

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel DJ-2063191
Naam opsteller voorstel	: Gaby Jansen g.jansen@weert.nl / 0495575417	Zaaknummer: 1869320
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	

### Onderwerp

Open Park Weert – herinrichtingsplan en accommodaties.

### Voorstel

1. Open Park Weert te benoemen als multifunctioneel beweegpark met een open karakter.
2. Open Park Weert als uitbreidingslocatie te gebruiken voor de clustering van verenigingen.
3. Onderzoek te doen naar de wijze waarop op Open Park Weert een multifunctionele buitensportaccommodatie gerealiseerd kan worden onder regie van de gemeente.
4. Op Open Park Weert een binnensportaccommodatie te realiseren met een sporthal, sportzaal en turnhal.
5. De realisatie van de binnensportaccommodatie uit te voeren door middel van nieuwbouw.
6. Het herinrichtingsplan voor Open Park Weert vast te stellen.
7. Een urban sportterrein te realiseren op Open Park Weert.
8. Het voor het urban sportterrein toegekende voorbereidingsbudget en de vetgedrukte prioriteit ter hoogte van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het urban sportterrein.
9. Een investeringsbudget ter hoogte van € 1.650.000,- beschikbaar te stellen voor:
  - a) de plankosten tot en met de voorbereidingsfase van het herinrichtingsplan ter hoogte van € 550.000,-.
  - b) de bijkomende kosten tot het technisch ontwerp en ambtelijke uren van de binnensportaccommodatie ter hoogte van € 1.000.000,-.
  - c) de onderzoekskosten en ambtelijke uren van de buitensportaccommodatie ter hoogte van € 100.000,-.
10. De kapitaallasten van de buitensportaccommodatie ter hoogte van € 20.140,- met ingang van 2025 ten laste te brengen van het begrotingssaldo en de kapitaallasten van het herinrichtingsplan en de binnensportaccommodatie ter hoogte van € 42.294,- met ingang van 2028 ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

### Inleiding

Open Park Weert (ook bekend als Sportpark Boshoven) is de grootste en meest centrale sportvoorziening in Weert. De openbare ruimte, de sporthal en een deel van de sportvelden met buitensportaccommodaties zijn verouderd en/of gedateerd. Het park moet gerevitaliseerd worden, waarbij het zijn parkfunctie behoudt en openheid blijft uitstralen. Hierbij hebben de gebruikers behoefte aan extra ruimte. Clustering van verenigingen draagt bij aan de toekomstbestendigheid. Het park moet aantrekkelijk zijn voor de leden van de verenigingen, maar ook voor mensen die geen lid zijn. Zodat alle Weertenaren worden uitgenodigd om te bewegen en elkaar kunnen ontmoeten op Open Park Weert. Daarmee kan het bijdragen aan de positieve gezondheid van onze inwoners.

Er wordt al een aantal jaren gewerkt aan de revitalisering van het sportpark. In 2015 is gestart met de 'Open Club Boshoven Weert-Noord Verenigd!'. Dat is een samenwerking tussen alle huidige en enkele potentiële gebruikers van het sportpark. De samenwerking in de laatste samenstelling is beëindigd. Het is mogelijk dat deze bij de uitwerking van de revitaliseringsplannen van Open Park Weert een doorstart maakt.

In 2019 en 2022 zijn raadsbesluiten genomen over de herontwikkeling. Hierbij was geen rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen op het park, zoals de vernieuwing en uitbreiding van de binnensportaccommodatie en de clustering van (voetbal-)verenigingen. Daarom heeft uw raad in 2022 opdracht gegeven om het herinrichtingsplan te vernieuwen. Afgelopen jaar zijn scenario's opgesteld voor de herinrichting van het park. Hierbij is integraal gekeken naar de openbare ruimte en de sportaccommodaties. De verschillende scenario's zijn samen met de gebruikers uitgewerkt. Dit heeft geleid tot het herinrichtingsplan dat in dit raadsvoorstel wordt voorgelegd aan uw raad (zie bijlage 1).

De ontwikkeling van de binnensportaccommodatie volgt uit Nota de Tweede Helft, ontwikkelingen sportaccommodaties 2021-2030 (hierna: Nota de Tweede Helft), die in november 2021 door uw raad is vastgesteld. In de Nota wordt toegelicht dat sporthal Open Park Weert (ook bekend als sporthal Boshoven) een gunstige ligging heeft, centraal in Weert. Ze vormt een onderdeel van een groot sportcluster en is goed bereikbaar. Maar de sporthal is verouderd. In Nota de Tweede Helft is onderbouwd dat het de voorkeur heeft om de binnensportaccommodatie te renoveren en uit te breiden met een sportzaal en eventueel een turnhal. Sindsdien is er veel gebeurd. Er is een energiecrisis, de bouwkosten zijn fors gestegen en de oorlog in Oekraïne heeft gevolgen voor onze economie. Dit is voldoende aanleiding om de voorkeur voor renovatie (vernieuwbouw) van de binnensportaccommodatie te heroverwegen en dit scenario opnieuw te vergelijken met het scenario nieuwbouw. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in voorliggend raadsvoorstel.

