

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 maart 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0012850
Betreft Woningbouwontwikkeling bij voetbalstadion FC Dordrecht

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Pijler Sociale Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Melanie Morlog-Criellaard
E-mail: mem.morlog-criellaard@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Melanie Morlog-Criellaard
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

onder de huidige beleidskaders af te zien van woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht ten behoeve van een stadionontwikkeling.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Duidelijkheid creëren in de vervolprocedure rond een ontwikkeling van het voetbalstadion van FC Dordrecht.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Naar aanleiding van uw aangenomen motie 'Niet geschoten is altijd mis' is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijkheden binnen de bestaande beleidskaders van zowel de gemeente als de provincie. Hieruit is geconcludeerd dat het toevoegen van woningen aan de Krommedijk niet past binnen de geldende gemeentelijke ruimtelijke kaders (Structuurvisie/ontwerp Omgevingsvisie), maar dat een ontwikkeling van flexwoningen een bijdrage kan hebben aan het woonbeleid en de groeiopgave. Een dergelijke woningbouwontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie. Detailhandel is op deze locatie geen optie binnen zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

In de raadsinformatiebrief (RIB) 2020-0141449 waarin de conclusies van de inventarisatie met u gedeeld zijn op 17 november 2020, is aangegeven dat bij een ontwikkeling van woningbouw in dit gebied rekening gehouden moet worden met opgaven als klimaat, biodiversiteit, geluid en bereikbaarheid. Ook spelen juridische uitspraken een belangrijke rol in de haalbaarheid van het plan en het draagvlak in de omgeving. Zo heeft in maart 2015 de Raad van State plandelen van het bestemmingsplan vernietigd waarin onder andere het vergroten van het voetbalstadion mogelijk was.

Verdere planvorming is ook een financieel vraagstuk. Eerdere businesscases hebben laten zien dat een stadionontwikkeling niet haalbaar is zonder substantiële bijdrage van een financierder. Zowel binnen de huidige ruimtelijke kaders in de Structuurvisie/Omgevingsvisie en het bestemmingsplan,

als binnen de financiële uitgangspunten van de gemeente, is op dit moment geen ruimte om plannen verder te ontwikkelen.

Financiële haalbaarheid

Uit een quick scan berekening (zie bijlage) blijkt dat woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht onvoldoende financiële middelen opbrengt, binnen de kaders die er zijn. Er is gerekend met een woningaantal van 200, wat aan de ruime kant is gezien de locatie in het groen bestempelde gebied en de beschikbare grond. Daarnaast is het aannemelijk dat, gezien de ligging bij de N3, een geluidsscherm geplaatst moeten worden. Op flexwoningen zit een onrendabele top, wat betekent dat de grondopbrengsten gering zijn. Te zien is dat er, met alle ingrepen die er gedaan moeten worden zoals bouwrijp maken van de grond, infrastructurele maatregelen en het plaatsen van een geluidsscherm, bij flexwoningen in de sociale huursector een tekort is van grofweg € 5 miljoen. Er is ook gekeken naar een meer gevarieerd programma, met woningen in het middeldure segment, maar ook daaruit komt een negatief resultaat. Het verder doorrekenen van scenario's met grote woningaantallen, is niet passend binnen de ruimtelijke kaders.

Ruimtelijke haalbaarheid

Het toevoegen van woningen past niet binnen de kaders van de huidige Structuurvisie en de ontwerp Omgevingsvisie Dordrecht 1.0. Het gebied kenmerkt zich door groen en recreatie, waarin geen ruimte is voor woningbouw of andere grote bebouwing. Dit zijn ook de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stadspark XL in het kader van de Dordwijkzone. Om financiële opbrengsten te genereren die tot een positief financieel resultaat leiden, zou veel ruimte ingetekend moeten worden voor woningbouw. Die ruimte ontbreekt terwijl er veel woningen nodig zijn om het plan financieel haalbaar te maken. Ver de hoogte ingaan voor de realisatie van veel appartementen is op deze locatie ongewenst en past niet bij de lopende ontwikkelingen. Overigens zou dit ook weer gevolgen hebben voor het te realiseren geluidsscherm. Daarnaast worden momenteel andere locaties ontwikkeld met flexwoningen en dient in een groter geheel beschouwd te worden of en waar verdere realisatie van dit type woningen (met een onrendabele top) gewenst is.

De bal ligt bij de BVO FC Dordrecht

Het Coalitieakkoord is duidelijk: *'Voor de totstandkoming van een nieuw stadion voor FC Dordrecht ligt de bal bij het bestuur van FC Dordrecht. Daarbij is ons uitgangspunt dat we geen financiële bijdrage of gemeentegarantie voor een nieuw stadion geven'*. In de RIB is aangegeven dat het primaat voor een ontwikkeling van woningen bij het stadion van FC Dordrecht bij de BVO van deze club ligt. Wij hebben vernomen dat de BVO geen plannen voor woningbouw zal opstellen, maar wel mogelijkheden ziet om de tribunes tegen woningen aan te bouwen. De eventuele toe te voegen woningen zijn een middel om een ontwikkeling van een voetbalstadion mogelijk te maken. Uiteraard staat het de BVO vrij om dit concept verder uit te werken, evenals andere concepten. De BVO dient hierbij de conclusies uit de RIB, het coalitieakkoord en andere beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente en provincie te hanteren.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Niet van toepassing.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Er is gesproken met de BVO FC Dordrecht om op te halen welke stappen volgens hen gezet moeten worden en wat de inbreng van de BVO is bij een uitwerking van een plan voor woningbouw in combinatie met een ontwikkeling van een voetbalstadion.

