

Afdeling	: Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-3043633
Naam opsteller voorstel	: Mikel van Aarssen en Eric Sprangers	Zaaknummer: 2639141
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert en J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Maatschappelijke voorziening Boshoven

Voorstel

Te besluiten 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 weggevallen. 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 m², bij voorkeur op de locatie Don Bosco. Het college van B&W heeft toegezegd zich maximaal in te zetten voor een zaalruimte van 350 m² 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.

Relatie tot de strategische visie

Iedereen doet mee

Effect

Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Doel(en)

Behoud van kwaliteit maatschappelijke voorzieningen en onderwijs

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.

Kanttelingen 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 kantteking 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 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.

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 zijn betrokken in de voorbereiding, zijn na het collegebesluit geïnformeerd en zullen ook na het besluit in de raad geïnformeerd worden. Op korte termijn vindt een vervolgbijeenkomst met de gebruikers plaats. Daarnaast is na het collegebesluit een persbericht verzonden en bericht op social media 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. De raad wordt tussentijds geïnformeerd over voortgang.

Bijlage(n)

1. Uitwerking scenario's maatschappelijke voorziening Boshoven

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

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

Advies raadscommissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025.

besluit:

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 oktober 2025.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken