

Inrichtingsplan Activiteitenzone Giessenburg



Het Plan
Rollen en verantwoordelijkheden
Afspraken en overeenkomsten
Financiële haalbaarheid

31 maart 2017
Status: versie 0.2

Inhoud

Voorwoord	3
1: Inleiding.....	4
2: Aanleiding en achtergrond.....	5
3: Het Plan.....	7
3.1 Algemeen	7
3.1.1 Kunstgras of natuurgras:	7
3.1.2 Ontwerputgangspunten	8
Ontwerpproces.....	8
3.2 De Tekening	9
3.2.1 Deelgebied 1: Het Sportdeel:	9
3.2.2 Deelgebied 2: Recreatieve deel en het Park.....	14
3.3.1 Ruimtelijke procedures	17
4: Rollen en verantwoordelijkheden.....	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Deelgebied 1:	18
4.2.1 VV Peursum	18
4.2.2 Tennisvereniging Giessenburg (TVG).....	18
4.2.3 Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden (SGG) en Exploitatie Til Groep (ETG)	19
4.2.4 Plein 2	19
4.2.5 Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid	19
4.2.6 Omnisportvereniging Vridos.....	19
4.2 Deelgebied 2:	20
4.3.1 De Doetse Kom	20
4.3.2 Oranje Brigade.....	20
4.3.3 Omnisportvereniging Vridos.....	20
4.3.4 De Halte	20
5: Afspraken en overeenkomsten	21
5.1 VV Peursum:	21
5.1.1 Afspraken	21
5.1.2 Overeenkomsten	22
5.2 TVG	23
5.2.1 Afspraken	23
5.2.2 Overeenkomsten	23
5.3 De Doetse Kom en andere verenigingen	23
5.3.1 Afspraken	23

5.3.2 Overeenkomsten	24
5.4 SGG/ETG	24
6: Financiële haalbaarheid	25
7: Risico's.....	26
8: Communicatieplan	28
Bijlage 1: Memo parkeren activiteitenzone	29
Bijlage 2: Afspraken verenigingsgebouw activiteitenzone.....	34
Bijlage 3: Inrichtingsplan versie 23 maart 2017	35



Voorwoord

1: Inleiding

De activiteitenzone Giessenburg is in ontwikkeling. De basis daarvoor is gelegd in het raadsbesluit van 31 maart 2016 waarin het schetsplan is vastgesteld en een uitvoeringskrediet vrij is gemaakt om dit plan mogelijk te maken.

Dat schetsplan maakte onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie “Buitengewoon vitaal en sportief Giessenburg”. Het schetsplan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen voor de activiteitenzone. Die uitwerking tot een inrichtingsplan wordt in dit document gepresenteerd.

Alle functies die moesten worden ingepast hebben in het ontwerp een plek gekregen. Dit ontwerp vormt de basis voor de verdere (technische) uitwerking en de uitwerking van de bouwplannen voor de sporthal, de voetbalaccommodatie en het verenigingsgebouw.

Eerst is er aandacht voor de achtergrond van het plan. Waar komt het idee vandaan, welke visie lag eraan ten grondslag en op basis van welke principes en uitgangspunten is het nu voorliggende inrichtingsplan getekend.

Daarna aandacht voor het ontwerpproces vanaf 31 maart 2016. Welke stappen zijn gezet en wie is daarbij betrokken geweest?

Dat ontwerpproces heeft geleid tot een ontwerp voor het inrichtingsplan. De ontwerpuitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd in algemene zin en voor de deelgebieden in het bijzonder komen daarbij aan de orde.

Alle betrokken partijen in het gebied hebben elk een eigen rol en verantwoordelijkheid. Duidelijke afspraken over die rollen en verantwoordelijkheden waren nodig om te komen tot een ontwerp en zijn zeker nodig om het ontwerp ook ten uitvoer te brengen. Per betrokken partij worden die rollen besproken en worden de afspraken die daaromtrent zijn gemaakt verwoord.

Tenslotte wordt stil gestaan bij de financiële haalbaarheid, de risico's en de maatregelen die zijn getroffen om deze risico's te beheersen.

2: Aanleiding en achtergrond

De aanleiding voor de ontwikkeling van de activiteitenzone is gelegen in het kernplan voor Giessenburg dat door de bewoners van Giessenburg in samenwerking met de gemeente is opgesteld. Het kernplan heeft als doel het bevorderen van de synergie in het dorp. Middel daarvoor is het creëren van goede voorzieningen op sportief en recreatief terrein. In dat kader worden in dit kernplan enkele conclusies getrokken.

1. Het verenigingsleven in Giessenburg is sterk ontwikkeld. Er is veel drang naar initiatieven en ontwikkeling daarvan maar het ontbreekt aan ruimte. Ook wordt geconstateerd dat de huidige sporthal een knelpunt vormt. De oplossing wordt gezocht in een intensivering van het gebruik van het sportpark aan de

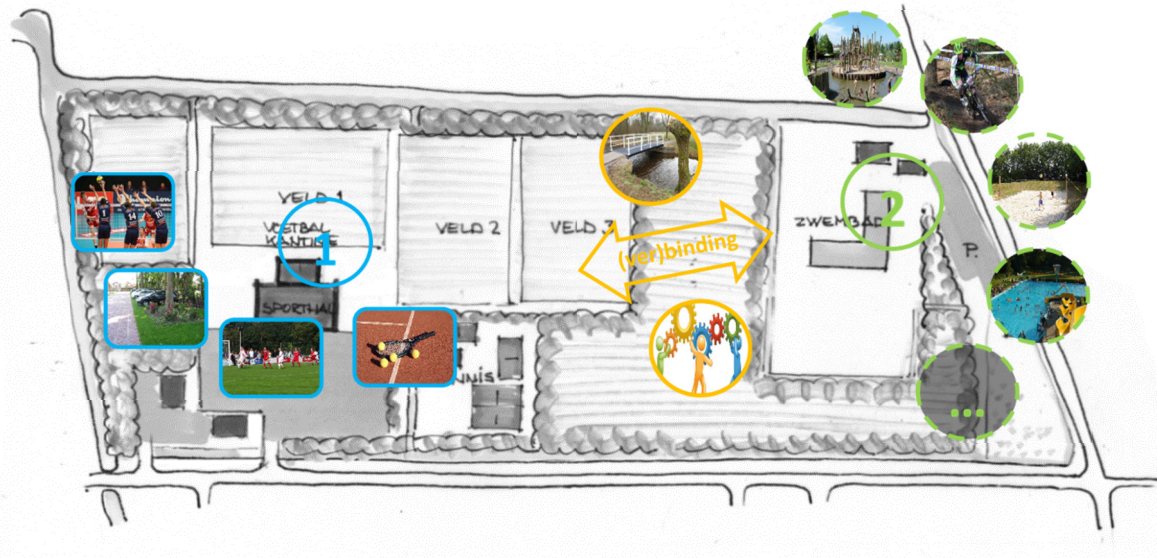


2. Kerkweg. Dat gebied leent zich voor verdere intensivering van het huidige gebruik.
2. Intensivering van dat gebruik valt uiteen in 2 delen. Het gebied rondom de sportvoorzieningen (TVG, de nieuwe sporthal en de VV Peursum) en het gebied rondom De Doetse kom. Het groen/blauwe park ligt hier als voorziening tussen waarbij het een brugfunctie vervult om beide gebieden ruimtelijk met elkaar te verbinden.

Bovenstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer, de situatie waar het kernplan op is gebaseerd. De conclusies uit het kernplan zijn vertaald in de haalbaarheidsstudie “Buitengewoon vitaal en sportief Giessenburg”. Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten uit dit plan verwoord.

- De gemeente deelt de prioriteit die in het kernplan gegeven wordt aan de ontwikkeling van de activiteitenzone aan de Kerkweg in Giessenburg;
- Gemeente neemt het initiatief om te komen tot de realisatie van het maatschappelijke deel van het initiatiefplan: de nieuwe overdekte sportaccommodatie;
- Er wordt gezocht naar een zo optimaal mogelijke samenwerking tussen de gebruikers in het gebied;
- Er komt een uitbreiding van de overdekte sportvoorziening waarbij er, vanuit gemeentezijde, uitgegaan wordt van een sporthal waarbij het mogelijk is om alle binnensporten te accommoderen (zowel volleybal, badminton, zaalvoetbal, e.d.). Dit betekent een sporthal met 3 of 4 segmenten met aanverwante voorzieningen. De keuze is afhankelijk van het investeringsbedrag en de exploitatielasten;
- Gemeente Giessenlanden investeert in de overdekte sportvoorziening;
- Gemeente Giessenlanden hanteert het uitgangspunt dat de ontwikkeling van een nieuwe overdekte sportvoorziening niet tot extra structurele lasten leidt. Als dit wel zo is, moet elders deze extra last gecompenseerd worden;
- Gemeente Giessenlanden hanteert het uitgangspunt dat gebouwen van de gemeente in eigendom worden ondergebracht bij de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden. Daarbij hanteert Giessenlanden het uitgangspunt dat de exploitatie van de gebouwen wordt uitgevoerd door de Til Groep. Dit is in de gemeenteraad van 23 april 2015 vastgesteld. Dit zijn voor het haalbaarheidsonderzoek uitgangspunten met betrekking tot de sporthal;
- Qua parkeervoorzieningen moet er voldoende parkeercapaciteit aanwezig zijn conform de CROW-normen;
- Er wordt rekening gehouden met de plannen voor vernieuwing van de voetbalaccommodatie van VV Peursum;
- VV Peursum investeert zelf in eigen nieuwbouw en draagt de financiële lasten daarvan;
- De accommodatie van de tennisvereniging is in orde en behoeft geen aanpassingen. Als er aanpassingen nodig zijn om 1 van de scenario's verder te ontwikkelen dient dit kostenneutraal te verlopen voor de tennisvereniging;
- Het zwembad is een zelfstandige entiteit en draagt eigen investeringen en financiële lasten. Gemeente heeft dit 'afgekocht' en dit is ook uitgangspunt voor ontwikkeling van de activiteitenzone;

Die uitgangspunten zijn weer vertaald naar de onderstaande visie. De essentie van deze visie is een vitaal sportcomplex met een nieuwe hal en sportaccommodaties. Een park waarin de verbinding wordt gelegd tussen het sportdeel en het recreatieve deel. En een levensvatbaar recreatief deel waar nieuwe initiatieven worden ontplooid.



