

Uitvoeringsplan

Uitvoeringsplan 3^e fase
modernisering van de
gemeentelijke
buitensportcomplexen

Opdrachtgever:
Marieke van Hoof
Teammanager
Maatschappelijke Zaken

Projectcoördinator:
E. van Miltenburg

Datum vaststelling:
(april 2015)

Inhoudsopgave

1	Opdracht en doelstelling	3
1.1	Achtergrond van het project	3
1.2	Doelstelling en eindresultaat van het project	3
2	Projectorganisatie	3
2.1	Opdrachtgever & Projectcoördinator	3
2.2	Projectgroepleden	3
2.3	Externe partijen	3
2.4	Projectadministratie	3
3	Projectgrenzen en randvoorwaarden	4
3.1	Projectgrenzen	4
3.2	Randvoorwaarden en kwaliteit	4
3.3	Uitgangspunten en kaders	4
4	Projectaanpak, projectactiviteiten en fasering	5
4.1	Projectaanpak	5
4.2	Projectactiviteiten en fasering	6
5	Fase 3: Scenario's voor uitvoering	7
5.1	Communicatie en betrokkenheid	7
5.2	Sportpark Het Nieuwland	8
5.3	Dieren Zuidzijde	11
5.4	Sportpark Rheden	14
5.5	Sportpark De Pinkenberg	16
5.6	Sportpark Ellecom	19
5.7	Parkeren	20
6	Hoofdpijnen PvE en financiën	21
6.1	Samenvoeging Programma van Eisen	21
6.2	Financieel overzicht	21
7	Opmaat voor vervolg	23
7.1	Sportpark Het Nieuwland	23

1 Opdracht en doelstelling

1.1 Achtergrond van het project

De modernisering van de buitensportparken bevindt zich in de 3^e fase van voorbereiding. In de fasen 1 en 2 zijn diverse werkzaamheden verricht op de buitensportparken, waaronder de realisatie van kunstgrasvelden. In de visie en opgestelde managementrapportages van maart 2013 staan nog een aantal wensen vermeld in het kader van de verdere doorontwikkeling waarvoor op dat moment geen middelen beschikbaar waren. Het college van B&W heeft middelen beschikbaar gesteld om de 3^e fase van de modernisering voor te breiden en uit te voeren. Het voorbereidingsproces is in 2014 opgestart. In het 1^e kwartaal van 2015 is gewerkt aan het uitvoeringsplan, raadsvoorstel en aanbestedingsdocumentatie waaronder het RAW bestek en de plantekeningen.

1.2 Doelstelling en eindresultaat van het project

Doelstelling van het project is 'fase 3 van de modernisering van de buitensportcomplexen, samen met de gebruikers in beeld te brengen en vervolgens uit te voeren' met als eindresultaat volledig gemoderniseerde buitensportcomplexen.

2 Projectorganisatie

2.1 Opdrachtgever & Projectcoördinator

De manager van het team Regie van de afdeling Maatschappelijke Zaken fungeert als opdrachtgever. De beleidsmedewerker accommodatiebeleid a.i. is projectleider.

2.2 Projectgroepleden

Er is een gemeentelijke projectgroep gevormd waarin zitting hebben:

- Projectleider
- Manager Sportbedrijf
- Vertegenwoordiger afdeling RO
- Vertegenwoordiger afdeling rayonbeheer

Waar nodig is een beroep gedaan op de afdeling BMZ (financieel, juridisch en communicatie) en overige afdelingen (o.a. bouwen en milieu, OW) voor ondersteuning, input en advies.

2.3 Externe partijen

In dit proces zijn een aantal externe partijen betrokken.

- verenigingen en gebruikers complexen
- Kybys als externe adviseur en opsteller van de aanbestedingsdocumentatie

2.4 Projectadministratie

De projectleider administreert het project en doet waar nodig een beroep op administratieve ondersteuning vanuit de afdeling SZ.

3 Projectgrenzen en randvoorwaarden

3.1 Projectgrenzen

In het projectplan d.d. december 2014 zijn de werkzaamheden beschreven die als kader dienden voor de 3^e fase van de modernisering van de buitensportcomplexen. Het gaat hierbij specifiek om De Pinkenberg in Velp, Het Nieuwland in Dieren en sportcomplex Rheden. Voor het sportpark in Ellecom loopt een ander traject, evenwel wordt waar mogelijk de aanbesteding geïntegreerd in de aanbesteding van Fase 3. Het uitvoeringsplan beschrijft de uitwerking en vorderingen in de deelprojecten en bevat de inventarisatie van werkzaamheden en de technische voorbereiding van de realisatie. Het uitvoeringsplan beargumenteert de scenariokeuzes voor de werkzaamheden in Fase 3 op de diverse sportparken. Bij instemming op het raadsbesluit en akkoord op het uitvoeringsplan worden de uitvoeringswerkzaamheden verricht.

3.2 Randvoorwaarden en kwaliteit

Gezamenlijk met de sportverenigingen, college Het Rhedens en Sportbedrijf Rheden is vorm gegeven aan de actualisatie van de managementsamenvattingen van de fasen 1 en 2 (maart 2013). Als resultante is voorliggend uitvoeringsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met een aantal kaders en randvoorwaarden:

- verbetering van kwaliteit en multifunctionaliteit als kernpunten van het gemeentelijk accommodatiebeleid;
- actieve betrokkenheid van de gebruikers, een maximale bereidheid tot samenwerking onderling en met de gemeente;
- de gebruikers leveren inhoudelijke bijdragen aan de verbetering van de multifunctionaliteit;
- zo mogelijk het leveren van een (financiële) bijdrage in de kosten van modernisering, voornamelijk ten aanzien van club- en kleedgebouwen;
- financieel: passend binnen begroting en onder voorbehoud van besluitvorming over het uiteindelijke krediet door de gemeenteraad;
- alle gebruikers hebben een gelijkwaardige inbreng in het proces;
- juridische en wettelijke kaders zijn van toepassing (bestemmingsplannen en vastgesteld ruimtelijk beleid, -drink-water beschermingsgebieden, regelgeving bij ligging in of bij natuurgebieden, parkeernormen en diverse wet en regelgeving op rijks- en provinciaal niveau;
- waar van toepassing wordt ingespeeld op vrijval van delen van een complex, voor eventuele herbestemming.

3.3 Uitgangspunten en kaders

- De financiële kaders zijn al bepaald, in het collegeprogramma opgenomen en door de raad in de meerjarenbegroting vastgesteld. Dit is een sluitend financieel kader.
- Een eerste raming is dat realisatie van de belangrijkste kaders passen binnen de beschikbare structurele middelen.
- Mogelijk zal aan het college een voorstel met keuzes of prioriteit van deelplannen en werkzaamheden worden voorgelegd.
- De kosten voor realisatie en exploitatie huisvesting worden gedragen worden door de clubs.

4 Projectaanpak, projectactiviteiten en fasering

4.1 Projectaanpak

De gebruikers zijn actief betrokken en hebben een grote inbreng gehad bij het opstellen van de scenario's. Het proces van actualisatie van de managementsamenvattingen uit de fasen 1 en 2 heeft gefaseerd plaatsgevonden.