De mogelijkheden voor woningbouw bij het voetbalstadion is bekeken in relatie tot het op te stellen Programma Dordwijkzone. Hierbij is breder gekeken dan de geldende beleidskaders.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beantwoorden motie 200922/M6 Niet geschoten is altijd mis - Raadsinformatiebrief;
2019_GDD_B&W_00339 - 3e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 - Raadsvoorstel;
Ter inzage legging Ontwerp Omgevingsvisie Dordrecht - Collegevoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Uitkomst haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering Sportpark Krommedijk incl. stadionontwikkeling FC Dordrecht, 3 december 2019, 2019-0117048
- Beantwoording Motie Sportpark Krommedijk, 23 juni 2020, 2020-00800335

Hoe wordt dit betaald?

Niet van toepassing.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De conclusies uit de raadsinformatiebrief en dit raadsvoorstel worden gecommuniceerd met de BVO FC Dordrecht en de projectgroep die bezig is om te komen tot een Programma Dordwijkzone.

Overigens is het goed te melden dat er wel degelijk iets gebeurt op het sportpark aan de Krommedijk. Zo heeft u in de begroting 2021 budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van een kunstgrasveld. In het kader van het op te stellen Programma Dordwijkzone worden plannen gemaakt voor onder andere het efficiënter gebruik van parkeerplaatsen en het aantrekkelijker maken van de entree.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2021 inzake Woningbouwontwikkeling bij voetbalstadion FC Dordrecht;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

gelet op artikel 36 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en commissies gemeente Dordrecht;

overwegende dat:

- de raad de motie 'Niet geschoten is altijd mis' op 22 september 2020 heeft aangenomen, waarin de raad aangeeft een win-win situatie te zien bij een combinatie van woningbouw aan de Krommedijk;
- de raad 17 november 2020 via een raadsinformatiebrief is geïnformeerd over de mogelijkheden en kanttekeningen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen aan de Krommedijk en de raad gevraagd heeft dit om te zetten naar een raadsvoorstel;
- in het coalitieakkoord is vastgelegd dat er geen financiële bijdrage of garantstelling voor een nieuw stadion wordt gegeven;
- woningbouw onvoldoende opbrengsten genereert (voor een ontwikkeling van het voetbalstadion)

b e s l u i t :

onder de huidige beleidskaders af te zien van woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht ten behoeve van een stadionontwikkeling.

Aldus besloten in de vergadering van

Tentatieve haalbaarheidsberekening Ontwikkeling woningbouw stadionomgeving

datum berekening: 20 januari 2021
team Grondzaken gemeente Dordrecht

variant 20% sociaal, 80% vrije sector

Programma	
Aantal woningen	200
waarvan sociale huur (klein en middelgroot)	20%
waarvan vrije sector huur / koop (klein en middelgroot)	80%
totaal bvo wonen	18.000
totaal bvo overig programma (commercieel)	1.500
Investerings	
plankosten en engineering	€ 1,1
bouwrijp	€ 0,3
woonrijp	€ 1,6
geluidsvoorzieningen	€ 4,1
	€ 7,1
Opbrengsten	
woningbouw	€ 5,7
overig programma (commercieel)	€ 0,3
	€ 6,0
Saldo ontwikkeling (nominaal)	€ -1,1

variant 100% flexwoningen

Programma	
Aantal woningen	200
waarvan sociale huur (klein)	100%
waarvan vrije sector huur / koop (klein en middelgroot)	0%
totaal bvo wonen	13.333
totaal bvo overig programma (commercieel)	1.500
Investerings	
plankosten en engineering	€ 1,1
bouwrijp	€ 0,2
woonrijp	€ 1,6
geluidsvoorzieningen	€ 4,1
	€ 7,1
Opbrengsten	
woningbouw	€ 1,7
overig programma (commercieel)	€ 0,3
	€ 2,0
Saldo ontwikkeling (nominaal)	€ -5,1

Uitgangspunten

Geen ontwerp voorhanden. Programma indicatief, ervan uitgaande dat ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Berekening op basis van normatieve kengetallen.

Lengte geluidscherm onbekend. Uitgegaan wordt van een scherm van 750 mtr.

Risico's zijn nog niet gekwantificeerd en in het saldo ontwikkeling verrekend.

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0080335
Betreft Beantwoorden motie M3 Sportpark Krommedijk

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Gezond en Levendig Dordrecht
Pijler Sociale Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Sport
Auteur: Sjors Koole
E-mail: s.koole@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Heleen Kromkamp
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