Die visie is vertaald naar het schetsplan dat de basis vormde voor het nu voorliggende inrichtingsplan.



3: Het Plan

Het schetsplan, vastgesteld in de gemeenteraad, vormt de basis voor het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan worden de nieuwe functies ingepast. De openbare ruimte daarom heen wordt op hoofdlijnen vorm gegeven. Duidelijk wordt waar wordt geparkeerd en hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Waar de langzaamverkeerroutes lopen en hoe die aansluiten op het park.

De ruimtelijke basis wordt daarmee gelegd. Wat volgt is de detaillering, materialisering, beplantingsplan etc.

3.1 Algemeen

3.1.1 Kunstgras of natuurgas:

Het hoofdveld van VV Peursum komt te vervallen. Op die locatie komt de nieuwe sporthal. Daarvoor in de plaats gaat het schetsplan uit van 2 gedraaide natuurgrasvelden. Veld 2 en 3 op de bovenstaande tekening.

Naast deze optie is er ook een kunstgrasvariant waarin beide natuurgrasvelden worden vervangen door 1 kunstgrasveld. In de periode direct na de vaststelling van het schetsplan in de raad is met VV Peursum intensief gesproken over deze kunstgrasvariant (zie ook hoofdstuk "Rollen en verantwoordelijkheden").

Grote voordeel van de kunstgrasvariant is dat het oppervlak van de sportvelden gelijk kan blijven zodat het park minder wordt belast. Belangrijk voordeel is ook dat de verlegging van het Tenniscomplex niet meer noodzakelijk is.

Het schetsplan in de kunstgrasvariant wordt daarmee de nieuwe basis voor het op te stellen inrichtingsplan (zie onderstaande kaart).



3.1.2 Ontwerputgangspunten

Startpunt voor het ontwerpproces is de Nota van Uitgangspunten. Waar moet het ontwerp aan voldoen als het gereed is? Die nota is geen opsomming van eisen en randvoorwaarden. Het is een opsomming van uitgangspunten die in het ontwerpproces moeten worden meegewogen.

De belangrijkste op een rij:

- Er is voldoende parkeergelegenheid uitgaande van de normen die gelden voor de aanwezige voorzieningen. Ook het huidige gebruik wordt betrokken bij het aantal benodigde plaatsen. Dubbelgebruik waar mogelijk. Voorkomen moet worden dat er een overmaat aan parkeren wordt gerealiseerd. Zowel ruimtelijk als financieel is dat onwenselijk.
- Fietzers en voetgangers kunnen via veilige routes de voorzieningen bereiken.
- In het kader van de duurzame buitenruimte grijpt het ontwerp vooruit op het besparen van toekomstig beheer en sluit de buitenruimte aan op de behoeften uit de samenleving.
- Het ontwerp voorziet in voldoende water en water van voldoende kwaliteit (doorspoeling). Uiteraard blijven de waterpeilen ten behoeve van een goede drainage van de velden in tact.
- Bestaand groen en paden worden waar mogelijk ingepast in het ontwerp.
- Het MTB track wordt op een veilige manier ingepast in het ontwerp.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor het steunpunt groenvoorziening van de gemeente Giessenlanden (dit uitgangspunt bleek later in het proces moeilijk verenigbaar met andere belangen en is om die reden verlaten).
- Bestaande functies als Plein 2, de Tennisvereniging maar ook de brandweer en een ruimte waar evenementen kunnen worden gehouden worden ingepast in het ontwerp. Wat betreft de evenementen is rekening gehouden met het die evenementen die in de huidige situatie gebruik maken van het parkeerterrein bij VV Peursum (Kermis en Oranjefeest). Uitgangspunt is dat evenementen zelf zorgdragen voor de stroomvoorziening.

Ontwerpproces

De volgende stappen zijn gezet in het ontwerpproces tot nu toe:

- Overleg met VV Peursum over en keuze voor kunstgrasvariant
- Opstellen NvU als basis voor het ontwerpproces
- NvU voorgelegd aan deelnemers samenwerkingsoverleg en verwerking reacties.
- Afstemming met het waterschap over de ontwerputgangspunten t.a.v. water(berging).
- Presentatie en bespreking van NvU in het dorpsoverleg 24-10-2017
- Eerste versie van het ontwerp met direct betrokkenen (Plein 2, TVG, VV Peursum, Brandweer) afgestemd, reacties verwerkt.
- Ontwerpsessies betrokken partijen verenigingsgebouw Doetse Kom: november 2016-februari 2017.
- Presentatie en bespreking eindversie inrichtingsplan in samenwerkingsoverleg 24 januari 2017
- Informeren Giessenburg over inrichtingsplan via Kontakt 22 februari 2017
- Raadsinformatiebijeenkomst 16 maart 2017

3.2 De Tekening

De genoemde uitgangspunten en het beschreven proces hebben geleid tot het volgende ontwerp:

3.2.1 Deelgebied 1: Het Sportdeel:

Belangrijkste onderdelen van dit deelgebied:

- Velden VV Peursum
- Tennisvereniging TVG
- Plein 2
- Sporthal
- Voetbalaccommodatie
- Parkeren
- Langzaamverkeerroute dorp-sport
- Centraal plein
- Brandweerkazerne



Velden VV Peursum

Het huidige hoofdveld van VV Peursum komt te vervallen. Dit veld wordt gebuikt voor de bouw van de hal en de nieuwe accommodatie VV Peursum. Het B veld wordt het nieuwe hoofdveld. Dit veld is en blijft kunstgras. Het huidige C veld wordt omgevormd naar kunstgras. Het is om die reden niet nodig om een nieuw veld toe te voegen omdat kunstgras intensiever kan worden gebruikt.

Het huidige trainingsveld wordt omgevormd tot een volwaardig wedstrijdveld in natuurgras. Er wordt een pupillenveld aan toegevoegd dat kan worden gebruikt voor wedstrijden van de jeugd of als inloop terrein wanneer alle andere velden bezet zijn.



Tennisvereniging TVG

De verplaatsing van de banen op het terrein van de TVG is met de keuze voor kunstgras niet meer noodzakelijk. Het tennispark wordt nu ingepast in de nieuwe ontwikkelingen die rondom het tenniscomplex plaatsvinden. Van belang voor de TVG is dat met het oog op de drainage van de velden de waterpeilen gelijk blijven en dat de groene omzoming van het complex in tact blijft. Aan die voorwaarden kan worden voldaan.

De centrale plek die het tennispark in het hele project inneemt biedt meer kansen dan alleen het zorgvuldig inpassen van de huidige situatie. Over de manier waarop het tennispark meer onderdeel kan uit gaan maken van de hele zone en wat dat betekent voor de inrichting wordt nog met de TVG gesproken. Die aanpassingen kunnen binnen de keuzes die in dit inrichtingsplan worden voorgelegd worden gerealiseerd.



Langzaamverkeerroute dorp-sport

VV Peursum is op dit moment voor langzaam verkeer vanuit het dorp rechtstreeks te bereiken via de Kerkweg. In de nieuwe situatie komt de hoofdentree van het complex verderop aan de kerkweg te liggen. Voor langzaamverkeer is voorzien in een nieuwe route vanaf de Kerkweg rechtstreeks naar het centrale plein waarvandaan alle sportfaciliteiten zijn te bereiken. Deze route wordt voorzien van verlichting zodat er ook in de winter sprake is van een veilige route van het dorp naar de sportvelden.

De route kruist, net als in de huidige situatie, de inrit naar de parkeerplaatsen bij de brandweer. Die kruising wordt extra geaccentueerd en voorzien van een alarmeringsteken waarmee de veiligheid voor zowel het langzaam verkeer als de aankomende brandweer vrijwilligers wordt vergroot.

*Plein 2*

Het restaurant Plein 2 ligt in de huidige situatie aan het grote parkeerterrein van VV Peursum. Dat centrale parkeerterrein wordt in de nieuwe situatie verlegd. Plein 2 komt daarmee meer in de "luwte" te liggen. Het is voor Plein 2 dus van belang goed aangehaakt te blijven op de activiteiten in het gebied. Dat gebeurt middels de langzaamverkeersroute die langs het restaurant loopt. Belangrijk voor Plein 2 is ook dat er vanaf het nieuwe parkeerterrein zicht is op het restaurant. Deze visuele verbinding moet niet worden belemmerd door hoog opgaand groen. In de keuze van de beplanting wordt met dit belang rekening gehouden.

Centraal plein, Sporthal en accommodatie VV Peursum

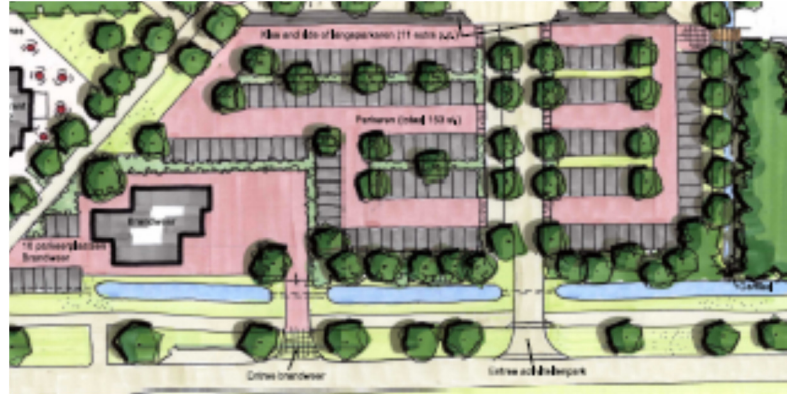
De langzaamverkeer route verbindt het dorp met het centrale "sport" plein. Via dit plein kunnen alle sportfaciliteiten eenvoudig worden bereikt. Het is daarmee het kloppend hart van sportend Giessenburg. Komend vanaf Plein 2 trekt de nieuwe sporthal alle aandacht. De hal is de thuisbasis van omnisportvereniging Vridos en de scholen uit Giessenbrug. Doordat het aantal segmenten toeneemt ten opzichte van de huidige sporthal Neerpolder ontstaat er ook ruimte voor andere sporten en activiteiten. Het is een 3 segmenten hal die waar mogelijk functies en ruimtes gaat delen met de nieuwe voetbalaccommodatie. De kleedkamers en kantine van VV Peursum liggen centraal ten opzichte van het nieuwe hoofdveld. In het ontwerp is rekening gehouden met een ruimtebeslag van 600 m². 400 m² wordt op de eerste verdieping gerealiseerd. Aan de rand van het plein is ruimte gereserveerd voor fietsenstallingen. Deze stallingen worden voorzien van fietsklemmen en zijn niet overdekt. Volgens de normen (zie bijlage Memo Parkeren) moeten er circa 300 fietsparkeerplaatsen worden



gerealiseerd. Deze normen zijn vergeleken met de feitelijke huidige situatie voor de betreffende sportaccommodaties en het ontwerp is daarop aangepast. Uiteraard zullen er ook laadpunten zijn voor E-bikes.

