen gezien de woningbouwontwikkeling ter plaatse zoals in Huis ter Heide-West en -Zuid. Daarnaast biedt de ontwikkeling van sportpark Dijnselburg een kans om twee verenigingen samen te laten werken, om voorzieningen te delen en om te kunnen investeren in de accommodaties ter plaatse. Hiermee blijven we dicht bij de oorspronkelijke gedachte van clustering, zoals aan de Noordweg was voorzien.

Er hebben de afgelopen periode verschillende gesprekken plaatsgevonden met de beide verenigingen en de diverse betrokkenen om in beeld te brengen welke wensen er ten aanzien van de herinrichting bestonden. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de actuele sportieve ambities van de verenigingen richting de toekomst. De insteek van het Masterplan was immers om te komen tot stabiele en duurzame sportverenigingen voor Zeist. Daaruit kwamen de volgende ambities:

- SV Zeist heeft de afgelopen jaren een bescheiden maar gestage groei doorgemaakt die elk jaar tot betere cijfers heeft geleid. Hierdoor heeft de vereniging ook haar bedrijfsvoering steeds gezonder kunnen maken. Nu de vereniging op sportpark Dijnselburg blijft, heeft zij haar ambitie vertaald in een beleidsplan richting de toekomst. Daarin heeft de vereniging de ambitie opgenomen verder te kunnen groeien in aantal teams binnen alle geledingen van de vereniging (jeugd, senioren, dames). Daarnaast wil de vereniging ook de buurt (Huis ter Heide Zuid en West) nog meer bij de club betrekken. Ze hebben al contact met- en verhuren al ruimte aan de buurt en belangenvereniging van Huis ter Heide. Daarnaast organiseren ze al diverse buurtactiviteiten zoals sinterklaas, bingo, kerstdiner en Halloween, wat veel mensen buiten de voetbalclub trekt. Dergelijke activiteiten dragen ook bij aan de groei van het aantal voetballende leden. Om deze ambitie goed in te kunnen vullen dient de vereniging te kunnen beschikken over tenminste één kunstgrasveld en een verlicht 2^e veld. Het 2^e veld stellen ze graag open om te delen met de buurt. Daarnaast dienen de bestaande kleedkamers dringend te worden gerenoveerd, en dienen aanvullende kleedkamers en aanpalende ruimten (extra berging, bespreekruimte, opslagruimte etc.) te worden gerealiseerd, zeker indien HSV Phoenix medegebruik gaat maken van het sportpark. Tot slot is er een ambitie bij SV Zeist om de reeds ingezette verduurzaming (de vereniging heeft zelf al eerste stappen gezet) verder door te voeren en met name de accommodatie en veldverlichting hierbij verder aan te pakken.



Huidige situatie sportpark Dijnseburg

- Ook HSV Phoenix heeft haar ambities vastgelegd in een beleidsplan 2021-2026. Daarin heeft de vereniging onder meer opgenomen hoe zij de beoogde ontwikkeling wil realiseren in de aankomende jaren, waarbij er rekening is gehouden met het feit dat dit zonder honkbal voor junioren (vanaf 16 jaar) en honkbal voor senioren zal gaan plaatsvinden. Bij de alternatieve verhuizing naar Dijnseburg was namelijk als uitgangspunt aangehouden dat de voorgenomen realisatie van één combi-honkbalveld en één softbalveld op de Noordweg nu ook op een alternatieve locatie, in dit geval sportpark Dijnseburg, zou moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden hiertoe zijn in beeld gebracht, en uiteindelijk zijn er ter afweging van alle mogelijkheden twee inrichtingsmodellen over gebleven, waarvan één een door de club gedragen alternatief zonder combi-honkbalveld. Het verschil tussen de modellen is dat bij het ene model er één softbalveld en één combi-honkbalveld is opgenomen en bij het andere model twee softbalvelden. Beide modellen zijn in theorie mogelijk, echter de variant met honkbalveld kent een aantal grote onzekerheden inzake haalbaarheid, planning, inpasbaarheid, procedures en breder draagvlak. In de gesprekken met HSV Phoenix zijn de actuele ambities en de daadwerkelijke noodzakelijkheid voor de club van het honkbalveld ter sprake gekomen. Omwille van de tijd waarin een en ander gerealiseerd kan worden, de waarschijnlijkheid van daadwerkelijke uitvoering van de aanleg van de velden en eerdere ervaringen van HSV Phoenix, waarbij periodes op velden van andere verenigingen moest worden gespeeld, heeft HSV Phoenix haar ambities bijgesteld en gaat zij haar beleid richten op de toekomstige accommodatie waarin twee volledig bespeelbare softbalvelden zijn opgenomen.

Ook heeft goed overleg met de Honk- en Softbalbond plaatsgevonden, deze is bij deze overwegingen betrokken. Een keuze voor 2 softbalvelden geeft HSV Phoenix namelijk de meeste zekerheid over de uitvoering, bovendien kan de club dan ook zonder onderbreking tijdens Pinksteren het internationale Zeister Slot Toernooi (een 3-daags 'fastpitch' herensoftbaltoernooi) blijven organiseren en liggen de velden dan ook gunstiger ten opzichte van de zon. HSV Phoenix heeft dit aan haar leden voorgelegd die vervolgens in meerderheid de voorkeur hebben uitgesproken voor de aanleg van 2 softbalvelden.

In het beleidsplan heeft HSV Phoenix vervolgens op basis van dit uitgangspunt haar toekomstplannen verder uitgewerkt. Een belangrijke ambitie betreft de ontwikkeling van de vereniging in de breedte, zowel bij de honkbaljeugd als bij de softballende senioren. De kwaliteit en bezetting van de nieuwe accommodatie speelt daarin een wezenlijke rol. Met name afdoende kunstlicht voor zowel training als competitiewedstrijden op beide velden is essentieel om groei te kunnen realiseren, daarin is dan ook voorzien. En om het ledental te vergroten zullen ze nieuwe sport- en overige activiteiten die onderdeel kunnen zijn van HSV Phoenix verder verkennen, zoals Baseball5, Slowpitch en/of Bean Bag Baseball. Daarnaast is er een heldere ambitie om als vereniging actief mee te participeren in de vertegenwoordigingen van de lokale samenleving en waar mogelijk mede organiseren en initiëren van activiteiten die in de lokale samenleving plaats hebben. Daartoe is bijvoorbeeld ook recent de samenwerking met Sportief Zeist geïntensiveerd. Voor de zomerperiode staan diverse activiteiten op het programma. Ook zal Sportief Zeist de vereniging gaan ondersteunen bij de promotie en communicatie, de eventuele uitvoering van een event voor de nieuwe buurt en het vergroten van aanwas uit met name Huis ter Heide, Austerlitz, Den Dolder, Zeist Noord etc.