In opdracht van het college is een verkenning én haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de revitalisering van Sportpark Krommedijk, inclusief stadionontwikkeling FC Dordrecht. Het onderzoek is gebaseerd op de financieringssystematiek Maatschappelijk Financieren. Dit is onderzocht nadat diverse voorgaande (commerciële) varianten in de afgelopen jaren niet tot concrete ontwikkelplannen hebben geleid, binnen de door de gemeente gestelde kaders. Op 8 januari 2020 zijn verschillende eerdere onderzoeken voor stadionontwikkeling aan bod gekomen tijdens de informatieavond voor de commissie ter voorbereiding op de bespreking op 28 januari 2020. Het college heeft op basis van het haalbaarheidsonderzoek geconcludeerd dat de revitalisering van het sportpark inclusief stadion, vooralsnog niet te realiseren is binnen de uitgangspunten uit het Coalitieakkoord 2018-2022. De gemeenteraad is hierover via een RIB (2504649) geïnformeerd. In de RIB wordt ingegaan op het proces, de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek en het standpunt van het college inzake het niet mee werken aan een gehele of gedeeltelijke garantstelling en/of financiering van de revitalisering Sportpark Krommedijk inclusief stadionontwikkeling. Op 28 januari 2020 is de RIB inhoudelijk besproken en is de motie Sportpark Krommedijk aangenomen.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 12 november 2019 heeft het college kennisgenomen van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. In het haalbaarheidsonderzoek is, conform de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Sportparken, een breder concept voor de totale ontwikkeling van Sportpark Krommedijk als toekomstbestendig stadspark onderzocht. Hierbij is de Betaald Voetbal Organisatie (BVO) een onderdeel van het onderzoek, naast de breedtesportverenigingen en maatschappelijke partijen. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek heeft het college geconcludeerd dat de revitalisering van het sportpark inclusief stadion, vooralsnog niet te realiseren is. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen "*dat we geen financiële bijdrage of gemeentegarantie voor een nieuw stadion geven*" (Coalitieakkoord 2018-2022 p. 43). Het college wenst dit uitgangspunt te handhaven. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd via een RIB (RIS 2504649). Op 28 januari 2020 is de motie Sportpark Krommedijk aangenomen.

Op 18 februari 2020 is met het college van B&W het vervolgtraject bepaald om te komen tot beantwoording van de motie. Afgesproken is dat het uitgangspunt voor beantwoording van de motie het haalbaarheidsonderzoek is. Er worden géén nieuwe elementen ingebracht, waardoor er sprake kan zijn van een (sterk) gewijzigd plan. De gemeenteraad heeft een motie opgesteld die leunt op de samenwerkingsbereidheid en de financiële mogelijkheden van verschillende partijen: de maatschappelijke partijen, de breedtesport verenigingen, en de BVO. Commitment van deze partijen is noodzakelijk voor een eventueel vervolgtraject. De gemeente kan en wil deze partijen niet dwingen tot samenwerking of financiering. De bal ligt bij hen, waarbij de gemeente faciliteert door het ophalen en bijeenbrengen van informatie.

De beantwoording van de motie is gebaseerd op de gesprekken die zijn gevoerd met de betrokken partijen.

Wat is de te delen informatie?

Tijdens de gesprekken is informatie opgehaald voor beantwoording van de motie. De gestelde vragen in de motie worden in deze RIB gehanteerd als kader om deze informatie met de gemeenteraad te delen.

Bij het streven naar breder gebruik en (her)inrichting van de vier, grote bestaande sportparken, in samenhang met de herziening van de Toekomstvisie Sportparken, de revitalisering Sportpark Krommedijk ter hand te nemen gericht op de breedtesport.

De gemeenteraad is in april 2020 via een memo geïnformeerd over de voortgang van de herijking Toekomstvisie Sportparken (RIS 2562935). Op 9 juni is inhoudelijk door de commissie Sociale Leefomgeving over de Startnotitie gesproken. In de Startnotitie worden enkele grote sport gerelateerde vraagstukken genoemd (o.a. Sportpark Krommedijk) gezien de beperkte voortgang in die dossiers. In de Startnotitie is aangegeven dat er in het Programma Sportparken nadrukkelijker de verbinding wordt gezocht tussen sportvraagstukken en andere opgaven in de stad. Zo zal de Dordwijkzone een belangrijke pijler worden om de verdere (her)inrichting van de bestaande sportparken goed invulling te geven. De revitalisering van Sportpark Krommedijk, o.a. gericht op de breedtesport, zal hiervan onderdeel uitmaken. Evenals de andere sportparken (Reeweg, Stadspolders, Schenkeldijk).

Te onderzoeken welke maatschappelijke partners/organisaties kunnen bijdragen aan huurinkomsten ten gunste van het terugdringen van het structurele tekort van de nieuwe voorziening van de breedtesport.

Géén van de bij het haalbaarheidsonderzoek betrokken maatschappelijke partners heeft in de gesprekken de intentie uitgesproken om op dit moment te kunnen bijdragen aan de huurinkomsten, ten gunste van het terugdringen van het structurele tekort van de nieuwe voorziening van de breedtesport. Dit beeld is negatiever dan eerder in het traject onder deze partijen is geweest.

Géén van de bij het haalbaarheidsonderzoek betrokken breedtesport verenigingen heeft op dit moment vertrouwen in een positief vervolg van het haalbaarheidsonderzoek en de motie Sportpark Krommedijk. Dit beeld is negatiever dan eerder in het traject onder deze partijen is geweest.

Géén van de partijen heeft op dit moment urgentie vanuit de huidige bedrijfsvoering om deel te nemen aan ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk.

Terugkoppeling gesprekken met maatschappelijke partners

Enver, SDK Kinderopvang, Dudok, Da Vinci College en Basic Fit zijn betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek. De gespreksverslagen zijn als bijlage terug te vinden. Heton is als potentiële exploitatiepartner niet om een reactie op de motie gevraagd. Heton is wel geïnformeerd over de voortgang van het traject.

De informatie uit de gesprekken is geclusterd naar de volgende onderwerpen.