1. Initiatiefase / Startfase: augustus en september 2014
2. Fase deelprojectplannen: oktober 2014 t/m februari 2015
3. Vertaling naar scenario's voor herinrichting: maart 2015

De fasen 1, 2 en 3 vormen de opmaat voor de technische uitwerking in een programma van eisen, voorlopig ontwerp en kostenraming. De deelprojectplannen zijn vertaald in één planvisie van herinrichting inclusief RAW bestek en de daaraan gekoppelde (exploitatie)kosten. Tussentijds is op divers momenten gesproken en gecorrespondeerd over projectvorderingen met de gebruikers. Hun inbreng is geïnventariseerd, geanalyseerd en gewogen.

Het RAW bestek, de bijbehorende tekeningen en het uitvoeringsplan maken onderdeel uit van de besluitvorming om tot uitvoering over te gaan. Het vervolgproces is als volgt:

1. *Besluitvorming*

Door college en raad waarna uitvoering kan plaatsvinden. De aanbesteding wordt na collegebesluit gestart 'onder voorbehoud van politiek bestuurlijke besluitvorming'. Dit is eenzelfde methode als in de fasen 1 en 2.

2. *Uitvoering*

Bij positieve besluitvorming wordt doorgestart met de noodzakelijke stappen voor de uitvoering. De voorziene stappen zijn:

- Verificatie en contractvorming
- Uitvoering van de werkzaamheden
- Oplevering en ingebruikname
- Evaluatie en afronding.

3. *Evaluatie*

Na oplevering wordt een evaluatierapportage opgemaakt voor het informeren van college en raad. De ervaringen van dit proces zullen mee worden genomen als leerpunten voor toekomstige processen.

4.2 Projectactiviteiten en fasering

In het navolgende schema is het vervolgproces beschreven en zijn de doorlopen stappen doorgehaald.

Fase	Activiteiten	Start datum	Gereed op
0	Startbijeenkomst – opstellen projectplan – start projectgroep – voorbereiding	04-09-2014	September 2014
1	Brainstormfase – bijeenkomsten met verenigingen (2x) – projectgroep vergaderingen	25-september en 5-november 2014	November 2014
2	Opstellen toekomstvisie – vertaling uitkomsten in een visie (projectgroep) – resultaat bespreken met clubs	December 2014	Januari 2015
3	Vertaling visie naar een inrichtingsplan – vertaling visie naar scenario's (extern) – resultaat bespreken met clubs	Januari 2015	medio februari 2015
	Contractvorming: – RAW bestek, – bijlagen, – tekeningen, – directiebegroting	maart 2015	april 2015
4	Besluitvorming (college) - eindrapportage en advies opstellen	Maart 2015	April 2015
5	Uitvoering: - Aanbesteding: begeleiden van het proces met als doel een contract met een aannemer	April 2015	Mei 2015
	Besluitvorming Raad	26 mei 2015	
6	Uitvoering werkzaamheden - Toezicht en directievoering	Juni 2015	Eind augustus 2015

5 Fase 3: Scenario's voor uitvoering

5.1 Communicatie en betrokkenheid

Modernisering, verbetering van kwaliteit en multifunctionaliteit van de voorzieningen en streven naar maximale samenwerking tussen gebruikers zijn kernbegrippen uit de in 2012 vastgestelde visie op de sportparken. Op basis daarvan zijn de adviezen opgemaakt en is uitvoering gegeven aan de werkzaamheden in 2012, 2013 en 2014.

Op 25 september 2014 vond een plenaire informatie- en werkvond plaats. Daarbij is de achtergrond geschetst van de mogelijkheden om de 3^e fase te starten. De 3^e fase is in de begroting opgenomen. Wel moeten kansen spoedig benut worden omdat de financiële positie van de gemeente op langere termijn nog onzeker is. De projectleiding en externe adviseur hebben de fasen 1 en 2 toegelicht en zijn gestart met het actualiseren van de wensenlijst van destijds die nu het kader voor fase 3 vormt. Vervolgens zijn in deelsessies (per sportpark) verder verkend wat de wensen en 'vereisten' zijn van de verenigingen ten aanzien van fase 3.

In de diverse overleggen heeft een gefaseerde 'trechtering' plaatsgevonden van wensen, eisen en opties voor verenigingen. We beschrijven de projectuitgangspunten, de argumenten om te komen tot keuzes en de uiterlijke kaders van het Programma van Eisen. Globaal zijn de volgende stappen doorlopen en is documentatie opgesteld om sportverenigingen te informeren:

- het actualiseren van de programma's van wensen binnen projectkaders;
- het analyseren en betrekken van wensen en visies in de integrale afweging in relatie tot sport- en civieltechnische kaders, planningsnormen en projectkaders, evenals gemeentelijk beleid en de visie op beheer & onderhoud vanuit het Sportbedrijf Rheden;
- het opstellen van schetsontwerpen en definitieve plantekeningen;
- het opstellen van concept kostenramingen inclusief opties voor sportverenigingen;
- doorvertaling in kapitaallasten;
- ramen van ruimte in budget na 2018 en incidentele middelen.

In de regel is sprake geweest van een bijzonder constructief en prettig doorlopen proces. Na de besluitvorming van het college in december 2014 is in drie maanden tijd een intensief project uitgevoerd om te komen tot de RAW bestekken en tekeningen die benodigd zijn voor aanbesteding. Die tijdsdruk heeft te maken met de wens om in de komende zomerperiode over te gaan tot uitvoering van de werkzaamheden.

De tijdsdruk is voor enkelen voelbaar geweest. Evenwel luidt de conclusie dat de tijdsdruk het proces ook heeft bespoedigd en leidt tot een meer objectieve en reële benadering door sportverenigingen van de (on)mogelijkheden van wensen en ideeën.

5.2 Sportpark Het Nieuwland

Het projectdeelplan Het Nieuwland is bij de start op 25 september onderverdeeld in twee afzonderlijke werkgroepen: Dieren Zuidzijde en Dieren Noordzijde. Gedurende het proces van de werkgroepen werd overlap zichtbaar in afzonderlijke visies en zijn de werkgroepen in de laatste overlegfase weer samengevoegd waarna in twee zittingen plenair is gesproken om uitgangspunten vast te stellen. De verenigingen hebben zich verheugd verklaard over de mogelijkheden. In het proces is aandacht besteed aan mogelijke gevolgen voor de verenigingen na de realisatie (bereikbaarheid, huurberekeningen etc.).

Uitgangspunten fase 3 van modernisering Noordzijde sportpark Het Nieuwland:

- herinrichting noordzijde sportcomplex Het Nieuwland (niet voetbalverenigingen)
- renovatie c.q. nieuwbouw clubgebouwen ter verbetering (multi)functionaliteit en stimulering samenwerking.

Voor de begroting van de kosten en kapitaallasten is de kostenraming benut zoals die in de managementsamenvatting van Kybys in maart 2013 is opgesteld.

- De kostenraming voor de herinrichting van de Noordzijde was destijds circa € 1,6 mln. exclusief mogelijke huisvesting / Clubgebouw. De daarmee gemoeide kapitaallast is geraamd op circa € 88.300,-.
- Mogelijk zullen daarnaast nog incidentele kosten worden gemaakt (afboeken resterende boekwaarden, sloopkosten)
- De grondexploitatie van het voormalig MHCD terrein aan de Admiraal Helfrichlaan maakt geen onderdeel uit van de 3^e fase (overdracht grondzaken).

Argumenten:

Unaniem hebben de sportverenigingen bepaald en aangegeven de wens van een gezamenlijk clubgebouw niet langer als kader van fase 3 te willen handhaven. Er heeft een integrale afweging plaatsgevonden van de positie van een nieuw multifunctioneel court (uit plan 2013). Hierbij zijn voornamelijk AV Gelre, Volleybalvereniging Auto van Oort Rebelle, handbalvereniging Erica '76, korfbalvereniging Diderna/Visser Sloopwerken en ook Het Rhedens betrokken. De afweging heeft geleid tot het behoud van de handbal op de bestaande locatie en een gezamenlijke bepaalde plaatsing van beachvolleybalveld en korfbalveld. Het multifunctioneel court komt daarmee te vervallen. Een en ander vindt plaats binnen de contouren van de atletiekbaan.

Overige verwerkte suggesties zijn:

- Op basis van aantal leden en speelniveau is een A-status accommodatie voor de beachvolleybal gewenst. Gezien de geringe meerkosten is de gemeente voornemens de opwaardering naar A-status veld op te nemen in het bestek. Sportbedrijf en de beachvolleybalvereniging communiceren onderling over huurtarieven en onderhoud.
- Er wordt een intekening van een korfbalwedstrijdveld opgenomen in één van de twee zandingestrooide hockeyvelden.
- Voor atletiek geldt dat een kunststof baan op basis van verenigingskarakteristieken en meerkosten niet aan de orde is.

- Gekozen wordt voor een halfverharding, exclusief steeplechase. De baan wordt opgewaardeerd van 4 baans naar 6 baans;
- Av Gelre is in proces voor het in recht van opstal verkrijgen van hun clubgebouw. De bestaande kleedruimten van AV Gelre is braakliggend en wordt geamoveerd. De benodigde opslagruimte wordt toegevoegd aan het bestaande clubgebouw van AV Gelre. Hier komen ook de aansluitingen voor nutsvoorzieningen. De verenigingen en school hebben een ruimte met bepaalde afmetingen nodig. Dit wordt nader gedetailleerd uitgewerkt in het bestek.
- Er wordt een parkeervoorziening gerealiseerd aan de Kolonieweg. Als gevolg daarvan verdwijnt een deel van het terras. Er wordt een vervangend terras geplaatst tussen beide clubgebouwen van atletiek en korfbal.

De verenigingen wensen verder (nader analyseren en ramen):

- één gemeenschappelijke representatieve centrale ingang (incl. alarmverkeer) voor gebruikers veld 7;
- voorziening stallingsgelegenheid voor minimaal 120 fietsen (aantal vastgesteld na behoefte inventarisatie binnen de 3 sportverenigingen).
- Situering van de centrale ingang en stallingsgelegenheid dient te worden bepaald aan de hand van/in combinatie met de definitieve parkeervoorziening "Kolonieweg veld 7".

Hockeyvereniging MHC Dieren (MHCD):

Voor MHCD geldt de bijzondere omstandigheid dat zij in de planvisie verhuizen van de Admiraal Helfrichlaan naar de Kolonieweg. Gemeente, sportbedrijf en MHCD hebben consensus over de verhuizing, de detailafspraken daaromtrent worden nog gemaakt. In het uitvoeringsplan voor de 3^e fase is de bestemming of grondexploitatie van het vrij te komen perceel niet aan de orde.

- Er heeft een taxatie plaatsgevonden van het huidige MHCD perceel en opstallen.
- Ondanks geopperde voorwaarden met betrekking tot leges en OZB is overeengekomen dat die zoals gewoonlijk opgeldt doen.
- Zoals in de huidige situatie verkrijgt MHCD de grond en opstallen in recht van opstal. Onderhoud, vervanging en alles wat daarbij komt kijken blijft voor MHCD. Hetgeen gemoeid is met de verhuizing (materialen, ondergrond en hekwerk) wordt afgestemd. De verhuizing is voorzien in de zomer van 2016.

In de managementsamenvatting van 2013 was voorzien dat de hockey gebruik gaat maken van de twee huidige (uit gebruik genomen) natuurgrasvelden. Geraamd is met twee zandingestrooide velden. Op basis van overleg heeft MHCD de voorkeur gegeven aan 1x een zandingestrooid veld en 1x een waterveld. In het aanbestedingsstek wordt een tweede perceel opgenomen:

- Perceel 1: 2 x zandingestrooide velden
- Perceel 2: 1x zandingestrooid en 1x waterveld.

Deze opties zijn in 2016 te lichten en conform aanbestedingsregels. De mogelijkheid van MHCD om een waterveld zelf in opdracht te geven is afhankelijk van de meerkosten, verhuiskosten, perceelopbrengst (verlaten clubgebouw etc.).

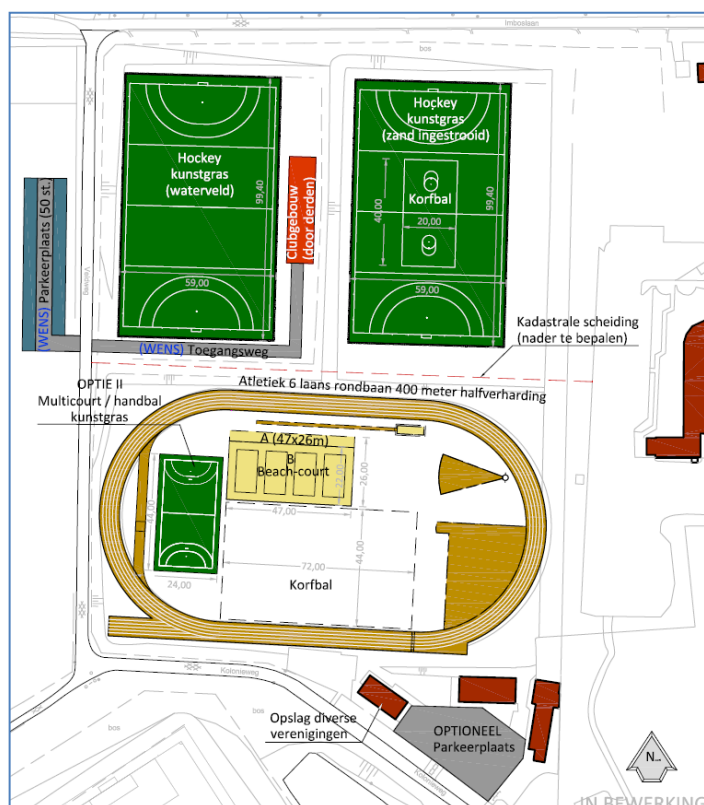
Er is een besparingmogelijkheid bij het verhuizen van de huidige ondergrond/lava en de exploitatiekosten van een waterbronpomp en beregening van het waterveld. Deze integrale afweging wordt medio 2015 gemaakt.