- De politiehondenvereniging heeft aangegeven graag haar activiteiten te willen blijven uitvoeren in de nabijheid van het sportpark maar heeft tevens ruimte geboden voor de ontwikkeling van SV Zeist en HSV Phoenix. In de uitwerking is daar een passende oplossing voor gevonden.

2.3 AFSTEMMING ECOLOGIE EN OMGEVING

Sportpark Dijnselburg biedt goede mogelijkheden, zowel ten aanzien van investeren in de toekomstbestendigheid van SV Zeist als voor de huisvesting van HSV Phoenix. Het is daarmee mogelijk om het sportpark een kwaliteitsimpuls te geven met nieuwe en opgeknapte voorzieningen en extra sport- en beweegmogelijkheden voor de buurt te realiseren. Het doet daarmee recht aan de uitgangspunten die zijn gesteld door de raad.

Uiteraard dienen daarbij wel zoveel als mogelijk inspanningen te worden geleverd om dit niet onevenredig ten koste te laten gaan van natuur. Iets wat bij de Provincie en de groene groepen volop aandacht heeft. Met elkaar is daarom gekeken hoe evt. bomenkap tot een minimum beperkt kan blijven en anderzijds maximaal openbaar gebruik van het terrein kan worden nagestreefd. De Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken zijn daarbij betrokken. Zij hebben aangegeven dat het voor hen van belang is dat het omringende bos en de aanwezige bomenstructuren in beginsel kunnen worden behouden. In de variant waarin wordt gekozen voor 2 softbalvelden is dit mogelijk. Daarnaast hebben zij gevraagd om goed te kijken waar ter compensatie van de te kappen berken, elders tot een verbetering van de bomenstructuur kan worden gekomen. Zoals hiervoor al aangegeven gaan we dit doen en gaan we ruim compenseren waardoor een uitbreiding van groen wordt gerealiseerd. Tevens hebben zij opmerkingen geplaatst met betrekking tot verlichting en parkeren. Voor de verlichting loopt een ecologisch onderzoek welke o.a. moet uitwijzen waar vleermuizen verblijven of fourageren. Voor parkeren is gevraagd om te bekijken hoe dit in landschappelijke zin nog iets beter zou kunnen worden ingepast. Hierover houden wij hen betrokken. Dit ziet er overigens positief uit.

We hebben in het voorjaar 2020 al een ecologisch onderzoek naar flora en fauna laten doen volgens de protocollen van de Wet Natuurbescherming. Hierin wordt geconcludeerd dat we -doordat we binnen de complexgrenzen blijven en het bestaande sport-/recreatieveld opknappen- de flora en fauna niet schaden. Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen op het complex of in de omringende bosranden.



Daarnaast is het verzoek gedaan vanuit de groene groepen om extra struiken en dergelijke aan te brengen zodat zicht vanaf het historische Kerkepad op de nieuwbouw niet mogelijk is. Er zijn ten behoeve van alle groenaanpassingen diverse opties en (on)mogelijkheden met elkaar verkend. Resultaat is een ontwerp dat maar zeer beperkt ingrepen vraagt in de natuurlijke omgeving en deze per saldo vooral versterkt door méér groen!

Gedurende het traject is ook periodiek bestuurlijk afstemming gezocht met de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide (BBVH). Zij zijn enerzijds groot voorstander van het behoud van voldoende openbaar groen voor sport en recreatie in het gebied. Ook streven zij naar behoud van exclusief gebruik (door de buurt) van het sportveld. Daarnaast willen ook zij zoveel mogelijk voorkomen dat er aantasting van groen plaatsvindt door bijvoorbeeld bomenkap. De wensen vanuit de buurtvereniging, die op onderdelen ook goed overeen kwamen met de wensen van de groene groepen, zijn ook zoveel als mogelijk meegenomen en de aandacht- en zorgpunten zijn in het ontwerp verwerkt. Om het uiteindelijke ontwerp te realiseren is maar zeer beperkt bomenkap nodig. Het gaat in totaal om een zestal berken bij het nieuwe veld 2 en 1 berk achter de kantine. Het betreffen zaailingen.

Laatstgenoemde gaat al richting einde levensduur. Berken zijn in algemene zin minder waardevol en zijn vanuit die hoedanigheid ook niet eens beoordeeld en gecategoriseerd in de diverse onderzoeken. De ideeën zijn doorgesproken met de groene groepen. De insteek is deze bomen weer (ruimschoots) te compenseren, zodat de groenstructuur op het complex per saldo wordt versterkt.



En het sportpark krijgt het karakter van een open sportpark dat vrij toegankelijk is voor omwonenden. Het bestaande sport-/recreatieveld (dat oorspronkelijk vooral werd gebruikt voor zomeravondvoetbal, voor toernooien en voor overloop bij drukte voor wedstrijden van SV Zeist) wordt tegenwoordig formeel niet meer gebruikt voor wedstrijden; er vinden allerhande recreatieve activiteiten plaats. Het plan is dit veld óók weer als voetbalveld te gaan gebruiken, maar met behoud van de recreatiemogelijkheden. Buiten de wedstrijden en trainingen om (die veelal 's avonds en in het weekend plaatsvinden) is het veld beschikbaar voor de buurt. Dit zal in de praktijk inhouden dat het veld in ieder geval doordeweeks overdag door de buurt kan worden gebruikt om een balletje te trappen of een frisbee te gooien. Dit veld zal wel worden omheind maar met een natuurlijke uitstraling. Bovendien komen er voorzieningen die openbaarheid garanderen maar vandalisme tegengaan.

Ook creëren we - naast het sportpark - andere beweegmogelijkheden in de openbare ruimte waar de omwonenden veelvuldig gebruik van kunnen maken. Het gebied om sportpark Dijnseburg biedt enorm veel mogelijkheden om in het bos te wandelen, (licht) sportief te bewegen en ongeorganiseerd te sporten. We willen hier meer zichtbaarheid aan geven door middel van betere aanduiding van de wandelpaden en het inrichten van

een beweeggrondje met toestellen met natuurlijke elementen. Dit beweeggrondje maakt het mogelijk om door het hele gebied om het sportpark heen te kunnen wandelen in één doorlopende lijn). Ook is aangeboden om een mountainbikeroute door het gebied te leggen. Dit is een optie waar we vooralsnog verder geen uitwerking aan hebben gegeven, maar deze staat open voor verdere dialoog. Het politiehondenveld van ca. 1.000 m² is met name 's avonds in gebruik en kan door de buurt overdag gebruikt worden voor recreatieve doeleinden of als hondensloopveld.

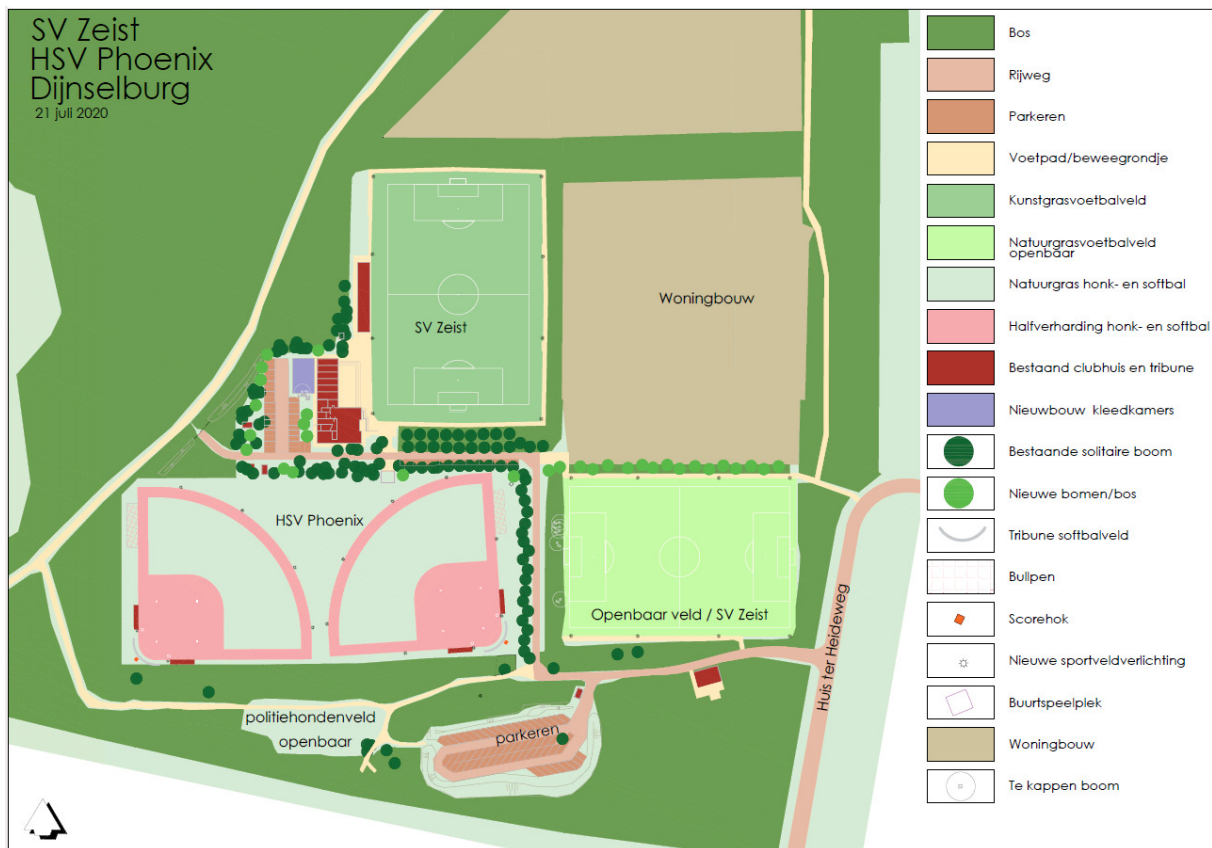


Referentiebeelden beweegtoestellen

Tot slot wordt ook geïnvesteerd in zowel het aantal parkeerplaatsen als de uitstraling van de parkeerplaatsen. Hiermee worden ook de wensen van de buurtvereniging zoveel als mogelijk meegenomen en kunnen we netto-netto investeren in groen. Ook zullen er aanpassingen worden gedaan om het fietsparkeren te verbeteren en het fietsgebruik te stimuleren.

2.4 INRICHTINGSSCHETS

Op basis van de inventarisatie, analyse, diverse onderzoeken, schetsontwerpwerkzaamheden en meervoudige afstemming met alle betrokkenen (waaronder de clubs, de omwonenden, groene groepen etc.) is een haalbare inrichtingsschets opgesteld voor de beoogde herinrichting. Daarbij wordt uiteraard gezorgd voor voldoende afstand tot de woningen. Er zijn wettelijke voorschriften voor de afstand tussen sport en woningen, afhankelijk van de intensiteit van gebruik van het sportveld (en eventueel hinder door geluid en/of licht). Voor Huis ter Heide West wordt, in kader van het bestemmingsplan, nog onderzoek gedaan naar de exacte en gewenste minimale afstand. Deze zal uiteraard ook worden toegepast. Het gebied tussen sport en woningen kan worden ingevuld door bijvoorbeeld een ontsluitingsweg (als die daar wenselijk is), parkeerplaatsen of openbaar groen. Dit zal afhankelijk zijn van het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp van de wijk. In dit voorstel is de toegangsweg van het sportcomplex intact gebleven, en er is tussen het 2e veld en de woning voor nu een wandelpad ingetekend. Deze hebben echter nog geen status aangezien ze onderdeel uitmaken van de discussie en besluitvorming over de ontsluiting.



Nieuwe situatie sportpark Dijnsselburg

AANPASSINGEN AAN PARKINDELING

In het plan zijn 2 voetbalvelden opgenomen voor SV Zeist. De wens van de club is een hoofdveld met kunstgras en een tweede veld van natuurgras. Beide velden worden voorzien van nieuwe hoogwaardige, energiezuinige en minder lichtvervuilende LED-verlichting. Het kunstgras wordt aangelegd in de meest duurzame variant zónder de rubber SBR korrels. SV Zeist kan het grootste deel van haar programma afwerken op het kunstgras hoofdveld en kan waar nodig gebruik maken van het tweede veld. Dit tweede veld mag, op momenten dat de vereniging hier geen gebruik van maakt, recreatief door de buurt gebruikt worden. Dit is voldoende voor de vereniging op basis van het huidige aantal leden en het biedt hen de ruimte om nog een groei door te kunnen maken. Nogmaals wordt nadrukkelijk vermeld dat het ingetekende voetpad -dat aan de noordkant van het tweede veld zit- niet gezien dient te worden als de keuze voor een weg en dus keuze voor een (andere) ontsluiting. Het gesprek hierover dient nog gevoerd te worden en voorliggend plan maakt hierin geen directe of indirecte keuzes.

Voor HSV Phoenix worden er twee softbalvelden neergelegd in 'ruitwischer'-variant, inclusief aanvullende voorzieningen zoals dugouts, energiezuinige wedstrijd- en trainings-LED-verlichting, outfieldhekken en oefenkooien. Hierdoor kunnen zij hun wedstrijden blijven spelen en kunnen ze jaarlijks het voor de vereniging en voor de softbalsport in het algemeen zeer belangrijke internationale 'Zeister Slottoernooi' blijven organiseren.

De ruimte die overblijft op het sportpark biedt veel mogelijkheden tot herinrichting. Hier zou een multifunctioneel speelplein gecreëerd kunnen worden, dit behoeft nadere uitwerking.



Referentiebeelden gebruik sportpark en openbaar gebruik

AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN EN INFRASTRUCTUUR

De huidige kleedkamers van SV Zeist zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse normen van de bond(en). Deze zullen derhalve moeten worden vernieuwd. Ook dienen extra kleedkamers te worden bijgebouwd om HSV Phoenix te kunnen huisvesten én de beoogde groei van SV Zeist te faciliteren. Deze kunnen overigens multifunctioneel gebruikt worden. Daarnaast hebben de beide verenigingen behoefte aan aanverwante ruimtes voor opslag en dergelijke, ook hiervoor zal er bijgebouwd worden. Concreet komt de vraag neer op onderstaande onderdelen:

- Huidige 4 kleedkamers zijn te klein, deze verbouwen tot 4 grotere kleedkamers.
- In totaal 6 kleedkamers op de accommodatie, in plaats van de huidige 4, dus uitbreiding met 2 volledig nieuwe kleedkamers.
- Meer bergruimte voor zowel SV Zeist als HSV Phoenix.
- Nieuwe toiletgroep voor nieuwe en bestaande kleedkamers.
- Multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld vergaderingen van beide verenigingen maar ook uit de buurt (VVE vergaderingen van de nieuwe wijk?).
- Waar mogelijk een optimalisatie van scheidsrechtterruimten, EHBO- en massageruimte.

Het zoekgebied voor de extra bebouwing is aan de achterkant van het clubhuis van SV Zeist op een deel van het parkeerterrein. Daarbij lag een uitdaging vanuit de beperkingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Een nieuw bouwwerk mocht namelijk niet hoger zijn dan 5 meter, en de oppervlakte mocht niet meer zijn dan 150 m². Gezien het gewenste programma leverde dit een spanningsveld op. Om toch zoveel mogelijk van de wensen terug te brengen, is de nieuwbouw deels de grond ingedrukt. Door 1,5 meter de grond in te gaan wordt het mogelijk om binnen de begrenzing van de 5 meter hoogte twee bouwlagen te realiseren en alle wensen van de verenigingen zo goed mogelijk te huisvesten. De nieuwbouw zal aan het bestaande club-kleedgebouw worden gekoppeld, zodat er een nieuw cluster van kleedkamers ontstaat met zoveel mogelijk gedeelde faciliteiten zoals toiletten, bergruimte en installaties. En in het club-kleedgebouw zelf worden nog een aantal duurzaamheidsmaatregelen gepland. SV Zeist, als eigenaar van de kantine, heeft daartoe een energiescan laten opstellen waarin een aantal maatregelen zijn opgenomen en op financiële haalbaarheid zijn getoetst. Zodra er weer budgettaire ruimte ontstaat bij de vereniging voor dergelijke investeringen zullen deze zaken worden opgepakt om het clubgebouw verder te verduurzamen.



Referentiebeelden aanbouw kleedkamers en verbeteren parkeren



Het overgebleven deel van het terrein zal een opknapbeurt krijgen met een efficiëntere indeling van de parkeerplekken. Er is een berekening gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen voor SV Zeist en HSV Phoenix tezamen op basis van de CROW-norm. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de verenigingen wordt ruimschoots gehaald. Daarmee moet nog in ogenschouw worden genomen dat het gezamenlijk gebruik grotendeels rondom de zomerperiode plaatsvindt. In de periode dat alleen SV Zeist gebruik maakt van het sportpark heeft zij volgens de norm genoeg aan minder dan de helft van het totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen. Vervolgens kunnen Phoenix en SV Zeist samen gebruik maken van de kleedkamers en aanvullende ruimten. Ook kan HSV Phoenix medegebruik gaan maken van het clubgebouw van SV Zeist.

Tot slot is het idee een lichtplan op te stellen om de veiligheid van de route naar het sportcomplex te bevorderen. Hierbij rekening houdend met de natuur en omgeving. Dit behoeft nadere uitwerking maar er kan worden gedacht aan het toepassen van dynamische verlichting welke aan gaat bij beweging.