1) Teleurstelling over voortgang traject

De maatschappelijke partners hebben kennis genomen van de bespreking van de RIB door de gemeenteraad en de aangenomen motie. Zij constateren dat er op dit moment geen sprake is van

een concreet vervolgtraject en/of een duidelijk plan waar de partijen op kunnen reageren. Hoewel partijen zelf geen initiatiefnemer zijn van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, voelen zij zich wel betrokken bij de ontwikkelingen in Dordrecht en Sportpark Krommedijk. Sommige partijen zijn al enkele jaren (vanaf de zijlijn) betrokken bij mogelijke ontwikkelingen op het sportpark. In de beginfase van het recente haalbaarheidsonderzoek leek er potentie te zijn voor ontwikkelingen. Gezien het vervolgtraject, en überhaupt de voortgang van sport gerelateerde vraagstukken in Dordrecht, lijkt ook de variant met maatschappelijk financieren niet tot een concrete ontwikkeling te leiden. Aangegeven wordt dat het traject te lang duurt en er eigenlijk geen stappen vooruit zijn gezet. Dit kan er voor zorgen dat partijen afhaken en er helemaal niks van de grond komt qua ontwikkelingen.

2) Koerswijziging: van stadionontwikkeling naar focus op breedtesport

Met het aannemen van de motie kiest de gemeenteraad voor een andere koers. In plaats van de stadionontwikkeling als oorspronkelijke aanleiding voor het haalbaarheidsonderzoek, wordt de focus in de motie verlegd naar ontwikkeling van de breedtesport waarop de BVO *kan* aanhaken. Op deze koerswijziging wordt wisselend gereageerd.

Een aantal partijen geeft aan dat de directe koppeling met de stadionontwikkeling en de BVO niet het belangrijkste is voor hun interesse in ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk. Vanuit Enver wordt die koppeling wel genoemd. Een splitsing tussen breedtesport en de BVO maakt de ontwikkeling minder interessant. Juist die combinatie in de oorspronkelijke opzet zorgt voor inspiratie van topsport naar breedtesport. Een ontwikkeling waar de BVO *mogelijk* op aanhaakt is wat hen betreft een ongewenste ontwikkeling. Vanuit Dudok wordt de splitsing ook onwenselijk genoemd, omdat juist de clustering van de verschillende partijen op het sportpark werd gezien als een potentiële positieve ontwikkeling voor de toekomst. Dudok zou graag een meer integrale benadering zien in plaats van het opknippen van verschillende partijen. Dat gebeurt in de motie met de breedtesport en de BVO. Geen koppeling is wellicht funest voor ontwikkelingen in de komende jaren. SDK ziet potentie om meer combinaties te maken tussen sport en buitenschoolse opvang, want de ervaringen op andere locaties zijn goed. Ook leren die ervaringen dat multifunctioneel gebruik van accommodaties goed klinkt, maar dat het in de praktijk een uitdaging is om goed te organiseren. Hoe meer partijen, hoe sneller er een exploitatiepartij wordt ingezet. Wat vaak ook weer geld kost. Het is erg belangrijk om aan de voorkant de juiste partijen bij elkaar te hebben en de juiste keuzes te maken. Goede samenwerkingen zitten vooral in de eenvoud en overzichtelijke schaal van exploitatie.

3) Urgentie voor vervolgtraject

Geen van de partijen heeft op dit moment urgentie vanuit de huidige bedrijfsvoering om deel te nemen aan ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk. ROC Da Vinci College gaat vanaf studiejaar 2020-2021 samenwerken met CIOS Goes, waardoor studenten uit de regio in Dordrecht een opleiding aan het CIOS kunnen volgen. De eventuele huisvestingsvraag wordt in eerste instantie intern opgevangen door krimp binnen andere opleidingen.

Enver geeft aan dat de afgelopen maanden is gekeken naar verbeteringen van haar eigen huisvesting. Dat heeft geresulteerd in een huisvestingsplan gericht op de toekomst, waardoor er nu geen (financiële) ruimte is om naast panden in eigendom aanvullende ruimte te gaan huren.

Ook Dudok ervaart geen urgentie voor ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk. Dudok wacht op verdere besluitvorming door de gemeenteraad en haakt aan als gesprekspartner daar waar mogelijkheden zich aandienen. Op dit moment zijn er geen concrete plannen waarop Dudok kan reageren en zich kan uitspreken over een langere termijn binding met projecten.

Voor Basic Fit blijft Dordrecht een interessante gemeente voor uitbreiding van haar filialen.

Urgentie is er niet en Basic Fit wacht af totdat er een concreet uitgewerkt plan aan hen wordt aangeboden. Momenteel lijkt die stap nog ver weg. Op basis van de afgelopen maanden doet Basic Fit geen uitspraken en is terughoudend met het besteden van tijd in een mogelijk vervolgtraject.

Ook SDK Kinderopvang heeft op dit moment geen urgentie vanuit de huidige bedrijfsvoering, maar is wel op zoek naar ontwikkellocaties waar zij aan op aan kunnen haken.

4) Toezegging over deelname in een vervolgtraject

Geen van de partijen kan de intentie uitspreken om zich voor langere tijd te verbinden aan ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk. Enerzijds verwachten de partijen een concreet plan dat zij kunnen beoordelen. Anderzijds geeft de voortgang op dit moment weinig vertrouwen voor de toekomst. Alle partijen geven aan op de hoogte gehouden te willen worden over toekomstige

ontwikkelingen en daar waar mogelijk als gesprekspartner aan te haken. Daarbij wordt opgemerkt dat het momentum om tot resultaat te komen inmiddels voorbij lijkt te zijn in het huidige traject met Sportpark Krommedijk.

5) Rol van de maatschappelijke partners

Ook zullen de partijen zelf niet direct initiatieven nemen voor andere ontwikkelingen. Zij wachten af totdat er duidelijkheid ontstaan, zoals de afhandeling van de motie Sportpark Krommedijk. Als er kansen zijn om samen te werken dan zijn zij daar positief over. Ieder zal op haar eigen manier betrokkenheid blijven tonen bij Sportpark Krommedijk.

*Terugkoppeling gesprekken met **breedtesport verenigingen***

FC Dordrecht Amateurs, RCD, DFC en The Hawks zijn betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek. De gespreksverslagen zijn als bijlage terug te vinden. De informatie uit de gesprekken is geclusterd naar de volgende onderwerpen.

1) Focus op breedtesport, maar hoe verder?

Met het aannemen van de motie is het voor de verenigingen duidelijk dat ontwikkelingen van Sportpark Krommedijk meer moeten worden benaderd vanuit de breedtesport in plaats van uit de BVO. Na de inspraak van een aantal verenigingen is het fijn om terug te zien dat het sportpark meer is dan alleen de BVO. Dat is de winst in dit traject. Echter, er ligt geen concreet plan en is de aanleiding voor de systematiek maatschappelijk financieren, namelijk stadionontwikkeling, dan nog langer levensvatbaar?

FC Dordrecht Amateurs reageert vanuit de context dat zij naar Sportpark Krommedijk zijn gegaan met in het vooruitzicht een samenwerking met de BVO en inhuizing in de stadionplint. Voorlopig is structurele huisvesting verder weg dan ooit.

DFC en The Hawks reageren teleurgesteld over de gang van zaken. De focus is verlegd naar de breedtesport, maar juist dat zijn vrijwilligersorganisaties die niet (goed) in staat zijn om inzake maatschappelijk financieren initiatieven te nemen en zodoende geen directe rol kunnen spelen in het werven van maatschappelijke partners. De verenigingen vinden dat een taak van de gemeente die daarvoor beter uitgerust is. RCD staat open voor samenwerking, zoals nu ook plaatsvindt (veldindeling, kleedkamers) maar richt zich verder op de eigen verenigingsontwikkeling.

2) Initiatiefnemer voor het vervolg is de gemeente of de BVO

Geen van de verenigingen ziet zichzelf als initiatiefnemer voor vervolgstappen. Over het algemeen wordt afgewacht totdat de gemeente aangeeft hoe zij verder wenst te gaan. Onderling hebben de verenigingen eigenlijk geen contact gehad met elkaar over hoe zij het vervolg zien na de bespreking van het haalbaarheidsonderzoek in de gemeenteraad en de motie.

DFC en The Hawks hebben wel met elkaar contact gezocht en ideeën voor de toekomst op papier gezet. De insteek daarvan is een gezamenlijk gebouw voor DFC en The Hawks, waarbij er een rol voor de gemeente is om tot realisatie te komen.

DFC en The Hawks hadden graag gezien dat de BVO naar aanleiding van de motie initiatief had genomen naar de verenigingen. De BVO is volgens de motie immers afhankelijk van ontwikkelingen bij de breedtesport.

3) Geen urgentie voor de opstellen, wel capaciteit sportvelden

Met uitzondering van FC Dordrecht Amateurs voelt geen van de verenigingen directe urgentie dat er iets moet gebeuren aan de eigen accommodaties (gebouwen). RCD geeft wel aan op dit moment te kampen met een tekort aan kleedkamers. Omdat zij niet afhankelijk wil zijn van hoe dit traject verder gaat verlopen, is RCD voornemens een investering te doen in uitbreiding van de kleedkamers. Qua omvang wordt rekening gehouden met een investering van € 100.000,- tot € 150.000,-. De komende 5-10 jaar kunnen de huidige gebouwen blijven functioneren en dit moet voldoende tijd zijn om opnieuw te kijken wat er met Sportpark Krommedijk dient te gebeuren. FC Dordrecht Amateurs zit in een "tijdelijke" situatie na de verhuizing (voorheen OMC) naar het sportpark. Hier moet wel op kortere termijn duidelijkheid over ontstaan hoe de structurele huisvesting ingepast gaat worden op het sportpark.

Urgentie is er vooral qua beschikbare sportvelden, met name voor de trainingsuren. Uitbreiding van het aantal kunstgrasvelden is zeer gewenst en ook in de vorige RIB genoemd als actiepunt. De verenigingen reageren dan ook positief op het bericht dat dit onderdeel is van de Kadernota 2021.

Inmiddels is duidelijk dat het college dit voorstel heeft overgenomen in haar advies aan de gemeenteraad.

4) Samenwerking op Sportpark Krommedijk

Op dit moment hebben de verenigingen met elkaar contact over de verdeling van de sportvelden en op piekmomenten over het gebruik van elkaars kleedkamers. De verenigingen geven aan dat verdere samenwerking op dit moment niet als een realistisch scenario wordt gezien, met uitzondering van DFC en The Hawks onderling. Er is onder de verenigingen een gedeeld beeld dat een verzamelgebouw, zoals in het haalbaarheidsonderzoek is gepresenteerd, een onwaarschijnlijk scenario is en ook niet tegemoet komt aan de wensen van de verenigingen.

FC Dordrecht Amateurs heeft de wens om in te toekomst te functioneren als aanvulling op de BVO. In het verleden hebben gesprekken (vanuit OMC) met RCD en DFC niet tot een intensieve samenwerking geleid en op dit moment is dat ook niet aan de orde. RCD en DFC delen dit beeld en zien in de toekomst geen intensieve samenwerking met elkaar op het sportpark. Er is grote behoefte aan een eigen identiteit in de vorm van eigen kantines met zicht op eigen hoofdvelden. RCD heeft de organisatie op orde en de wens om zelfstandig te functioneren. Er is geen behoefte aan inhoudelijke en/of organisatorische samenwerking met andere verenigingen. Mochten er ontwikkelingen zijn dan is RCD bereid om mee te praten, maar er is geen urgentie om als RCD iets te initiëren. DFC en The Hawks hebben wel onderling contact over een toekomstige ontwikkeling met elkaar en een aantal ideeën op papier gezet.