Parkeren

Tussen het plein en de Kerkweg ligt het nieuwe parkeerterrein dat via een nieuwe in/uitrit op de Kerkweg wordt ontsloten. De komgrens wordt naar dat punt verlegd. Vanaf de Kerkweg loopt de hoofdontsluiting van het parkeerterrein uit op het centrale plein. Langs deze hoofdontsluiting loopt een langzaamverkeerroute. Het aantal plaatsen ten behoeve van alle functies in dit deel van het plangebied is 165. Naast het grote centrale terrein (147 stuks) is er nog een aantal plaatsen (18 stuks) rondom Plein 2 ingetekend. De 10 plaatsen op het terrein van de brandweer tellen niet mee in de normering aangezien die exclusief voor de brandweer zijn gereserveerd zoals ook in de huidige situatie het geval is.



In de huidige situatie zijn er bij de Plein 2/voetbal 84 plaatsen beschikbaar, bij de tennis 58 en bij de sporthal Neerpolder 22. In totaal 164 parkeerplaatsen.

In de onderstaande tabel is aangegeven van welke oppervlaktes per functie is uitgegaan en wat de norm is per eenheid. In de laatste kolom is op basis daarvan en op basis van de feitelijke situatie, ingeschat door de betrokken verenigingen, het aantal plaatsen bepaald op het piekmoment op zaterdagochtend. Op dat piekmoment is het getekend aantal van 165 plaatsen voldoende. De aanpassing die daarin is gedaan ten opzichte van de normering is dat de Tennisvereniging op dat moment nooit meer dan 10 parkeerplaatsen nodig heeft. Buiten dat piektijdstip om neemt de parkeerdruk af en is er dus voldoende parkeergelegenheid.

Voorziening	Aantal	Eenheid	Parkeer-norm	% zaterdagmiddag	Benodigde parkeerplaatsen
Voetbalvereniging	25.000	10.000 m ²	27	100%	67,5
Tennisvereniging	4.440	100 m ² bvo	nvt	100%	10,0
Sporthal	2.129	100 m ² bvo	2,6	100%	55,4
Plein 2	300	100 m ² bvo	15	70%	31,5
Totaal					164,4

Op het parkeerterrein zullen ook plaatsen worden ingericht waar elektrische auto's kunnen worden opgeladen en is er ruimte voor parkeerplaatsen voor minder validen. Ook wordt het parkeerterrein voorzien van verlichting.

Het parkeerterrein biedt ook ruimte aan evenementen. Er wordt bij de inrichting rekening gehouden met een obstakel vrije ruimte (geen bomen bijvoorbeeld) zodat er ruimte ontstaat voor de evenementen die ook nu incidenteel gebruik maken van het huidige parkeerterrein bij VV Peursum.

Zie verder bijlage 1 voor meer informatie over de berekening van de parkeernorm.

Brandweerkazerne

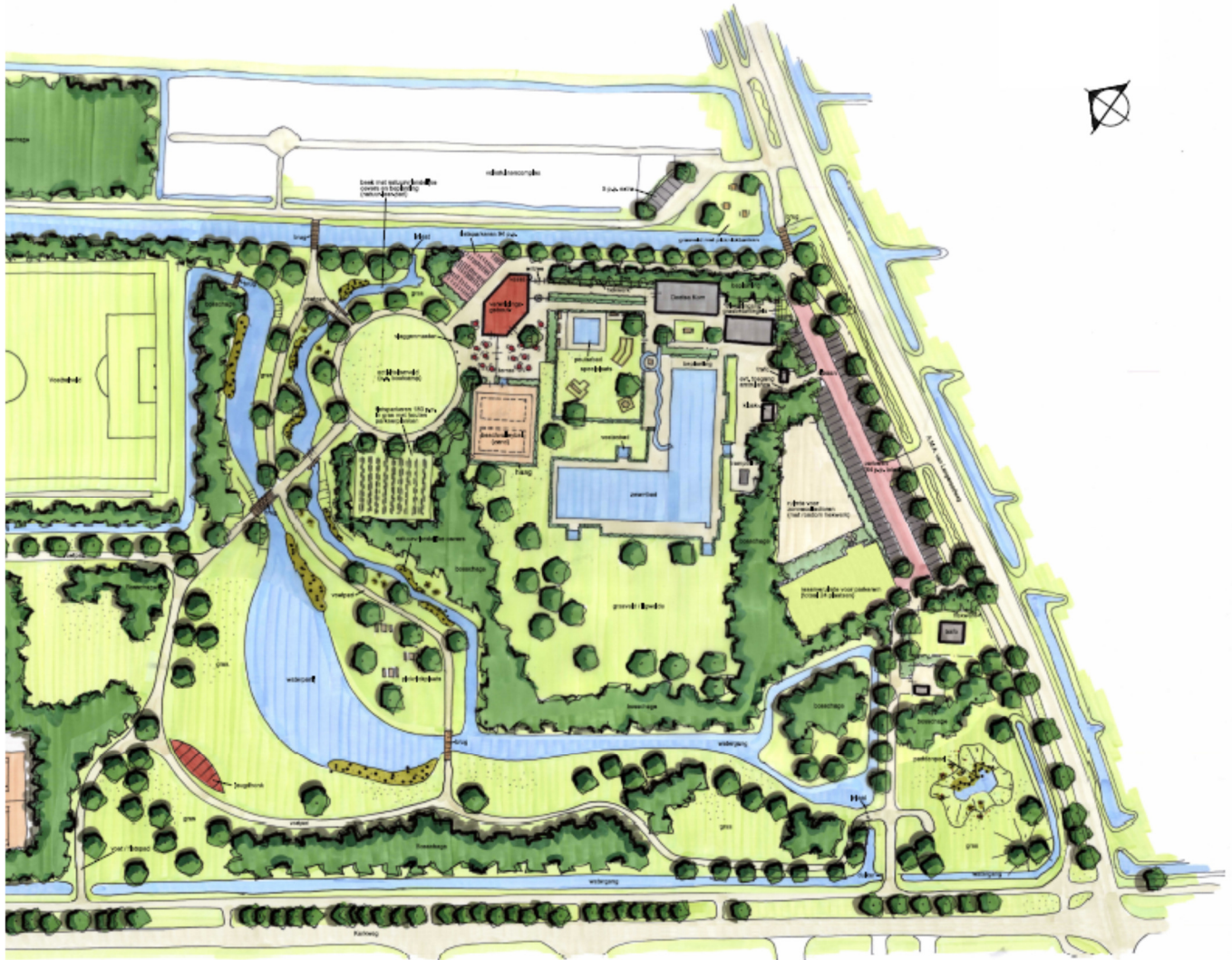
De brandweerkazerne wordt ingepast in het plan. Het aantal van 10 voor de brandweer exclusief gereserveerde parkeerplaatsen komt te liggen aan de zuidkant van de langzaamverkeer route. Omdat het parkeerterrein een nieuwe in/uit rit op de Kerkweg krijgt wordt de huidige in/uit rit exclusief voor de brandweer. Dit maakt het ook mogelijk de inrit te versmallen tot 4 meter in plaats van de huidige 6 meter. Daarmee wordt duidelijk dat de entree naar de brandweer ondergeschikt is aan de hoofdentree naar het sportcomplex. Deze uitgangspunten zijn met de Veiligheidsregio besproken en akkoord bevonden.



3.2.2 Deelgebied 2: Recreatieve deel en het Park

Belangrijkste onderdelen van dit deelgebied:

- Activiteitsveld en verenigingsgebouw/entree Doetse Kom
- Beachvolleybalvelden
- Parkeren Doetse Kom (zonnecollectoren)
- Inrichting van het park
- MTB-track



Activiteitsveld en Verenigingsgebouw

Centrale plek in het park is het activiteitsveld. De exacte invulling is nader te bepalen maar hier is ruimte voor sport en spel, bijvoorbeeld voor bootcamp of fitness. Dit is de plek waar verenigingen hun activiteiten kunnen ontplooiën.

Tussen dit veld en het zwembad wordt het verenigingsgebouw gebouwd. Dit gebouw vormt de nieuwe entree naar het zwembad en dit pand is ook de thuisbasis voor diverse verenigingen. Voor deze hoek van het plangebied is gekozen omdat het voor het zwembad belangrijk is dat de entree dicht bij de kleedlokalen ligt. Voor de verenigingen is het belangrijk dat het gebouw is gekoppeld aan het park omdat daar gebruik van wordt

gemaakt voor activiteiten. Rondom het verenigingsgebouw is ruimte voor een terras. Naast de entree functie vervult het nieuwe gebouw ook de horeca functie voor het zwembad.

Direct bij het gebouw is ruimte voor het parkeren van fietsen. Op piektijden, een mooie zomerse dag, is het druk bij het zwembad. Om die reden is er aan de andere kant van het activiteitenveld ruimte gereserveerd om fietsen te parkeren in het geval de stalling bij de entree vol is. In de uitwerking wordt rekening gehouden met het extensieve karakter van deze stalling.