Voor de herinrichting van het park, de realisatie van een binnensportaccommodatie en de realisatie van een buitensportaccommodatie zijn investeringen nodig. Hiervoor worden in de meerjarenbegroting 2024-2027 prioriteiten opgenomen. Daarnaast komt er financiering uit onderwijshuisvesting omdat de accommodatie ook gebruikt wordt voor bewegingsonderwijs. Vooruitlopend op de goedkeuring van de prioriteiten wordt in voorliggend raadsvoorstel een budget aangevraagd voor de uitwerking van de deelprojecten.

Bijlage 2 bevat achtergrondinformatie over Open Park Weert. De situatie van de verschillende gebruikers van het park wordt beschreven, net als het gemeentelijk beleid. Ook staat hierin het programma voor de herontwikkeling van het sportpark.

### **Relatie tot de strategische visie**

Het sportpark behoudt zijn groene uitstraling en biedt ruimte om te sporten, ontmoeten, en verblijven. Daarmee draagt het bij aan 'Goed Wonen voor iedereen', 'Iedereen doet mee' en 'Groen inzetten in al zijn kwaliteiten'.

### **Beoogd effect**

De herinrichting van Open Park Weert en de nieuwbouw van de accommodaties stellen inwoners in staat om te sporten en te bewegen. Het voorstel draagt bij aan het effect uit het beleidsplan sociaal domein 'Meer inwoners doen mee, inclusieve samenleving'.

## **Beoogd(e) doel(en)**

Het project levert een bijdrage aan:

- Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.
- Sportverenigingen toekomstbestendig maken, meer met elkaar verbinden en laten samenwerken.
- Efficiënt gebruik van een sportaccommodatie biedt kans op de verhoging van sportdeelname in Weert en efficiënte bezettingsgraden.
- Een opener sportpark draagt bij aan een gezondere en vitalere samenleving en een hogere bezettingsgraad.
- Meer beweging.
- Behoud groene uitstraling, dit nodigt ook uit voor individuele sporten.
- Een betere klimaatadaptatie op het park.
- Een betere (verkeers)veiligheid, voor voetgangers en fietsers, in en rondom het sportpark.

## **Argumenten**

### *1.1 Een multifunctioneel beweegpark draagt bij aan de positieve gezondheid in Weert.*

In bijlage 2 wordt toegelicht dat Weert een inclusieve gemeente wil zijn, waarin iedereen meetelt, meedoet en bijdraagt naar vermogen. Hierbij wordt aansluiting gezocht op het gedachtegoed van Positieve Gezondheid.

Door de realisatie van een multifunctioneel beweegpark worden inwoners gestimuleerd en gefaciliteerd om te sporten en andere mensen te ontmoeten. Dus niet alleen de leden van de sportverenigingen, maar bijvoorbeeld ook individuele sporters. Zij worden uitgedaagd met de sportvoorzieningen in de openbare ruimte. Maar het park is er ook voor andere inwoners. Een ouderengroep kan overdag bijvoorbeeld komen kaarten. En individuele wandelaars kunnen elkaar treffen.

Ook andere keuzes dragen bij aan de positieve gezondheid. De openbare ruimte wordt toegankelijk voor iedereen en verkeerssluw. We stimuleren gebruikers om zoveel mogelijk te voet of met de fiets te komen in plaats van met de auto.

### *1.2 Het sportpark kan beter worden ingezet voor (bewegings)onderwijs.*

In het basisonderwijs is een trend gaande waarin het gymonderwijs niet standaard in een sportzaal/hal wordt gegeven. Een open sportpark is een ideale locatie voor het onderwijs om te sporten en bewegen en kan ook worden ingezet voor een rijke schooldag.

### *2.1 De ligging en grootte van Open Park Weert zijn gunstig voor de clustering.*

Het sportpark is goed bereikbaar en sluit goed aan op de woonomgevingen en er is voldoende afstand om overlast te voorkomen. Het is een groot park met voldoende ruimte voor sportvelden. Ook is er ruimte voor de benodigde accommodaties. En er kan een combinatie worden gezocht met de andere functies op het park, zoals voetbal en tennis.

### *3.1 De clustering van verschillende verenigingen in één gezamenlijke accommodatie is in lijn met de kaders van de bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur.*

Op dit moment hebben de buitensportverenigingen ieder een eigen accommodatie. De sportverenigingen gebruiken deze accommodaties met name in het weekend en de avonden. Overdag staan ze leeg. Daarmee biedt gedeeld gebruik met elkaar en andere (maatschappelijke) functies veel kansen, ook op het gebied van samenwerking. Het draagt bij aan een optimale clustering van activiteiten teneinde leegstand terug te dringen waarmee exploitaties verbeterd kunnen worden. Dit is een van de kaders van de bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningen structuur.

### *3.2 De buitensportverenigingen kunnen de accommodatie zelf niet financieren.*

Het is beleid van de gemeente Weert dat buitensportaccommodaties door sportverenigingen worden gefinancierd. De gemeente kan garant staan en er zijn landelijke subsidiemogelijkheden. Aanvullend hierop is aan FC Oda een investeringssubsidie van 25% toegezegd, waarvoor in de gemeentebegroting een structureel bedrag geraamd is van € 13.252,-.

De afgelopen jaren hebben de verenigingen diverse plannen ontwikkeld voor de vernieuwing van de accommodaties op het sportpark. Deze zijn echter niet tot uitvoering gekomen. Inmiddels zijn de energie- en bouwkosten aanzienlijk gestegen. De stichtingskosten van de voetbalaccommodatie zijn indicatief geraamd op € 3,6 miljoen exclusief btw en rentekosten tijdens de bouwperiode. De verenigingen hebben aangegeven dat zij dit niet kunnen financieren.