MHCD wil een duurzaam clubhuis realiseren. De wens is dat een goede ontsluiting voor bevoorrading wordt gerealiseerd, liefst met extra parkeervoorzieningen (zijde Spelerij) parkeren. Er wordt rekening gehouden met een 'parkeerlong' aan beide zijden van de Kolonieweg. Er is afstemming gezocht met o.a. vvDieren voor een parkeerregeling.

Een belangrijke kans van de financiële constructie met betrekking tot de investeringen ten aanzien van hockey aan de Noordzijde is gelegen in de BTW. MHCD beschikt over een bestaand entiteit die BTW kan verrekenen. Vandaar dat het gewenst is MHCD aan te wijzen als opdrachtgever ten aanzien van de ontwikkeling van het hockeygedeelte van de Noordzijde, zijnde velden, toegangswegen en infrastructurele zaken, inrichting en inventaris en het clubhuis. De BTW voordelen die zij behalen, worden vooraf geraamd en in mindering gebracht op het gemeentelijk budget en kapitaallasten. Ergo; MHCD verkrijgt de subsidie voor het opdrachtgeverschap en verrekent zelf de BTW.

Programma van eisen op hoofdlijnen:

- Herinrichten van de Noordzijde conform consensus tussen gemeente, Sportbedrijf, verenigingen en Kybys;
- Behoud en opwaarderen aan de huidige handballocatie;
- Toevoegen parkeervoorziening inclusief toebehoren, opslagruimte en vervangend terras.



5.3 Dieren Zuidzijde

Uitgangspunten fase 3 van modernisering Zuidzijde sportpark Het Nieuwland:

Ten aanzien van de Zuidzijde van Het Nieuwland geldt een relatief beperkte projectopdracht, namelijk:

- wens voor de realisatie van een derde kunstgrasveld;
- realisatie van één centrale entree van het park dat fungeert als hart van het sportpark en centrale parkeervoorziening;
- een meer uitnodigend en open sportpark;
- de kostenraming voor de aanpassing aan de Zuidzijde destijds was circa € 400.000,- leidend tot een kapitaallast van circa € 40.000,-;
- mogelijk zullen daarnaast nog incidentele kosten worden gemaakt (afboeken resterende boekwaarden, sloopkosten).

Argumenten:

In eerste instantie hebben voetbalverenigingen Dierense Boys en vvDieren zich verheugd uitgesproken over de toezegging dat een derde kunstgrasveld nu werkelijk gerealiseerd gaat worden. Tot op heden is uitgebreid overleg gevoerd over eigen investeringen en/of zelfwerkzaamheid met betrekking tot een derde kunstgrasveld. Gezien de financiële en inhoudelijke conclusies in 2013 en 2014 was de planvisie geparkeerd. Nu wordt een derde veld alsnog mogelijk. Verder willen beide verenigingen graag duidelijkheid over onderhoud en beheerafspraken en eigendom van de tribune.

De kynologenclub heeft aangegeven graag een afzonderlijke toegang naar hun veld te willen realiseren, aangezien honden en overige parkbezoekers niet altijd samengaan. Honkbalvereniging The Animals heeft een wens tot het weersbestendig aanpassen van hun slagatunnel. Er is bereidheid tot het integraal bekijken van de wensen. D.w.z. dat niet alleen het voetbal prevaleert, maar mogelijk ook de wensen van andere verenigingen kunnen worden opgenomen in de uitvoeringsplannen. Op basis van eerdere verkenningen is er consensus over het plaatsen van het kunstgrasveld 'bovenop' de natuurgrasvelden ter hoogte van het clubgebouw van Dierense Boys. Er is sprake van gezamenlijk gebruik.

vv Dierense Boys:

Naar aanleiding van de informatie- en werkvond heeft divers vervolgoverleg plaatsgevonden. Zo ook naar aanleiding van een ingezonden planvisie van Dierense Boys d.d. 21 oktober 2014. Kort gesteld komt de planvisie neer op:

1. gezamenlijk gebruik blijven maken van het kunstgras hoofdveld;
2. het 3e kunstgrasveld plaatsen op het lager gelegen deel van de velden (kunstgras concentratie);
3. nieuwbouw / verplaatsing van het clubhuis van Dierense Boys

In het proces is meermaals met bestuursvertegenwoordiging van Dierense Boys gesproken over de planvisie, het project en de procesgang van 'de 3^e fase'. Dat is zowel persoonlijk, telefonisch als via e-mail en een brief van het college van B&W geschiedt. In deze periode heeft de planvisie van Dierense Boys zich ontwikkeld met ideeën over de tribune, de entree aan de Admiraal Helfrichlaan, diverse locaties van het clubgebouw.

Ook is ingegaan op hun visie op de brede maatschappelijke waarde van sport, het sportpark en voetbalvereniging Dierense Boys. Er is echter geen concreet plan ingediend met tekeningen, locatieverzoeken, ramingen, financiële onderbouwing etc. In een brief aan Dierense Boys heeft het college in februari 2015 uitgebreid antwoord gegeven op diverse vragen over de projectkaders en het sportaccommodatiebeleid.

De voorzitter van Dierense Boys had graag meer draagvlak voor de plannen van Dierense Boys gezien. Vanuit gemeentezijde is gesteld dat het draagvlak niet met de procesgang te maken heeft, maar met een feitelijke, inhoudelijke en financiële afweging van de planvisie. Vanuit gemeentelijk perspectief is die als volgt:

1. De gemeente juicht gezamenlijk gebruik van het hoofdveld 1 toe.
2. De voorkeurslocatie (Kybys, Sportbedrijf, gemeente en vvDieren) van het derde kunstgrasveld is het huidige natuurgrasveld 4. Dat heeft te maken met de reeds aanwezige randvoorwaarden:
 - a. bestaande inrichting en inventaris zoals verlichting
 - b. nabij kunstgrasveld 5, gewenst i.v.m. onderhoud
 - c. verder van de bosrand (aanslag en mosvorming tegengaan);
 - d. dichtbij clubgebouw van Dierense Boys;
 - e. verdere kunstgrasconcentratie op veld 6 leidt tot een te hoge concentratie aan spelersbewegingen op kleine oppervlakte;
3. historisch en vigerend uitgangspunt ten aanzien van (sport) accommodatiebeleid is dat de verantwoordelijkheid en kosten voor realisatie en exploitatie van huisvesting worden gedragen door de clubs.
 - a. vanuit de visie van de gemeente en Sportbedrijf doet de door Dierense Boys gestelde onlosmakelijke koppeling tussen de locatie van het derde kunstgrasveld en hun clubgebouw geen opgeld;
 - b. de planvisie van Dierense Boys met betrekking tot hun clubgebouw valt buiten de inhoudelijke en financiële projectkaders van Fase 3 en werkt verzwarend in risico, werkzaamheden en planning ten aanzien van tijd, financiën en voortgang van het gehele project (aانبesteding);
 - c. aanvullend wordt geconstateerd dat de voorkeurslocatie van het nieuwe clubgebouw naast veld 5 niet door vvDieren wordt ondersteund en dat dat tevens geldt voor later genoemde locaties naast de tribune op het hoofdveld.
4. Verder geldt voor Dierense boys ten aanzien van hun recht van opstal overeenkomst voor het clubgebouw dat mogelijk sprake is van een uitkering van een vergoeding bij het verlaten van de accommodatie. Formeel geldt de regeling, de bijbehorende kaders zijn echter dat bij verplaatsing voorzichtig wordt omgegaan met de afkoopvergoeding. Deze is destijds in het leven geroepen om te voorkomen dat verenigingen bij het staken van activiteiten / verlaten van hun accommodaties zouden opgezaamd blijven met schulden bij bancaire instellingen etc.
5. Aangezien het bij Dierense Boys gaat om een verplaatsing binnen het zelfde sportpark en de gemeente hierbij geen urgentie of prioriteit stelt, is de afkoopvergoeding niet 'zonder meer' aan de orde.