Beachvolleybalvelden

Aan de andere kant van het terras worden twee beachvolleybalvelden aangelegd. Die velden worden gebruikt voor de volleybaltak van Vridos. Wedstrijden zijn vanaf het terras te volgen. Wanneer Vridos geen gebruik maakt van de velden kunnen die worden bespeeld door gasten van het zwembad. Deze nieuwe activiteit is een mooie aanvulling op alles wat er in en om het zwembad te doen is.



Parkeren Doetse Kom (zonnecollectoren)

Het huidige parkeerterrein is ook in de nieuwe situatie het parkeerterrein voor De Doetse Kom. Op het huidige terrein is plaats voor circa 60 auto's. Ook bij deze parkeervoorziening zijn de normen en de feitelijke situatie betrokken bij het bepalen van de gewenste omvang.



Volgens de algemene norm zou voor deze functie een parkeerterrein van circa 170 plaatsen moeten worden aangelegd. In de praktijk zijn de piektijden voor dit zwembad beperkt tot de mooie zomerse dagen in het weekend. Het parkeerterrein op die piekmomenten dimensioneren zou betekenen dat veel geld en ruimte wordt besteed aan een functie die een groot deel van het jaar niet wordt gebruikt.

Ingeschat wordt dat op piekdagen er circa 100 auto's staan geparkeerd op het parkeerterrein en langs de AMA van Langeraadsweg. Een parkeerterrein van ruim 100 plaatsen voldoet dus. In het inrichtingsplan is ruimte voor 64 plaatsen. Daarnaast wordt een gedeelte van het park geschikt gemaakt voor parkeren tijdens piektijden. Er ruimte voor 24 extra auto's. Omdat de entree van het zwembad centraal in het park komt te liggen is de afstand tot het parkeerterrein rond de sportvoorzieningen relatief beperkt.

De afstand van het parkeerterrein rondom de sportvoorzieningen naar de entree van het zwembad is circa 325 meter. De afstand van de (vergrote) parkeerplaats aan de zuidzijde van het park tot aan de entree van het zwembad is circa 275 meter. Omdat het verschil zo klein is kan het parkeerterrein bij de sport op piektijden als overloopparkerterrein voor het zwembad worden gebruikt. Zo wordt voorkomen dat onnodig veel ruimte wordt gereserveerd en kosten worden gemaakt voor parkeerterreinen. Het parkeerterrein wordt deels voorzien van verlichting. Ook de route van het terrein naar het verenigingsgebouw wordt verlicht.

Tussen het zwembad en het parkeerterrein is ruimte gereserveerd voor de installatie voor zonnecollectoren die, als gevolg van de nieuwe entree/verenigingsgebouw, moet worden verplaatst.

Inrichting van het park

Naast de al beschreven functies biedt het park ruimte aan veel groepen gebruikers. De huidige padenstructuur blijft waar mogelijk gehandhaafd. Bij de herinrichting wordt er rekening mee gehouden dat delen van het park ook voor rolstoelen en rollators bereikbaar moeten zijn.

De route vanaf de Kerkweg naar het nieuw te bouwen verenigingsgebouw krijgt extra aandacht omdat deze route als gevolg van de ligging van de entree van het zwembad ook door fietsers gebruikt zal gaan worden. Deze route wordt daarom breder uitgevoerd en zal ook worden voorzien van verlichting.

De huidige voorziening voor jongeren langs de Kerkweg blijft op ongeveer dezelfde locatie gehandhaafd. Aangezien de op het huidige afdak aangebrachte graffiti een emotionele waarde heeft zal worden getracht deze te behouden.

Het park is ook de plek waar water wordt aangelegd dat nodig is voor de compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Het nu ingetekende oppervlak aan water is voldoende om de noodzakelijke watercompensatie als gevolg van de toename van het bebouwd en verhard oppervlak te realiseren.

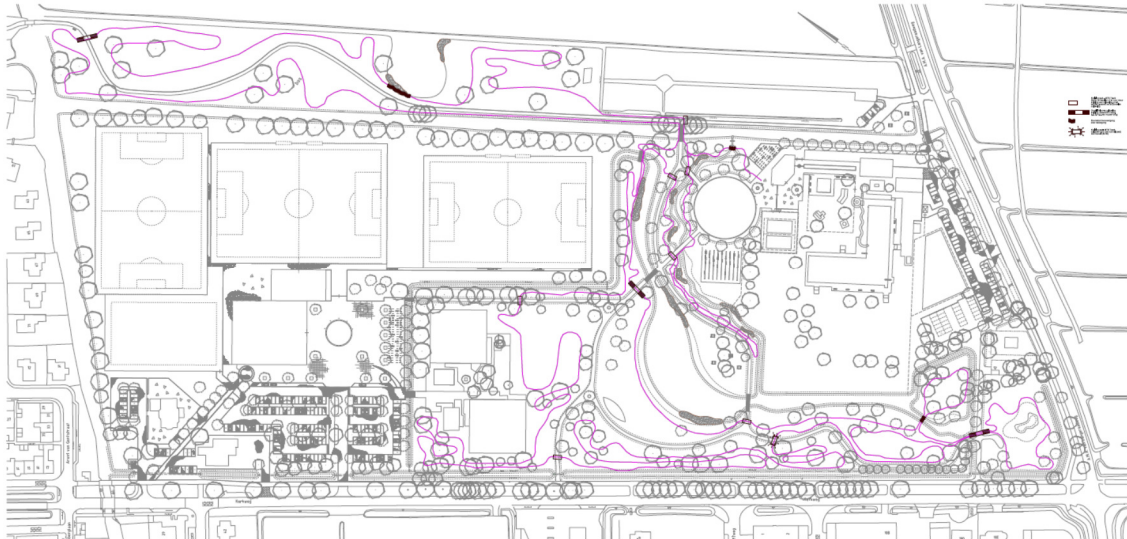
Het waterschap stelt de eis dat extra verharding die wordt toegevoegd ook binnen de grenzen van het plangebied wordt gecompenseerd door extra (oppervlakte)water. Op basis van het nu voorliggende inrichtingsplan is berekend hoe de verhouding is tussen water en verharding. Die berekening is ook gemaakt voor de 0-situatie. Door die beide berekeningen met elkaar te vergelijken blijkt dat het inrichtingsplan kan voorzien in voldoende compensatie voor de toegenomen hoeveelheid verharding.

Die compensatie moet deels in de onderbemaling en deels in het polderpeil worden gevonden. In beide peilgebieden is ruimte beschikbaar om deze compensatie mogelijk te maken. Daarnaast kan ook de hoeveelheid te compenseren verharding worden beïnvloed door gebruik te maken van open verharding en ook door waterberging onder de verharding mogelijk te maken.

In de keuze voor de materialen en uitgangspunten voor het ontwerp is rekening gehouden met het toekomstige beheer en het beperken van de kosten daarvan. Een belangrijke doelstelling van "Duurzame Buitenruimte" is bovendien de buitenruimte aan te laten sluiten bij de behoeften in de samenleving. De herinrichting van het park verbreedt de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk en sluit daarmee aan bij deze doelstelling.

MTB parcours

Ook het MTB parcours dat nu een ronde van circa 3,8 kilometer door het park maakt komt in de nieuwe situatie terug. In de onderstaande schets is het parcours ingepast in het nu voorliggende ontwerp. De lengte van de huidige route kan zeker worden gehandhaafd en wellicht kan de route zelfs worden verlengd. Hierbij zal zowel aandacht zijn voor de wensen van de MTB-ers als voor de andere gebruikers van het park. Waar mogelijk wordt voorkomen dat routes elkaar kruisen en wanneer dat gebeurt wordt die kruising met drukke routes veilig uitgevoerd.



3.3 Nog uit te werken/vervolg

Het inrichtingsplan, de uitwerking van het schetsplan, biedt duidelijkheid welke functies waar komen, hoeveel ruimte ze nodig hebben en hoe de inrichting er op hoofdlijnen uit komt te zien.

Wat volgt is een nadere detaillering en materialisering. Ook de uitwerking van de bouwplannen kunnen invloed hebben op het inrichtingsplan en vice versa. De uitwerking van het inrichtingsplan zelf maar ook de uitwerking van de bouwplannen kan aanleiding geven het plan op onderdelen aan te passen. In het definitieve ontwerp worden die wijzigingen uiteindelijk verwerkt en worden de bouwplannen en het inrichtingsplan samengevoegd tot een definitief ontwerp.

Op basis van deze ruimtelijke vertaling van het schetsplan kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is. Alle functies zijn ruimtelijk ingepast of kunnen worden ingepast (water ten behoeve van watertoets). Over de nadere detaillering wordt de komende periode met het waterschap de afstemming gezocht en wordt de benodigde watervergunning aangevraagd. Ook een goede doorstroming (voorkomen van stilstaand water) en de toepassing van een aantal duikers maken onderdeel uit van deze watervergunning.

3.3.1 Ruimtelijke procedures

Het inrichtingsplan vormt ook de basis voor de ruimtelijke procedures. Onder andere de nieuwe sportaccommodaties en het verenigingsgebouw kunnen niet op basis van het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. Wanneer het inrichtingsplan is vastgesteld zal op basis van dat inrichtingsplan de ruimtelijke procedures worden opgestart om de bouw en aanleg van de nieuwe voorzieningen mogelijk te maken.

4: Rollen en verantwoordelijkheden

4.1 Algemeen

Bij het ontwerp en de realisatie van de activiteitenzone zijn veel partijen betrokken. De betrokkenheid van elke partij verschilt. Ook de verantwoordelijkheid die wordt genomen in bijvoorbeeld de uitvoering verschilt per partij.

Naast het ontwerp zijn afspraken over die rolverdeling ten minste van even groot belang voor een succesvol vervolg. In dit hoofdstuk wordt per deelgebied een overzicht gegeven van de betrokken partijen, hun huidige en toekomstige rol en de verantwoordelijkheid die zij dragen bij de ontwikkeling van de activiteitenzone.

4.2 Deelgebied 1:

4.2.1 VV Peursum

Huidige rol: VV Peursum is in de huidige situatie een voor Giessenburg belangrijke sportvereniging. Het clubgebouw en de tribune zijn in eigendom van de club en de ondergrond van de velden wordt in erfpacht verkregen van de gemeente Giessenlanden. De subsidierelatie tussen de vereniging en de gemeente is in 2015 beëindigd in het kader van de verzelfstandiging van de sportverenigingen in heel de gemeente Giessenlanden.