### *3.3 Als de gemeente de accommodatie realiseert, is er maximale invloed op de clustering van voorzieningen.*

Er kunnen combinaties worden gelegd met andere verenigingen en functies die nu nog niet aanwezig zijn op het sportpark. In de buitensportaccommodatie kunnen daardoor knelpunten in andere (maatschappelijke) voorzieningen verholpen worden. Dit is met name mogelijk als de gemeente de gehele buitensportaccommodatie realiseert, inclusief kantine.

### *3.4 Als de gemeente de accommodatie realiseert, worden de verenigingen ontlast.*

De verenigingen kunnen zich richten op hun sportactiviteiten en hebben geen bemoeienissen met de financiering en het onderhoud van het gebouw. Dit is extra relevant als gevolg van de recente kostenstijgingen en het gebrek aan vrijwilligers bij verenigingen.

### *3.5 Het onderzoek maakt de exploitatiekosten en risico's inzichtelijk.*

Als de gemeente de regie en verantwoordelijkheid neemt in de realisatie en het onderhoud van de accommodatie, biedt dat kansen. Maar er zijn ook risico's. Daarom wordt het plan verder uitgewerkt. De ruimtevraag wordt nader in beeld gebracht. Ook wordt gekeken naar de exploitatie van het gebouw en hoe dat zich verhoudt tot andere accommodaties in Weert. Er wordt bepaald of de huur voor verenigingen betaalbaar is.

### *4.1 Er is behoefte aan een extra ruimte om te sporten en te bewegen.*

Op Open Park Weert staat nu een sporthal. In Nota de Tweede Helft wordt onderbouwd dat er behoefte is aan extra ruimte in deze binnensportaccommodatie:

- Overdag is de capaciteit van de accommodatie nu noodzakelijk voor bewegingsonderwijs. Daarnaast zou Basketbal Academie Limburg (BAL) graag overdag trainingen geven. En er zijn sportgroepen die overdag willen sporten.
- In het weekend heeft BAL behoefte aan ruimte voor wedstrijden. Ook is er behoefte aan ruimte voor de organisatie van (sport)evenementen, zoals inloop bij Open Dagen, kampioenschappen en toernooien.

Synarchis heeft onderzoek gedaan naar de toekomst van de sporthal. Dit onderzoek is een bijlage bij Nota de Tweede Helft. In het onderzoek wordt onderbouwd dat de bestaande knelpunten worden verholpen met de realisatie van een binnensportaccommodatie met een sporthal, sportzaal en turnhal.

### *4.2 Het realiseren van een grote binnensportaccommodatie op deze locatie biedt meerwaarde voor de lange termijn.*

De accommodatie is onderdeel van een groot en centraal gelegen voorzieningencluster voor de sport in Weert. Goed bereikbaar voor verenigingen, sportgroepen, scholen uit Weert en bezoekers van buiten Weert. Door de uitbreiding wordt de accommodatie inzetbaar voor vele vormen van sport: bewegingsonderwijs voor de scholen, zaalsport op zowel prestatief als recreatief niveau en (sport)evenementen.

#### *4.3 De uitbreiding biedt meer gebruiksmogelijkheden aan BAL.*

In het topsportbeleid is er altijd voor gekozen om het topbasketbal te ondersteunen. Het geschikt maken en houden van de accommodaties is daarvan een onderdeel.

BAL ervaart een aantal knelpunten in de huidige situatie. Door eisen van de bond is behoefte aan extra ruimte en flexibiliteit. Zo moet BAL in de weekenden op vrijdagavond, zaterdag en/of zondag wedstrijden kunnen spelen. De opbouwtijd van de vloer voor wedstrijden neemt hierbij speeltijd weg.

#### *4.4 De binnensportaccommodatie maakt het mogelijk om sporthal Altweerderheide op termijn te sluiten.*

Sporthal Altweerderheide wordt nu gebruikt voor het oplossen van knelpunten vanwege gebrek aan capaciteit in Weert, maar het is door de beperktere functionaliteit en de ligging geen optimale oplossing voor de lange termijn. Daarom bevat Nota de Tweede Helft de voorlopige keuze om sporthal Altweerderheide te sluiten. Na realisatie van de binnensportaccommodatie op Open Park Weert zal besloten worden om de sporthal op Altweerderheide buiten gebruik te stellen.

#### *4.5 De huidige turnhal komt op termijn te vervallen.*

De huidige turnhal op het HQ terrein wordt tot en met 2027 gehuurd. De eigenaar wil het pand na afloop van het huurcontract slopen om plaats te maken voor woningbouw. Hierdoor hebben de turnverenigingen een nieuwe turnhal nodig, die voldoet aan de huidige kwaliteitseisen van zowel het bouwbesluit als de Nederlandse turnbond.

#### *4.6 De combinatie van de turnhal met sporthal Open Park Weert biedt veel voordelen voor het gebruik.*

In Nota de Tweede Helft wordt toegelicht dat het de voorkeur heeft om de turnhal te combineren met sporthal Open Park Weert. Er kan een optimale synergie worden gerealiseerd met de sporthal. De binnensportaccommodatie is geschikt voor de organisatie van grote turnwedstrijden.

#### *5.1 Bij nieuwbouw is de continuïteit van het gebruik beter geborgd.*

De verenigingen kunnen slechts in beperkte mate uitwijken naar een andere binnensportaccommodatie. Daarom is het wenselijk dat de verenigingen tijdens de bouwwerkzaamheden zo lang mogelijk kunnen blijven sporten in sporthal Open Park Weert.

Bij nieuwbouw kan het gebruik van de sporthal worden voortgezet tot de nieuwe binnensportaccommodatie gereed is.

Als gekozen wordt voor vernieuwbouw, moet dit in meerdere fasen uitgevoerd worden om het gebruik niet in het gedrang te laten komen. Een aantal zaken kan worden uitgevoerd in een vakantieperiode. Echter, er kan niet worden uitgesloten dat de sporthal voor langere tijd buiten gebruik wordt gesteld. En als de sporthal wel gebruikt kan worden, zal sprake zijn van overlast door de bouwplaatsinrichting (alternatieve entree), stof, geluid etc. Bovendien leidt dit tot extra kosten.

#### *5.2 Nieuwbouw biedt meer vrijheid in het ontwerp en de ligging van het gebouw.*

Bij vernieuwbouw ben je gebonden aan de huidige ligging van de sporthal. De overige ruimtes moeten hier omheen geplaatst worden. Deze beperking is er niet als voor nieuwbouw gekozen wordt.

#### *5.3 Bij nieuwbouw zijn er minder risico's omdat je niet afhankelijk bent van de huidige staat van het gebouw.*

Bij vernieuwbouw kan vrijwel alleen de staalconstructie blijven staan. De overige zaken dienen vervangen te worden. De kosten en de voortgang zijn afhankelijk van de huidige staat van de sporthal. Pas als je start met de werkzaamheden wordt duidelijk wat de

huidige situatie is. Dit neemt risico's met zich mee die in mindere mate spelen bij nieuwbouw.

*5.4 De kosten voor nieuwbouw zijn nagenoeg gelijk aan de kosten voor vernieuwbouw.* Povse Timmermans heeft een scenariostudie uitgevoerd naar de mogelijkheden om de binnensportaccommodatie te realiseren door middel van nieuwbouw en vernieuwbouw (zie bijlage 3). Hierbij is rekening gehouden met de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De scenario's zijn financieel doorgerekend door Schreven's Bouwkosten Advies-Buro. De stichtingskosten voor vernieuwbouw worden geraamd op € 17,7 miljoen excl. btw. Voor nieuwbouw is dat € 17,6 miljoen excl. btw.

*6.1 Het herinrichtingsplan is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in het gebied.*

Het herinrichtingsplan geeft weer waar de verschillende functies in het sportpark worden gesitueerd. De exacte ligging, maatvoering en vormgeving is nog niet bepaald. Na de besluitvorming over het herinrichtingsplan wordt dit uitgewerkt. Er wordt bijvoorbeeld bepaald hoeveel parkeerplaatsen exact moeten worden aangelegd en op welke wijze dat het beste kan plaatsvinden. Ook wordt bepaald welke (openbare) sportvoorzieningen worden aangelegd.

*6.2 Het herinrichtingsplan biedt ruimte aan de verschillende verenigingen, ook om te groeien.*

Het herinrichtingsplan biedt ruimte aan het programma voor het gebied (zie hoofdstuk 4 in bijlage 2). Het rode bouwvlak tussen de tennisvelden en het honk- en softbalveld is bedoeld voor de nieuwbouw van de binnensportaccommodatie. Deze is zichtbaar vanaf de Ringbaan. Voor de voetbal-, scheidsrechters- en honk- en softbalvereniging wordt één gezamenlijke buitensportaccommodatie gerealiseerd in het rode bouwvlak bij de voetbalvelden. De kantine van de accommodatie staat centraal op de middenas van het hoofdveld van de voetbalaccommodatie. Daarnaast is meer ruimte beschikbaar voor de tennisvereniging, zodat deze extra padelbanen kan aanleggen. En de Bosuil komt meer in het zicht te staan door de sloop van de gebouwen waar nu de HangOut en postduivenvereniging zijn gevestigd. Het herinrichtingsplan biedt ook ruimte voor het terugplaatsen van speelvoorzieningen. Het festivalterrein kan ter plaatse van de twee voetbalvelden aan de oostzijde worden gerealiseerd.

Er zijn een aantal aandachtspunten bij de uitwerking van het plan:

- In het herinrichtingsplan komt het huidige gebouw van de HangOut te vervallen. Het jongeren centrum is een wijkoverstijgende voorziening die goed past op het sportpark. Er moet voor de HangOut een nieuwe locatie worden gezocht. Hiervoor zijn twee opties in beeld: een combinatie met de binnensportaccommodatie of een combinatie met de buitensportaccommodatie. Bij de uitwerking wordt dit meegenomen.
- Het gebouw van de postduivenverenigingen komt te vervallen. De vereniging moet op termijn verhuizen. Hierover zijn we in gesprek met de postduivenvereniging. Zij zijn, met onze ondersteuning, op zoek naar een andere locatie. Op dit moment is die locatie nog niet gevonden.
- Het huidige oefenlokaal van de Bosuil staat in het gebied waar de tennisvereniging kan uitbreiden. Op termijn kan dat ongewenste beperkingen opleveren. Het lijkt dan logischer om het oefenlokaal te verplaatsen, zodat het dichterbij de Bosuil staat. Indien dit aan de orde is, wordt deze optie nader onderzocht waarbij ook gekeken wordt naar de kosten en huuropbrengsten.

