

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel:	DJ-2435021
Naam opsteller voorstel	: Gaby Jansen g.jansen@weert.nl, 0495-575417	Zaaknummer:	1869320
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie:	Openbaar

### Onderwerp

Raadsvoorstel over de Buitensportaccommodatie Open Park Weert.

### Voorstel

De raad voor te stellen om:

1. De regie te nemen bij de realisatie van een buitensportaccommodatie op Open Park Weert voor de voetbalvereniging, scheidsrechtersvereniging en de honk- en softbalvereniging.
2. De buitensportaccommodatie te gebruiken als een sport- en welzijnsaccommodatie waarin ook andere maatschappelijke activiteiten gehuisvest kunnen worden.
3. Het Programma van Eisen voor de accommodatie vast te stellen.
4. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 360.000.
5. De kapitaallasten ter hoogte van € 12.480,- met ingang van 2026 ten laste te brengen van de vetgedrukte prioriteit nr. 34 'Buitensportaccommodatie Open Park Weert'.

### Inleiding

Open Park Weert (ook bekend als Sportpark Boshoven) is een belangrijke sportvoorziening in Weert. De gemeente Weert werkt aan de revitalisering van het sportpark. Het project bestaat uit drie deelprojecten:

- De herinrichting van de openbare ruimte en sportvelden.
- De binnensportaccommodatie (sporthal).
- De buitensportaccommodatie.

Dit voorstel gaat over de buitensportaccommodatie.

Op Open Park Weert zitten verschillende buitensportverenigingen, waaronder voetbalvereniging FC Oda, scheidsrechtersvereniging C.O.V.S. en honk- en softbalvereniging Indians. Deze verenigingen hebben nu ieder een eigen accommodatie. De verenigingen werken al geruime tijd aan plannen voor de vernieuwing van de accommodaties, onder andere vanuit het traject 'Open Club Weert-Noord Verenigd!'. Gelet op de huidige staat van de accommodaties van de drie verenigingen, heeft de realisatie van een nieuwe gezamenlijke accommodatie prioriteit.

Weert, 4 april 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via College)

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 9 april 2024

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 9

De secretaris

Op 12 juli 2023 heeft de raad een besluit genomen over Open Park Weert. Eén van de beslispunten gaat over de accommodatie voor de drie buitensportverenigingen. De raad heeft besloten om onderzoek te doen naar de wijze waarop een multifunctionele buitensport-accommodatie gerealiseerd kan worden onder regie van de gemeente. Dit onderzoek is uitgevoerd. Er zijn verschillende varianten voor de realisatie van het gebouw (zie bijlage 1). In het raadsvoorstel wordt voorgesteld dat de gemeente de regie neemt bij de realisatie van de accommodatie door deze te realiseren en vervolgens te verhuren. Daarbij wordt voorgesteld het gebouw te gebruiken als een sport- en welzijnsaccommodatie voor de drie sportverenigingen én andere maatschappelijke activiteiten.

### **Doel(en)**

Het project levert een bijdrage aan:

- Sportverenigingen toekomstbestendig maken, meer met elkaar verbinden en laten samenwerken.
- Efficiënte bezettingsgraden door efficiënt gebruik van een accommodatie.
- Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.
- Meer beweging.
- Meer ruimte voor maatschappelijke activiteiten, versterken sociale cohesie.

### **Resultaten**

Een toekomstbestendig sportpark, waar meerdere sporten en verenigingen samen komen en samenwerken. Er komt een accommodatie die ruimte biedt aan de voetbalvereniging, de scheidsrechtersvereniging, de honk- en softbalvereniging en andere maatschappelijke activiteiten.

### **Activiteiten**

Na de besluitvorming start de ontwerpfase van het project. Er wordt eerst een architect geselecteerd. In overleg met de gebruikers wordt het ontwerp uitgewerkt. Ook worden de financiële gevolgen nader uitgewerkt. Daarnaast wordt de te doorlopen planologische procedure voorbereid.

### **Argumenten**

*1.1 De gemeente kan sturen in het (maatschappelijk) gebruik van de accommodatie, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan ons beleid voor gezondheid, welzijn en zorg.*

Het gebouw bevat diverse ruimten waarin maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Door de accommodatie voor de buitensportverenigingen zelf te realiseren, hebben we invloed op de maatschappelijke activiteiten in het gebouw. We kunnen inspelen op nieuwe kansen en maatschappelijke ontwikkelingen, om onze doelstellingen op het gebied van gezondheid, welzijn en zorg te bereiken. Bovendien is dan de toegankelijkheid voor verschillende gebruikers goed te borgen.

Een alternatief is dat de verenigingen de accommodatie zelf realiseren. Ook zij zullen proberen om het gebouw zoveel mogelijk te gebruiken. Echter, zij hebben onvoldoende zicht op het maatschappelijk veld om hier optimaal op in te spelen.

*1.2 De gemeente behoudt de regie in Open Park Weert.*

Open Park Weert is het grootste sportpark in Weert-Noord. In het raadsbesluit van 12 juli 2023 is besloten om het park te gebruiken als uitbreidingslocatie voor de clustering van de verenigingen. Dit komt ook terug in het raadsvoorstel over de toekomst van de voetbalaccommodaties. Het is wenselijk om in dit park de regie te hebben omdat we dan kunnen sturen in het (multifunctioneel) gebruik van het park en de gebouwen. De gemeente kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld met betrekking tot duurzaamheid en de ongeorganiseerde of nieuwe sporten.

### *1.3 Het gezamenlijk gebruik maakt de accommodatie toekomstbestendig.*

Met de realisatie van de accommodatie worden drie verouderde clubgebouwen vernieuwd. De drie sportverenigingen zullen de accommodatie gezamenlijk gebruiken. Dit zorgt voor een hogere bezetting dan in de huidige situatie en versterkt de toekomstbestendigheid.

### *1.4 De realisatie van de accommodatie is faciliterend ten aanzien van inhoudelijke beleidsdoelstellingen.*

Het in bezit of in eigendom hebben van vastgoed is voor de gemeente Weert een middel en geen doel op zichzelf. In deze situatie wordt de accommodatie gebruikt voor de huisvesting van maatschappelijke activiteiten. Het gebouw heeft daarmee een maatschappelijke waarde.

### *2.1 Multifunctioneel gebruik verhoogt de bezettingsgraad van de accommodatie.*

De sportverenigingen hebben een rooster gemaakt voor het gebruik van de accommodatie. Ze gebruiken het gebouw met name in de avonden en het weekend. Overdag is het gebruik beperkter. Gedeeld gebruik voor andere (maatschappelijke) activiteiten biedt daarom kansen. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar andere lopende trajecten voor maatschappelijke activiteiten.

### *2.2 Multifunctioneel gebruik versterkt de functie van Open Park Weert als beweegpark.*

Open Park Weert wordt veel meer dan een sportpark. Het wordt een beweegpark waar iedereen wordt geprikkeld om naar buiten te gaan, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Hoe meer verschillende activiteiten plaatsvinden in het park, hoe meer verschillende inwoners het park bezoeken. Zo versterkt Open Park Weert de fysieke en sociale leefbaarheid.

### *2.3 Er zijn verschillende partijen in beeld voor het maatschappelijk medegebruik.*

Er is onderzocht welke andere (maatschappelijke) partijen gebruik kunnen maken van de accommodatie. Uitgangspunt is dat maatschappelijke activiteiten voorrang hebben op commerciële activiteiten. Commerciële activiteiten dienen bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

Op dit moment wordt gedacht aan de volgende gebruikers:

- Een op sport gerichte buitenschoolse opvang. Meerdere partijen hebben interesse getoond.
- De KNVB gebruikt het huidige gebouw van de C.O.V.S. als instructielokaal. Dit gebruik kan in de nieuwe accommodatie worden voortgezet.
- Onderwijsinstellingen kunnen gebruik maken van de verschillende ruimten. Bijvoorbeeld voor vergaderingen en workshops.
- Maatschappelijke organisaties kunnen gebruik maken van de accommodatie voor diverse activiteiten, zowel formeel als informeel. Denk hierbij aan vergaderingen, eetpunt, ontmoeting en (meer) bewegen (voor ouderen).
- Paramedici, zoals fysiotherapeuten, kunnen (incidenteel) gebruik maken van de behandelkamers.

### *3.1 Het Programma van Eisen beschrijft waar de accommodatie aan moet voldoen.*

In het Programma van Eisen (PvE, zie bijlage 2) is beschreven hoe het gebouw er uit moet zien. Het bevat onder andere de eisen vanuit stedenbouw en duurzaamheid. Ook de benodigde ruimte komt aan bod, bijvoorbeeld voor de kantine, de kleedruimten, de overleg ruimten en opbergruimten. Het PvE gaat uit van een half verdiept gebouw van 2 lagen. De kantine bevindt zich op de bovenste verdieping zodat er maximaal zicht is op de velden. Er komt een tribune die aansluit op het bordes bij de kantine.

De gebruikers hebben een berging nodig voor de onderhoudsspullen voor de velden. In het PvE staat dat hiervoor een apart gebouw wordt gerealiseerd. In dit gebouw komt

tevens een berging voor de opslag van materialen die gebruikt worden in het sportpark, zoals de materialen voor het sport- en beweegplein.

### *3.2 Het Programma van Eisen faciliteert multifunctioneel gebruik.*

Het PvE is opgesteld voor de buitensportverenigingen, maar biedt ook ruimte voor maatschappelijke activiteiten. Dit wordt gefaciliteerd door scheidingswanden te plaatsen. De kantine kan bijvoorbeeld door de week verdeeld worden in twee delen. Eén van de twee delen kan gebruikt worden als instructielokaal of lokaal voor de buitenschoolse opvang. Het andere deel blijft in gebruik als kantine. In het weekend gaat de scheidingswand weg en vormen de twee ruimten één grote kantine. Op eenzelfde manier kan een spreekkamer worden verdeeld in twee kleinere ruimten.

### *4.1 Er zijn middelen nodig voor de uitwerking van het plan.*

Het voorbereidingsbudget is nodig voor de ontwerpfase. In deze fase wordt opdracht gegeven aan een architect om een ontwerp op te stellen. Hiervoor moet een aantal onderzoeken worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naar de installaties en akoestiek. Ook worden de financiële gevolgen nader uitgewerkt.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Mogelijke precedentwerking naar andere buitensportverenigingen.*

In Weert hebben meer sportverenigingen een verouderde accommodatie. Het is niet de verwachting dat de realisatie van deze accommodatie een precedentwerking heeft naar deze verenigingen, omdat hier sprake is van een clustering van verschillende activiteiten in één gebouw en vanwege de ligging in Open Park Weert. Dit sportpark is benoemd als uitbreidingslocatie voor de clustering van verenigingen, een multifunctioneel beweegpark met een open karakter.

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

Voor de sport- en welzijnsaccommodatie moet een planologische procedure doorlopen worden. Hiervoor moet worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn. Dit kan met een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (bopa) worden geregeld.

### *3.1 Er is nog geen besluit genomen over de clustering van voetbalverenigingen.*

Er wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke clustering van de voetbalverenigingen in Weert. Het staat nog niet vast wat dit betekent voor Open Park Weert. Het PvE voor de accommodatie biedt voldoende ruimte aan de huidige verenigingen. We dagen de architect uit om het gebouw dusdanig te ontwerpen dat een uitbreiding mogelijk is als dat nodig mocht blijken. Met het ruimtebeslag van de velden en kleedlokalen is al geanticipeerd op een uitbreiding van het gebruik.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### *Beschikbaar gestelde middelen*

In het raadsbesluit van 12 juli 2023 is € 100.000 beschikbaar gesteld voor de onderzoekskosten en de ambtelijke uren voor de buitensportaccommodatie. Daarnaast is in de begroting een vetgedrukte prioriteit opgenomen van € 3,6 miljoen voor de accommodatie met een jaarlijkse kapitaallast van € 124.800 vanaf 2026 exclusief exploitatiekosten.

### *Kostenraming*

Op basis van het Programma van Eisen is een raming van de stichtingskosten opgesteld voor de accommodatie met bijbehorende opslagruimte. De kosten zijn in de huidige marktsituatie een kleine 10% hoger dan de € 3,6 miljoen uit de begroting. Bij het ontwerp en de materialisatie streven we ernaar dat de sport- en welzijnsaccommodatie binnen het huidige budget gerealiseerd wordt.

### *Betaalbaarheid*

Conform de Wet Markt en Overheid is de gemeente Weert verplicht de accommodatie te verhuren tegen een kostprijsdekkende huur. Soms kan een maatschappelijke gebruiker deze huur niet betalen. De gemeente bereidt beleid voor om te bepalen hoe hier mee omgegaan moet worden. Er zijn grofweg 2 opties:

1. De gemeente kan een algemeen belangbesluit nemen (inclusief motivering). De gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid gelden dan niet. De gemeente hoeft geen kostprijsdekkende huur te vragen.
2. De gemeente kan subsidiebeleid opstellen waarmee we subsidie kunnen verlenen als de kostprijsdekkende huur te hoog blijkt.

Bij beide opties wordt een deel van de kosten gedragen door de gemeente.

Op basis van de huidige kostenraming zijn de jaarlijkse exploitatielasten en de kostprijsdekkende huur voor het gebouw berekend. Met de verenigingen is onderzocht wat voor huur zij kunnen betalen. Hieruit blijkt dat de kostprijsdekkende huur niet betaalbaar is. Deels kan dit worden opgevangen door gebruikers toe te voegen en het gebouw te verhuren voor maatschappelijke en passende commerciële activiteiten. Maar ook dan is de kostprijsdekkende huur waarschijnlijk niet betaalbaar. Er resteert een tekort dat de gemeente moet dragen. Het is de verwachting dat de in de begroting gereserveerde kapitaallasten hiervoor voldoende zijn. Bij de uitwerking van het project wordt dit nader in beeld gebracht.

### *Btw regime*

Er moet worden bepaald of btw betaald moet worden. Voor zover de sport- en welzijnsaccommodatie voor sport gerelateerde activiteiten wordt gebruikt, wordt de btw gecompenseerd middels de specifieke uitkering sport (SPUK). Uitgaande van een kantine omzet van minimaal € 68.067 per jaar, kan de btw over de investering in het kantinegedeelte worden teruggevraagd. Als er andere gebruikers van de accommodatie gebruik maken, kan dit een negatief gevolg hebben voor de SPUK/btw. Uitgangspunt is vooralsnog dat we rekenen met bedragen exclusief btw, omdat er nog geen afspraken zijn gemaakt met andere gebruikers.

### *Vorbereidingsbudget*

Met dit voorstel wordt een voorbereidingsbudget aangevraagd van € 360.000. Dit is 10% van de geraamde kosten. Dit budget wordt ingezet voor het opstellen van het ontwerp, de daarvoor benodigde onderzoeken en de ambtelijke uren.

### **Overleg gevoerd met**

#### *Intern:*

- T. Janssen, afdelingshoofd Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- K. Diederling, beleidsadviseur sport, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- B. Sentjens, beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- S. Doek-De Rooij, strategisch adviseur, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- M. Wassenberg, projectleider sociale ontwikkeling, Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn
- J. Hermens, beleidsadviseur vastgoed, Ruimte & Economie
- M. Smolenaers, strategisch adviseur vastgoed, Ruimte & Economie
- M. Beeren, beleidsmedewerker ruimtelijk beleid, Ruimte & Economie
- M. van Aarssen, projectleider Herzieningen Maatschappelijke Voorzieningenstructuur, Projectbureau
- M. Hoeben, business controller, Financiën & Control
- D. Voermans, senior communicatieadviseur, Concernstaf

#### *Extern:*

Zie participatie.

### **Participatie**

Het raadsvoorstel is opgesteld in overleg met FC Oda, de C.O.V.S. en de Indians. We hebben hen individueel en gezamenlijk gesproken. Het waren constructieve gesprekken. Partijen luisteren naar elkaar en denken met elkaar mee. De verenigingen hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan duidelijkheid en voortgang.

We spraken met de verenigingen over de ruimten en functies die nodig zijn in de accommodatie en hoe zij hier samen gebruik van kunnen maken. Bij de realisatie van het gebouw vinden ze het belangrijk dat er ruimte is voor de eigen identiteit. Ze zien daarbij de voordelen van gezamenlijk gebruik. De gebruikers gaan akkoord met het opgestelde Programma van Eisen.

Belangrijk aandachtspunt is de ligging van de accommodatie. De afstand tot het honk- en softbalveld lijkt te groot. De Indians hebben behoefte aan opslag en een pantry voorziening direct bij hun veld. Daarom is het in het PvE opgenomen dat het gebouw voor het onderhoud van de velden nabij het sportveld van de Indians wordt gerealiseerd.

Er is ook gesproken over de kosten, betaalbaarheid en de wijze waarop de accommodatie gerealiseerd kan worden. Het staat vast dat het plan niet uitvoerbaar is zonder bijdrage van de gemeente. De gebruikers kunnen zich vinden in het voorstel dat de gemeente het gebouw realiseert en onderzoekt hoe het beheer optimaal vormgegeven kan worden. Ze geven aan dat zij goed zicht hebben op mogelijke kansen voor aanvullend gebruik. Ze willen hier graag zelf op in kunnen spelen.

### **Communicatie**

Na besluitvorming door het college, worden de beoogde gebruikers van de accommodatie hierover geïnformeerd. De andere gebruikers van Open Park Weert en omwonenden worden geïnformeerd via de website van het project.

### **Planning**

We streven ernaar dat de sport- en welzijnsaccommodatie in 2026 wordt opgeleverd.

### **Evaluatie**

N.v.t.

### **Bijlage(n)**

Het raadsvoorstel over de buitensportaccommodatie Open Park Weert met bijbehorende bijlagen:

1. Varianten voor de realisatie van een accommodatie voor de buitensportverenigingen.
2. Programma van Eisen accommodatie buitensportverenigingen Open Park Weert.