Ontwikkeling: De plannen voor de activiteitenzone hebben grote gevolgen voor VV Peursum. De nieuwe sporthal komt te staan op het huidige hoofdveld van de vereniging. Er moet dus worden geschoven met velden als gevolg waarvan ook de accommodatie van VV Peursum niet te handhaven is. Bij het beëindigen van de subsidierelatie is met deze ontwikkeling geen rekening gehouden. Met VV Peursum is dan ook aanvullend daarop afspraken gemaakt. Belangrijk onderdeel daarvan is de afspraak te kiezen voor kunstgras. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de bekostiging van de bouw van een nieuwe accommodatie en de hogere onderhoudskosten voor kunstgras. VV Peursum voert zelf de regie over de werkzaamheden wat betreft de aanpassing van de voetbalvelden. Van de gemeente ontvangt de VV daarvoor een bijdrage in de vorm van een subsidie. Voor de bouw van de nieuwe accommodatie vormt VV Peursum samen met onder andere de gemeente en SGG/ETG een bouwteam. In dit bouwteam wordt gezamenlijk de ontwikkeling van de sporthal en de voetbalaccommodatie ter hand genomen.

Nieuwe rol: Na afronding van de ontwikkeling is VV Peursum ook eigenaar van de eigen accommodatie en pacht zij de ondergrond van de gemeente.

4.2.2 Tennisvereniging Giessenburg (TVG)

Huidige rol: de TVG is als enige sportvereniging in het gebied volledig eigenaar van het eigen sportpark. Het tennispark ligt zeer centraal in het plangebied. In de huidige situatie is er echter weinig interactie tussen het tennispark en de rest van de activiteitenzone.

Ontwikkeling: In eerder versies van de plannen voor de activiteitenzone was er sprake van het draaien van de voetbalvelden als gevolg waarvan het hele tennispark op de schop moest. Met de keuze voor kunstgras is deze ingreep niet meer noodzakelijk. Het feit dat het tennispark onaangeroerd blijft in deze ontwikkeling is voor de TVG niet direct een positief punt. Het meegaan in de ontwikkeling van de zone werd gezien als een kans om het tennispark te vernieuwen.

Nieuwe rol: de centrale ligging in het park als geheel biedt kansen om meer zichtbaar te worden en meer onderdeel te worden van de hele ontwikkeling, ondanks het feit dat grote ingrepen niet nodig zijn. Ook het zoeken van verbindingen met de andere verenigingen is voor de TVG een doel. Voor een meer individuele sport als tennis is dat geen gemakkelijke opgave. Over de manier waarop aan die kans/opgave invulling wordt gegeven zijn gemeente en TVG in gesprek. Een duurzame toekomst van TVG in de activiteitenzone is daarbij het doel.

4.2.3 Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden (SGG) en Exploitatie Til Groep (ETG)

Huidige rol: SGG is eigenaar van de sporthal Neerpolder en toekomstig eigenaar van de nieuw te bouwen hal. ETG is exploitant van Neerpolder en toekomstig exploitant van de nieuwe hal.

Ontwikkeling: als toekomstig eigenaar en exploitant is SSG/ETG nauw betrokken bij de planvorming van de nieuwe hal. Die betrokkenheid moet borgen dat de hal die in opdracht van de gemeente wordt gebouwd ook door SGG wordt afgenomen en door ETG wordt geëxploiteerd. Er wordt een 3 segmenten hal gebouwd.

Nieuwe situatie: SGG/ETG zijn eigenaar/exploitant van de nieuw gebouwde sporthal.

4.2.4 Plein 2

Huidige situatie: De horecagelegenheid Plein 2 is particulier eigendom en ook de ondergrond behoort daartoe. Plein 2 ligt aan het parkeerterrein van de Voetbal.

Ontwikkeling: In het inrichtingsplan verandert er het nodige rondom Plein 2. Het parkeerterrein wordt grotendeels verplaatst en een nieuwe route voor langzaamverkeer komt langs Plein 2 te lopen. Deze route kan alleen worden aangelegd wanneer Plein 2 en de gemeente over en weer grond ruilen. Plein 2 past de indeling van het restaurant zo aan dat de entree aan de langzaamverkeer route komt te liggen.

Nieuwe situatie: gelijk aan huidige

4.2.5 Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid

Huidige situatie: de brandweerkazerne en de ondergrond zijn eigendom van de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid.

Ontwikkeling: Tussen gemeente en de veiligheidsregio wordt grond geruild om het inrichtingsplan mogelijk te maken.

Nieuwe situatie: gelijk aan de huidige. Kazerne is ingepast in het plangebied.

4.2.6 Omnisportvereniging Vridos

Huidige situatie: Vridos is de hoofdgebruiker van de sporthal Neerpolder en is eveneens verantwoordelijk voor het beheer van de kantine van de sporthal.

Ontwikkeling: Vridos is als toekomstig hoofdgebruiker betrokken bij de ontwikkeling van de sporthal.

Nieuwe situatie: Vridos huurt de nieuwe hal van ETG en is ook van de nieuwe hal de hoofdgebruiker en is daar eveneens verantwoordelijk voor het beheer van de kantine.

4.2 Deelgebied 2:

4.3.1 De Doetse Kom

Huidige situatie: Stichting De Doetse Kom heeft de ondergrond van het zwembad in erfpacht verkregen van de gemeente Giessenlanden. De gebouwen, het bad en de installaties zijn eigendom van de stichting. De Doetse Kom is na verzelfstandiging (afbouw subsidierelatie) zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van zwembad. De exploitatie van het zwembad kent een jaarlijks tekort.

Ontwikkeling: met de komst van een nieuw verenigingsgebouw annex nieuwe entree van het zwembad verandert er veel voor de Doetse Kom. Samen met de gemeente financieren zij de bouw. Samen met de andere verenigingen dragen zij de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het gebouw. De Doetse Kom exploiteert in samenwerking met een pachter de horeca in het nieuwe gebouw. De inkomsten uit pacht, huur en horecaomzet moeten bijdragen aan het terugdringen van het exploitatietekort van De Doetse Kom en dus bijdragen aan het behoud van het zwembad voor Giessenburg. Ook middels de organisatie van evenementen dragen de betrokken partijen bij aan het terugdringen van het exploitatietekort van het zwembad.

Nieuwe situatie: De Doetse Kom is eigenaar van het nieuw gebouwde pand. De erfpachtovereenkomst met de gemeente is aangepast aan de nieuwe situatie. Samen met de verenigingen wordt het gebouw beheerd en geëxploiteerd. Verenigingen onderling leggen de afspraken die daarover zijn gemaakt vast in bijvoorbeeld een gebruikersovereenkomst.

4.3.2 Oranje Brigade

Huidige situatie: De Oranje Brigade heeft een MTB track aangelegd in het park. Hiervan wordt door leden van de club en ook tijdens evenementen veelvuldig gebruik gemaakt. Er is behoefte aan een locatie van waaruit de activiteiten van de club kunnen worden georganiseerd.

Ontwikkeling: De Oranje Brigade draagt bij aan de bouw en aan het beheer van het nieuwe verenigingsgebouw. In de het vernieuwde park wordt de MTB route opnieuw ingepast.

Nieuwe situatie: Vanuit het verenigingsgebouw organiseert de Oranje Brigade haar activiteiten. Met de andere verenigingen en stichtingen zijn afspraken gemaakt over het beheer, gebruik en exploitatie van het gebouw.

4.3.3 Omnisportvereniging Vridos

Huidige situatie: Vridos heeft de wens uitgesproken om te kunnen beschikken over beachvolleybalvelden. Dit zou een mooie toevoeging zijn aan het palet van sporten dat al door Vridos wordt aangeboden.

Ontwikkeling: Vridos is betrokken bij de inpassing van het beachvolleybalveld in het park. Van belang is dat de velden ook door bezoekers van het bad kunnen worden gebruikt en dat er een link is met het nieuwe verenigingsgebouw. De velden komen te liggen binnen de erfpachtgrenzen van De Doetse Kom.

Nieuwe situatie: Vridos biedt beachvolleybal als activiteit aan, aan haar leden. Ook worden er toernooien georganiseerd. Vridos verzorgt ook het dagelijks onderhoud van de velden. Het grootschalig onderhoud wordt samen met de andere gebruikers opgepakt.

4.3.4 De Halte

Huidige situatie: de Halte gebruikt een locatie in het centrum van Giessenburg voor haar activiteiten ten behoeve van de jeugd van Giessenbrug. Een eigen plek in het park om ook activiteiten in het park te ontplooiën is een wens van De Halte.

Ontwikkeling: De Halte wordt medegebruiker van het nieuwe verenigingsgebouw. Via huur draagt de Halte bij aan de exploitatie van het pand.

Nieuwe situatie: Het nieuwe verenigingsgebouw is de locatie van waaruit de Halte haar activiteiten organiseert. Het park in het algemeen en het activiteitsveld in het bijzonder worden door De Halte gebruikt voor haar activiteiten.

5: Afspraken en overeenkomsten

Vanuit de beschreven rollen en verantwoordelijkheden zijn en worden met alle partijen afspraken gemaakt en die afspraken worden vastgelegd in diverse overeenkomsten. In dit hoofdstuk een overzicht van met de verschillende partijen gemaakte en te maken afspraken en de (financiële) impact daarvan.

5.1 VV Peursum:

5.1.1 Afspraken

Met VV Peursum is onderhandeld over bijdrage van de gemeente aan de kosten voor het verplaatsen van de velden, het omvormen van een veld naar kunstgras en de bouw van een nieuwe accommodatie. Ingrepen die een noodzakelijk gevolg zijn van de plannen voor de activiteitenzone. Bij de vaststelling van het schetsplan en de bijbehorende haalbaarheidsstudie was er met VV Peursum nog geen overeenstemming over de verdeling van de kosten. Daarover zijn in de periode na het besluit afspraken gemaakt.

In de eerste plaats zijn afspraken gemaakt over de nieuw te bouwen accommodatie aangezien het bestaande clubgebouw moet wijken als gevolg van de herstructurering van de velden.

Accommodatie:

- De gemeente draagt conform het raadsbesluit van voor de helft bij in bouw van de accommodatie.
- Daarnaast worden de kosten die worden bespaard met de aanleg van het kunstgrasveld ten opzicht van de aanleg van 2 natuurgrasvelden geïnvesteerd in de accommodatie.
- Het vloeroppervlak van de nieuw te bouwen accommodatie is maximaal 1.000 m² BVO.
- De tribune wordt geïntegreerd in de nieuw te bouwen accommodatie (geen losse tribune zoals in de huidige situatie).
- De door de raad vastgestelde bezuinigingsopgave van 4 ton door synergie voordelen tussen de accommodatie voetbal en sporthal worden naar rato van vloeroppervlak over beide accommodaties verdeeld.

Velden:

- De ramingen zoals die onderdeel uitmaakten van het raadsbesluit volstaan voor de aanleg van de genoemde velden.

Onderhoudskosten kunstgras:

De onderhoudskosten voor kunstgras zijn hoger dan voor natuurgras. Ook kan het onderhoud niet in eigen beheer worden gedaan als gevolg waarvan de beheerskosten sterk oplopen. Ook is het nog onzeker op welke termijn klein en groot onderhoud moet worden uitgevoerd. Die onzekerheid op de lange termijn en de meerkosten op de korte termijn hebben geleid tot de afspraak dat:

- De gemeente voor een periode van 15 jaar bijdraagt aan de meerkosten voor het onderhoud van de kunstgrasvariant
- Die bijdrage van de gemeente in de meerkosten voor het onderhoud van een kunstgrasveld komt uit op in totaal € 135.000,=.
- De risico's op het onderhoud liggen bij de VV Peursum.

Overig:

Naast deze afspraken over accommodatie en velden zijn er afspraken gemaakt over onder meer de wijze waarop de bijdragen van de gemeente aan VV Peursum worden uitgekeerd. Hieronder de belangrijkste op een rij:

- De overeengekomen bedragen worden Lump-sum in de vorm van een subsidie aan de vereniging ter beschikking gesteld. De voorwaarden waaronder dit gebeurt worden in de daarvoor op te stellen subsidiebeschikking nader uitgewerkt.

- Risico's tijdens de uitvoering zijn voor rekening van de voetbalvereniging. Daartegenover staat dat eventuele aanbestedingsvoordelen of besparingen als gevolg van de inzet van zelfwerkzaamheid ten goede komen aan de vereniging.
- Eventuele noodzakelijke bodemsanering is voor rekening en risico van de gemeente Giessenlanden.
- De kosten voor het verwijderen van de huidige accommodatie (kantine en kleedruimte) worden verdeeld tussen gemeente en de VV.
- Kosten voor het verwijderen van de tribune zijn geraamd in de gemeentelijke begroting. Dit budget wordt aan de VV ter beschikking gesteld om de sloop uit te voeren.
- De in het raadbesluit opgenomen bezuiniging door zelfwerkzaamheid wordt niet naar rato toegerekend aan VV Peursum maar is een besparing die op het niveau van het totale plan moet worden bereikt.
- De overeengekomen bedragen zijn inclusief BTW. Een eventueel voordeel op fiscaal gebied kan door de vereniging in de eigen accommodatie, in bijvoorbeeld inventaris, worden geïnvesteerd.
- De huidige erfpachtgrenzen worden aangepast op de nieuwe situatie (2 kunstgrasvelden, een natuurgrasveld en 1 oefenveld/pupillenveld in natuurgas). Alle aanlegkosten zoals hierboven benoemd komen binnen deze grenzen voor rekening van de VV Peursum.
- Op kosten van de gemeente worden kabels en leidingen (bouwrijpmaken) tot aan de gevel van de nieuwbouw gebracht. Kosten voor het aansluiten van de nieuwbouw zijn voor rekening van de VV.
- Overeengekomen bedragen zijn berekend op prijspeil 1-1-2016. Deze bedragen worden ten opzichte van die datum op het moment van uitkering verhoogd met een kostenstijgingspercentage conform CBS index bouw.
- De nieuwe accommodatie voor de VV en de nieuwe sporthal worden vlak naast elkaar ontwikkeld en delen mogelijk ruimtes met elkaar. Om die reden is overeengekomen dat beide gebouwen door dezelfde architect worden ontworpen. VV Peursum, de gemeente, en de SGG/ETG worden bij de selectie van de architect betrokken en werken in de realisatie van beide accommodaties nauw met elkaar samen.

Deze afspraken met VV Peursum passen binnen het financiële kader dat de raad heeft afgegeven.

5.1.2 Overeenkomsten

De gemaakte afspraken zijn in een intentieovereenkomst verwerkt.

Op basis van deze intentieovereenkomst worden 2 juridische stukken opgesteld.

In de eerste plaats de aanpassing van de erfpachtovereenkomst. Het huidige hoofdveld wordt uit die erfpachtovereenkomst gehaald en het nieuwe pupillenveld moet daar aan worden toegevoegd. Onderdeel van deze erfpachtovereenkomst is een fiscaal stappenplan waarin de geplande werkzaamheden en de overdrachtsmomenten van de grond nauwkeurig op elkaar zijn afgestemd om te voorkomen dat onnodig fiscale meerkosten ontstaan.

In de tweede plaats wordt er een subsidiebeschikking opgesteld waarin de voorwaarden worden vastgelegd die gelden voor het uitkeren van de overeengekomen bijdragen aan de bouw en aanleg van accommodatie en velden.

De beslissingen ten aanzien van de intentieovereenkomst, de erfpachtovereenkomst en de subsidiebeschikking vallen onder de bevoegdheid van het college.

5.2 TVG

5.2.1 Afspraken

Met de tennisvereniging is gesproken over het vergroten van de betrokkenheid van de vereniging bij het aanbieden van sport aan verschillende doelgroepen. Ook is gesproken over het vergroten van de ruimtelijke betrokkenheid van de TVG door het tennispark meer open te stellen en daarmee meer te integreren in de hele zone. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het veiligstellen van de rol van die de TVG in Giessenburg heeft en kan krijgen.

Ook is gesproken over de investeringen die nodig zijn om ook de accommodatie van de TVG weer toekomstbestendig te maken.

Over wat de gemeente en TVG van elkaar verwachten en wat dat betekent voor een mogelijke subsidie voor het opknappen en toekomstbestendig maken van het tennispark wordt tussen de gemeente en de TVG nog gesproken.

5.2.2 Overeenkomsten

Bovengenoemde afspraken worden wanneer daar overeenstemming over is verwoord in een intentieovereenkomst. Die overeenkomst vormt de basis voor een eventuele subsidiebeschikking.

5.3 De Doetse Kom en andere verenigingen

5.3.1 Afspraken

Ook voor De Doetse Kom en de andere betrokken verenigingen geldt dat het raadsbesluit van 31 maart 2016 nog moest worden vertaald naar concrete afspraken over ontwerp en financiële haalbaarheid.

De locatie van het nieuwe verenigingsgebouw was in het schetsplan gepositioneerd op het terrein van De Doetse Kom. Voor De Doetse Kom is deze locatie om onder meer veiligheidsredenen lastig in te passen. Het koppelen van de nieuwbouw aan de huidige voorzieningen aan de zuidzijde van het plangebied voldoet niet aan de wensen en belangen van de andere betrokken partijen omdat op die locatie de gewenste verbinding met het park en de overige sportvoorzieningen niet tot stand komt. In het ontwerpproces is om die reden gekozen voor de locatie aan de Noordwest zijde van het zwembad.

Ook financieel zijn er met De Doetse Kom en de andere verenigingen afspraken gemaakt. Conform het raadsbesluit draagt de gemeente in de vorm van een subsidie voor de helft bij aan de geraamde kosten voor het verenigingsgebouw. Het gaat om een bedrag van € 130.000,-. De Doetse Kom en de andere verenigingen dragen zorg voor de andere helft van dit bedrag. Die bijdrage kan ook in de vorm van materiaal en mankracht worden geleverd.

Het nieuw te bouwen verenigingsgebouw moet bijdragen aan het terugdringen van het exploitatietekort van De Doetse Kom. Tegelijkertijd wordt van De Doetse Kom gevraagd een deel van het vermogen te investeren in dit nieuwe gebouw waarmee het bedrag dat beschikbaar is voor het afdekken van het jaarlijkse exploitatietekort kleiner wordt. Een dilemma voor De Doetse Kom. Het bestuur van de De Doetse Kom heeft om die reden aangegeven niet verder te kunnen gaan dan de investering van maximaal € 130.000,-. De overige kosten die betrekking hebben op de herinrichting van het terrein binnen en buiten de grenzen van De Doetse Kom komen daarmee voor rekening van de gemeente. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de aanleg van de beachvolleybalvelden, verharding en het verplaatsen van de zonnecollectoren. In bijlage 3 zijn deze afspraken tussen de gemeente en de betrokken verenigingen opgenomen.

5.3.2 Overeenkomsten

Op basis van deze afspraken wordt met De Doetse Kom een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten. Op basis van deze afspraken wordt er een subsidiebeschikking opgesteld op basis waarvan de gemeente de bijdrage van € 130.000,- aan De Doetse Kom ter beschikking stelt.

De verenigingen en stichtingen zullen onderling afspraken moeten maken over het beheer en de exploitatie van het nieuwe gebouw. De gemaakte afspraken (zie bijlage 3) worden vastgelegd in een gebruikersovereenkomst.

Met de Oranje Brigade wordt separaat een gebruikersovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de aanleg en het beheer van het MTB track in het park. Hoofdpijn van deze overeenkomst is dat de Oranje Brigade verantwoordelijk is voor de aanleg en het beheer van de route en dat de gemeente de materialen ter beschikking stelt voor de aanleg van het parcours.

De erfpachtovereenkomst, de subsidiebeschikking en de gebruikersovereenkomst met de Oranje Brigade worden ter vaststelling aan het college voorgelegd.

