

|                         |                                                                                     |                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Afdeling                | : Projectbureau                                                                     | B&W-voorstel:<br>DJ-3043560 |
| Naam opsteller voorstel | : Mikel van Aarssen, Eric Sprangers<br>m.van.aarssen@weert.nl, e.sprangers@weert.nl | Zaaknummer:<br>2639141      |
| Portefeuillehouder      | : dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert en J.W.H. (Hans) Fuchs                             | Publicatie:<br>Openbaar     |

**Onderwerp**

Maatschappelijke voorziening Boshoven

**Voorstel**

De raad voor te stellen om:

1. Een maatschappelijke voorziening te realiseren op locatie Vrakkerplein in Boshoven conform het opgestelde programma van eisen
2. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen van €2.420.000,-
3. Vanaf 2029 de kapitaallasten van €131.427,- ten laste van het begrotingssaldo te brengen
4. Vanaf 2029 exploitatielasten op te nemen ten laste van het begrotingssaldo.

**Inleiding**

In de wijk Boshoven wordt gewerkt aan een structurele oplossing voor de huisvesting van maatschappelijke activiteiten, nadat eerdere voorzieningen zoals het Kwintet en Don Bosco zijn weggefallen. De huidige tijdelijke locatie aan Annendaal voldoet niet aan de eisen voor langdurig gebruik.

Op 31 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om in Boshoven een nieuwe maatschappelijke voorziening te realiseren voor reguliere activiteiten, met een bruto vloeroppervlakte tussen 330 en 400 m<sup>2</sup>, bij voorkeur op de locatie Don Bosco. Het college van B&W heeft toegezegd zich maximaal in te zetten voor een zaalruimte van 350 m<sup>2</sup> netto op Don Bosco, vergelijkbaar met het voormalige Kwintet, en daarnaast ook alternatieve locaties in het centrum van Boshoven te onderzoeken.

Op basis van dit besluit en de gedane toezeggingen zijn meerdere scenario's voor een maatschappelijke voorziening in Boshoven onderzocht, waarbij de scenario's op locatie Vrakkerplein en locatie Don Bosco nader uitgewerkt zijn. Deze uitwerking is opgenomen in de rapportage die in bijlage 1 is opgenomen. Beide locaties zijn gewogen op de criteria ligging in de wijk, functionaliteit, eigendom en exploitatie, realisatie en risico's, ruimtelijke inpassing, draagvlak gebruikers en financiën. Op basis van deze weging komt een maatschappelijke voorziening op het Vrakkerplein als meest geschikt naar voren.

**Doel(en)**

Iedereen doet mee

**Resultaten**

Er is duidelijkheid over de realisering van een maatschappelijke voorziening op Boshoven

**In te vullen door het B&W secretariaat:**☒ Akkoord☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 23-9-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 4

De secretaris,

## **Activiteiten**

- Het uitwerken van meerdere scenario's voor een maatschappelijke voorziening op Boshoven.
- Het kiezen van een locatie voor een nieuwe maatschappelijke voorziening op Boshoven voor de huisvesting van maatschappelijke activiteiten inclusief het vaststellen van het benodigde programma van eisen en het benodigde budget.
- Het vormgeven van ontwerp en inrichting van de maatschappelijke voorziening
- Het vormgeven van exploitatie en beheer van de maatschappelijke voorziening

## **Argumenten**

### ***1.1 Centrale ligging met buitenruimte***

Het Vrakkerplein ligt centraal in Boshoven, tegenover de Odakerk. De combinatie van binnenruimte met het bestaande plein biedt extra mogelijkheden voor activiteiten, zoals het bekende evenement *Bosseve vör Paol*. De buitenruimte kan functioneel worden ingezet bij maatschappelijke bijeenkomsten.

### ***1.2 Flexibele inrichting en toekomstbestendigheid***

De locatie biedt ruimte om de maatschappelijke voorziening met 350 m2 zaalruimte flexibel in te richten. In samenspraak met gebruikers en architect kan het gebouw optimaal worden afgestemd op de behoeften. Ook toekomstige aanpassingen of uitbreidingen zijn eenvoudiger te realiseren dan bij alternatieve locaties.

### ***1.3 Gemeente heeft eigendom en regie***

De grond is eigendom van de gemeente, wat zorgt voor volledige regie over de ontwikkeling en het gebruik van de voorziening. Dit biedt stabiliteit voor gebruikers en maakt het mogelijk om snel in te spelen op veranderende maatschappelijke behoeften zonder afhankelijkheid van externe partijen.

### ***1.4 Breed draagvlak onder gebruikers***

Tijdens de bijeenkomst op 16 juli en 1 september 2025 spraken gebruikers nadrukkelijk hun voorkeur uit voor het Vrakkerplein. Ze waardeerden de flexibiliteit, de mogelijkheid tot combineren van binnen- en buitenruimte, en de ruimere mogelijkheden om de uitdaging met parkeren op te pakken. Dit scenario sluit het beste aan bij hun wensen.

### ***1.5 Ruimtelijk goed in te passen***

Het scenario Vrakkerplein is aantrekkelijker dan het alternatief bij Don Bosco omdat het een sociaal-maatschappelijke functie biedt op historische grond, de pleinbeleving bij de kerk versterkt en qua schaal goed past bij de omgeving. Hoewel het ontwerp en de parkeeroplossing nog verfijning vragen, biedt de locatie kansen voor een alzijdig, paviljoenachtig gebouw en een efficiëntere inrichting van het plein en park.

## ***2. Lagere investering dan alternatief scenario***

De totale kosten voor het Vrakkerplein bedraagt € 5.387.825 over 40 jaar, wat aanzienlijk lager is dan het alternatief Don Bosco (€ 6.796.601). Dit maakt het scenario financieel aantrekkelijker en efficiënter voor de gemeente. De investering tot realisatie van de voorziening op Vrakkerplein bedraagt € 2.420.000,-.

## ***4 De kapitaallasten van €131.427,- ten laste van het begrotingssaldo 2029 te brengen***

De kapitaallasten worden in de begroting verwerkt na de ingebruikname van het pand. Dit is op basis van de meest gunstige planning in 2028. Daarom worden de kapitaallasten in de begroting 2029 opgenomen.

## ***5. Exploitatielasten vanaf begroting 2029.***

Ook voor de eigenaarslasten zoals verzekering, OZB, waterschapslasten e.d. zullen vanaf 2029 budgetten ten laste van het begrotingssaldo opgenomen moeten worden. Een

belangrijk onderdeel hierbij is de jaarlijkse storting in de reserve gemeentelijk eigendom voor de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het pand voor regulier en groot onderhoud. In deze fase van het project zijn hier nog geen bedragen voor bekend. Ook de nog te maken afspraken met de gebruiker(s) van de accommodatie met betrekking tot huur is hier onderdeel van. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de lasten die wijzigen omdat de tijdelijke huisvesting (momenteel op Annendaal) komt te vervallen.

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

#### *1.1 Realisatietermijn kan vertragen als gevolg van procedures*

Om de maatschappelijke voorziening te realiseren is een wijziging in het omgevingsplan nodig. Eventuele bezwaar en beroep ten aanzien van deze wijzigingen kunnen de realisatie vertragen.

#### *1.2 Inbreuk op waardevol openbaar groen*

De ontwikkeling gaat ten koste van een groengebied op Boshoven. Dit heeft impact op leefkwaliteit, wateropvang, hittestress en de sociale functie van openbaar groen. Het verlies van groen wordt als een belangrijke kanttekening genoemd, ondanks de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw.

#### *2. Investeringsbudget is gebaseerd op prijspeil 2025 met beperkte indexatie voor prijsstijgingen*

Gelet op het tijdsbestek van de planning van de voorbereidende werkzaamheden en de uiteindelijke bouw kan niet uitgesloten worden dat er door prijsstijgingen gedurende het traject een aanvullend budget aangevraagd moet worden.

#### *2+3+4 Conceptbegroting 2026-2029 biedt beperkt ruimte*

De financiële structurele ruimte in de conceptbegroting 2026-2029 is beperkt. Met de structurele lasten van dit voorstel is daarin nog geen rekening gehouden, waardoor de beschikbare ruimte verder wordt verkleind.

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

De totale investering voor het Vrakkerplein bedraagt € 2.420.000,-

Het investeringsbudget is in onderstaande tabel verder toegelicht ;

| Kapitaallasten                |             |           |
|-------------------------------|-------------|-----------|
| Bouw                          | € 1.050.000 | € 29.400  |
| Installatie                   | € 850.000   | € 63.467  |
| Inrichting                    | € 300.000   | € 32.400  |
|                               | € 2.200.000 | € 125.267 |
| Voorbereiding en toezicht 10% | € 220.000   | € 6.160   |
|                               | € 2.420.000 | € 131.427 |

Naast het budget voor de realisatie van de MFA wordt ook rekening gehouden met kosten die gedurende de looptijd van het project gemaakt worden bij de begeleiding van het project door de gemeente Weert als opdrachtgever. Voor deze post is een percentage van 10 % van de bouwkosten aangehouden.

De kapitaallasten komen na de ingebruikname van het pand ten laste van de begroting. Op basis van de planning van het project zal dit bij de begroting 2029 zijn. Dan moeten ook de exploitatielasten en -opbrengsten ( in de vorm van huur) opgenomen worden. In deze fase van het project is de hoogte van deze kosten nog niet bekend.

## **Overleg gevoerd met**

### *Intern:*

- Mikel van Aarssen (beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties a.i.)
- Eric Sprangers (projectleider)
- Cedric Loy (beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties)
- Selma van Mensvoort (afdelingshoofd Ruimte, Economie en Vastgoed / ambtelijk opdrachtgever)
- Martijn Smolenaers (Assetmanager Vastgoedbeheer)
- Joep van Rooij (Assetmanager Vastgoed)
- Paul Cuppen (Stedenbouwkundige)
- Mia Aerdt (businesscontroller F&C)

### *Extern:*

- Maatschappelijke gebruikers (Con Amore, Mike the Bike, Wijkraad, OSB, VV de Brokwagters, dartclub, bestuur Buurthuis, PuntWelzijn en het kerkbestuur)
- Ontwikkelaar Don Bosco
- Kerkbestuur
- Quattro Bouwadvies
- Kees Mets (architect)

## **Participatie**

Gedurende de ontwikkeling van scenario's is voortdurend contact geweest met de maatschappelijke gebruikers. Deze zijn afgelopen jaar in totaal 8 maal bij elkaar gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn gebruikers geïnformeerd en geraadpleegd. Daarnaast is op individuele basis ook gesproken met gebruikers.

In het vervolg op dit besluit zal samen met gebruikers worden gewerkt aan ontwerp en inrichting van de maatschappelijke voorziening en de toekomstige exploitatie en beheer. Ook wordt participatie van de (directe) omgeving van het Vrakkerplein opgestart in het kader van de planologische procedure.

## **Communicatie**

Gebruikers worden na besluitvorming in zowel het college als de raad geïnformeerd. Op korte termijn vindt een vervolgbijeenkomst met de gebruikers plaats. Daarnaast wordt bijgevoegd persbericht verzonden na het collegebesluit. Ook wordt op Social Media een bericht geplaatst.

## **Planning**

De planning op hoofdlijnen na raadsbesluit ziet er als volgt uit:

- Najaar 2025: uitwerking schetsplan
- Begin 2026: voorbereidingen ruimtelijke procedure
- Lente 2026: start procedure wijziging omgevingsplan
- Eind 2026: vaststelling raad wijziging omgevingsplan
- Begin 2027: mogelijk beroep tegen wijziging omgevingsplan
- Eind 2027: start bouw (indien geen beroep)
- Medio 2029: start bouw (bij beroep t/m Raad van State - 18/24 mnd)

## **Evaluatie**

Dialogoog over voortgang en evaluatie op tussenstappen vindt voortdurend plaats.

## **Bijlage(n)**

1. Raadsvoorstel maatschappelijke voorziening Boshoven
2. Uitwerking scenario's maatschappelijke voorziening Boshoven
3. Persbericht: Vrakkerplein locatie voor nieuwe maatschappelijke voorziening Boshoven