

# PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Martijn van den Heuvel	Project: Open Park Weert - Sporthal Boshoven Versie: 2 Datum: 07-12-2022
Ambtelijk opdrachtgever: Hans Jansen Gedelegeerd opdrachtgever: Henk Geraats (programmanager)	Projectmanager: Gaby Jansen

## **Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie**

De gemeente heeft een bestand aan binnensportaccommodaties in eigendom/exploitatie ter vervulling van de wettelijke taakstelling (huisvesting bewegingsonderwijs) en de maatschappelijke taakstelling (huisvesting sportactiviteiten van sportverenigingen). Beleid ten aanzien van de (gemeentelijke) sportaccommodaties wordt periodiek geactualiseerd. Dan wordt beoordeeld welke wijzigingen gewenst zijn.

Op 17 november 2021 is nota 'De Tweede Helft, ontwikkelingen sportaccommodaties 2021-2030' (hierna: nota de Tweede Helft) vastgesteld door de raad. Hierin zijn de richtingen en vervolgstappen vastgelegd voor wijzigingen op het gebied van de (gemeentelijke) sportaccommodaties in de periode 2021-2030. Er wordt o.a. ingegaan op sporthal Boshoven en de turnhal.

### Sporthal Boshoven



De sporthal is in 1982 gebouwd en wordt gebruikt ten behoeve van topsport (Basketbal Academie Limburg, hierna BAL), breedtesport (BC Weert '67) en bewegingsonderwijs (met name primair onderwijs). Voor de voortzetting van het gebruik is een gehele of gedeeltelijke

renovatie (of nieuwbouw) nodig in de periode 2021-2030. Daarbij moet ook gekeken worden naar de discrepantie tussen vraag en aanbod.



Synarchis heeft in 2021 het huidige gebruik, de wensen van de gebruikers en de verwachte ontwikkelingen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Er blijkt behoefte aan extra ruimte. Synarchis heeft een toekomstperspectief voor de sporthal uitgewerkt. Er zijn verschillende scenario's onderzocht, waaronder renovatie en nieuwbouw.

Op basis van het rapport van Synarchis is in nota de Tweede Helft de voorkeur uitgesproken om de sporthal te renoveren en uit te breiden met een sportzaal. Hierbij wordt de bestaande sporthal verduurzaamd. Dit scenario moet in overleg met de betrokken partijen nader worden getoetst met oog voor de mogelijke risico's. Ook moet de bezetting van de verschillende ruimtes in beeld worden gebracht waarbij besproken wordt of de gebruikers de lasten kunnen dragen. Hierna kan een definitieve keuze worden gemaakt.

De genoemde acties worden in voorliggend project uitgevoerd. Hierbij wordt nieuwbouw nog niet uitgesloten. Misschien kan een nieuw gebouw efficiënter gebruikt worden of bijdragen aan een beter ruimtegebruik op het sportpark. Ook technische aspecten of duurzaamheids-overwegingen kunnen hierbij een rol spelen.

### Turnhal

Sinds 2018 is er een turnhal op het HQ terrein. Het huidige huurcontract loopt tot 2028. Er is nog niet besloten of het nadien kan worden voortgezet. Om een goede toekomst voor de turnsport te borgen, is het van belang dat er tijdig een keuze wordt gemaakt voor de huisvesting vanaf 2028. Verplaatsing van de hal biedt kansen op aansluiting bij andere sportfaciliteiten. Uit nota de Tweede Helft volgt dat dit de meeste meerwaarde heeft op sportpark Boshoven. Dit moet nog worden getoetst bij de turnverenigingen, waarbij gekeken wordt naar de maatvoering en de mogelijke meerwaarde van de combinatie. Ook moet afstemming gezocht worden met Nederweert omdat daar ook (mogelijk) een turnaccommodatie komt.

Sinds de vaststelling van nota de Tweede Helft is gebleken dat het behoud van de turnhal op de huidige locatie niet voor de hand ligt. Daarom wordt de realisatie van de turnhal onderdeel van voorliggend project.

**Maatschappelijk Effect:**

Meer inwoners doen mee, inclusieve samenleving.

**Doel:**

Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.

De verouderde sporthal Boshoven wordt vernieuwd zodat bewegingsonderwijs en sportactiviteiten van verenigingen er kunnen blijven plaatsvinden.

De capaciteit van de sporthal wordt vergroot om knelpunten in het gebruik te verhelpen. Tevens wordt een turnhal toegevoegd. Door de omvang en inrichting is de accommodatie inzetbaar voor vele vormen van sport: bewegingsonderwijs voor de scholen op alle niveaus, zalsport op zowel prestatief als recreatief niveau en sportevenementen.

**Projectresultaat:**

Een toekomstbestendige en efficiënte sporthal en turnhal.

**Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK****▪ Geld:**

De boekwaarde van de sporthal per 31 december 2021 is ca. € 414.000. De afschrijving voor het jaar 2022 bedraagt ca. € 40.500.

Voor de huidige fase van het project wordt gebruik gemaakt van het budget van € 65.000 (specificatie: 65134) dat in februari 2022 beschikbaar is gesteld voor Open Park Weert. Hier bovenop is in de begroting voor 2023 een prioriteit van € 75.000 aangevraagd en goedgekeurd.

In de begroting voor 2023 is een vetgedrukte prioriteit van € 11 miljoen opgenomen voor de sporthal. Het is de planning om in juni 2023 een raadsvoorstel met de aanvraag van een voorbereidingskrediet voor te leggen aan de raad.

**▪ Risico's:**

Zie volgend tekstvak.

**▪ Organisatie:**

Het project is onderdeel van het programma Open Park Weert en wordt opgenomen in de projectstructuur van dit programma. Dit betekent dat het project wordt meegenomen in de vergaderingen van de stuurgroep en projectgroep van Open Park Weert. Daarnaast worden specifiek voor de sporthal de volgende werkgroepen opgericht:

- Een interne kerngroep die elke 4 weken vergadert, bestaande uit:
  - Projectmanager – Gaby Jansen
  - Projectassistent – Marie-Louise Schers
  - Beleidsmedewerker sport – Cisca van der Kraan
  - Beleidsmedewerker vastgoed – Ben van der Aa
- Een externe werkgroep die elke 6 weken vergadert, bestaande uit:
  - Projectmanager – Gaby Jansen
  - Beleidsmedewerker sport- Cisca van der Kraan en/of Ken Diederling
  - Sportverenigingen: BAL en BC Weert '67
  - Punt Welzijn voor bewegingsonderwijs
  - Turnverenigingen: Tensor Turnen Weert en Turnvereniging Jan van Weert

- **Tijd:**  
Gelet op de leeftijd van de sporthal en de knelpunten die er zijn, is het wenselijk dat de nieuwe sporthal zo snel mogelijk, bij voorkeur uiterlijk in 2025, wordt opgeleverd. De nieuwe turnhal moet voor 2028 gereed zijn omdat dan het huurcontract voor de huidige locatie eindigt.

Nota de Tweede Helft bevat een planning voor de voorgestelde vervolgstappen. Hierin is enige vertraging ontstaan omdat het project later kon starten.

Het project doorloopt het volgende proces:

1. Definitiefase

In deze fase wordt een Programma van Eisen opgesteld. Een architect zal het plan schetsmatig uitwerken en doorrekenen, zodat duidelijk wordt in hoeverre bepaalde keuzes uitvoerbaar en wenselijk zijn. Met deze informatie kan een keuze gemaakt worden tussen nieuwbouw of renovatie. Ook de exploitatiekosten worden meegenomen in dit proces. En er wordt met de gebruikers gekeken naar de betaalbaarheid van het door hen gewenste gebruik.

Het Programma van Eisen wordt op hoofdlijnen voorgelegd aan de raad. Hierbij wordt ook een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Deze fase heeft een relatie met het afronden van het inrichtingsplan voor het gehele sportpark. Idealiter vindt besluitvorming over beide projecten gelijktijdig plaats, naar verwachting in juni 2023.

2. Ontwerpfase

In deze fase wordt op basis van het Programma van Eisen een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp opgesteld. Het definitief ontwerp wordt vastgesteld door de raad i.c.m. een kredietaanvraag. Deze fase kan naar verwachting in 2024 worden afgerond.

3. Voorbereidingsfase

De bouw van de sporthal wordt voorbereid. Dit duurt ca. 1 jaar.

4. Realisatiefase

De sporthal wordt gebouwd. Deze fase duurt ca. 2 jaar.

5. Nazorgfase -aansluitend op bouw

Het gebouw wordt opgeleverd en overgedragen aan de vakgroep Beheer. Er vindt ook een evaluatie plaats.

- **Informatie:**

De raad wordt geïnformeerd over de projectopdracht en mogelijke afwijkingen die hierop plaatsvinden. De raad neemt een besluit over de hoofdlijnen van het Programma van Eisen (inclusief de keuze tussen renovatie of nieuwbouw), de kredietstelling en het ontwerp van de sporthal. Vooruitlopend op de besluitvorming wordt de raad bijgepraat over het proces.

Tweemaal per jaar wordt een reguliere voortgangsrapportage aangeboden aan het college.