5.4 SGG/ETG

Bij de verzelfstandiging van de Til groep in 2015 is van een nieuw te bouwen 4 segmenten hal uitgegaan. Om financiële is bij het vaststellen van het schetsplan door de raad gekozen voor een 3 segmenten hal.

De nieuw gebouwde sporthal zal na afronding van de bouw in eigendom worden overgedragen aan SGG en ETG zal de exploitatie van deze nieuwe hal gaan verzorgen.

6: Financiële haalbaarheid

De in de vorige paragraaf beschreven uitwerking van het schetsplan en de gemaakte afspraken met de betrokken verenigingen hebben financiële consequenties.

Daarnaast is ook het inrichtingsplan financieel doorgerekend.

Deze bouwstenen zijn input voor een nieuwe grondexploitatie die de financiële basis vormt onder het inrichtingsplan voor de activiteitenzone.

Het uitgangspunt is de financiële rapportage uit de haalbaarheidsonderzoek activiteitenzone Giessenburg. In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende bezuinigingsmaatregelen voorgesteld om de raming van ruim 11 miljoen terug te brengen naar 8 miljoen euro.

1. Keuze voor 3 segmenten (inclusief vergoeding aan de Til Groep) € 0,85 mln
2. Delen van functies tussen voetbal en sporthal (300 m2 bvo minder) € 0,40 mln
3. Bezuinigingen op het vastgoed van circa 5,0 % € 0,27 mln
4. Bijdrage verenigingen bij voetbalkantine en verenigingsgebouw à 50% € 0,82 mln
5. Zelfwerkzaamheid en samenwerking sponsors bij realisatie € 0,25 mln
6. Besparingsmogelijkheden / Aanpassen ambities bij het park en parkeren € 0,78 mln

1: Deze bezuinigingsmaatregel is gerealiseerd. Uitgangspunt in het inrichtingsplan is een 3 segmenten sporthal.

2: Het delen van ruimtes tussen sporthal en voetbalaccommodatie is een op voorhand lastig te realiseren bezuiniging. De bezuiniging is in de onderhandelingen met VV Peursum ingebracht en is in de totaalafpraak met de VV dus verdisconteerd. In de ontwerpfase moet blijken of en in welke mate ruimtes kunnen worden gedeeld. De bezuiniging is maar gedeeltelijk gerealiseerd omdat als gevolg van de onzekerheid over de mate waarin ruimtes kunnen worden gedeeld en de stijgende bouwkosten het maar zeer de vraag is of deze bezuiniging reëel is.

3: de extra bezuiniging van 5% over de gehele bouwkosten is in een markt die onder druk staat moeilijk te realiseren.

4: Verenigingen dragen voor de bouw van beide accommodaties in totaal €445.000,- bij. De ingeboekte bezuiniging wordt dus niet in zijn geheel gehaald.

5: Met de inzet van zelfwerkzaamheid bij de bouw van het verenigingsgebouw en de aanleg van het MTB parcours is rekening gehouden. De inzet van zelfwerkzaamheid is eveneens verdisconteerd in de afspraken met VV Peursum. De inzet van zelfwerkzaamheid direct ten behoeve van het terugdringen van gemeentelijke investeringen is voor de betrokken verenigingen moeilijk te realiseren.

6: Op de kosten van de aanleg van het park kan bovenop de geraamde 7,8 ton fors worden bespaard. Die besparing zit met name in de kosten voor het voorbelasten die lager uitvallen dan eerder geraamd. Ook is in het ontwerp zoveel als mogelijk de bestaande situatie als uitgangspunt gekozen. Verdere optimalisatie bij de nadere detaillering en de technische uitwerking is noodzakelijk om de kosten ook richting de uitvoering te beheersen en waar mogelijk naar beneden toe bij te stellen.

De onderhandelingsresultaten met VV Peursum en De Doetse Kom, de nieuwe raming voor de aanleg van de openbare ruimte op basis van het getekende inrichtingsplan en de gedeeltelijk gerealiseerde bezuinigingen op het bouwbudget van de sporthal, leiden tot een totale grondexploitatie die blijft binnen het door de raad vastgestelde budget van 8 miljoen euro.

Zie verder financiële rapportage in bijlage 3 (niet openbaar).

7: Risico's

Risico/kans omschrijving	Toelichting	Grootte	Beheersingsmaatregelen	Kans	Effect
Geraamde bouwkosten voor de sporthal worden in het aanbestedingstraject niet gehaald	Door de aantrekkende economie staan de bouwkosten onder druk. Uit recente aanbestedingstrajecten blijkt dat de ramingen in een aanbesteding niet worden gehaald.	Een overschrijding van 10% op een bouwbudget van 3,1 miljoen betekent een tekort van 3 ton	Door te kiezen voor een bouwteamconstructie is het financiële aanbestedingsresultaat geen eindproduct van een procedure maar kan tijdens het ontwerp proces worden bijgestuurd. Bovendien is ervoor gekozen de in het raadbesluit van 31 maart 2016 aangegeven bezuinigingen op dit budget voor een groot deel niet door te voeren.	25%	75.000
Geraamde kosten voor civieltechnische deel worden niet gehaald.	In de civieltechnische raming zitten een aantal elementen die lastig zijn in te schatten zoals bijvoorbeeld de verplaatsing van de collectoren.	Een overschrijding van 10% op de geraamde investeringen van 3,1 miljoen	Ramingen zijn gedetailleerd uitgevoerd en er is rekening gehouden met een percentage onvoorzien van 7,5%	10%	30.000
De investeringen in een nieuw verenigingsgebouw leiden niet tot het gewenste positieve effect op de exploitatie van De Doetse Kom	Het doel van de bouw van het verenigingsgebouw is ook het genereren van inkomsten voor De Doetse Kom. Wanneer dat doel niet wordt gehaald rendeert de investering in het gebouw op dat punt niet en komt het zwembad alsnog in de financiële problemen.	Omdat De Doetse Kom een zelfstandige stichting is ligt er geen financieel risico bij de gemeente. Dit kan veranderen wanneer het zwembad ook na de investering in het verenigingsgebouw alleen met aanvullende steun van de gemeente open kan blijven	Er zijn met alle betrokken verenigingen duidelijke afspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden in dit project. Er wordt door de gemeente niet alleen via een subsidie geïnvesteerd in het verenigingsgebouw maar ook de kosten voor de openbare ruimte binnen en buiten de grenzen van De Doetse Kom neemt de gemeente voor haar rekening. De financiële positie van De Doetse Kom wordt op die manier zoveel als mogelijk ontzien.	n.v.t	n.v.t

Risico/kans omschrijving	Toelichting	Grootte	Beheersingsmaatregelen	Kans	Effect
Optimalisaties in technische uitwerking park.	In de technische uitwerking zijn er nog mogelijkheden om bijvoorbeeld beter aan te sluiten bij de bestaande padenstructuur.	€200.000,=		50%	€100.000,=
Voordeel in aanbesteding civiele deel.	De raming voor het civiele deel is zorgvuldig opgesteld en er is rekening gehouden met tegenvallers via een post onvoorzien. De markt voor civiele werken laat nog ruimte voor het behalen van een aanbestedingsvoordeel op deze ramingen	Mogelijk voordeel van 5% op civiele investeringen van 3,1 miljoen.		25%	€40.000,=

Conclusie: per saldo wegen risico's en kansen tegen elkaar op.

8: Communicatieplan

De volgende onderwerpen/acties staan vormen de aanpak wat betreft communicatie voor de activiteitenzone.

Actie	Beknopte uitwerking
www.giessenburg.nl	Zeker benutten. Belangrijk informatiepunt voor de inwoners van Giessenburg. Nieuwsvoorziening passend bij de fase van het project. Mogelijke vorm: nieuws, fotoalbum, voortgang etc.
Social media	Alle partijen benutten social media, elk met dezelfde 'hashtag'. #actzoneburg of iets dergelijks (of andere naam indien afscheid wordt genomen van de werknaam)
Communicatie middelen Gemeente Giessenlanden	Alle middelen (informatiepagina het Kontakt, digitale nieuwsbrief, app, www.giessenlanden.nl, Facebook, Twitter, nieuwsbrieven etc.) worden ingezet om inwoners te informeren.
Fysieke info op informatieborden deelnemende verenigingen.	Een impressie van de toekomstige activiteitenzone Giessenburg, langdurig ophangen. Geen voorkeurskanaal voor inwoners, maar nuttig voor bezoekers die mogelijk vragen hebben over het waarom van werkzaamheden.
Agendapunt 'samen communiceren' tijdens stuur-/werkgroep	Tijdens de reguliere overleggen het onderwerp 'samen communiceren' steeds op de agenda plaatsen.
Inzet eigen communicatie middelen verenigingen/partijen	Alle partijen (dorpsraad, verenigingen, stichtingen etc) benutten eigen middelen bij de communicatie. O.a. websites, nieuwsbrieven, social media etc.
Informatieve raadsvergadering 11 mei	Bekennmaking via reguliere kanalen.
Raadsvergadering 1 juni	Bekennmaking via reguliere kanalen.
Juni 2017 starten ruimtelijke procedures	Bekennmaking via reguliere kanalen
Juni 2017 start aanleg kunstgrasveld	Vormt het formele en feestelijke startsein voor het project 'activiteitenzone Giessenburg'
Uitwerken onderdelen inrichtingsplan	Samen met gebruikers uitwerken van concrete onderdelen van het inrichtingsplan, bijvoorbeeld speelvoorzieningen vanaf juni 2017

Bijlage 1: Memo parkeren activiteitenzone

Van: Vincent Harte
Aan: Maarten van Dooren
Datum: 27 maart 2017
Onderwerp: Aantal parkeerplaatsen activiteitenzone Giessenburg

Inleiding

Aan de Kerkweg in Giessenburg is een sportpark gelegen dat bestaat uit een voetbalvereniging en een tennisvereniging. Verderop is er langs de A.M.A. van Langeraadweg ook nog een openluchtzwembad (zie figuur 1). De voetbalvereniging en de tennisvereniging hebben nu parkeerterreinen van respectievelijk 84 en 58 parkeerplaatsen. Bij het zwembad is een parkeerterrein met 59 parkeerplaatsen.