Samenvattend worden de volgende aanpassingen aan velden en gebouwen voorgesteld:

- 2 voetbalvelden (waarvan 1 kunstgras in de meest duurzame variant;) inclusief LED-verlichting
- 2 softbalvelden inclusief bijbehorende voorzieningen, waaronder LED-verlichting;
- Verduurzaming bestaande kantine en nieuwbouw kleedkamers;
- Aanpassen parkeerterrein;
- Upgraden voorziening van de Politiehondenvereniging;
- Aanbrengen speel- en beweegvoorzieningen, wandelpaden en doorlopend beweeggrondje.

DUURZAAMHEID

Het hoofdveld van SV Zeist wordt voorzien van kunstgras. De toepassing van kunstgras gebeurt zorgvuldig, uitgangspunt is een mat met een infill van TPE, een niet uitlogend materiaal. Om verspreiding van de korrel naar de omgeving te voorkomen worden gerecyclede kantplanken toegepast en schoonlooproosters. Onder het veld is een waterbuffering en wateropvang van lava aanwezig.

Alle nieuwe veldverlichting wordt derde generatie LED. Deze verlichting is energiezuinig en heeft nauwelijks uitstraling naar de buitenzijde van de velden zodat bewoners en natuur geen hinder ondervinden. De verlichting wordt geregeld via een app. Indien vergeten wordt de verlichting uit te schakelen, is deze vanuit huis door de beheerder uit te schakelen.

Op het complex is bewust niet gekozen voor zonnepanelen, deze zijn te kwetsbaar vanwege ballen en eventuele vandalen.

Het schone regenwater van verhardingen en daken wordt niet op het riool geloosd maar wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Uitgangspunt voor het ontwerpen van de kleedkamers is het aanbieden van grote en kleine kleedkamers. De grote kleedkamers worden gebruikt door de selectie-elftallen, 2 jeugdteams of bv een softbalteam (deze teams zijn groter en hebben meer spullen bij zich). De kleinere kleedkamers worden benut door reguliere elftallen. Er worden teamlockers toegepast, zodat een kleedruimte ook benut kan worden als er een team op het veld staat. De doucheruimtes worden uitgevoerd met een beperkt aantal douchekoppen (met waterbesparing en drukknoppen). De sporters moeten na elkaar douchen, hierdoor zijn er minder pieken in de warmwatervraag en de praktijk leert dat men dan minder lang doucht.

In de binnenruimtes wordt gebruik gemaakt van LED-verlichting met bewegingssensoren, dit is energiezuinig. De verwarming werkt met tijd klokken en apps, zodat de verwarming niet onnodig lang aan blijft. Alle wastafels, douches en toiletten worden voorzien van waterbesparende koppen en drukknoppen. Het warmwater wordt met een warmtepomp geregeld. Aan de buitenzijde van de gebouwen komen bidonvullers, dit stimuleert het gebruik van gewoon kraanwater en voorkomt afval van plastic flesjes.

2.5 DEELPLANNING

Voor de werkzaamheden zoals beoogd op sportpark Dijnselburg is indicatief een deelplanning opgesteld die de volgende werkzaamheden en mijlpalen kent:

- November 2020: start eerste deel werkzaamheden aanleg softbalvelden (met name ondergrond) + start aanbesteding renovatie en nieuwbouw kleedkamers.
- Februari 2021: start tweede deel werkzaamheden aan softbalvelden (extra voorzieningen) en voetbalvelden.
- Maart 2021: softbalvelden deels gereed (minimaal 1 veld gereed en veld 2 uit te zetten) + start seizoen softbal.
- Augustus 2021: beide softbalvelden gereed + voetbalvelden gereed + start seizoen voetbal.
- Derde kwartaal 2021: start ver-/nieuwbouw kleedkamers.
- Tweede kwartaal 2022: kleedkamers en kantine gereed.
- Start seizoen 2022/2023: opening "nieuw Dijnselburg".

3 LOCATIE SPORTPARK NOORDWEG

3.1 HUIDIGE SITUATIE

Wegens het niet doorgaan van de uitbreiding van sportcomplex Noordweg zal SV Zeist niet naar de Noordweg verhuizen en zal de voorgenomen samenwerking/fusie tussen SV Zeist en Saestum niet doorgaan. Saestum blijft in de toekomst hoofdgebruiker van het sportpark aan de Noordweg, daarom is samen met Saestum de afgelopen maanden bekeken hoe het sportpark zo toekomstbestendig mogelijk kan worden ingericht (met inachtneming van het oplossen van bestaande knelpunten) dat Saestum daar een gezonde groei kan doormaken en haar ambities kan waarmaken.

3.2 WAT WAS DE OPDRACHT EN WAT HEBBEN WE ONDERZOCHT?

In afwachting van de uitbreiding van het sportpark en de samenwerking/fusie met SV Zeist heeft Saestum de afgelopen jaren behoudend geïnvesteerd in haar accommodatie én in de ambitie van de vereniging. Dit vanuit de gedachte dat er na verwerving van de grond aan de Noordweg een nieuw sportpark zou ontstaan met nieuwe velden en club-kleedaccommodatie, maar ook dat er een nieuwe club zou gaan ontstaan die zich ten aanzien van beleid en ambities nog moest gaan vormen. Nu deze ontwikkeling van de baan is, heeft Saestum zich weer gericht op haar eigen toekomst op het sportpark en wat dit specifiek voor haar eigen vereniging betekent. Direct na het bekend worden van het niet doorgaan van de beoogde uitbreiding is de vereniging daarom gestart met het vormgeven van een toekomstvisie met daarin de lange termijn visie voor de club.