Het advies aan het college luidt om gezamenlijk gebruik van het hoofdveld te omarmen en over te gaan tot de realisatie van het derde kunstgrasveld op de voorkeurslocatie veld 4 en dit uit te voeren binnen de 3^e fase van de modernisering van de buitensport. Voor de overige onderdelen van de planvisie wordt geadviseerd die buiten de 3^e fase te laten en indien relevant en gewenst door later met Dierense Boys verder te detailleren.

Argumenten eigendom en beheer tribune:

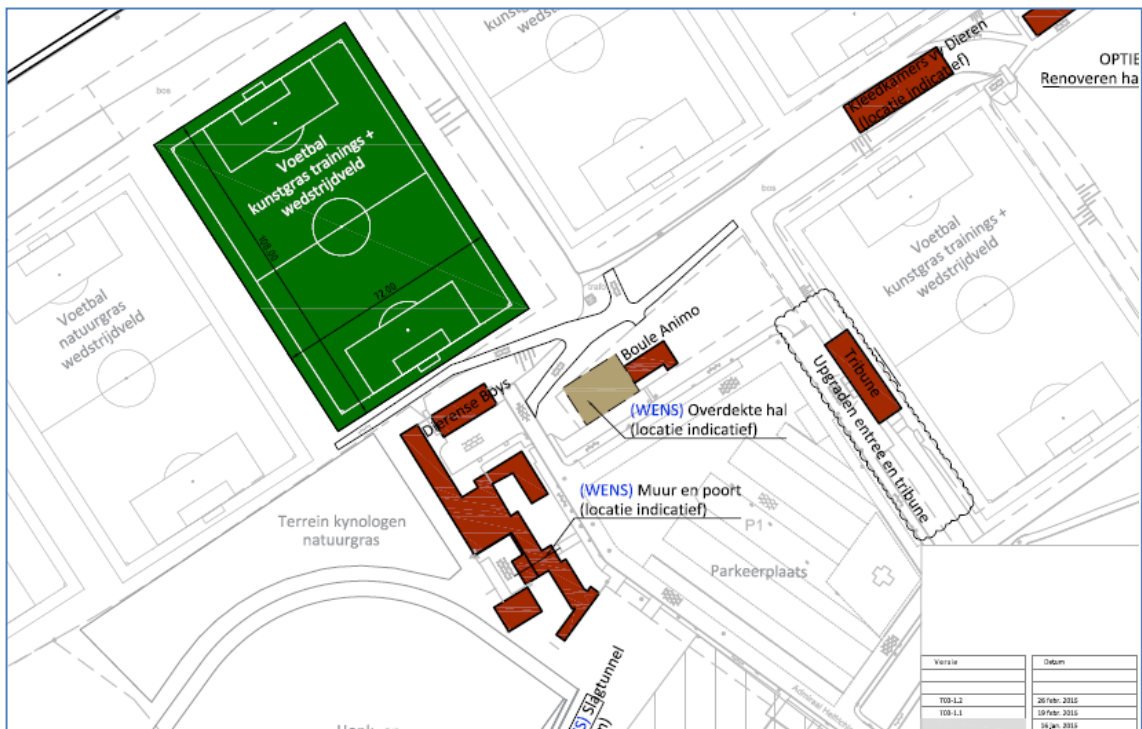
De eigendoms- en onderhoudsverhoudingen van opstallen zoals tribune, verlichting etc. worden buiten het project van de 3^e fase gelaten. Er is wel consensus over het vervolgproces hieromtrent:

- de huidige tribune is nu in eigendom van de gemeente;
- de tribune is in beheer en onderhoud op basis van een beleidsstuk verlegd aan 'Erica' en haar latere rechtsopvolger vvDieren;
- beide voetbalverenigingen vvDieren en Dierense Boys maken nu al afspraken over gebruik, beheer en onderhoud;
- partijen hebben consensus over het door de gemeente in recht van opstal uit geven van de tribune aan de hoofdgebruiker, in 2015 zijnde vv Dieren;
- in de overeenkomst en bijbehorende gedragsregels wordt opgenomen wat de rechten, plichten en verantwoordelijkheden zijn van de opstalner en diverse andere gebruikers, zoals Dierense Boys;
- de aanpassing van de entree richting vvDieren vanaf de Admiraal Helfrichlaan wordt bouwkundig losgekoppeld van de tribune;
- de entree aanpassingen worden nu al voorzien in de uitvoering van de 3^e fase, met inbegrip van het amoveren. Overige werkzaamheden, investeringen en onderhoudsplichten zijn voorbehouden aan de opstalner en overige gebruikers.

Ten aanzien van het ontwerp van de entree aan de Admiraal Helfrichlaan: geldt dat de muur en omheining worden (deels) meegenomen in gemeentelijk project. Er zijn geen effecten voor Boul' Animo. Bij de tekeningen van de entree aan de Adm. Helfrichlaan is een voorbeeldfoto opgenomen (steensoort en belettering). De bedoeling is dat aan de kandidaten in de aanbestedingsfase uitgevraagd wordt dat zij een passende entree voorstellen / ontwerpen. Dat bevordert de innovatie in ontwerpen. Daarbij worden de wensen van verenigingen en gemeente/sportbedrijf opgenomen. De toegang van de kynologen en slagtunnel van de Animals worden primair als optie opgenomen in het bestek. Indien er financiële ruimte is, worden deze alsnog opgenomen in de vereisten. De planvisie van Boul' Animo voor een nieuwe hal wordt bestemmingsplantechnisch getoetst. Indien een nieuwe hal wordt gerealiseerd betekent dit een 'verlies' van buitenbanen, zij zouden dit graag gecompenseerd zien door het kunnen benutten van de groenstrook.

Programma van eisen op hoofdlijnen:

- realisatie van een derde kunstgrasveld ter vervanging van natuurgasveld nummer 4;
- amoveren van hekwerk en muur bij tribune aan het hoofdveld / adm. Helfrichlaan
- realiseren van een nieuw vormgegeven toegang en inrichting van de entree aan de admiraal Helfrichlaan.



5.4 Sportpark Rheden

Uitgangspunten fase 3 modernisering sportcomplex Rheden:

- realisatie van een centraal hart voor het gebied voor o.a. parkeren;
- vermindering van de overlast (parkeren en ligging velden) die door omwonenden wordt ervaren;
- een meer uitnodigend en open sportpark waarbij de aansluiting wordt gezocht met recreatie en het nabijgelegen water.

Er is een kostenraming opgesteld die leidt tot:

- een investering voor een parkeervoorziening destijds geraamd op € 230.000 (circa 115 plaatsen à € 2.000);
- incidentele bijkomende kosten circa 15% (€ 34.500,-);
- leidend tot een kapitaallast van € 12.650 (afschrijven in 40 jaar tegen 3% rente).

Argumenten:

Op basis van het overleg met verenigingen is in een vroeg stadium afgesproken dat de gemeente met een plantekening en voorstel komt. De verenigingen zijn beperkt betrokken aangezien het geen sportspecifieke ontwikkelingen meer betreft. Verder wordt geconstateerd dat de voorziene parkeergelegenheid wordt aangelegd op grond in eigendom van de gemeente en beheerd door het Sportbedrijf / Openbaar Beheer. De gewenste parkeervoorziening voldoet aan de parkeernomen en overige regels. Jaren geleden is al met de buurt gecommuniceerd.

Enkele bewoners hebben in de fasen 1 en 2 aangegeven moeite te hebben met het uitzicht op de parkeerplaats. Rekening houdend met die bevindingen wordt de parkeerplaats iets verlegd en ingekort en blijft daarmee volledig binnen de contouren van de strook langs de IJsselsingel en kunstgrasveld van vvRheden.

vvRheden heeft afzonderlijk een voorstel ingediend wat in hoofdlijnen inhoudt dat het huidige clubgebouw van v.v. Rheden wordt verkocht aan de gemeente, zodat de gemeente de parkeerplaats kan opschuiven. V.v. Rheden wil dan een nieuw clubgebouw bouwen in de nabijheid van de kleedruimten. Om de planvisie op hoofdlijnen te toetsen zijn enkele acties uitgezet. Die acties leiden tot de volgende bevindingen:

- De plannen passen niet binnen de kaders (inhoudelijk, tijd, financiële middelen e.d.) van de modernisering buitensport fase 3
- Dat neemt niet weg dat er mogelijk andere redenen zijn om de plannen verder uit te werken. Echter, de gemeente stelt als beleidsuitgangspunt dat verenigingen zelf zorg dragen voor de (kosten van) realisatie en exploitatie van huisvesting. Dit komt dan voor rekening en risico van vvRheden.
- De door de gemeente (mede)gewenste oplossing voor de parkeerproblematiek is op goede en efficiënte wijze mogelijk langs de IJsselsingel, zonder daarvoor gebouwen e.d. te amoveren
- Een eerste raming is dat met het amoveren van de beheerderswoning een kapitaalvernietiging van circa € 100.000 gemoeid is (wordt nader uitgezocht indien noodzakelijk)
- Een raming van de woz waarde van het clubgebouw is ca € 115.000,- en de opslagruimte ca. 20.000,- De woz waarde is een indicatie van de taxatiewaarde.
- Gelijk aan de situatie bij Dierense Boys geldt ook hier een bepaling in de overeenkomst van recht van opstal. Het uitkeren van de in de overeenkomst van recht van opstal opgenomen vergoeding, geldt bij het verlaten van de accommodatie.
- Aangezien het bij vvRheden gaat om een verplaatsing binnen het zelfde sportpark en de gemeente hierbij geen urgentie of prioriteit stelt, is de afkoopvergoeding niet 'zonder meer' aan de orde.

Deze integrale analyse leidt tot de conclusie en het advies de planvisie van vvRheden als niet realiseerbaar te beschouwen. In ieder geval niet in fase 3 van de modernisering van de buitensport. Wel willen wij met vvRheden samen de voorziene parkeerruimte aan de IJsselsingel zo goed mogelijk in passen. We benutten de visie van vvRheden om minder parkeerplaatsen te realiseren en de erfgrens van de parkeervoorziening niet voorbij de 'zichtgrens' van de bewoning te laten lopen, sluit prima aan bij onze visie.

Gezien het stadium van de structuurvisie, de gewenste betrokkenheid van omwonenden en overige betrokkenheid van andere gemeentelijke sectoren (sportbedrijf, Openbaar Beheer, Ruimte etc.), luidt het advies de invulling van de recreatieve strook en de herinrichting van het park, parkkarakter en routing buiten de tijdsplanning van fase 3 uit te voeren.



Programma van eisen op hoofdlijnen:

- Realiseren van een parkeervoorziening aan de IJsselsingel ter hoogte van het kunstgrasveld / clubgebouw van vvRheden

5.5 Sportpark De Pinkenberg

Uitgangspunten fase 3 van modernisering Pinkenberg:

- streven naar een optimaler gebruik (overdag en in de zomerperiode) van het complex en de daar aanwezige (club)voorzieningen;
- oplossing van de aanwezige parkeerproblematiek;
- de wens voor een derde kunstgrasveld;
- de kostenraming is circa € 600.000,-, en incidentele bijkomende kosten bedragen circa 15% (€ 90.000,-) en dat leidt tot een geraamde kapitaallast van circa € 70.000,-

Argumenten:

Er is uitgebreid aandacht besteed aan de onderlinge samenwerking en sfeer tussen partijen. De drie verenigingen hebben eind september 2014 een gezamenlijke notitie aan de gemeente verzonden. Daarin pleiten zij voor de aanleg van twee kunstgrasvelden. De argumenten zijn dat niet alleen de vervanging van een 5^e wedstrijdveld van natuurgras naar kunstgras benodigd is, maar er ook behoefte is aan een 6^e wedstrijdveld. Zij stellen dat de financiën sporttechnisch moeten worden ingezet en gaan daarbij voorbij aan het oplossen van de parkeerproblematiek. Op diverse momenten is aangegeven dat de ongewenste parkeersituatie prioriteit heeft vanuit de gemeente en dat vanuit B&W een nadrukkelijke koppeling legt tussen een mogelijk 'derde' kunstgrasveld en een structurele oplossing voor het parkeren.

Er heeft diverse malen intensief overleg plaatsgevonden met en tussen de voetbalverenigingen, het sportbedrijf, de projectleider en extern adviseur. De constatering is:

- Volgens de geldende normering (zie o.a. 'Rapportage Sportpark De Pinkenberg', maart 2013) zouden de drie clubs, op basis van het totaal aantal teams, moeten kunnen beschikken over ruim zes wedstrijdvelden.

Op dit moment zijn dat er vijf. Met andere woorden: er is een aantoonbare behoefte aan een extra wedstrijdveld.

- De capaciteitsberekening toont aan dat een scenario van een 5^e wedstrijdveld in kunstgras en een 6^e wedstrijdveld in een hybride veldoplossing toereikend is voor de benodigde capaciteit volgens de planningsnormen.
- Gezamenlijk is geconstateerd dat er een verschil is in theoretische benadering en de praktijksituatie. Mede op basis van programmatische uitdagingen en praktijkervaringen wordt gesteld dat de variant met 2x kunstgras de voorkeur geniet.
- Op basis van uitvoeringsoverleg, plantekeningen en financiële ramingen luidt de conclusie dat in het geval van 2x een kunstgrasveld dit leidt tot een bovennormatieve capaciteit. Alle drie de verenigingen hebben toegezegd hiervoor extra huur te willen betalen.
- Kortom, de verenigingen zijn unaniem bereid om het financiële verschil van circa €120.000 exclusief BTW tussen een 6^e wedstrijdveld in hybridevorm en kunstgras in cofinanciering te dekken.