Er worden plannen uitgewerkt om het complex te vernieuwen. Daarbij worden nog een sporthal en een multifunctionele ruimte toegevoegd en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het gebied is ook wel bekend als de activiteitenzone Giessenburg. In deze memo wordt beschreven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor deze ontwikkelingen.



Parkeerkencijfers

In tabel 1 staan de verschillende voorzieningen die binnen de activiteitenzone worden onderscheiden met hun omvang. Binnen de activiteitenzone kunnen twee gebieden worden onderscheiden (zie figuur 1). Enerzijds de voetbalvereniging, de sporthal, de tennisvereniging en Plein 2 (gebied 1) en anderzijds het zwembad en de multifunctionele ruimte (gebied 2). Gebied 1 krijgt een parkeerterrein van 165 parkeerplaatsen. Voor gebied 2 wordt een parkeerterrein met 88 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tabel 1: Omvang van de verschillende voorzieningen

Voorziening	Omvang
Voetbalvereniging	25.000 m ² sportveld
Tennisvereniging	4.440 m ² bvo Tennisvereniging
Sporthal	2.129 m ² bvo sporthal
Plein 2	300 m ² bvo restaurant
Multifunctionele ruimte	200 m ² bvo verenigingsgebouw
Openluchtzwembad	1.300 m ² bvo bassin

Voor het vaststellen van de parkeerkencijfers van deze voorzieningen wordt als basis het ASVV aangehouden (ASVV 2012, 6.3.3). Daarvoor gebruiken we de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Het ASVV houdt een bepaalde range aan waarbinnen de parkeernorm valt. De gemeente Giessenlanden houdt doorgaans het gemiddelde aan. Deze waarden zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Parkeerkencijfers per voorziening per eenheid

Voorziening	Eenheid	Parkeerkencijfer		
		Minimum	Gemiddelde	Maximum
Voetbalvereniging	10.000 m ² voetbalveld	13	20	27
Tennisvereniging	100 m ² bvo	0,4	0,5	0,6
Sporthal	100 m ² bvo	2,6	2,85	3,1
Plein 2	100 m ² bvo	14	15	16
Multifunctionele ruimte	100 m ² bvo	5	7,5	10
Openluchtzwembad	100 m ² bassin	11,9	12,9	13,9

Voor de voorziening 'tennisvereniging' wordt de norm gebruikt van een tennishal. Omdat deze norm voor dit buitencomplex erg hoog uitvalt, is ook naar de huidige praktijk gekeken. Op een drukke dag blijken er nu maximaal 10 parkeerplaatsen nodig te zijn. Omdat het tenniscomplex even groot blijft, is het waarschijnlijk dat de parkeervraag gelijk blijft en wordt voor deze voorziening een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen aangehouden.

Voor de voorziening 'sportveld' kunnen slechts globale parkeerkencijfers worden gegeven. Bij het toepassen van dit cijfer moet daarom een forse marge in acht worden genomen. Ter plaatse is bekeken hoeveel parkeerplaatsen er nu zijn en hoe druk het op zaterdag kan zijn. Afgaand op deze waarnemingen is daarom voor de voetbalvereniging het maximale parkeerkencijfer aangehouden.

Voor de norm van de sporthal wordt aangesloten bij de praktijk. Uit ervaring van de sporthal blijkt dat in de nieuwe situatie rekening gehouden moet worden met ongeveer 40 parkeerplaatsen. Daarom wordt voor de sporthal de minimum parkeernorm aangehouden.

Gezien de aard van de activiteiten in het gebied zal de zaterdagmiddag het maatgevende moment zijn. In de tabellen 3 en 4 staat het aantal benodigde parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag voor de gebieden 1 en 2. In totaal gaat het om 339 parkeerplaatsen. In het gebied rond de voetbal- en tennisvelden gaat het om 165 parkeerplaatsen en bij het zwembad om 174 parkeerplaatsen.

Tabel 3: Aantal benodigde parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag voor gebied 1

Voorziening	Aantal	Eenheid	Parkeer-norm	% zaterdagmiddag	Benodigde parkeerplaatsen
Voetbalvereniging	25.000	10.000 m ²	27	100%	67,5
Tennisvereniging	4.440	100 m ² bvo	nvt	100%	10,0
Sporthal	2.129	100 m ² bvo	2,6	100%	55,4
Plein 2	300	100 m ² bvo	15	70%	31,5
Totaal					164,4

Tabel 4: Aantal benodigde parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag voor gebied 2

Voorziening	Aantal	Eenheid	Parkeer-norm	% zaterdagmiddag	Benodigde parkeerplaatsen
Multifunctionele ruimte	200	100 m ² bvo	7,5	40%	6,0
Openluchtzwembad	1.300	100 m ²	12,9	100%	167,7
Totaal					173,7

Ter plekke is ook gekeken naar de huidige omvang van de parkeerterreinen en de drukte. Momenteel zijn er 59 parkeerplaatsen bij het zwembad. Op drukke dagen wordt ook langs de A.M.A. van Langeraadweg geparkeerd. Op basis van het gemiddelde parkeerkcijfer zouden voor het zwembad 168 parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden. We schatten op basis van waarnemingen in dat er nu op drukke dagen minder dan 100 auto's worden geparkeerd. Aangezien het zwembad niet wordt vergroot is het daarom waarschijnlijk dat een aantal van 100 parkeerplaatsen voor het zwembad volstaat. Daarbij komen nog de 6 parkeerplaatsen voor de multifunctionele ruimte.

Bij het zwembad worden 88 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is 29 parkeerplaatsen meer dan in de huidige situatie en 18 minder dan de verwachte vraag. Er is echter een goede loopverbinding tussen de ingang van het zwembad en het parkeerterrein van de voetbalvelden. Omdat het zwembad voornamelijk wordt gebruikt van eind mei tot eind augustus en de voetbalvelden tussen september en begin mei is er ruimte voor dubbelgebruik. Voor de overige 18 parkeerplaatsen kan daarom worden uitgeweken naar het parkeerterrein bij de voetbalvelden.

Het berekende aantal van 165 parkeerplaatsen moet voldoende zijn voor de sportvelden en de sporthal. Dit aantal parkeerplaatsen is even groot als het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd.

Fietsparkeren

In tabel 5 staan voor deze voorzieningen de fietsparkeerkcijfers. In de praktijk is er vaak sprake van een grote spreiding in de behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Deze spreiding is op twee manieren verwerkt in de kencijfers. In de eerste plaats is, voor zover de data dit toelaten een onderscheid gemaakt naar locatie (centrum, rest bebouwde kom, etc). Daarnaast is rekening gehouden met het fietsgebruik in een gemeente. Het minimum is het kencijfer voor de gemeente met een zeer laag fietsgebruik en het maximum geldt voor een gemeente met een zeer hoog fietsgebruik.

Tabel 5: Fietsparkeerkcijfers per voorziening per eenheid

Voorziening	Eenheid	Minimum	Parkeernorm	
			Gemiddelde	Maximum
Voetbalvereniging	10.000 m ² veld	33	64	95
Tennisvereniging	100 m ² bvo	1,1	2	3,1
Sporthal	100 m ² bvo	1,4	2,5	3,9
Plein 2	100 m ² bvo	10	19	28
Multifunctionele ruimte	100 m ² bvo	5	7,5	10
Openluchtwembad	100 m ² bvo	15	29	43

Hieronder staan de benodigde fietsparkeerplaatsen uitgaande van de gemiddelde norm. Deze moet worden gezien als een richtlijn. Het gebruik van het huidige aantal fietsparkeerplaatsen is leidend.

Tabel 6: Aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in de activiteitenzone op de zaterdagmiddag

Voorziening	Aantal	Eenheid	Fietsparkeer-kencijfer	% zaterdagmiddag	Benodigde fietsparkeerplaatsen
Voetbalvereniging	25.000	10.000 m ²	33	100%	160
Tennisvereniging	4.440	100 m ² bvo	1,1	100%	93
Sporthal	2.129	100 m ² bvo	1,4	100%	56
Plein 2	300	100 m ² bvo	10	70%	40
Multifunctionele ruimte	200	100 m ² bvo	5	40%	6
Openluchtzwembad	1.300	100 m ²	15	100%	377
Totaal					733

Bij Plein 2 en de tennisvereniging verandert niets aan de omvang van de activiteiten. Daarom wordt aangesloten bij de huidige vraag. De huidige fietsenstallingen zijn voldoende.

In gebied 1 zijn voor de sporthal en de voetbalvereniging 216 fietsparkeerplaatsen nodig. Er worden 228 fietsplekken gecreëerd. Daarmee kan dus aan de vraag worden voldaan.

Bij het zwembad wordt in de plannen ruimte gemaakt voor 300 fietsplekken. Dat is vergelijkbaar met het huidige aantal en komt overeen met de verwachte vraag van de directie van het zwembad.

Conclusies

- De parkeervraag voor gebied 1 (voetbalvereniging, tennisvereniging, sporthal en Plein 1) bedraagt 165 parkeerplaatsen. Er is op die locatie voorzien in een parkeerterrein voor 165 voertuigen.
- De parkeervraag voor gebied 2 (zwembad, multifunctionele ruimte) bedraagt 106 parkeerplaatsen. Er wordt een parkeerterrein aangelegd met 88 parkeerplaatsen. Omdat het zwembad over het jaar gezien op andere momenten wordt gebruikt dan de voetbalvereniging kan voor de resterende 18 parkeerplaatsen worden uitgeweken naar het parkeerterrein van de voetbalvereniging.
- In gebied 1 is er voor de voetbalvereniging en de sporthal behoefte aan 216 fietsparkeerplaatsen. Er worden er 228 gerealiseerd.
- In gebied 2 worden 300 fietsvoorzieningen geplaatst. Dat komt overeen met de verwachte vraag.

Bijlage 2: Afspraken verenigingsgebouw activiteitenzone

Bijlage 3: Inrichtingsplan versie 23 maart 2017



INRICHTINGSPLAN ACTIVITEITENZONE TE GIESSENBURG

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN • 23 MAART 2017 • IN OPDRACHT VAN GEMEENTE GIESSENLANDEN
www.lagendijkTLarchitecten.nl • Bergambacht • tel 0182 - 357077