*6.3 In het (openbaar) gebied is volop ruimte voor bewegen en ontmoeten.*

Rond de accommodaties ontstaat een brede allee die kan functioneren als een sportboulevard met multifunctionele sportfaciliteiten. Deze boulevard wordt een dynamische en actieve centrale verblijfsplek die alles met elkaar verbindt. Ook rond de parkeerplaatsen is ruimte voor groen, bewegen en ontmoeten.

*6.4 Het herinrichtingsplan draagt de ruimtelijke doelstellingen uit.*

De identiteit van het sportpark blijft behouden. Het huidige ruimtelijke raamwerk van met name de groenstructuren blijft zoveel als mogelijk gehandhaafd waarmee de kwaliteit van het park gewaarborgd blijft. Door clustering van de accommodaties en de verplaatsing van de sporthal ontstaat er op het park extra ruimte om de landschappelijke kwaliteit en het gebruik als park voor ontspanning te versterken. De groene long Open Park Weert wordt nog meer het toonbeeld van gezondheid.

*6.5 Het herinrichtingsplan draagt bij aan een betere (verkeers)veiligheid.*

Bij de herontwikkeling zetten we in op een autoluw park. Door de verplaatsing van de binnensportaccommodatie ontstaat bij de entree van het park ruimte voor parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen voorzien aan de Suffolkweg-Zuid. De parkeerplaatsen worden aangelegd in een groene setting en in combinatie met ruimte voor spelen en bewegen. Langzaam en snel verkeer worden zo goed mogelijk gescheiden, de paden worden vernieuwd en de openbare verlichting wordt verbeterd. Ook wordt een fietspad voor langzaam verkeer gerealiseerd vanaf de Suffolkweg. Met deze extra ontsluiting worden de toegankelijkheid en bereikbaarheid vergroot. Fietsgebruik wordt gestimuleerd en mensen worden uitgenodigd om een 'rondje park' te maken.

*6.6 De bestaande accommodaties van de verenigingen kunnen tijdens de bouwwerkzaamheden in gebruik blijven.*

De binnensport- en buitensportaccommodatie worden dusdanig gepositioneerd, dat tijdelijke huisvesting niet of nauwelijks nodig is.

*6.7 In het herinrichtingsplan is rekening gehouden met een molenbiotoop.*

De Odamolent ligt vlakbij het sportpark, aan de Suffolkweg. Een molen beperkt de bouwhoogte die in de omgeving is toegestaan door middel van een molenbiotoop. In het herinrichtingsplan worden de toegestane bouwhoogtes niet overschreden.

*7.1 Een urban sportterrein en Open Park Weert versterken elkaar.*

De begroting voor 2023 bevat een prioriteit voor de realisatie van een urban sportterrein. Urban sport (bijvoorbeeld in de vorm van een pump-track baan) is een uitdagende trend die de jeugd tussen 12 en 18 jaar de vrijheid biedt om te sporten wanneer zij dit wil. Deze doelgroep haakt vaak af bij de georganiseerde sport.

Door het urban sportterrein op Open Park Weert te realiseren, blijft het sportpark ook voor de jeugd tussen 12 en 18 jaar interessant. Jongeren komen voor het urban sportterrein naar het sportpark en komen daarbij in aanraking met de andere mogelijkheden om te sporten. Dit geeft een extra impuls aan Open Park Weert en de Open Club gedachte.

*7.2 Jongeren centrum HangOut kan gebruik maken van het urban sportterrein.*

Op het sportpark bevindt zich jongeren centrum HangOut. Deze richt zich op jongeren tussen 10 en 18 jaar. Kruisbestuiving is mogelijk als de HangOut in hetzelfde gebied ligt als het urban sportterrein.

*8.1 Het budget van de vetgedrukte prioriteit is nodig voor de realisatie van het urban sportterrein.*

In de begroting 2023 is een vetgedrukte prioriteit opgenomen voor de realisatie van het urban sportterrein ter hoogte van € 250.000,-. Dit terrein wordt binnen het herinrichtingsplan gerealiseerd.

*8.2 De raad moet expliciet besluiten over de inzet van vetgedrukte prioriteiten.*

Een vetgedrukte prioriteit dient middels een raadsvoorstel voorgelegd te worden aan de raad.

*8.3 Aparte voorbereidingskosten voor het urban sportterrein worden niet gemaakt omdat het urban sportterrein wordt meegenomen in het grotere geheel van het herinrichtingsplan.*

*8.4 De prioriteit voor de voorbereidingskosten voor het urban sportterrein kan ingezet worden om o.a. de prijsstijgingen van de realisatie van het urban sportterrein te compenseren.*

*9.1 Er zijn middelen nodig voor de verdere ontwikkeling van de plannen voor Open Park Weert.*

Het raadsbesluit is de basis voor de verdere uitwerking van het plan. Met het investeringsbudget kunnen de volgende activiteiten worden opgepakt:

- Voor de binnensportaccommodatie wordt een Programma van Eisen opgesteld. Hierna start de ontwerpfase.
- Voor de buitensportaccommodatie wordt de ruimtevraag uitgewerkt waarbij gekeken wordt naar de kosten, exploitatie, betaalbaarheid en verantwoordelijkheden.
- Voor het herinrichtingsplan wordt bepaald welke (sport)voorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Ook worden onderzoeken uitgevoerd om te komen tot een Definitief Ontwerp met een kostenraming voor de realisatie.
- Het urban sportterrein kan worden aangelegd, mits dit geen knelpunt oplevert voor de andere werkzaamheden op het park.
- Er wordt een planologische procedure doorlopen.

Voor de vervolgactiviteiten worden in de meerjarenbegroting 2024-2027 prioriteiten aangevraagd.

*9.2 Door nu middelen beschikbaar te stellen, kan het project Open Park Weert integraal aangepakt en gecontinueerd worden.*

Met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget kan het plan vooruitlopend op de begrotingsbehandeling 2024 verder worden uitgewerkt.

*10.1 De kapitaallasten zijn niet voorzien in de (meerjaren)begroting en worden daarom in het jaar na gereedmelding ten laste van het begrotingssaldo gebracht.*

### **Kanttekeningen en risico's**

#### Algemene kanttekeningen en risico's

*1. De Open Club gedachte hangt niet af van de accommodaties en het herinrichtingsplan alleen.*

Daarom willen we inzetten op het versterken van de samenwerking op het park. Dit wordt meegenomen bij het uitwerken van het Gezond en Actief Leven Akkoord, waarvoor momenteel een plan wordt voorbereid.

*2. Er is nog geen besluit genomen over de clustering van voetbalverenigingen op het sportpark.*

Voor het opstellen van het accommodatiebeleid is een onderzoek naar de toekomst van de voetbalsport uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij Nota de Tweede Helft gevoegd. Het leidt tot de conclusie dat een schaalvergroting nodig is om een toekomstbestendige situatie te bereiken. Daarom wordt een clustering van de voetbalverenigingen voorgesteld. Hiervoor

loopt een apart traject. Het is nog niet duidelijk wat dit betekent voor de te realiseren accommodatie en sportvelden op Open Park Weert. Wel staat vast dat bij de realisering van de nieuwe buitensportaccommodatie voorgesorteerd moet worden op een mogelijke clustering en een grote toekomstbestendige voetbalclub.



3. *In de huidige fase zijn de deelprojecten nog niet volledig uitgewerkt, wat leidt tot onzekerheden over de benodigde investeringsbudgetten en exploitatie.*

De programma's voor de deelprojecten zijn bijvoorbeeld nog niet vastgesteld. En het staat nog niet vast waar de HangOut wordt gerealiseerd en wat dat voor gevolgen heeft voor de ruimtevrage. Voor de accommodaties zijn de huurinkomsten nog niet in beeld. Ook de kosten voor inrichting en de exploitatie moeten nog worden uitgewerkt. Er wordt nog onderzocht of subsidie kan worden aangevraagd voor een deel van de kosten. Daarnaast moet worden bepaald hoe moet worden omgegaan met btw. De realisatie van een sportaccommodatie is niet altijd btw-plichtig, dit is onder andere afhankelijk van de wijze waarop de accommodatie verhuurd wordt.

Bij de uitwerking van de plannen worden deze zaken meegenomen, hetgeen leidt tot meer duidelijkheid over de vast te stellen investeringsbudgetten.

4. *De prijzen kunnen stijgen.*

In de kostenramingen voor de binnen- en buitensportaccommodatie is rekening gehouden met een indexatie en met de onzekerheid van de situatie in Europa.

5. *Risico op vertraging als gevolg van een te doorlopen planologische procedure.*

Voor de accommodaties in het herinrichtingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan nodig. In het op te stellen omgevingsplan moet worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn. Er moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van ongeveer 1 jaar vanaf het opstellen van het plan tot en met de voorziene vaststelling door de gemeenteraad.

Kanttekeningen en risico's met betrekking tot de binnensportaccommodatie

6. *Tegen de huidige sporthal ligt een voormalige business club.*

De business club beperkt de bouwmogelijkheden in het gebied, met name als gekozen wordt voor vernieuwbouw. Er is gestart met een juridische procedure om de opheffing te vorderen van het erfpachtrecht.

Kanttekeningen met betrekking tot de buitensportaccommodatie

7. *De realisatie van één gezamenlijk gebouw zou voordelen hebben wat betreft stichtings- en exploitatiekosten.*

Het is een optie om één gebouw te realiseren voor de binnen- én buitensport. Dit leidt tot een kostenbesparing op de realisatiekosten, zeker als er sprake is van een ruimtebesparing omdat de verenigingen bepaalde ruimtes kunnen delen. Ook de jaarlijkse exploitatiekosten zouden bij één gezamenlijk gebouw lager zijn doordat sprake is van gezamenlijk onderhoud en kostenbeheer. Echter, de realisatie van één gezamenlijk gebouw betekent ook dat er veel stakeholders betrokken moeten worden. Dit maakt de toekomstige exploitatie complex en het vergroot het risico op vertraging. Bovendien is er vanuit de gebruikers weinig draagvlak voor deze optie. Daarom heeft de realisatie van één gezamenlijke accommodatie niet de voorkeur.

8. *Als de gemeente de buitensportaccommodatie realiseert, kunnen mogelijk minder subsidies worden aangevraagd dan wanneer verenigingen zelf bouwen.*

Sportverenigingen kunnen gebruik maken van de Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties. Hiermee kan de realisatie van de buitensportaccommodatie onder voorwaarden medegefinancierd worden. De subsidiebijdrage is 30%.