Ontwikkelingen in het project worden tijdens het PFO met de bestuurlijk opdrachtgever besproken.

- **Communicatie & Participatie:**

Een goede communicatie met de gebruikers is essentieel. Daarom is er een externe werkgroep.

Het project heeft ook gevolgen voor de andere gebruikers en de bezoekers van het sportpark. Communicatie over de sporthal wordt gecombineerd met communicatie over de ontwikkeling van Open Park Weert. In overleg met een communicatieadviseur wordt dit per fase nader vormgegeven.

- **Kwaliteit:**

De kwaliteitscriteria worden vastgelegd in het Programma van Eisen. Hierin komt te staan welke ruimtes en (sport)voorzieningen nodig zijn en welke eisen worden gesteld aan het ontwerp, duurzaamheid, onderhoud etc. Startpunt voor het Programma van Eisen zijn de geldende normeringen, het rapport van Synarchis en nota de Tweede Helft. Ook wordt aansluiting gezocht op het gemeentelijk beleid rondom accommodaties en vastgoed, waaronder de plaatsing van tourniquets. Daarbij is het wenselijk dat in de sporthal incidenteel (sport)evenementen georganiseerd kunnen worden, waarbij er een goede balans moet zijn tussen de evenementen en het sportgebruik.

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de molenbiotop van de Sint Odamol en aan de Suffolkweg 26a. Dit beperkt de toegestane bouwhoogte in een deel van het gebied.

Mogelijk worden bij de uitvoering van het project innovatieve vormen van aanbesteden toegepast.

### **Risico's**

De huidige prijsontwikkeling kan ervoor zorgen dat de kosten aanzienlijk stijgen. Dit wordt meegenomen bij de kredietaanvragen.

De sporthal maakt onderdeel uit van Open Park Weert. De planvorming in het gehele gebied moet goed op elkaar afgestemd worden, net als de uitvoering. Dit kan leiden tot een vertraging.

Tegen de sporthal ligt een voormalige business club. Deze is niet in eigendom van de gemeente, de bijbehorende erfpachtovereenkomst is nog niet verlopen. De business club beperkt de bouw mogelijkheden in het gebied. Er wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit op te lossen.

In de sporthal en turnhal moeten verschillende verenigingen worden gehuisvest. Zij hebben allen hun eigen belangen en wensen, net als de gemeente. Het spreekt voor zich dat deze niet altijd op elkaar aansluiten. Tegenstrijdige belangen kunnen het proces frustreren. Om dit te voorkomen, gaan we in een vroeg stadium met elkaar in gesprek.

De gebruikers van de sporthal hebben allemaal eigen wensen voor de accommodatie. De realisatie van voorzieningen specifiek voor één vereniging zorgt voor risico's. Deze worden verkleind door hierover concrete en langdurige afspraken te maken.

Tijdens de bouwwerkzaamheden kunnen de verenigingen in beperkte mate uitwijken naar andere locaties. Maar niet altijd zal een alternatieve sporthal beschikbaar zijn. Dit betekent dat renovatie kan leiden tot hinder voor de gebruikers en extra kosten. Een goede fasering van de werkzaamheden is in dat geval belangrijk. Dit wordt meegenomen bij de uitwerking van het project.

Als het project lang duurt, moet de huidige turnhal langer worden gebruikt. Dit kan leiden tot extra kosten. Vanuit vastgoed wordt dit verder in beeld gebracht.

Er is een risico op vertraging als een bestemmingsplanprocedure nodig is. Door dit tijdig te signaleren, kan de benodigde procedure zo snel mogelijk worden opgepakt.

### **Participatie**

De participatie wordt per fase uitgewerkt in overleg met de participatieadviseur. Uitgangspunt is dat de gebruikers van de sporthal en turnhal via de externe werkgroep kunnen participeren

in het project. Omwonenden en andere verenigingen op het sportpark worden geïnformeerd over het project.

### **Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen**

Het project is onderdeel van het programma Open Park Weert. Voorliggend project richt zich uitsluitend op de sporthal en turnhal in dit gebied. Binnen het programma lopen ook projecten voor de herinrichting van het gebied (sportaccommodaties, verkeer, openbaar groen met parkeervoorzieningen etc) en een toegang vanaf de Suffolkweg. Hiervoor worden aparte projectopdrachten opgesteld.

De nota voorzieningenstructuur wordt herzien. De kaders voor de herijking nemen we mee in voorliggend project.

### **Overige randvoorwaarden**

Het project wordt in een kleine kerngroep uitgewerkt. Andere collega's haken aan vanuit het project Open Park Weert. In dat project wordt ook de definitieve locatie van de sporthal bepaald.

### **Besluit College B&W**