Deze inhoudelijke en financiële onderbouwing leidt tevens tot:

- Het behoud van evenredigheid in het door de gemeente toepassen van planningsnormen, beschikbare financiële middelen en beleidskaders;
- het voorkomen van een impasse tussen verenigingen over de locatie van het derde kunstgrasveld;
- het voorkomen van het brouilleren van de relatie van sportverenigingen met het Sportbedrijf en de gemeente op basis van toezeggingen in het verleden die mogelijk haaks staan op feitelijke argumenten.
- het vinden van een integrale oplossing voor de ongewenste parkeersituatie, zowel inhoudelijk als financieel.

De ongewenste parkeersituatie is gebaseerd op:

1. bevindingen van gemeente, Sportbedrijf en bestuursleden van de sportverenigingen in de eerder doorlopen fasen 1 en 2;
2. onlangs vastgestelde en aangekondigde aanpassing van de grondwater beschermingsgrenzen (provincie / Vitens) waardoor parkeren op de Pinkenberg onder druk staat;
3. bij realisatie van een 6e wedstrijdveld moeten 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van de parkeernorm.
 - a. Op basis van de 5 huidige wedstrijdelden zou uit de parkeernorm 80 parkeerplaatsen vloeien, echter wordt dit niet met terugwerkende kracht uitgevoerd (o.b.v. jurisprudentie).
 - b. Een telling incl. plaatsen tussen de bomen is verricht. Constatering is dat er te weinig parkeerplaatsen zijn.
 - c. Parkeren heeft in het verleden onvoldoende aandacht gekregen en standpunt is dat de ongewenste situatie niet moet worden gehandhaafd.
 - d. Nu nieuwe parkeerplaatsen aan de orde zijn, is het logisch de huidige ongewenste situatie ineens en integraal aan te pakken.

Parkeren heeft naast normen ook direct te maken met kwaliteiten:

- Het (behoud van) het karakter van de laan;
- Routetechnische zaken als het niet kunnen keren, beperkte capaciteit;
- veiligheid van bezoekers, kinderen etc.;
- loopafstanden tot de gebouwen en velden, vooral bij piekdruk;

Op basis van het bomenonderzoek lijkt parkeren niet tot schade aan de beuken, althans m.b.t. de wortels. Wel moet rekening worden gehouden met de Boswet. Daarbij heeft de laan in het bestemmingsplan van Rozendaal de bestemming 'groen'. Strikt bekeken zou dit parkeren tussen bomen onmogelijk maken. Verder speelt in dit gebied een probleem met betrekking tot hemelwater afvoer en erosie.

Argumenten financieel

Uit de plantekening en raming van een parkeervoorziening op de locatie van de huidige oefenhoek 'Sahara' blijkt een investeringsbedrag van circa € 85.000,- incl. BTW. Door efficiënte intekening en materialisatie is een besparing mogelijk van circa € 160.000,- ten opzichte van de raming in 2013. Het voorstel is deze investeringsruimte in te zetten voor het realiseren van het 6e wedstrijd (kunstgras) veld en overige sporttechnische onderdelen. De investering wordt verdisconteerd in extra huur, te betalen door de drie voetbalverenigingen. Extra mogelijkheden voor besparingen ten aanzien van de ondergrond en zandresultaten worden nader onderzocht. Eerste onderzoeken leiden tot de conclusie dat maatregelen (en besparingen) tot op bepaalde hoogte kunnen, maar Kybys adviseert op basis van de onderzoeksgegevens deze niet op voorhand al in te calculeren. Zij willen een dergelijk advies niet voor eigen rekening en risico nemen.

De sportverenigingen hebben aangegeven bereid te zijn tot zelfwerkzaamheid om kosten te besparen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van de parkeervoorziening. Wij zijn verheugd met dit initiatief maar tevens voorstander van het uitgeven van de opdracht in één hand en onder eenduidig en eensluidend toezicht. Vandaar dat dit initiatief in de aanbesteding als suggestie wordt opgenomen. De mogelijke besparingen worden vooralsnog niet doorgerekend en/of opgenomen in de financiële overzichten.



Programma van eisen op hoofdlijnen:

- Realisatie van een kunstgrasveld ter hoogte van DVOV / Veluwezoom 'boven'
- Realisatie van een kunstgrasveld ter vervanging van het natuurgras hoofdveld van VVO;
- Aanpassing van de natuurgras wedstrijd velden 'boven' bij DVOV/Veluwezoom;
- Realiseren van een parkeervoorziening op de huidige oefenhoek 'Sahara' inclusief toegangswegen en ontsluiting.

5.6 Sportpark Ellecom

Er wordt een apart collegevoorstel ingediend vanuit het Sportbedrijf voor de ontwikkeling van het sportpark in Ellecom. De uitwerking van de plannen wordt in nauwe samenwerking met EDS verricht. Op basis van het collegebesluit worden de uiteindelijke vormgeving en bijbehorende werkzaamheden bepaald.



Programma van eisen op hoofdlijnen:

Opties zijn:

1. Hoofdveld wordt kunstgras;
2. Trainingsveld wordt kunstgras;
3. Trainingsveld wordt natuurgras.

Bij elk scenario worden de plussen en minnen in kaart gebracht waarbij rekening wordt gehouden met korte termijn, lange termijn, omgeving, sportclub, samenwerkingspartners en uiteraard financiën. Na besluitvorming worden de werkzaamheden toegevoegd in het aanbestedingsbestek indien mogelijk.

5.7 Parkeren

Het voorstel luidt om de werkzaamheden en daarmee gemoeide budgetten met betrekking tot alle in Fase 3 genoemde parkeervoorzieningen 'in te besteden' aan Openbaar Beheer van de gemeente Rheden. Dat voorstel is voortgekomen uit constructief intern overleg tussen verschillende sectoren op ambtelijk niveau en wordt tevens door de externe adviseur onderschreven. Het gaat daarbij om de volgende voorzieningen van parkeren:

- De parkeervoorziening aan de IJsselsingel in Rheden
- De parkeervoorziening op de beoogde locatie van oefenhoek 'Sahara' op de Pinkenberg;
- De parkeervoorziening van Het Nieuwland aan de Noordzijde langs de Kolonieweg;
- Wijzigingen in de vormgeving van de openbare ruimte op bovengenoemde locaties en aan de parkeervoorziening op de Admiraal Helfrichlaan in Dieren (zuidzijde), met het accent op de ruimte langs het hekwerk en tribune langs het hoofdveld nr1.