5) Vervolgtraject

De verenigingen geven aan dat zij op dit moment vooral behoefte hebben aan duidelijkheid. Zij zijn moe en teleurgesteld dat ook dit laatste traject niet tot een concreet plan leidt. Er is behoefte aan een rustige periode, waarin ieder voor zichzelf de balans op kan maken. Wellicht ontstaan er dan ook wel nieuwe en andere ontwikkelingen. Het ontbreken van urgentie en onderlinge synergie draagt op dit moment niet bij om te komen tot resultaten.

Hierbij de kosten en risico's voor de gemeente te minimaliseren door bijvoorbeeld ook te kijken naar maatschappelijke financiering voor het Sportpark Krommedijk.

Raadsleden (coalitie en oppositie) hebben voorafgaand aan het opstellen van de motie contact gehad met het adviesbureau Maatschappelijk Financierieren. Maatschappelijk Financierieren is gevraagd adviezen en/of scenario's op te stellen voor sportpark ontwikkeling. Bij Maatschappelijk Financierieren is opgevraagd welke afspraken hierover zijn gemaakt met raadsleden. Op basis daarvan is een concept opdracht geformuleerd door Maatschappelijk Financierieren die is toegezonden aan de ambtelijke organisatie voor akkoord. Op basis van de eerste gesprekken die in maart 2020 zijn gevoerd met betrokken partijen is een definitieve opdracht niet geformuleerd. Het draagvlak voor een serieus vervolgtraject leek na de eerste gesprekken al zeer beperkt te zijn. Op basis daarvan is ingeschat dat het beter is om eerst de gesprekken af te ronden en de inhoud hiervan terug te koppelen aan de gemeenteraad, voordat wordt overgegaan tot het uitzetten van eventuele adviezen bij externe partijen.

FC Dordrecht BVO de gelegenheid te bieden om op eigen kosten en risico's, eventueel gefaseerd, aan te haken, zodanig dat BVO-voorzieningen zonder gemeentegarantie privaat worden gefinancierd.

De afgelopen jaren zijn de kaders waarbinnen stadionontwikkeling kan plaatsvinden steeds duidelijker geworden voor de BVO. Het initiatief dat de gemeente heeft genomen met de systematiek maatschappelijk financieren lijkt op dit moment vanuit de optiek van de BVO niet tot een realistisch plan te leiden. Indien de gemeenteraad niet bereid is om aanpassingen te doen aan de eerder bepaalde kaders, dan ziet de BVO géén mogelijkheden om met een serieus plan voor stadionontwikkeling te komen.

Reactie FC Dordrecht op motie Sportpark Krommedijk

FC Dordrecht vindt het pijnlijk hoe er over de BVO wordt gesproken tijdens dit traject. De afgelopen jaren is er hard gewerkt om de financiën op orde te krijgen en dat is goed gelukt. De BVO is ook bereid om informatie hierover te delen met de gemeenteraad. Alle negatieve berichtgeving doet geen recht aan wat in de afgelopen jaren is gepresteerd.

Seizoen 2019-2020 zal de BVO afsluiten met een operationeel verlies van maximaal € 50.000,-.

Wanneer het seizoen onder normale omstandigheden was uitgespeeld was er sprake geweest van zwarte cijfers.

Het gevoel overheerst dat met de motie de BVO buitenspel is gezet, terwijl FC Dordrecht juist op verzoek van de gemeente is aangehaakt op het traject met maatschappelijk financieren. Stadionontwikkeling was daarvoor de aanleiding, maar nu wordt de focus verlegd naar de breedtesport. Na beantwoording van de motie verwacht de BVO op hetzelfde punt te zijn als 2 jaar geleden toen een commerciële stadionontwikkeling geen draagvlak kreeg binnen de gemeente. In het debat van januari is door de gemeenteraad aangegeven dat de BVO waardevol is voor de stad, maar in de motie wordt dat niet zichtbaar. Wees dan ook duidelijk als gemeenteraad. Toon "ballen" en spreek dat gewoon uit. Zonder ondersteuning vanuit de gemeente, zullen ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk uitblijven.

Breedtesport

Voor de breedtesport is het fijn dat daar de focus nu komt te liggen, maar eigenlijk constateert de BVO dat sport de afgelopen jaren niet serieus wordt genomen. Investerings worden nauwelijks gedaan en grote vraagstukken lopen vast. Het is fijn om te merken dat er de afgelopen maanden beweging komt in dossiers zoals Sportpark Schenkeldijk. De gemeente zal moeten inzien dat de sportinfrastructuur geld kost. Door het beleid van de afgelopen jaren is er vooral sprake van achteruitgang en dat zal in de toekomst anders moeten.

Ontwikkeling Sportpark Krommedijk

De BVO ziet ontwikkelingen op het sportpark niet direct gebeuren. Berichten uit het netwerk van de BVO geven aan dat de maatschappelijke partners niet aanhaken. Een duidelijk initiatiefnemer ontbreekt en zolang er geen concreet plan is om te beoordelen, zullen betrokken partijen niet de intentie uitspreken om zich ergens aan te verbinden. Samenwerking tussen de verenigingen is ook lastig, omdat er verschillende belangen spelen. Synergie op het sportpark is op dit moment dan ook erg beperkt. Wellicht dat beantwoording van de motie uiteindelijk meer duidelijkheid gaat geven en dat de gemeente zich gaat richten op een andere aanpak.