“Saestum ziet voor zichzelf in Zeist(-West) een maatschappelijke functie, waar alle culturen van de maatschappij samen (kunnen) komen en een open en transparante sfeer heerst. Het complex aan de Noordweg moet in de toekomst toegankelijk zijn voor buurtbewoners, scholen en maatschappelijke instellingen. De voorzieningen die hiervoor nodig zijn, dienen ook aanwezig te zijn zodat hier in samenspraak met Saestum gebruik van gemaakt kan worden. Dit gaat om de sportfaciliteiten (denk aan sportdagen van scholen), maar ook voor het clubhuis (denk aan kaart- en bingoavonden voor ouderen). De jeugd in de omgeving moet op de pupillenvelden in alle vrijheid naar hartenlust kunnen spelen en voetballen. Daarnaast is het de nadrukkelijke ambitie van Saestum om de huidige BSO-functie (naschoolse opvang) te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Ook andere maatschappelijke instellingen zoals Sportief Zeist, Bartimeus, Altrecht en MeanderOmnium moeten op het complex terecht kunnen. Voor bedrijven in de omgeving moet het mogelijk zijn om het complex te gebruiken voor workshops, vergaderingen en teambuilding dagen. Ook hier moet het clubhuis op zijn ingericht. Bedrijven als de PGGM, de Rabobank, Triodos bank en vele andere die zich binnen een straal van 2 a 3 kilometer bevinden, moeten de mogelijkheden zien en hebben om het sportcomplex te gebruiken. Tot slot moeten er ook mogelijkheden zijn om medische voorzieningen als een fysiotherapiepraktijk een plek te geven waarbij de mogelijkheden van een sportcomplex optimaal benut kunnen worden. Saestum heeft daarin de ambitie uitgesproken om een actieve verbindende rol te spelen voor de (nabije) omgeving.” (betreft samenvatting uit de visie)

Deze visie heeft ten grondslag gelegen aan de gesprekken met de vereniging die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden en waarin we gezamenlijk hebben gekeken welke wensen er ten aanzien van de toekomst van het sportpark bestonden. Bij de uitbreiding van de Noordweg zouden namelijk een aantal knelpunten worden opgelost, maar nu deze uitbreiding niet door kan gaan moet worden gekeken op welke wijze de knelpunten dan alsnog opgelost kunnen worden. Daarnaast hebben zich inmiddels ook enkele relevante ontwikkelingen op het sportpark voorgedaan. Zo heeft de sport-BSO die bij Saestum inhuist haar aanbod verder vergroot, waardoor er nog meer kinderen gebruik maken van de buitenschoolse opvang op het sportpark. Dit moet zeker worden behouden. De korfbalvereniging Tovers is inmiddels opgegaan in korfbalvereniging RDZ, waardoor de multifunctionele korfbalvoorzieningen op sportpark Noordweg nu niet meer worden gebruikt. Deze aspecten zijn allemaal meegenomen, waarbij ook nadrukkelijk is gekeken naar de sportieve ambities van Saestum richting de toekomst. De insteek van het Masterplan was immers om te komen tot stabiele en duurzame sportverenigingen voor Zeist. Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende aanpassingen aan het sportpark nodig:

- Er is behoefte aan meer veldcapaciteit nu de uitbreiding op de Noordweg niet doorgaat;
- Er zijn wensen ten aanzien van de huidige parkeervoorziening (sociaal onveilig) en de ontsluiting (gevaarlijke weg) die Saestum graag opgelost ziet;

- De huidige kantine is bouwkundig in zeer slechte staat en moet grootschalig worden gerenoveerd dan wel nieuw gebouwd. Saestum heeft in afwachting van de plannen aan de Noordweg niet meer geïnvesteerd;
- De ruimte die voorheen mede gebruikt werd door korfbal Tovers kan opnieuw worden ingericht.



Huidige situatie sportpark Noordweg

3.3 AFSTEMMING ECOLOGIE EN OMGEVING

Op het sportpark is sprake van een aantal knelpunten die een toekomstbestendig gebruik in de weg staan:

- Veld 3 voldoet niet aan de gewenste afmetingen, en de parkeervoorziening aan de Noordweg Noord is niet sociaal veilig (veel hangproblematiek, drugshandelingen etc.). Deze zaken moeten aangepast worden.
- Om veld 3 te kunnen aanpassen naar een goedgekeurde maat conform normen en voorschriften van de KNVB is het noodzakelijk om het veld iets te verbreden. Dit kan zonder bomenkap gebeuren, echter het gevolg hiervan is dat veld 2 (het huidige kunstgrasveld) ook moet worden verschoven. Bij de verschuiving van veld 2 is mogelijk wel de kap van een enkele boom nodig in de noordoosthoek. Een kapvergunning is dan noodzakelijk.
- Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig omdat hekwerken e.d. ook verschoven worden. Daarbij is de gemeente Zeist afhankelijk van de medewerking vanuit de gemeente De Bilt aangezien dit deel van het sportpark formeel op Bilts grondgebied ligt.
- Op de parkeerplaats kunnen diverse maatregelen worden doorgevoerd om de capaciteit te vergroten en het sociaal veilige karakter te verbeteren. Dit is bij alle betrokkenen een jarenlang gekoesterde wens.