Argumenten

De argumenten om de parkeervoorzieningen uit het aanbestedingsbestek voor de aannemer te halen en intern in te besteden komen voort uit:

- Alle parkeervoorzieningen zijn openbare ruimten. De parkeernormen met betrekking tot de sportvoorzieningen gelden, maar de parkeervoorzieningen dienen ook voor gebruik door bezoekers van de openbare ruimten, bossen, natuurgebieden etc.
- De parkeervoorzieningen worden na oplevering door Openbaar Beheer in beheer en onderhoud genomen. Wij zien een kwalitatief voordeel door de werkzaamheden en in gebruik name in één hand van beheer en onderhoud te geven.
- De gemeente beschikt over een lucratieve overeenkomst voor de realisatie, het beheer en onderhoud van o.a. parkeervoorzieningen. Door gebruik te maken van deze overeenkomst uit eerdere aanbesteding is een inderdienvoordeel te verwachten.

De planning en inzet ten aanzien van de parkeervoorzieningen wordt wel opgenomen in de tijdsplanning van de aanbesteding en gunning aan de kandidaat. Dat wil zeggen dat de gemeente (openbaar beheer en haar onderaannemers) zich conformeren aan de tijdsplanning en rapporteren aan de aannemer van het gehele werk.

6 Hoofdpijnen PvE en financiën

6.1 Samenvoeging Programma van Eisen

Sportpark Rheden

- De aanleg van een parkeervoorziening voor de gebruikers van sportpark Rheden, omwonenden en bezoekers van o.a. het openluchtzwembad.

Sportpark Pinkenberg, Velp

- De aanleg van twee kunstgrasvelden, beide ter vervanging van bestaande natuurgrasvelden, passend binnen de beschikbaar gestelde middelen en onderdeel uitmakend van een parkeeroplossing voor de Pinkenberg.
 - herinrichten van oefenveld 'Sahara' tot een (openbare) parkeervoorziening voor de Pinkenberg (sporters en bezoekers);
 - 1x een kunstgrasveld ter hoogte van Veluwezoom/DVOV;
 - 1x kunstgrasveld ter vervanging van het natuurgras van VVO.

Sportpark Nieuwland, Dieren

- De aanleg van een derde (voetbal) kunstgrasveld binnen de beschikbaar gestelde middelen ter vervanging van het huidige natuurgrasveld nr. 4.
- De aanleg van een nieuwe parkentree ter vervanging van de huidige muur en hekwerk aan de zijde van de parkeerplaats aan de Admiraal Helfrichlaan.
- De herinrichting van de 'Noordzijde', bestaande uit de hoofdcomponenten:
 - inrichten van een hockeyterrein met twee velden;
 - aanleg van een atletiekbaan (met halfverharding);
 - aanleg van een beachvolleybal veld;
 - renoveren van de toplaag van het handbal veld;
 - een (openbare) parkeervoorziening.

Overige gewenste invullingen indien mogelijk te voldoen vanuit het aanbestedingsvoordeel en/of incidenteel budget.

Sportpark EDS

- De renovatie van sportpark EDS, nader te bepalen in overleg met sportvereniging EDS. Financiële middelen vallen buiten de kaders van Fase 3. De werkzaamheden worden zo mogelijk wel opgenomen in de integrale aanbesteding.

6.2 Financieel overzicht

Met de uitvoering van de voorstellen zoals gepresenteerd is in totaal een bedrag van afgerond € 2.579.000 inclusief BTW gemoeid. De middelen voor Sportpark Ellecom maken geen onderdeel uit van deze raming. De totale raming van de met het bestek gemoeide investeringen en hieruit voortvloeiende kapitaallasten is:

Sportpark	Raming exclusief BTW	Raming inclusief BTW	Kapitaallast
Pinkenberg, Velp	€ 795.000	€ 961.950	€ 75.050
Rheden	€ 133.340	€ 161.341	€ 7.260
Het Nieuwland, Dieren	€ 1.203.000	€ 1.455.630	€ 117.608
Totaal	€ 2.131.340	€ 2.578.921	€ 199.918

De totale kapitaallasten per jaar (op basis van de financiële verordening Rheden 2011 en financiële uitgangspunten programmabegroting 2015) vallen binnen de beschikbare middelen van € 200.000 structureel per 2017 zoals opgenomen in de meerjarenbegroting.

Uitgangspunten bij de financiële ramingen zijn:

- een gehanteerde rekenrente van 2% anno 2015;
- de Financiële verordening Rheden 2011:
 - afschrijvingstermijn voor kunstgras à 10 jaar;
 - afschrijvingstermijn voor ondergrond en civieltechnische werken à 40 jaar;
 - sportveldinventaris, inrichting en overige à 10 jaar;
- NIET in de ramingen opgenomen zijn mogelijke besparingen die of nader dienen te worden gedetailleerd of dienen te blijken uit de aanbesteding:
 - BTW-compensatie civieltechnische werken (alle bedragen zijn nu inclusief BTW);
 - Mogelijk BTW-verrekeningsvoordeel indien voor de herinrichting en verhuizing van MHC Dieren haar stichting kan worden benut voor opdrachtgeverschap;
 - Mogelijke besparingsvoordeel uit grondverplaatsing en ondergrond benutting (zandlagen etc.);
 - Incidentele zelfwerkzaamheid van verenigingen ten aanzien van civieltechnische werkzaamheden.

7 Opmaat voor vervolg

7.1 Sportpark Het Nieuwland

Een onderdeel van Fase 3 is een gewijzigde inrichting van de Noordzijde van sportpark Het Nieuwland met een verschuivend effect op het parkeren. Zo is in het plan van de Noordzijde voorzien in enige parkeervoorzieningen, maar die is niet vergelijkbaar met de parkeercapaciteit van de Admiraal Helfrichlaan. Mede rekening houdend met een verschuivend gebruik, is de Admiraal Helfrichlaan als parkeervoorziening beoogd als 'dé entree' van Het Nieuwland aan de Zuidzijde (voetbal, kynologen, honkbal).

Voor de parkeervoorziening aan de Admiraal Helfrichlaan is jaren geleden (in ieder geval sinds 2009) als sprake van planvisies om de ruimte anders in te richten. Dit heeft te maken met de stedenbouwkundige visie op het gebied, de ontwikkelingen die in het gebied gespeeld hebben en nog spelen (amoveren zwembad, verhuizen hockey, ontwikkeling Polysport, wijziging in bewoning van percelen en gebouwen). De vernieuwde entree die is voorzien in fase 3 creëert aantrekkingskracht op parkeren aan de Admiraal Helfrichlaan. Ten eerste voor de daar aanwezig zijnde verenigingen en als doorsteek naar de Noordzijde.

Verdere ontwikkeling van de Admiraal Helfrichlaan is gewenst:

- De huidige uitstraling is gedateerd en wordt zelfs als 'oost Duits' gekwalificeerd;
- een verhoogd gebruik van de Admiraal Helfrichlaan door gebruikers en bezoekers verhoogt indirect de sociale veiligheid;
- het is mogelijk een sterker parkkarakter aan de omgeving te geven;
- voor het juiste effect van de nieuwe entree van sportpark Het Nieuwland is het gewenst de visie op vormgeving en materialisatie door te voeren in alle zijden van de parkeervoorziening.

Binnen Fase 3 zijn geen inhoudelijke of financiële kaders opgenomen voor de doorontwikkeling van de parkeervoorziening en omgeving aan de Admiraal Helfrichlaan. Echter heeft het een brede ambtelijke voorkeur om Fase 3 als opmaat te benutten voor het op projectmatige wijze door ontwikkelen.