Toekomst

Financieel kan de BVO de huidige situatie nog een aantal jaren volhouden. De voorbereidingen voor het nieuwe seizoen zijn opgestart. Sluitpost op de begroting zal in eerste instantie het spelersbudget zijn en dus op het veld zichtbaar. Voor de langere termijn is dat geen houdbare situatie. Er moet perspectief zijn voor ontwikkelingen in de toekomst.

De BVO ziet een aantal mogelijkheden voor het vervolg:

- Geen mogelijkheid om aan te haken BVO op breedtesport
De kans dat de breedtesportverenigingen samen tot ontwikkelingen komen is minimaal. Hierdoor is de BVO beperkt om daarop aan te haken. Iedere partij zal waarschijnlijk voor zichzelf een toekomstplan maken. Het is aan de gemeente om dat te regisseren met het oog op de lange termijn toekomst van het sportpark.
- Opheffing BVO
Met € 1,2 miljoen kan de BVO schuldenvrij het betaald voetbal beëindigen. In eerste instantie wordt aan de gemeente gedacht om hiervoor dan het initiatief te nemen. De gemeente krijgt de sleutel van de opstallen en kan zelf bepalen wat zij er mee doet.
- Afhandeling FC Dordrecht Amateurs
Er dient duidelijkheid te komen over de definitieve inhuizing van FC Dordrecht Amateurs op het sportpark. De kans is klein dat het bedrag van € 800.000,- voldoende is voor inhuizing in de stadionplint, met het risico's dat verdere ontwikkeling **niet** gaat plaatsvinden.
- Heroverweging eerdere besluitvorming van de gemeenteraad
Naar aanleiding van de beantwoording van de motie komt de gemeenteraad alsnog terug op eerdere besluiten. De raad staat open voor aanpassing van de garantstelling en/of bestemmingsplan, waardoor er wel steun komt voor de BVO en behoud van betaald voetbal in Dordrecht.

- Verkoop van de BVO aan een andere partij
Wanneer deze partij niet kan ontwikkelen binnen de eerder genoemde kaders voor stadionontwikkeling, dan blijft de huidige situatie stand houden.

[waarbij] Controleerbaar onderscheid in stand blijft tussen de breedtesport (gemeente) en de BVO (FC Dordrecht);

Tijdens de gevoerde gesprekken met de betrokken partijen is dit punt niet aan de orde gekomen, gezien de input die tijdens deze gesprekken vanuit de betrokken partijen werd gegeven.

Uiterlijk in mei 2020 aan de raad te rapporteren over de financiële mogelijkheden om [het volgende] te bereiken:

De revitalisering van de breedtesportvoorzieningen in het algemeen

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken worden op dit moment geen financiële mogelijkheden gesignaleerd die voortborduren op het haalbaarheidsonderzoek, zoals dat aan de gemeenteraad is gepresenteerd. De betrokken maatschappelijke partijen spreken geen intentie uit om zich te verbinden aan financiële verplichtingen bij accommodatie ontwikkeling, zolang er geen concreet plan op tafel ligt. Onder de breedtesportverenigingen ontbreekt op dit moment urgentie en synergie om na te denken over gezamenlijke accommodatie ontwikkeling.

En dat er perspectief is voor de BVO [om] hierop aan te haken.

Gezien voorgaande informatie en de beperkte kaders waarbinnen de BVO kan ontwikkelen, is er op dit moment voor de BVO geen perspectief om bij ontwikkelingen aan te haken.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Rode draad in de gevoerde gesprekken is dat de verenigingen de behoefte uitspreken aan duidelijkheid over het verdere traject in de komende jaren. Uit de gesprekken blijkt geen urgentie voor accommodatie ontwikkeling. De verenigingen geven aan dat in de komende 5-10 jaar de gebouwen voldoen. Die periode kan worden gebruikt voor een andere aanpak, zodat op een langere termijn accommodatie ontwikkeling wel realistisch wordt. Uitzondering hierbij is de FC Dordrecht Amateurs met de "tijdelijke huisvesting" én het tekort aan trainingscapaciteit voor met name de voetbalsport. De maatschappelijke partners spreken geen intenties uit, zolang er concrete plannen ontbreken. De maatschappelijke partners geven aan geen urgentie te hebben om deel te nemen aan ontwikkelingen op het sportpark. De BVO ziet door het ontbreken van ontwikkelingen vanuit de breedtesport geen perspectief voor om aan te haken.

De gemeente constateert op dit moment nauwelijks tot geen draagvlak voor gezamenlijke ontwikkelingen op het sportpark. Niemand is echt tegen een ontwikkeling, maar eigenbelang overheerst bij partijen. De breedtesportverenigingen richten zich op de eigen vereniging, en onderlinge samenwerking is er in beperkte mate. De BVO is en blijft een eenling op het sportpark en verdere samenwerking tussen breedtesport en BVO is voor diverse partijen op dit moment geen onderwerp van gesprek. Iedereen blijft vooral 'op het eigen veld' en er wordt naar de gemeente gekeken voor een oplossing. Steeds meer wordt duidelijk dat vasthouden aan bestaande kaders (samenwerking, maatschappelijk financieren, draagvlak voor BVO) onvoldoende is om een realistische ontwikkeling in gang te zetten.

Conclusie is dat er op dit moment geen reële mogelijkheid wordt gezien voor het verder voortzetten van dit huidige traject en het financieren van ontwikkelingen op het sportpark via de systematiek van maatschappelijk financieren. Na het eerder afstand nemen door de gemeenteraad om te participeren in stadionontwikkeling, is tijdens de gesprekken duidelijk geworden dat dit niet het traject is waar de breedtesportverenigingen en maatschappelijke partners op dit moment vertrouwen in hebben.