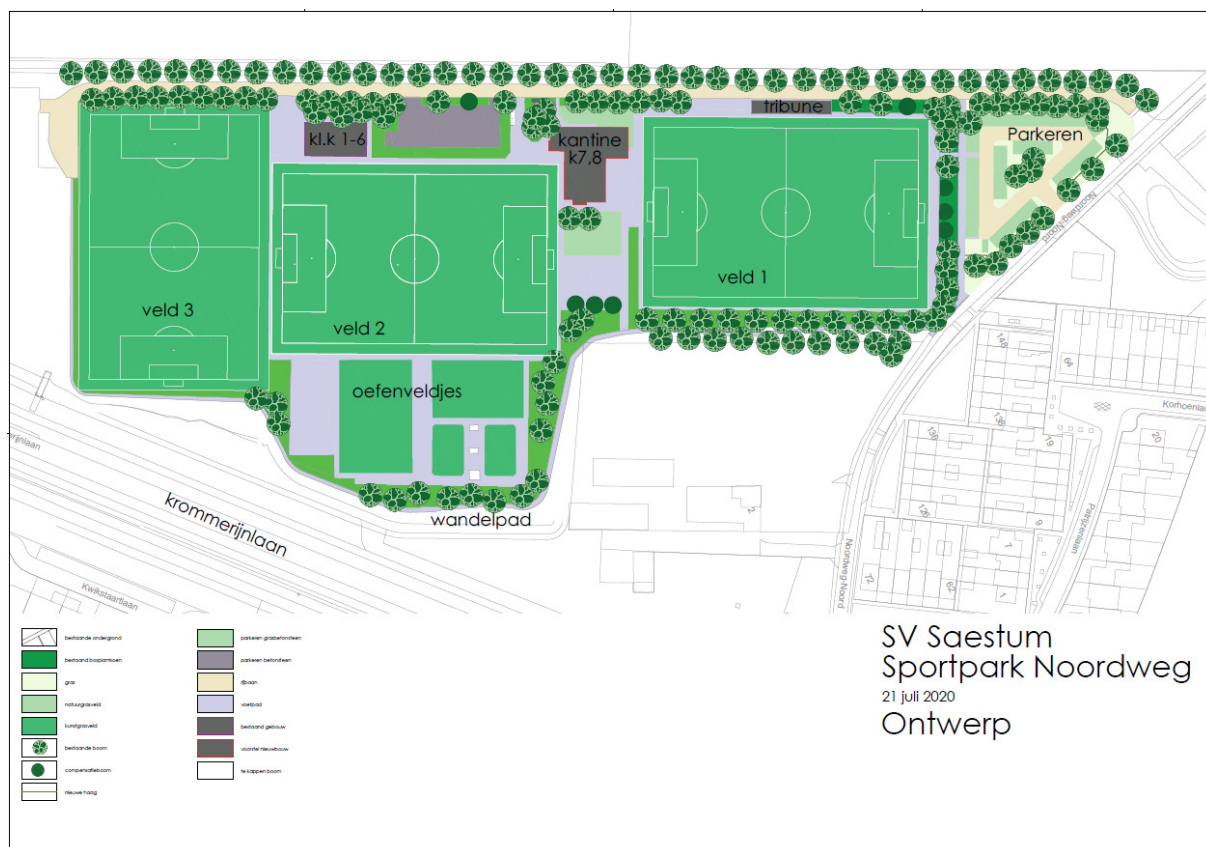
Alle voorgestelde aanpassingen zijn in het overleg met de groene groepen besproken. Ten aanzien van de parkeerplaatsen kunnen de groene groepen zich goed vinden in de voorgestelde aanpassingen, mits er nieuwe duurzame bomen komen en het geheel met hagen worden ingepast. Voor de herinrichting moeten 3 populieren die het einde van hun levensduur naderen geroid worden. Een kapvergunning is dan nodig, maar bezwaar is niet te verwachten aangezien aan de wensen van de groene groepen wordt tegemoet gekomen.

Er komen namelijk 3 bomen voor terug die de groenstructuur van het sportcomplex aan de noordzijde versterken. En rondom de parkeerplaats is het idee een groene heesterrand van ongeveer 1.20 m hoog te realiseren waardoor het zicht op de auto's beperkt is en het groen hetgeen is wat opvalt.

De groene groepen vragen daarnaast aandacht voor de veldverlichting, indien mogelijk zou deze vervangen moeten worden door LED-verlichting zodat de vleermuizen minder last hebben van de veldverlichting. Ook deze zaken zijn in de uitwerking meegenomen.

3.4 INRICHTINGSSCHETS

Op basis van de inventarisatie, analyse, diverse onderzoeken, schetsontwerpwerkzaamheden en meervoudige afstemming met alle betrokkenen (waaronder de club, groene groepen etc.) is een inrichtingsschets opgesteld voor de beoogde herinrichting:



Nieuwe situatie sportpark Noordweg

AANPASSINGEN AAN PARKINDELING

Uitgangspunt is om de knelpunten in veldcapaciteit *binnen* de bestaande contouren van het sportpark op te lossen. Dit voorkomt procedures, tijd, onzekerheid en dergelijke. Conform de kaders zoals meegegeven door de raad is daarom dus gekozen voor een “inbreiding” op deze locatie. Daartoe worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Het 3e veld wat nu niet voldoet aan de normen van de KNVB wordt vergroot tot een volwaardig veld wat wordt voorzien van kunstgras met LED-verlichting.
- Om het 3e veld passend te maken, dient het 2e veld noordelijk op te worden geschoven, deels ten koste van de kantine. De kantine moet daarbij worden verbouwd dan wel nieuw worden gebouwd (op de huidige locatie dan wel elders, zie ook ‘Aanpassingen aan gebouwen’). Aangezien veld 2 reeds kunstgras is, en de mat van dit veld ook aan vervanging toe is, wordt bij het verschuiven van veld 2 ook de kunstgras toplaag vervangen.
- De verouderde verlichting van het hoofdveld zal worden vervangen voor duurzame LED-verlichting.

- Daarnaast krijgt de hoek naast de Voetbalplaza waar nu de pannakooien staan een update. Hier zal een sport- en beweegplein worden gerealiseerd ten behoeve van de maatschappelijke functie en de wijkfunctie. De pannakooien verdwijnen, deze krijgen elders in Zeist een tweede leven.

Na realisatie heeft de vereniging straks de beschikking over 3 velden welke allen zijn voorzien van kunstgras. De aanwezige ruimte op het complex kan zo optimaal worden bespeeld en compleet worden benut.

AANPASSINGEN AAN GEBOUWEN EN INFRASTRUCTUUR

Zowel ten aanzien van het club-kleedgebouw als de parkeersituatie worden een aantal aanpassingen voorgesteld:

Club-kleedgebouw

Als gevolg van de aanpassingen aan de velden, dient ook de bestaande club-kleedaccommodatie aangepast te worden. Doordat het verschoven kunstgrasveld deels in de huidige kantine komt te liggen zal deze (tenminste gedeeltelijk) moeten worden gesloopt en moeten worden nieuwgebouwd. Bovendien is het gebouw sterk verouderd en zou door een fikse verbouwing sowieso weer toekomstbestendig gemaakt moeten worden. Met Saestum is verkend welke wensen zij hebben ten aanzien van de 'nieuwe' kantine. Deze zijn samen met een architect uitgewerkt in een aantal scenario's die variëren van gedeeltelijke nieuwbouw op de huidige locatie (bestaande keuken en kleedkamers behouden en kantinedeel nieuwbouwen) tot volledige nieuwbouw op de huidige locatie dan wel elders op het terrein. Aangezien de kantineaanpassingen voor rekening van de vereniging zijn (conform gemeentelijk beleid, de kantines zijn in eigendom bij de clubs), en Saestum zelf maar beperkte directe investeringsruimte heeft, is met de vereniging bekeken welk scenario de voorkeur heeft én ook of dat scenario financieel haalbaar is. De gemeente kan daarin een beperkte bijdrage leveren (aangezien ook delen van de kleedkamers gerenoveerd gaan worden) om de vereniging op weg te helpen.

Parkeren

Daarnaast is er ook een concept inrichtingsschets gemaakt voor een nieuwe indeling van het parkeerterrein, waarbij we door een efficiëntieslag het aantal plekken uit kunnen breiden van 56 naar 67 parkeerplaatsen. Daarnaast kan door een herinrichting van de parkeerplaatsen eindelijk iets gedaan worden aan de minder sociaal veilige situatie ter plaatse (veel hangproblematiek, drugshandelingen etc.). Het betreft derhalve zowel een upgrade voor de vereniging als ook voor de omwonenden en omliggende bedrijven die allemaal veel hinder van de ongewenste activiteiten op het parkeerterrein ondervinden.



Nieuwe situatie parkeerterrein Noordweg-Noord

Daarbij is er een doorgang gecreëerd waardoor de bezoekers die gebruik maken van de parkeerplaats, rechtstreeks vanaf de parkeerplaats toegang hebben tot het sportpark waardoor de verkeersveiligheid rondom het sportpark enorm verbeterd.

Hierbij is er in overleg met de afdeling Groen van de gemeente en de groene groepen ook gekeken of tegelijkertijd ook de parkeerplaats een groenere uitstraling kan krijgen, dit is ook meegenomen in de concept inrichtingsschets. In een later stadium zullen we ook de omwonenden nader betrekken. Voor de herinrichting moeten 3 populieren die het einde van hun levensduur naderen gerooid worden. Er komen 3 bomen voor terug die de groenstructuur van het sportcomplex aan de noordzijde versterken. Rondom de parkeerplaats is het idee een groene heesterrand van ongeveer 1.20 m hoog te realiseren waardoor het zicht op de auto's beperkt is en het groen hetgeen is wat opvalt.

Door de beperkte hoogte blijft het terrein wel sociaal veilig. Daarnaast wordt er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van "groene elementen" zoals grasbetonsteen voor de parkeervakken (hergebruik van materialen).

Verder zullen de nodige aanpassingen worden gedaan om het fietsgebruik te stimuleren en het fietsparkeren te bevorderen.

Samenvattend worden de volgende aanpassingen aan velden en gebouwen voorgesteld:

- Veld 3 vergroten en voorzien van kunstgras, veld 2 opschuiven en vervangen toplaag kunstgras, beiden in de meest duurzame variant;
- Sport- en beweegplein naast de Voetbalplaza;
- Renovatie en nieuwbouw club-kleedgebouw;
- Aanpassen en vergroenen parkeerterrein.

Duurzaamheid

Bij het terreinontwerp zijn de landschappelijke structuur en de groenstructuur belangrijke uitgangspunten. Het is in de bijstelling gelukt om de herinrichting geheel binnen de bestaande complexgrenzen uit te voeren. Er is geen uitbreiding meer nodig zoals in 2017 was beoogd bij de Noordweg. Landschap en natuur kunnen hierdoor behouden blijven. Op het complex is kap van een enkele boom noodzakelijk. Compensatie daarvan vindt plaats door versterking van de groenstructuren op en rond het sportcomplex. Ook de aanpassingen aan de parkeerplaats kan plaatsvinden binnen de bestaande grenzen, in de nieuwe situatie zijn de parkeerplekken uitgevoerd met grasbetonstenen, halfverharding en bomen die voor een beter microklimaat zorgen (schaduw). Als de parkeerplaats door de week leeg staat heeft deze een groene uitstraling. Het schone regenwater van verhardingen en daken wordt niet op het riool geloosd maar gaat naar het oppervlaktewater.

De velden worden voorzien van kunstgras, door deze maatregel wordt voorkomen dat complexen uitgebreid moeten worden met negatieve gevolgen voor landschap en natuur. De toepassing van kunstgras gebeurt zorgvuldig. Uitgangspunt is een mat met een infill van TPE, een niet uitlogend materiaal. Om verspreiding van de korrel naar de omgeving te voorkomen worden gerecyclede kantplanken toegepast en schoonlooproosters. Onder de velden is een waterbuffering en wateropvang van lava aanwezig.

Alle nieuwe veldverlichting wordt derde generatie LED. Deze verlichting is energiezuinig en heeft nauwelijks uitstraling naar de buitenzijde van de velden zodat bewoners en natuur geen hinder ondervinden. De verlichting wordt geregeld via een app. Indien vergeten wordt de verlichting uit te schakelen, is deze vanuit huis door de beheerder uit te schakelen.

Op het sportcomplex is bewust niet gekozen voor zonnepanelen, deze zijn te kwetsbaar vanwege ballen en eventuele vandalen. Aan de buitenzijde van de gebouwen komen bidonvullers, dit stimuleert het gebruik van gewoon kraanwater en voorkomt afval van plastic flesjes.

3.5 DEELPLANNING

Voor de werkzaamheden zoals beoogd op sportpark Noordweg is indicatief een deelplanning opgesteld die de volgende werkzaamheden en mijlpalen kent:

- Voorjaar 2021: vergunningen, voorbereiding, aanbesteding clubgebouw.
- Najaar 2021: Sloop, verbouw, nieuwbouw clubgebouw / bestek velden.
- Voorjaar 2022 (Q1): Voorbereiding (bestek) en vergunningen velden.
- Q2 2022: aanbesteding velden
- Q2/3 2022 (zomerstop): Aanleg velden en overige inrichtingen.
- Start seizoen 2022/2023: opening “nieuwe Noordweg”.