Als de gemeente een sportaccommodatie realiseert, kan gebruik worden gemaakt van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport. In dit geval komt 15% van de te verwachten kosten in aanmerking voor subsidie.

Het verschil in subsidiemogelijkheden wordt meegenomen in het onderzoek naar de realisatie van de accommodatie en de mogelijke samenwerkingsvorm tussen de betrokken instellingen en verenigingen op het Open Park Weert.

Kanttekeningen en risico's met betrekking tot het herinrichtingsplan

9. Het herinrichtingsplan biedt geen ruimte voor de realisatie van een 6e voetbalveld. De buitensportverenigingen hebben aangegeven dat dit geen bezwaar is, voor nu en in de toekomst, bij mogelijke clustering van verenigingen.

10. De ontsluiting op de Ringbaan-Noord is een aandachtspunt.

Dit komt mede door de combinatie met de toenemende verkeersdruk op diezelfde Ringbaan-Noord. In de knelpuntennotitie Ringbanen 2017 is het kruispunt met de Gouverneurslaan opgenomen als knelpunt. Dit wordt apart opgepakt, maar heeft wel invloed op de totale ontsluiting op het park.

Daarnaast is behoefte aan een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers. Het herinrichtingsplan biedt voldoende ruimte om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen.

**Financiële gevolgen**

Er zijn eerste, indicatieve kostenramingen opgesteld voor de realisatie van het Open Park Weert:

- De kosten voor de realisatie van de buitensportaccommodatie zijn geraamd op € 3,7 miljoen excl. btw.
- De kosten voor de binnensportaccommodatie zijn geraamd op € 17,9 miljoen excl. btw.
- Op basis van kengetallen zijn de kosten voor de herinrichting geraamd op € 7,8 miljoen excl. btw.

De totale indicatieve investeringskosten Open Park Weert bedragen € 29,4 miljoen excl. btw. Hiervan wordt een deel gefinancierd uit onderwijshuisvesting. En de bestaande investeringsbudgetten kunnen worden ingezet. Een overzicht van deze budgetten is opgenomen in bijlage 4.

Vooruitlopend op de begrotingsbehandeling 2024, waarvan de prioriteiten Open Park Weert onderdeel uitmaken, wordt een aantal activiteiten binnen de ontwikkeling van Open Park Weert verder vormgegeven. De totale kosten van deze activiteiten bedragen € 1.970.000,-. Hiervan is € 870.000,- voor het herinrichtingsplan, € 1.000.000,- voor de binnensportaccommodatie en € 100.000,- voor de buitensportaccommodatie.

<b>Herinrichtingsplan</b>		<b>Binnensportaccommodatie</b>		<b>Buitensportaccommodatie</b>	
Kostenpost	Bedrag	Kostenpost	Bedrag	Kostenpost	Bedrag
Plankosten tot en met voorbereidingsfase o.b.v. plankostenplan	€ 550.000	Ambtelijke uren	€ 90.000	Ambtelijke uren	€ 50.000
Urban sportterrein	€ 320.000	Bijkomende kosten binnensportaccommodatie t/m Technisch Ontwerp	€ 910.000	Onderzoekskosten	€ 50.000
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 870.000</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.000.000</b>	<b>Totaal</b>	<b>€ 100.000</b>

Met de plankostenplan worden de plankosten van een ontwikkeling berekend op basis van de projecteigenschappen (ligging en grootte gebied, functies, participatie etc). De scan raamt o.a. de kosten voor het projectmanagement, de onderzoeken, het ontwerp, communicatie en voorbereiding, directievoering en toezicht. De raming voor de bijkomende kosten van de binnensportaccommodatie is opgesteld door het bureau dat de kosten voor de sporthal heeft geraamd. Het zijn de kosten tot en met het opstellen van een Technisch Ontwerp, zoals de kosten voor de architect, constructeur en installatieadviseur.

De kosten voor het urban sportterrein zijn middels een prioriteit opgenomen in de begroting 2023. Er wordt voorgesteld om voor de resterende kosten een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 1.650.000,-.

De kapitaallasten die gepaard gaan met deze investeringsaanvraag bedragen bij een rentepercentage van 0,7% op jaarbasis vanaf 2025 € 20.140,-. Vanaf 2028 wordt dit met € 42.294,- verhoogd naar € 62.434,-. Met ingang van 2030 vervallen de kapitaallasten op de onderzoekskosten van de buitensportaccommodatie en bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 42.294,-.

## **Participatie**

### Herinrichtingsplan

Afgelopen jaar is een uitvoerig participatietraject met de (toekomstige) gebruikers van het sportpark doorlopen. Er hebben één op één gesprekken plaatsgevonden met de gebruikers. Er waren drie gezamenlijke bijeenkomsten over het project en bijeenkomsten met alleen de buitensport- en binnensportverenigingen. Tijdens de bijeenkomsten is ingegaan op de situatie en behoeften van de gebruikers, ontwikkelingen in de sport en mogelijke scenario's voor het herinrichtingsplan.

De gebruikers gaven aan dat zij behoefte hebben aan voortgang en continuïteit van het gebruik tijdens de werkzaamheden. In dit voorstel is dat mogelijk. Zowel de binnensport- als de buitensportaccommodatie worden gebouwd in een gebied dat nu niet is bebouwd. Daarnaast wordt waarde gehecht aan de zichtbaarheid van de eigen identiteit, dat het gebouw en de kantine de cultuur van de vereniging uitdraagt. Daarom heeft het de voorkeur van de gebruikers om voor de buiten- en binnensport twee aparte accommodaties te realiseren.

Op basis van de reacties van de gebruikers, zijn de scenario's verder uitgewerkt. Dit resulteert in het nu voorliggende herinrichtingsplan. Vanuit de gebruikers is draagvlak voor deze variant. Ze vinden het een pluspunt dat de binnen- en buitensportaccommodatie ieder een eigen locatie krijgen.

### Binnensportaccommodatie

De resultaten van de scenariostudie van Povse-Timmermans (zie bijlage 3) zijn besproken met de toekomstige gebruikers. Zij hadden inhoudelijke opmerkingen, bijvoorbeeld over het gebruik van de kantine. Deze vragen worden meegenomen bij het opstellen van het Programma van Eisen.

### Vervolg

Na de besluitvorming over voorliggend raadsvoorstel, worden de plannen verder uitgewerkt. Met de gebruikers wordt gekeken naar het Programma van Eisen en het ontwerp voor het herinrichtingsplan, de binnen- en de buitensportaccommodatie.

Er wordt ook gestart met de participatie met omwonenden en andere belanghebbenden, waaronder het onderwijs.

## **Communicatie**

De gebruikers van het sportpark zijn geïnformeerd over het nu voorliggend raadsvoorstel. Ook is een persbericht verstuurd.

Omwonenden zijn middels een brief geïnformeerd over het project. Hierin wordt verwezen naar de website van de gemeente. Deze website wordt continu bijgehouden, zodat omwonenden en overige belanghebbenden kunnen zien wat de laatste stand van zaken is en hoe ze contact op kunnen nemen met de gemeente.

## **Planning**

### Binnensportaccommodatie

Na besluitvorming over het raadsvoorstel wordt een Programma van Eisen opgesteld. Hierna start in 2024 de ontwerpfase. Op basis hiervan wordt een definitieve aanvraag voor een investeringsbudget aan uw raad voorgelegd.

De oplevering van de binnensportaccommodatie staat gepland voor 2027.

### Buitensportaccommodatie

Gelet op de huidige staat van de accommodaties van de buitensportverenigingen, heeft de realisatie van de buitensportaccommodatie prioriteit. Er wordt gestart met het uitwerken van de ruimtevraag waarbij ook gekeken wordt naar de kosten, exploitatie, betaalbaarheid en verantwoordelijkheden. Het resultaat wordt verwerkt in een raadsvoorstel. Hierin wordt duidelijk wat de verdere planning is.

### Herinrichtingsplan

Na besluitvorming over het raadsvoorstel wordt het herinrichtingsplan uitgewerkt. Er wordt bepaald welke (sport)voorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. En er wordt een nader onderzoek naar de parkeerbehoefte uitgevoerd, zodat vaststaat hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Ook wordt een boomeffectanalyse uitgevoerd. Dit resulteert in een Definitief Ontwerp met een kostenraming voor de realisatie. Op basis hiervan wordt een definitieve aanvraag voor een investeringsbudget opgesteld en aan de raad voorgelegd.

### Planologische procedure

In 2024 start de planologische procedure die nodig is voor de bouw van de accommodaties.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlage(n)**

### Openbare bijlagen:

1. Herinrichtingsplan
2. Notitie 'Open Park Weert - ontwikkelingen en deelprojecten'
3. Scenariostudie sporthal
4. Bestaande investeringsbudgetten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023

besluit:

1. Open Park Weert te benoemen als multifunctioneel beweegpark met een open karakter.
2. Open Park Weert als uitbreidingslocatie te gebruiken voor de clustering van verenigingen.
3. Onderzoek te doen naar de wijze waarop op Open Park Weert een multifunctionele buitensportaccommodatie gerealiseerd kan worden onder regie van de gemeente.
4. Op Open Park Weert een binnensportaccommodatie te realiseren met een sporthal, sportzaal en turnhal.
5. De realisatie van de binnensportaccommodatie uit te voeren door middel van nieuwbouw.
6. Het herinrichtingsplan voor Open Park Weert vast te stellen.
7. Een urban sportterrein te realiseren op Open Park Weert.
8. Het voor het urban sportterrein toegekende voorbereidingsbudget en de vetgedrukte prioriteit ter hoogte van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het urban sportterrein.
9. Een investeringsbudget ter hoogte van € 1.650.000,- beschikbaar te stellen voor:
  - d) de plankosten tot en met de voorbereidingsfase van het herinrichtingsplan ter hoogte van € 550.000,-.
  - e) de bijkomende kosten tot het technisch ontwerp en ambtelijke uren van de binnensportaccommodatie ter hoogte van € 1.000.000,-.
  - f) de onderzoekskosten en ambtelijke uren van de buitensportaccommodatie ter hoogte van € 100.000,-.
10. De kapitaallasten van de buitensportaccommodatie ter hoogte van € 20.140,- met ingang van 2025 ten laste te brengen van het begrotingssaldo en de kapitaallasten van het herinrichtingsplan en de binnensportaccommodatie ter hoogte van € 42.294,- met ingang van 2028 ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2023.

De griffier,	De voorzitter,
--------------	----------------

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken
---------------------------	--------------------