Voor het vervolgtraject wordt het volgende geadviseerd.

Afronden haalbaarheidsonderzoek en motie Sportpark Krommedijk

De kaders voor stadionontwikkeling zijn al eerder duidelijk geworden. De gemeente wenst deze kaders niet te verruimen. Het is aan de BVO om te bepalen of zij dan nog toekomst ziet voor betaald voetbal in Dordrecht. Mogelijk dat deze verduidelijking de deuren opent voor nieuwe ideeën, maar serieus dient rekening te worden gehouden met het verdwijnen van betaald voetbal

in Dordrecht. Voor de verenigingen en maatschappelijke partners ontstaat duidelijkheid voor de komende jaren. Er zal voor de langere termijn nagedacht moeten worden over hoe de gemeente verenigingen wenst te faciliteren bij toekomstige accommodatie ontwikkelingen. Dit onderdeel zal ook aandacht krijgen bij de herijking van de Toekomstvisie Sportparken over hoe dit verder vorm gegeven kan worden.

Afronden afspraken met FC Dordrecht Amateurs

Zoals in de vorige RIB is aangegeven is voor het inhuizen van de vereniging een bedrag beschikbaar vanuit het budget fase 1 uitvoering Toekomstvisie Sportparken. Dit betreft een bedrag van circa € 800.000,-, waarmee een accommodatie in de plint van een vernieuwd stadion gerealiseerd kon worden. Nu dit niet realistisch lijkt, wordt voorgesteld om met de vereniging te verkennen wat de mogelijkheden zijn om (onder nog te bepalen voorwaarden) toch tot definitieve huisvesting te komen. Door voorwaarden mee te geven waaronder de vereniging dit budget kan investeren dient de gemeente voortouw te nemen om na te denken over gefaseerde ontwikkeling van het sportpark. Bijvoorbeeld door aan te geven op welke locatie accommodatieontwikkeling wenselijk is. Het afronden van de afspraken met FC Dordrecht Amateurs zorgt ook voor een andere dynamiek op het sportpark tussen de verenigingen. Er is dan immers sprake van een partij met investeringsmogelijkheden, welke geoptimaliseerd worden op het moment dat andere verenigingen de handen ineen slaan om samen te werken. Onder de juiste voorwaarden kan dit het begin worden van nieuwe gesprekken tussen de verenigingen.

Uitbreiding trainingscapaciteit

Ook in de vorige RIB is het capaciteitsprobleem aangekaart. Met FC Dordrecht Amateurs als extra bespeler op het sportpark is er behoefte aan meer trainingscapaciteit. Er is gevraagd om een bestaand grasveld om te zetten naar een kunstgrasveld. In de Kadernota 2021 is dit opgenomen. Positieve besluitvorming hierover door de gemeenteraad creëert voor de verenigingen rust, waarbij het grootste probleem van de verenigingen wordt opgepakt. Ook hier is het van belang dat de gemeente voortouw neemt om in afstemming met ontwikkelingen zoals de Dordwijkzone, te bepalen welke locatie zich het beste leent om een dergelijke investering te doen voor de lange termijn. Vanuit de verenigingen is positief gereageerd op de Kadernota 2021, waarin deze investering na enige jaren ook daadwerkelijk is opgenomen.

Programma Sportparken

De herijking van de Toekomstvisie Sportparken wordt de basis om toekomstige ontwikkelingen van de sportparken beter vorm te geven, vanuit een samenwerking met andere opgaven die we binnen de gemeente Dordrecht hebben. In de Startnotitie is hier een eerste inzicht in gegeven. Zowel de wijze waarop de gemeente dat wenst vorm te geven, als de rolverdeling in verantwoordelijkheden en financiering daarvan komen in het Programma Sportparken aan bod. Met uitzondering van de BVO hebben partijen de tijd om hier samen met de gemeente aan te werken.

De door de gemeenteraad genoemde "overlegtafels" tijdens de bespreking van de Startnotitie in de commissievergadering van 9 juni 2020 moeten worden gezien als een nieuwe start. De eerste positieve signalen ontstaan langzaam maar zeker door kleine projecten die in deze periode tot uitvoering komen. De eerste stappen om het vertrouwen weer een positieve boost te geven zijn genomen en via het traject van het Programma Sportparken ontstaat de mogelijkheid om dit verder vorm te geven.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing op dit moment.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Vervolgproces Sportpark Krommedijk n.a.v. motie 28 januari 2020 - Collegevoorstel;
Uitkomst haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering Sportpark Krommedijk incl. stadionontwikkeling FC Dordrecht - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toekomstvisie Sportparken 2015 (RIS 1511219);
RIB over voortgang Toekomstvisie Sportparken (RIS 1849136);
Coalitieakkoord 2018-2022;
RIB inzake ontwikkeling Sportpark Krommedijk, plannen FC Dordrecht en Realconomy (RIS

2151669);

Beantwoording door het college van vragen art. 40 RvO van de fracties VSP en D66 over herontwikkeling Sportpark Krommedijk (RIS 2406405);

RIB inzake Herontwikkeling Sportpark Krommedijk (RIS 242744);

RIB Uitkomst haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering Sportpark Krommedijk incl. stadionontwikkeling FC Dordrecht (RIS 2504649);

Vervolgproces Sportpark Krommedijk n.a.v. motie 28 januari 2020;

Memo Vertraging beantwoording Motie Sportpark Krommedijk (RIS 2562932).

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester