

HET NIEUWE ANKER, BORN
BUSINESSCASE

14 SEPTEMBER 2021

HOSPITALITYGROUP

HOSPITALITYGROUP

Aan

De Gemeente Sittard-Geleen
T.a.v. het College van B&W

Van

Het Anker B.V. en De Witse B.V.

Auteurs

Peter van den Bergh (financieel adviseur)
Dick Leijen (Hospitality Group)
Sebo Luursema (Sportfondsen Nederland)
Winand Willigers (Het Anker B.V.)
John Zwaneveld (Sportfondsen Nederland)

Project

Het Nieuwe Anker

Betreft

Businesscase Het Nieuwe Anker, Born

Datum

14 september 2021

© 2020 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1 DE CONTEXT 1

2 HET NIEUWE ANKER, HET WAAROM 2

2.1 Een nieuw maatschappelijk hart voor Born 2
2.2 Om de sport- en beweegdeelname te verhogen 2
2.3 Om een antwoord te geven op krimp en vergrijzing 5
2.4 Om het gemeentelijk accommodatiebeleid handen en voeten te geven 6

3 HET NIEUWE ANKER, UITGEWERKT PROGRAMMA AANBOD 9

3.1 Inleiding 9
3.2 De zes programmalijnen 9
3.3 De bezoekaantallen 11

4 DE ACCOMMODATIE, RENOVATIE EN NIEUWBOUW 13

4.1 Inleiding 13
4.2 Renovatie 13
4.3 Nieuwbouw 21
4.4 Investeringen en exploitatie 25

5 ONS VOORSTEL 30

5.1 De condities 30
5.2 Het tijdpad 30

1 DE CONTEXT

De gemeente Sittard-Geleen wil anders omgaan met accommodaties voor cultuur, sport en welzijn. Door de krimpende bevolking en veranderende wensen op het gebied van vrijetijdsbesteding is in de gemeente een overmaat ontstaan aan bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, voetbalaccommodaties, binnensport en zwemwater.

Voor het zwemwater heeft de gemeente inmiddels concrete plannen om de overcapaciteit effectief terug te dringen. De gemeente heeft in 2017 het principebesluit genomen om te komen tot één centrale zwemvoorziening in Sittard-Geleen op de locatie van het huidige Glanerbrook. Voor de overige accommodaties heeft de gemeente accommodatiebeleid geformuleerd dat uitgaat van clustering van voorzieningen, versterken van de toekomstbestendigheid en herstel van het evenwicht tussen vraag en aanbod.

Deze beleidslijnen hebben vanzelfsprekend gevolgen voor het Anker in Born. Het gemeentelijke beleid heeft tot gevolg dat ongewijzigd voortbestaan van Het Anker geen optie is. Vanuit het oogpunt van gezondheidsbevordering staat de gemeente open voor het behoud van een zwemvoorziening in Born, voor educatieve functies en voor de doelgroepactiviteiten. Dat wordt versterkt door het feit dat het Anker het einde van de technische levensduur inmiddels heeft bereikt.

Wij, de directie en aandeelhouders van Het Anker, hebben het afgelopen anderhalf jaar dan ook veel tijd en energie gestoken in het ontwikkelen van een plan voor de toekomst van de accommodatie. Met gepaste trots bieden wij u de resultaten van dit traject aan. In deze notitie presenteren wij de komst van een nieuwe toekomstbestendige brede basisvoorziening voor het stadsdeel Born. De accommodatie die wij voorstellen (die voorlopig de werktitel ‘Het Nieuwe Anker’ heeft) is volledig afgestemd op de ambities van de gemeente, de regio en de provincie en op de aard en omvang van de behoeftes van de inwoners en de verenigingen van het stadsdeel Born.

Ons voorstel is als volgt opgebouwd. We starten met een korte beschrijving van de basisprincipes voor Het Nieuwe Anker. Daarna gaan we uitvoerig in op ‘het waarom’ van deze basisprincipes. We geven u een beeld van de sport- en beweegdeelname, de veranderende bevolkingssamenstelling en de staat van het verenigingsleven. In het hoofdstuk daarna treft u ons uitgewerkte plan aan. Daarin is beschreven welke functies Het Nieuwe Anker gaat vervullen voor de inwoners van het stadsdeel Born, welke voorziening daarvoor nodig is en wat de financiële gevolgen zijn van onze plannen. In dat hoofdstuk zijn twee hoofdvarianten uitgewerkt, te weten renovatie van de huidige accommodatie en een uitwerking van een volledige nieuwbouw .

2 HET NIEUWE ANKER, HET WAAROM

2.1 EEN NIEUW MAATSCHAPPELIJK HART VOOR BORN

Wij willen het Anker omvormen tot een compacte, brede maatschappelijke accommodatie die alle basisvoorzieningen biedt voor de inwoners van het stadsdeel Born in het algemeen en de kernen Buchten en Holtum in het bijzonder. De basisprincipes van het toekomstige Anker zijn:

EEN BREDE MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Het Nieuwe Anker zal een brede maatschappelijke functie gaan vervullen. Naast de functie voor bewegen en sporten (functies die het huidige Anker ook vervult) zal de accommodatie uitgroeien tot een plaats waar ook ontmoeting, recreatie, cultuur en welzijn hun plek krijgen. In samenwerking met de school en de kinderopvang zal Het Nieuwe Anker activiteiten en voorzieningen aanbieden voor:

- Alle inwoners van 0 tot 99 jaar.
- Bewegen, recreatie en sport, zowel binnen als buiten.
- Verenigingen, maar ook voor ongeorganiseerde gebruikers (recreanten).
- Kerngerichte activiteiten voor Holtum en Buchten (gemeenschapshuis, ontmoeting en bewegen voor senioren, buitensport) en stadsdeelvoorzieningen (zwembad en sporthal) voor Born.

MET EEN ACCOMMODATIE DIE PRECIES OP MAAT IS

Het Nieuwe Anker levert een stevige bijdrage aan het aanpassen van het accommodatieaanbod in het stadsdeel Born aan de nieuwe realiteit. Ons plan gaat uit van het terugdringen van de overmaat aan groene velden (voetbal), tennisbanen, gemeenschapshuizen, binnensport en zwemwater in de nieuwbouwvariant.

DIE GECLUSTERD EN MULTIFUNCTIONEEL IS

Het plan voor Het Nieuwe Anker gaat uit van het clusteren van verschillende voorzieningen op en rondom één compacte, centrale accommodatie. Horeca, sociaal-culturele ruimten, sporthal en zwembad worden gerealiseerd in één bouwvolume, waar naast buitensport en recreatie worden aangelegd. Op die manier kunnen verschillende ruimten optimaal worden gedeeld door verschillende gebruikers. Zo kan de buitensport gebruik maken van kleed- en wasruimten, opslag, vergaderruimte en horeca in het gebouw. Sociaal-culturele ruimten, sporthal en zwembad delen dezelfde centrale voorzieningen (bijvoorbeeld entree en horeca) en vergaderruimten kunnen worden ingezet voor instructie, bestuursvergadering, maar ook ontmoeting voor senioren. De sociaal-culturele ruimten vormen daarmee ook een alternatief voor de huidige overmaat aan gemeenschapshuizen in Buchten en Holtum.

EN OP SAMENWERKING GERICHT IS

Niet alleen de accommodatie, maar ook de wijze van beheren en exploiteren zal in de toekomst meer op samenwerking gericht zijn. De verenigingen die op dit moment gebruik maken van Het Anker bijvoorbeeld, functioneren nog te veel op zichzelf. Het Nieuwe Anker zal zich inzetten om de samenwerking tussen verenigingen onderling en de samenwerking tussen verenigingen en instellingen voor onderwijs, welzijn en zorg te verbeteren. Die samenwerking heeft tot doel om de motorische ontwikkeling van kinderen te verbeteren, de vitaliteit van de verenigingen te versterken en op maat gesneden activiteiten voor senioren aan te bieden.

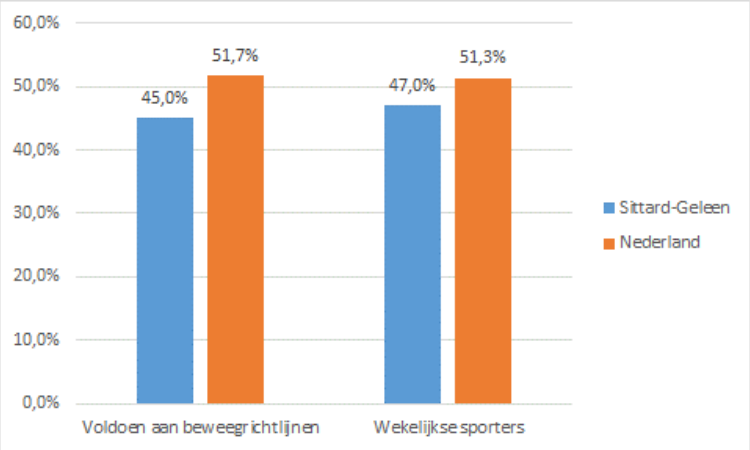
2.2 OM DE SPORT- EN BEWEEGDEELNAME TE VERHOGEN

HET PROBLEEM

Wij zien dat het niet goed gaat met de sport- en beweegdeelname in Sittard-Geleen. Het animo om te bewegen is in heel Zuid-Limburg laag en de gemeente Sittard-Geleen is daar geen uitzondering op. Het spreekt voor zich dat de relatieve beweegarmoede in de gemeente zijn weerslag heeft op de gezondheidssituatie (die is slechter dan elders), op de gezonde levensverwachting (die is korter dan elders), et cetera.

Het aantal inwoners van Sittard-Geleen dat voldoet aan de beweegrichtlijnen is bijvoorbeeld substantieel lager dan landelijk gemiddeld. Datzelfde geldt voor het percentage dat wekelijks sport. In de volgende figuur zijn de cijfers voor Sittard-Geleen weergegeven en vergeleken met het Nederlandse gemiddelde.

Figuur 1: Sport- en beweegdeelname inwoners Sittard-Geleen en Nederland (Bron: Sport op de kaart).



De lage sport- en beweegdeelname geldt voor zowel het georganiseerd sporten (in verenigingsverband) als het ongeorganiseerd sporten. Het percentage inwoners van Sittard-Geleen dat lid is van een sportvereniging is fors lager dan landelijk gemiddeld. Dit lage percentage geldt voor alle leeftijdsgroepen. Alleen het percentage lidmaatschappen onder de jongste jeugd (0 tot 10 jaar) komt in de buurt van het Nederlandse gemiddelde. Alle andere leeftijdsgroepen blijven ver achter.

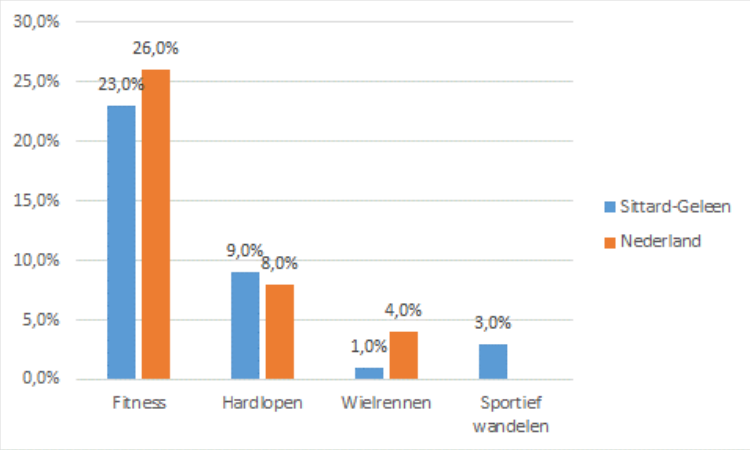
Tabel 1: Percentage inwoners Sittard-Geleen en Nederland dat lid is van een sportvereniging, naar leeftijdsklassen (Bron: Sport op de kaart).

Lidmaatschappen	Sittard-Geleen	Nederland
Totaal	**18,3%**	**25,0%**
0-10 jaar	21,6%	23,0%
10-25 jaar	39,6%	45,0%
25-45 jaar	17,1%	22,0%
45-65 jaar	13,8%	22,0%
65 jaar e.o.	10,5%	17,0%

Verder geldt dat het met de sportverenigingen over het algemeen niet goed gaat. Vooral de zaalsporten hebben de afgelopen jaren hun ledenaantallen fors zien afnemen. Dit geldt ook voor de tennisverenigingen en in mindere mate voor de voetbal. Tegelijkertijd blijven verenigingen hardnekkig vasthouden aan ‘eigen accommodatie’ en functioneren nog te veel op zichzelf. Daarbij geldt ook dat de richtlijnen van Covid-19 zijn effecten hebben gehad op de verschillende (sport)verenigingen.

Ook het ongeorganiseerd sporten blijft in Sittard-Geleen achter, zij het minder dan het georganiseerd sporten. In de volgende figuur is voor een aantal belangrijke vormen van ongeorganiseerd sporten de deelname in Sittard-Geleen afgezet tegen het landelijke gemiddelde.

Figuur 2: Deelname aan enkele vormen van ongeorganiseerd sporten in Sittard-Geleen en Nederland (Bron: Sport op de kaart).

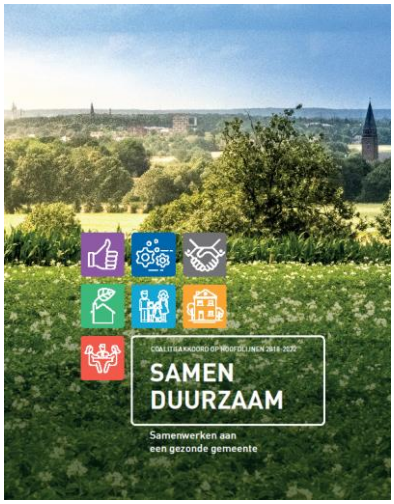


Noot: voor sportief wandelen zijn geen recente landelijke cijfers beschikbaar.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de Zuid-Limburgse gemeenten de 'handen ineen hebben geslagen' en een regionaal gezondheidsbeleid hebben geformuleerd. In dit document ('Zuid Springt Eruit') wordt ingezet op een trendbreuk en alles op alles gezet om kinderen en jongeren een goede start te bieden op het gebied van fysieke en mentale gezondheid. Vanzelfsprekend is sporten en bewegen een belangrijk aandachtspunt in deze nota.

In het Collegeprogramma wordt daarom ook ruimte geboden aan handhaving van een zwemvoorziening in Born. Letterlijk bevat het Collegeprogramma de volgende tekst: 'Vanuit het oogpunt van gezondheidsbevordering steunen wij het handhaven van een zwemvoorziening voor doelgroep- en educatief zwemmen op de locaties Het Anker en De Nieuwe Hateboer, indien dit financieel haalbaar is. Hierbij dient nadrukkelijk sprake te zijn van cofinanciering door particulieren en/of andere partijen.'





DE ROL VAN HET NIEUWE ANKER

Het Nieuwe Anker wil een bijdrage leveren aan het verbeteren van de sport- en beweegdeelname. Concreet zetten wij met ons plan in op:

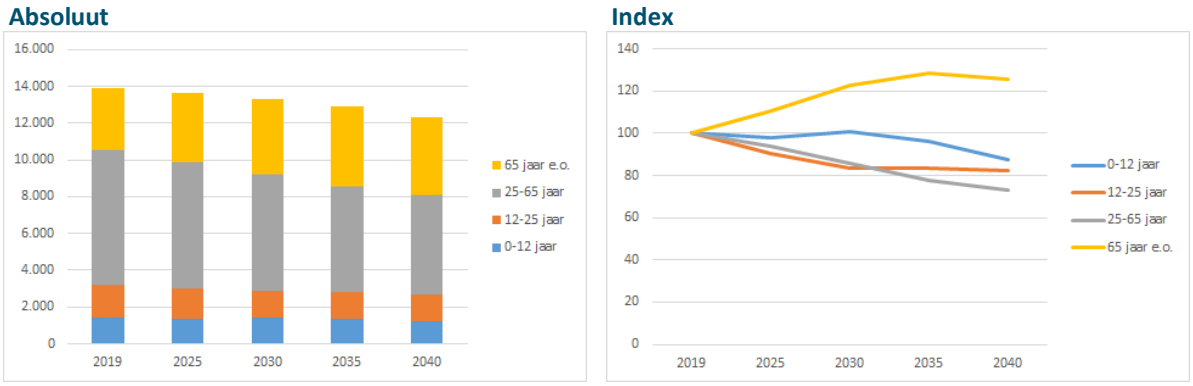
- Het toekomstbestendig huisvesten van de sportverenigingen, door hen huisvesting te bieden die passend is bij de omvang van de vraag/behoefte.
- Het ondersteunen van de verenigingen om hen te helpen vitaal te worden of te blijven. Die ondersteuning zal zich richten op enkele backoffice-taken (administratie, wet- en regelgeving), maar vooral ook op het verbeteren van het aanbod van de verenigingen voor jeugd en senioren.
- Het bieden van mogelijkheden voor recreatieve sportbeoefening. De recreant kan in de huidige situatie al terecht in Het Anker voor bijvoorbeeld banen zwemmen, aquarobics, et cetera. Wij willen de functie voor de recreant versterken door inwoners van Born de mogelijkheid te bieden voor een brede mix aan recreatieve (groeps)activiteiten. De buitenruimte maken we geschikt voor recreatief sporten, de programmering in de sporthal wordt uitgebreid en de mogelijkheid wordt geboden om via een passepartout gebruik te maken van alle voorzieningen in en rondom Het Anker.
- We willen 'handen en voeten' geven aan de nieuwe wetgeving op het gebied van bewegingsonderwijs. Scholen worden verplicht om minimaal twee uren per week bewegingsonderwijs te geven. Die verplichting willen we aangrijpen om tegelijkertijd de kwaliteit van het bewegen te verbeteren. Via het gedachtegoed van 'multisport' willen we de kinderen de mogelijkheid bieden voor afwisselende beweegvormen binnen en buiten. Dat kunnen wij waarmaken doordat Het Nieuwe Anker beschikt over zwembad, sporthal, buitensportaccommodatie en recratieve voorzieningen in de buitenruimte.

2.3 OM EEN ANTWOORD TE GEVEN OP KRIMP EN VERGRIJZING

HET PROBLEEM

Het is niet nieuw, maar het aantal inwoners in de regio daalt al jaren en die daling zal nog verder voortzetten. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking. Het aantal kinderen daalt iets (de grootste daling is voor deze leeftijdsgroep inmiddels achter de rug), het aantal volwassenen daalt fors en het aantal senioren neemt verder toe. In de volgende figuur is de te verwachten ontwikkeling van de bevolking schematisch weergegeven voor het stadsdeel Born.

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Born.



De veranderende bevolkingssamenstelling heeft gevolgen voor de aard en de omvang van de vraag/behoefte aan bewegen en sporten. De belangrijkste zijn:

- Kinderen vormen het gros van het ledenbestand van de sportverenigingen. De daling van het aantal kinderen zal het aantal verenigingsleden verder onder druk zetten.
- De groep senioren groeit sterk. Die groei, in combinatie met de relatieve beweegarmoede en ongezonde leefstijlen leidt tot een grote opgave voor deze groep. Het aandeel senioren met een chronische aandoening,

of beperkingen bij het bewegen is fors in Born. In Born, Buchten en Holtum tezamen wonen op dit moment circa 800 senioren die niet of minder vitaal zijn en in een kwetsbare positie verkeren. De omvang van deze groep zal de komende jaren fors toenemen (circa 50%).

Bij deze prognoses moet worden opgemerkt dat de verdere ontwikkeling van Chemelot wellicht niet leidt tot een daling van het aantal inwoners, maar misschien zelfs een stabilisatie. Van belang is daarbij dat Sittard-Geleen een aantrekkelijk plaats blijft om te wonen, waar sport-, recreatie- en welzijnsvoorzieningen vanzelfsprekend een belangrijke rol in spelen.

DE ROL VAN HET NIEUWE ANKER

Bij de ontwikkeling van het plan voor Het Nieuwe Anker is de verandering van de bevolkingssamenstelling centraal gesteld. Het Nieuwe Anker zal de volgende bijdragen leveren:

- Wij willen een rol van betekenis spelen voor de groeiende groep senioren. Het Nieuwe Anker zal activiteiten aanbieden die een combinatie vormen van ontmoeten, bewegen en leefstijl. Het Nieuwe Anker heeft de voorzieningen die dat mogelijk maken. De accommodatie biedt beweegactiviteiten die tot op een zeer hoge leeftijd kunnen worden beoefend (zwemmen, groepsactiviteiten in de sporthal, wandelen in het buitengebied) en ontmoetingsruimte. Hierbij sluiten wij volledig aan bij de ambities van ‘Zuid Springt Eruit!’ en het gemeentelijke beleid op het gebied van gezondheidsbevordering.
- Het is al eerder vermeld, maar de aard en de omvang van Het Nieuwe Anker is afgestemd op de te verwachten omvang van het gebruik.
- Als laatste geldt dat Het Nieuwe Anker ook kan/zal beschikken over ruimten voor ontmoeting en sociaal-culturele activiteiten. Die ruimten zijn geschikt voor bijvoorbeeld repetities van muziekgezelschappen, creatieve activiteiten, informatiebijeenkomsten en ontmoeting. Op die wijze kan de ontmoetingsruimte in Het Anker ook een alternatief bieden voor de bestaande gemeenschapshuizen in Buchten en Holtum. Deze mogelijkheid is als optie opgenomen in ons voorstel.

2.4 OM HET GEMEENTELIJK ACCOMMODATIEBELEID HANDEN EN VOETEN TE GEVEN

HET PROBLEEM

De gemeente Sittard-Geleen zit te ruim in haar jasje als het gaat om accommodaties sport en welzijn. Deze overmaat geldt eigenlijk voor alle typen accommodaties. Er is in de gemeente een overmaat aan tennisbanen, voetbalvelden, zwemwater, gemeenschapshuizen, et cetera. Oorzaken van deze overmaat zijn de krimpende bevolking, de vergrijzing en het dalende animo om aan verenigingsactiviteiten deel te nemen.

Deze overmaat leidt ertoe dat de gemeente, direct of indirect, de eigenaarslasten draagt voor teveel accommodaties en dat de beherende instellingen moeite hebben met het sluitend krijgen van de exploitatie. Deze situatie zal er de komende jaren niet beter op worden. Dit beeld geldt gemeente breed, maar ook voor het stadsdeel Born.

De gemeente is daarom volop bezig met accommodatiebeleid. De gemeente heeft schaalniveaus benoemd voor de verschillende typen accommodaties. Voor het cluster Born, Buchten en Holtum zet de gemeente in op een ontmoetingsruimte, schutterij, tennis en voetbal. Een sporthal wordt voorzien voor het gehele stadsdeel Born. Een klein doelgroepenbad is in dat beleid een optie voor het stadsdeel.

DE ROL VAN HET NIEUWE ANKER

Het Nieuwe Anker biedt voorzieningen die volledig passen bij deze nieuwe realiteit. Onze plannen gaan uit van vermindering van het aanbod (minder zwemwater, minder velden en banen, minder oppervlakte gemeenschapshuizen) en van de schaalniveaus die de gemeente voor ogen heeft. De richting die met ons plan wordt ingezet laat zich als volgt samenvatten:

- Van overcapaciteit naar een accommodatieaanbod op maat.
  - Zwemwater: van 351 m² wateroppervlak naar 250 m².
  - Binnensport: van een sporthal én een dojo, naar één sporthal.
  - Voetbal: van zes velden en een voormalig rugbyveld, naar twee velden (of vier indien de VV Born zich ook huisvest op Het Anker).
  - Tennis: van zeven banen, naar vier banen.
- Van versnipperde en stand alone accommodaties, naar één geclusterde brede maatschappelijke voorziening.
- Van verouderd en achterstallig naar eigentijds en aantrekkelijk.

Bij deze opsomming moet worden opgemerkt dat – in de renovatievariant (zie volgende hoofdstuk) – geen sprake zal zijn van reductie van zwemwater. Ook moet worden opgemerkt dat dit ons beeld is van de basisvoorziening die wij nodig achten voor het stadsdeel Born. Op onderdelen hebben de verenigingen extra wensen die verder gaan dan deze basisvoorziening. De gevolgen van deze extra wensen in termen van accommodatie, voorzieningen, investeringen en exploitatie worden later in deze notitie toegelicht.

Bij deze nieuwe rol geldt dat wij ons actief willen inzetten om (verdere) indikking van het accommodatie aanbod te realiseren. Wij willen ons opstellen als de ‘vooruitgeschoven post’ van de gemeente en het overleg gaan voeren met de verenigingen. Dat overleg heeft tot doel om hen enthousiast te maken voor onze plannen en te laten participeren in het clusteren van accommodaties in het stadsdeel Born. Zo voeren wij op dit moment gesprekken met de BVO Fortuna Sittard voor de huisvesting van de trainingen van de selectie op het Anker. Ook voeren wij vanuit die gedachte het overleg met de VV Born voor huisvesting op Het Nieuwe Anker.



3 HET NIEUWE ANKER, UITGEWERKT PROGRAMMA AANBOD

3.1 INLEIDING

In het vorige hoofdstuk is onze visie kernachtig weergegeven. In dit hoofdstuk presenteren we de uitwerking van onze plannen. Dit hoofdstuk start met onze 6 programmalijnen. Die programmalijnen geven weer welke functies Het Nieuwe Anker wil gaan vervullen voor het stadsdeel Born en het aantal inwoners waar we ons op richten. Daarna wordt de toekomstige accommodatie beschreven. We geven aan uit welke voorzieningen Het Anker zal bestaan, wat de omvang van die voorzieningen is, wat de samenhang is en hoe de multifunctionaliteit wordt vormgegeven. Als laatste gaan we in op investeringen en exploitatie. We geven een beeld van de stichtingskosten voor de accommodatie (met enkele opties) en de exploitatiebegroting.

3.2 DE ZES PROGRAMMALIJNEN

Het Nieuwe Anker zet in op zes programmalijnen met elk een specifieke doelgroep en activiteiten. In de volgende figuur zijn de programmalijnen schematisch weergegeven. Elk van de programmalijnen wordt daarna toegelicht.

Figuur 4: De zes programmalijnen.

Publieke domein — Private domein

Aangepast bewegen	In beweging komen	Beter bewegen	Samen bewegen	Spannender bewegen	Eenvoudiger bewegen
Sport-/zorgarrangementen	Verenigingssporten, wandelen, zwemmen, fietsen, sporten (na)school, recreatie	Modern bewegingsonderwijs en multisport	Alle verenigingssporten	Nieuwe, actieve sporten, aangepast verenigingsaanbod	Vormen van recreatief sporten, in groepen, onder begeleiding, niet-verplichtend
Activeren, stimuleren en aangepast sporten	Activeren en stimuleren	Faciliteren	Faciliteren verenigen en kennismaken	Faciliteren en activeren	Faciliteren, combineren en ontzorgen
Barrièrevrij, aangepaste voorzieningen en ontmoeting	In de buurt, laagdrempelig, begeleid, binnen en buiten	Eigentijdse accommodatie in onderwijs en sport	Sfeer, ontmoetingsruimte, vereniging/club	Eigentijdse accommodatie en openbare ruimte	Multifunctioneel, alles in één, buitenruimte, hot spots
Chronisch zieken, mensen met een beperking en niet-vitale senioren	Inwoners met de groene leefstijl, lagere SE-score, alle leeftijden	Kinderen in de basisschoolleeftijd op school en bij de vereniging	Kinderen, jeugd en volwassenen die lid zijn van een sportvereniging. Vooral gele en deels groene leefstijl	Tieners/jongeren van huishoudens met kinderen in deze leeftijd, alle leefstijlen	Volwassenen met blauwe en rode leefstijl
Circa 750 senioren en/of WMO-geïndiceerden	6.500 niet-sporters	1.000 kinderen	2.600 verenigingsleden	850 tieners	2.400 volwassenen

AANGEPAST BEWEGEN

Binnen deze programmalijn zetten we in op activiteiten voor de groeiende groep niet of minder vitale senioren in Born. Voor deze groep bieden we vormen van bewegen aan (zwemactiviteiten, groepsactiviteiten in de sporthal om de motoriek en fitheid te behouden), in combinatie met ontmoeten en andere sociaal-culturele activiteiten. Ook voor enkele groepen chronisch zieken (die groepen waar de accommodatie zich voor leent) bieden we activiteiten aan.

Voor mensen met een beperking geldt de scheidslijn dat – op het moment dat specialistische begeleiding nodig is – het Centrum voor Aangepast Sporten De Haamen de aangewezen accommodatie is. Wij zullen zorgdragen voor een ‘warme overdracht’ naar De Haamen. Vormen van arbeidsmatige dagbesteding (lichte beheertaken in en rondom Het Anker) worden wel aangeboden. Op dit moment vallen circa 800 inwoners binnen de groep senioren waarop we mikken. Deze groep zal de komende 20 jaar met 50% stijgen.

IN BEWEGING KOMEN

Een grote groep inwoners van Sittard-Geleen haalt de beweegnormen niet. Ongeveer 6.500 inwoners van het stadsdeel Born sporten en bewegen niet of onvoldoende. Dat is mede de oorzaak van een hoger percentage inwoners met overgewicht, gezondheidsklachten, et cetera.

De gemeente Sittard-Geleen zet via Ecsplore en SPRINT zwaar in op bewegingsstimulering. Doel is om meer inwoners aan het bewegen te krijgen, vooral in de wijken en buurten waar de bewegingsarmoede het grootst is. Dat werk wil Het Anker niet nog eens 'dunnetjes overdoen' of overnemen. Wel wil Het Anker ruim baan bieden voor activiteiten die door de beide organisaties worden aangeboden in Born. Ook wil Het Anker de accommodatie toegankelijker maken voor beginnende sporters. We willen laagdrempelige activiteiten in de buitenruimte aanbieden (start to run, start to walk, groepsactiviteiten buiten) en inwoners de mogelijkheid bieden om kennis te maken met bijvoorbeeld zwemmen, de zaalsporten, tennis, et cetera.

BETER BEWEGEN

Deze programmalijn zet in op meer en beter bewegen in de voorschoolse periode (samen met de kinderopvang) en tijdens de basisschoolleeftijd. Het gaat daarbij om ruim 1.000 kinderen in het stadsdeel Born. Dat gaan we op de volgende manieren concreet 'handen en voeten' geven:

- In de eerste plaats zal in het rooster van de accommodatie voldoende capaciteit worden vrijgemaakt voor de scholen. Zij moeten de komende jaren hun wettelijke verplichting gaan waarmaken en Het Nieuwe Anker biedt daarvoor ruim baan.
- Het Nieuwe Anker biedt een brede variatie aan type sport- en recreatievoorzieningen. Binnen zijn er het zwembad en sporthal, buiten zijn er tennis, voetbal en recreatieve voorzieningen (callesthenics, skate, free run en groepsactiviteiten in de buitenlucht). Kortom, ruime mogelijkheden om voor alle leeftijdsgroepen een afwisselend programma aan te bieden.
- Het Nieuwe Anker zal de scholen en verenigingen ondersteuning aanbieden bij de ontwikkeling van beweeg- en trainingsprogramma's. De gedachte is om alle tien de grondvormen van bewegen in samenhang op de scholen aan te bieden. De gedachte is ook om die systematiek door te trekken naar de verenigingen zodat de programma's van het onderwijs en de verenigingen één op één aansluiten.

SAMEN BEWEGEN

Het gaat niet goed met de sportverenigingen in Born. Desondanks zijn nog steeds circa 2.600 inwoners van het stadsdeel Born lid van een sportvereniging. Dit is een aantal om te koesteren. Het Anker is en blijft een belangrijke accommodatie voor de sportverenigingen in Born. Het Nieuwe Anker biedt:

- Eigentijds, multifunctionele huisvesting op maat voor de verenigingen.
- Ondersteuning bij het uitvoeren van backoffice- en beheertaken ((leden)administratie, onderhoud en toezicht, veiligheid).
- Ondersteuning bij beweeg- en trainingsprogramma's zodat de verenigingen ook hun rol kunnen versterken voor jeugd en senioren.

SPANNENDER BEWEGEN

Ook in Sittard-Geleen en Born haken tieners massaal af bij de verenigingen. Bijbaantjes, schoolverplichtingen en andere interesses zijn reden om in grote getale de lidmaatschappen op te zeggen. In Born wonen ongeveer 850 tieners en Het Anker ambieert om de volgende functies voor deze doelgroep te vervullen:

- In de eerste plaats wil Het Anker, samen met de verenigingen, programma's ontwikkelen om de tieners langer vast te houden. Meer afwisseling, meer spanning en minder verplichtingen zijn de steekwoorden die deze programma's kenmerken.
- Voor de tieners die desondanks de georganiseerde sport verlaten wil Het Nieuwe Anker eigentijdse sport- en recreatiemogelijkheden bieden in, maar vooral rondom de accommodatie. We zetten in op de realisatie van enkele populaire vormen van bewegen binnen deze doelgroep. Bij Het Anker is al een skatevoorziening aanwezig, maar deze maakt een verwaarloosde indruk (valt overigens buiten onze huidige beheeropdracht). De bedoeling is om rondom Het Anker specifieke voorzieningen voor de jeugd te realiseren (callesthenics, skate, free run). Deze voorzieningen zijn overigens ook goed bruikbaar voor onze ambities richting de

basisschoolleeftijd, voor beweegstimulering en voor overige recreanten. Wij stellen voor om deze voorzieningen in de buitenruimte zelf te onderhouden en daar toezicht op te houden.

Figuur 5: Calisthenics en free-running.



EENVOUDIGER BEWEGEN

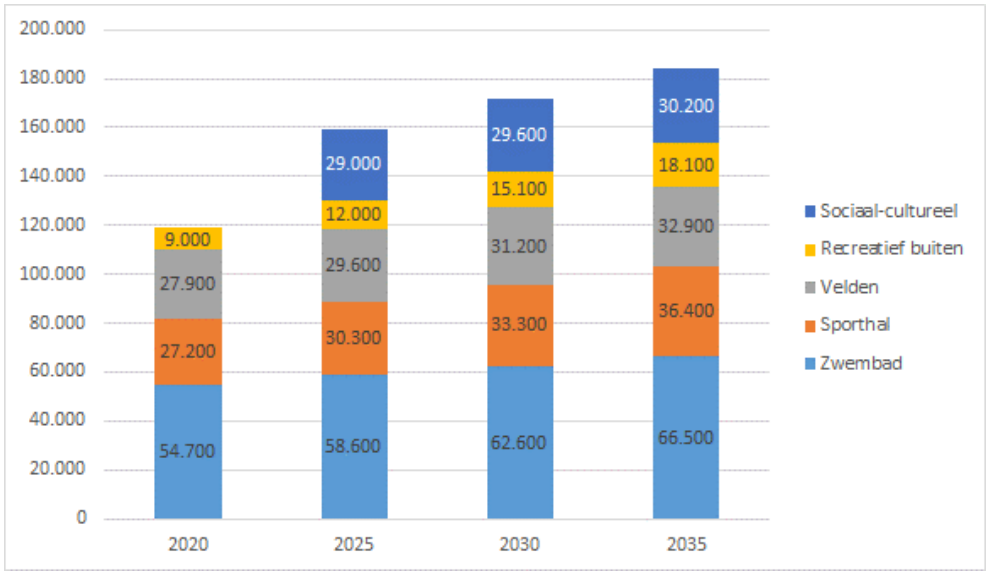
'Last-but-not-least' wil Het Nieuwe Anker inzetten op een grote groep volwassenen, die de intrinsieke motivatie hebben om te sporten en te bewegen, maar daarin worden belemmerd door de beperkte hoeveelheid vrije tijd en de verplichtingen die het combineren van werk en zorgtaken met zich meebrengen. Het betreft de grote groep van tweeverdieners met opgroeiende kinderen (de generatie 'rennen en plannen').

Het Nieuwe Anker wil voor deze groep inwoners (circa 2.400 in Born) de drempels verlagen. We bieden ongeorganiseerde sportmogelijkheden in de buitenruimte (recreatieve voorzieningen en groepsactiviteiten zoals bootcamp), de programmering van het zwembad biedt voldoende ruimte voor vormen van aquasporten, banen zwemmen en we introduceren een passepartout. Dat geeft het recht om van alle activiteiten in en rondom Het Anker gebruik te maken.

3.3 DE BEZOEKAANTALLEN

De inzet op deze programmalijnen leidt ertoe dat, ondanks een krimpende bevolking, een stijging van het aantal bezoeken aan Het Anker wordt verwacht. In de volgende figuur is die stijging weergegeven naar de verschillende accommodatieonderdelen.

Figuur 6: Prognose bezoeken Het Nieuwe Anker.



De te verwachten stijging van het aantal bezoeken leidt tot een forse toename van de maatschappelijke functie en het maatschappelijke rendement van Het Nieuwe Anker. Die maatschappelijke functie is op dit moment al aanzienlijk, maar zal fors toenemen. Dit zal ertoe leiden dat de financiële bijdrage van de gemeente Sittard-Geleen, uitgedrukt in een bedrag per bezoeker, fors zal dalen.

4 DE ACCOMMODATIE, RENOVATIE EN NIEUWBOUW

4.1 INLEIDING

In deze business-case presenteren wij u twee hoofdvarianten voor Het Nieuwe Anker. De eerste variant gaat uit van een renovatie van de bestaande accommodatie, met enkele toevoegingen. De tweede variant gaat uit van complete nieuwbouw.

4.2 RENOVATIE

De initiatiefnemers hebben een voorkeur voor nieuwbouw (waarover later meer), maar hebben – op verzoek van de gemeente Sittard-Geleen – ook een variant voor de renovatie van Het Anker uitgewerkt. Deze variant wordt in deze paragraaf beschreven.

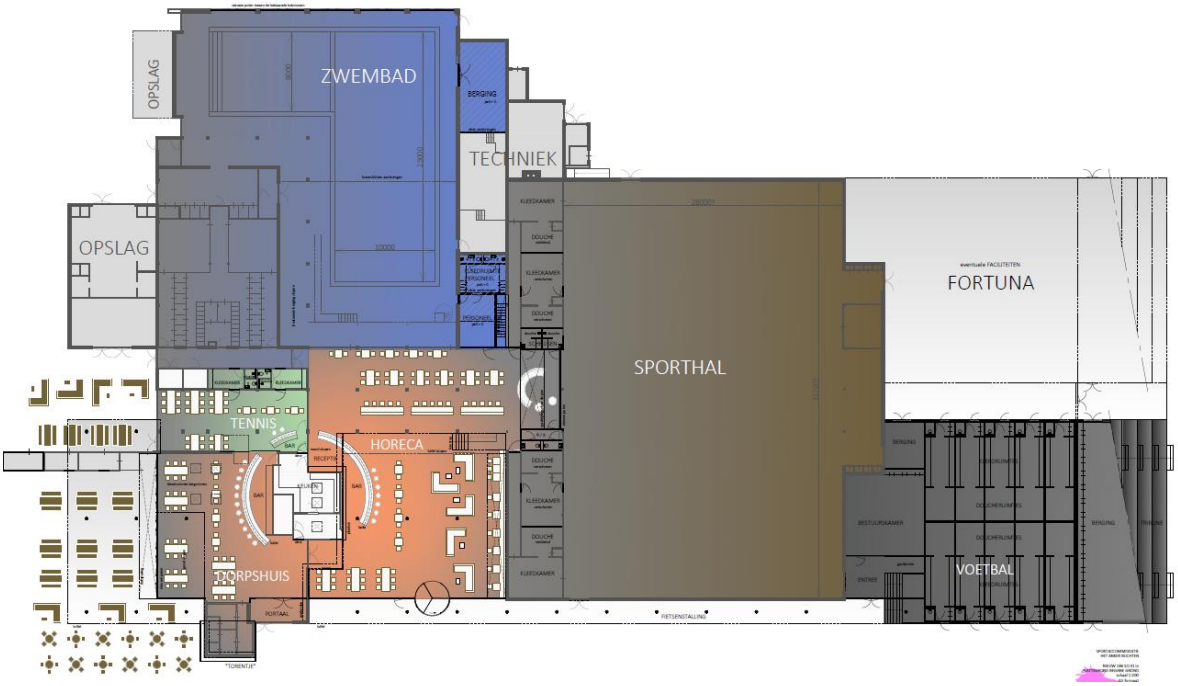
HET ONTWERPPRINCIPE

De variant renovatie gaat uit van de realisatie van één gebouw, waarbinnen alle gewenste functies worden ondergebracht. In de variant renovatie zijn – gegeven de bestaande contouren van het gebouw – onze ambities vertaald naar een gewijzigde opzet van het huidige Anker. Uitgangspunten zijn:

- Het realiseren van een visuele eenheid tussen de verschillende accommodatieonderdelen door deze te verbinden met een diagonale dakconstructie.
- Het realiseren van een nieuwe entree (tussen de huidige sporthal en de horeca) van waaruit alle accommodatieonderdelen toegankelijk zijn. Deze nieuwe entree vervult ook direct de functie van de centrale horecavoorziening en receptie/kassa.
- Een uniforme kleurstelling aan de buitenzijde van alle bestaande gebouwonderdelen.
- Het intern verbinden van de verschillende accommodatieonderdelen door zichtlijnen te creeeren, niet dragende wanden te slopen, een entresol/vide te realiseren en te werken met royale glaspartijen.
- Het toevoegen van een kleed-/clubgebouw voor de voetbalvereniging.
- Het realiseren van de voetbalvelden en tennisbanen rondom de accommodatie, zodat er ook zichtlijnen ontstaan naar banen en velden.
- Sportieve- en moderne uitstraling van het gebouw en omgeving.

Tegelijkertijd vindt renovatie plaats en worden enkele duurzaamheidsmaatregelen getroffen. In de volgende figuren treft u de plattegrond, een aanzicht en de lay-out van het park aan.

Plattegrond



Aanzicht



Lay-out park



DE VOORZIENINGEN

Het gerenoveerde Anker zal bestaan uit voorzieningen voor binnen en buiten. Elk van die voorzieningen wordt hiernavolgend beschreven, waarbij geldt dat deze voorzieningen – in onze optiek – een onlosmakelijk en samenhangend geheel vormen, behalve de ontmoetingsruimte. Ook geldt dat de hiernavolgende beschrijving ons beeld is van de basisvoorziening voor het stadsdeel Born. Het is al eerder vermeld, maar de verenigingen wensen op onderdelen extra voorzieningen. De effecten daarvan worden in de volgende paragraaf inzichtelijk gemaakt.

SPORTHAL

De bestaande sporthal blijft vanzelfsprekend gehandhaafd, maar wordt binnen en buiten gerenoveerd, inclusief alle kleed- en wasruimten en de andere annexen. Het Anker beschikt op dit moment ook over een dojo, die in de gerenoveerde situatie zal blijven bestaan.

BUITENSPORT

Voetbal

De accommodatie zal beschikken over 4 kleed- en wasruimten voor de voetbalvereniging HBC ’09. In dat deel van de accommodatie worden nog enkele andere voorzieningen voor de voetbal gerealiseerd, waaronder een ruimte voor scheidsrechters, opslagcapaciteit en een ruimte voor vergaderen/bestuur/wedstrijdsecretariaat.

Voor de vereniging HBC ’09 worden twee nieuwe natuurgrasvelden aangelegd. Gezien het aantal leden en teams van deze vereniging, volstaat dit aantal (volgens de KNVB-normen). Voor wat betreft voetbal zijn inmiddels twee varianten actueel:

- Het Nieuwe Anker biedt ook volop mogelijkheden voor de huisvesting van VV Born. Als deze vereniging zou verhuizen naar Het Nieuwe Anker, dan zullen geen twee natuurgrasvelden worden aangelegd, maar twee kunstgrasvelden en een natuurgrasveld. Later in dit rapport komen wij uitvoerig terug op deze variant.
- Het huidige Anker beschikt over zes voetbalvelden en een voormalig rugbyveld. Dit enorme areaal biedt nog volop ruimte voor de ontwikkeling van aanvullende buitensportvoorzieningen (bijvoorbeeld trainingscentra). Het Anker B.V. staat meer dan open voor eventuele initiatieven van de gemeente Sittard-Geleen voor de huisvesting van meer verenigingen/buitensporten.

Tennis

De accommodatie beschikt ook over twee kleed- en wasruimten voor de tennisvereniging en opslagruimte. Voor de tennis worden vier nieuwe banen aangelegd, een capaciteit die is gebaseerd op het huidige ledenaantal van de TC Born.

Gevolg van dit plan is dat de huidige kleed-/clubgebouwen hun functie verliezen en dat deze versnipperde opstallen kunnen worden gesloopt.

HORECA

Er komt één centrale horecavoorziening in de accommodatie met een royale entreepartij. Deze voorziening ligt centraal in de accommodatie met zichtrelaties van binnen naar buiten en op de binnen- en buitensport. Inmiddels is duidelijk dat ook de schutterij in en rondom deze accommodatie gehuisvest wil worden. De ruimte kan door verschillende verenigingen worden gehuurd voor verschillende functies. De omvang, inrichting en gebruik van deze verenigingsruimte zal verder worden uitgewerkt.

ZWEMBAD

Om alle in hoofdstuk 2 beschreven ambities waar te kunnen maken is handhaving van het zwembad een noodzakelijke voorziening. Zonder een zwembad is het niet goed mogelijk om de functie voor senioren en recreanten waar te maken. Daarbij is een bassin met een afmeting van 10 bij 25 meter minimaal gewenst. Een dergelijk zwembad is geschikt voor leszwemmen, veel doelgroepactiviteiten en voor banen zwemmen. Een dergelijk zwembad is ook geschikt voor trainingen van verenigingen, maar niet voor officiële wedstrijden. Voor de wedstrijden zal worden uitgeweken naar het nieuwe centrale zwembad van Sittard-Geleen.

Naast het inhoudelijke argument zijn er ook nog andere argumenten om in de variant ‘renovatie’ het zwembad te handhaven. Die argumenten hebben betrekking op bouw en techniek, op de afstand ten opzichte van de centrale zwemvoorziening in Sittard-Geleen, op de sportieve opgave en op de herkomst van de huidige bezoekers.

Technisch

Het is technisch niet of nauwelijks mogelijk om – als onderdeel van de renovatie – het zwembad te slopen. Zwembad en de overige accommodatieonderdelen zijn bouwkundig, maar vooral installatietechnisch één geheel. Het slopen van het bestaande zwembad zal ertoe leiden dat voor de rest van de accommodatie volledig nieuwe, op zichzelf functionerende installaties moeten worden aangebracht. Dat is een stevige investering. Dit heeft direct als gevolg dat de bestaande hoeveelheid zwemwater in het stadsdeel Born niet wordt verminderd.

Alhoewel de initiatiefnemers graag bijdragen aan de vermindering van zwemwater is dat in de variant renovatie eenvoudigweg niet mogelijk.

Het afstandscriterium

Het stadsdeel Born is relatief ver verwijderd van de steden Geleen en Sittard en de A2 vormt een barrière. De afstand tussen Het Anker en Glanerbrook bijvoorbeeld is fors. Hemelsbreed bedraagt de afstand ongeveer 10 kilometer. Met de auto is de reisafstand 13 kilometer, per fiets bedraagt die 12 kilometer. Ook de afstand t.o.v. Sittard is substantieel. De kans is reëel dat voor grote groepen inwoners van het stadsdeel Born deze afstanden te groot zijn en dat zij zullen afhaken. Zo is algemeen bekend dat de bereidheid om naar een zwembad te reizen afneemt naarmate de afstand tussen de woning en het zwembad toeneemt. Enkele cijfers (bron: Mulier Instituut):

- Indien het zwembad zich binnen een straal van 3 kilometer van de woning bevindt is 94% bereid de reis te maken.
- Indien het zwembad zich binnen een straal van 5 kilometer bevindt is 82% bereid te reizen.
- Als het zwembad zich tussen de 5 en 10 kilometer van de woning bevindt, is de reisbereidheid nog maar 41%.
- Soortgelijke getallen gelden ook voor het gebruik van sporthallen.

De sportieve opgave

Het verdwijnen van een zwembad is niet bevorderlijk voor de sportdeelname in dit stadsdeel. Dit terwijl de sportdeelname in de gemeente (en ook in het stadsdeel) op dit moment niet erg rooskleurig is.

Ook het ongeorganiseerde sporten loopt in Sittard-Geleen achter bij het Nederlandse gemiddelde. 47% van de bevolking van Sittard-Geleen van 19 jaar e.o. sport 1 keer of vaker per week. Dat is lager dan het Nederlandse gemiddelde, (51,3%). Het spreekt voor zich dat het verdwijnen van het zwembad en de sporthal uit Born geen gunstig effect zullen hebben op de sportdeelname in dat stadsdeel.

De binding van Het Anker met de stadsdeel Born

Het belang van Het Anker voor het stadsdeel Born wordt nog eens versterkt door de herkomst van de bezoekers. Het blijkt dat Het Anker vooral bezoekers trekt uit het stadsdeel Born in het algemeen en het cluster Born, Buchten en Holtum in het bijzonder.

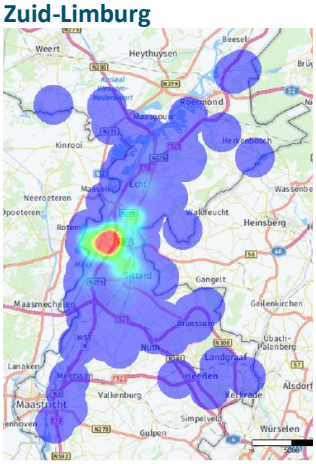
De binding van het Anker met dit cluster is in de figuren op de volgende pagina weergegeven. De figuren zijn zogenaamde ‘heatmaps’. De ‘rode’ gebieden op de kaarten leveren 80% van de bezoekers aan Het Anker. De groene en blauwe gebieden zijn verantwoordelijk voor 20% van de bezoekers.

De eerste drie heatmaps geven het beeld van het totale aantal bezoekers van Het Anker. Daarna zijn de figuren verbijzonderd voor zwemlessen, doelgroepenzwemmen, meerbadenkaarten (vaak banen zwemmen) en leden van ODS. Voor het totale bezoek en het leszwemmen zijn heatmaps weergegeven voor geheel Zuid-Limburg, waarna is ingezoomd op het stadsdeel Born en het cluster Born, Buchten en Holtum.

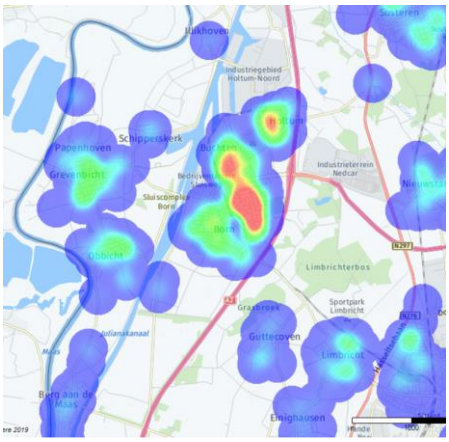


Figuur 7: Heatmaps totale bezoek Het Anker.

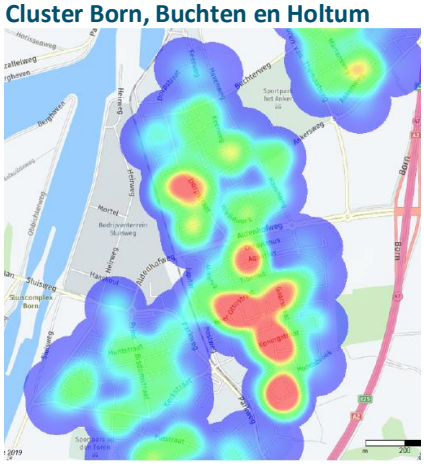
Zuid-Limburg



Stadsdeel Born e.o.



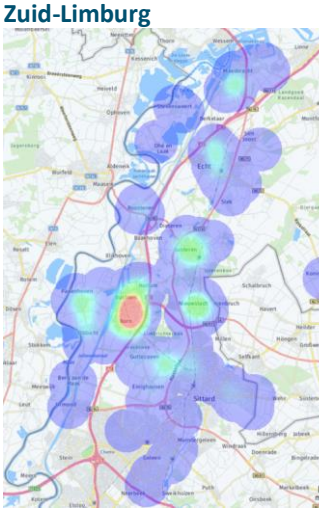
Cluster Born, Buchten en Holtum



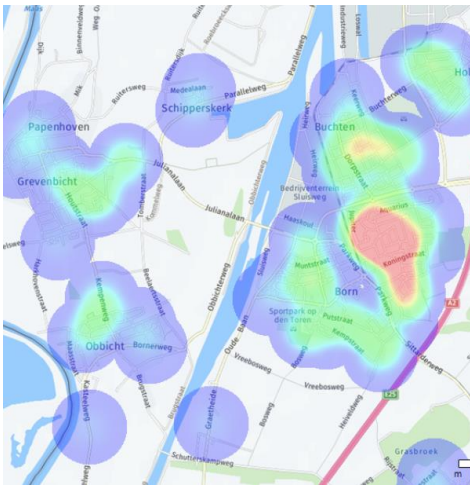
Uit de figuur is overduidelijk zichtbaar dat de bezoekers voor het overgrote deel (circa 80%) afkomstig zijn uit het stadsdeel Born en daarbinnen uit het cluster Born, Buchten en Holtum. Diezelfde conclusie kan worden getrokken uit de bezoekers voor het leszwemmen. De herkomst van die bezoekers is in de onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 8: Heatmaps bezoekers leszwemmen Het Anker.

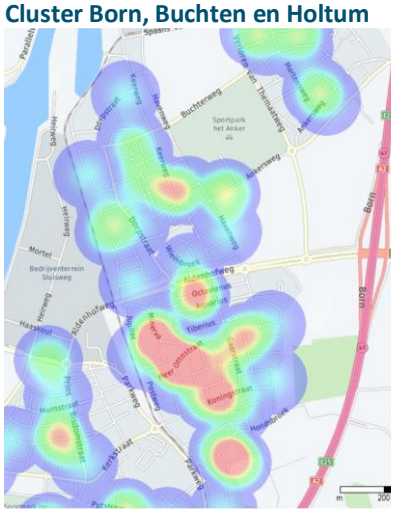
Zuid-Limburg



Stadsdeel Born e.o.

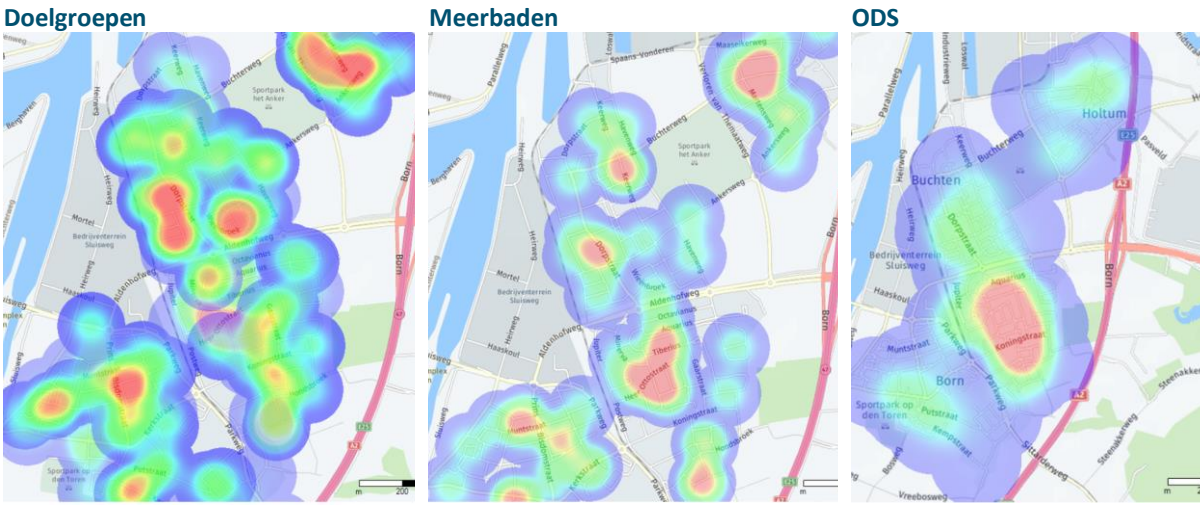


Cluster Born, Buchten en Holtum



Ook voor de andere typen zwembezoeken geldt dat de bezoekers vooral afkomstig zijn uit het cluster Born, Buchten en Holtum. In de volgende figuren is de herkomst van de bezoekers weergegeven voor achtereenvolgens het doelgroepenzwemmen (Meer Bewegen voor Ouderen, aquasporten), meerbadenkaarten (overwegend banen zwemmen) en de ODS-leden.

Figuur 9: Heatmaps bezoekers doelgroepenzwemmen, meerbadenkaarten en ODS Het Anker.



Ook vanuit het perspectief van de herkomst van de bezoekers is het verdwijnen van Het Anker uit het stadsdeel Born een 'aderlating' voor dit gebied.

VERGADEREN, BIJEENKOMSTEN EN SOCIAAL-CULTURELE ACTIVITEITEN

Gezien de ligging van het Anker (tussen de dorpen Buchten en Holtum) en de accommodatieproblematiek met gemeenschapshuizen stellen wij als optie voor om ruimten toe te voegen voor ontmoeting, sociaal-culturele verenigingen en grotere bijeenkomsten. In dat geval wordt Het Nieuwe Anker een vervangende eigentijdse ontmoetingsruimte voor de twee gemeenschapshuizen in de dorpen Buchten en Holtum. We zetten in op een zaal van 300 m² en kleinere multifunctionele ruimten. De accommodatie wordt dan geschikt voor ontmoeting voor ouderen en het verenigingsleven in de dorpen. Deze ruimten kunnen ook worden gebruikt voor instructie (sport en bewegen), et cetera. Al deze ruimten beslaan nog niet de helft van het bruto vloeroppervlak van de bestaande gemeenschapshuizen in Buchten en Holtum tezamen.

Nogmaals, toevoeging van een ontmoetingsruimte zien wij nadrukkelijk als een optie, waarvan de financiële effecten afzonderlijk zijn weergegeven in de volgende paragrafen. Het is ook mogelijk om de ontmoetingsruimte in een later stadium te realiseren, maar daar is bij het ontwerp al wel rekening mee te houden.

RECREATIEVE ACTIVITEITEN

Als laatste worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd bij het centrale plein, rond de velden en op de ligweide. Het betreft skate, free running en calisthenics.

DUURZAAMHEID

De bestaande accommodatie heeft slechte energetische eigenschappen. Bij de renovatie worden die eigenschappen verbeterd, maar deze zullen niet het niveau bereiken dat bij nieuwbouw het geval is. In de renovatievariant wordt de isolatie verbeterd en worden installaties geoptimaliseerd. Het is ook mogelijk om – in de renovatievariant – nog verder in te zetten op duurzaamheid. In dat geval is een extra investering van € 720.000,-- nodig. Daar is in de investeringsraming (zie volgende hoofdstuk) nog geen rekening mee gehouden.

WENSEN VERENIGINGEN

Vanaf september vorig jaar is intensief overleg gevoerd met de verenigingen over Het Nieuwe Anker. Op basis van die overleggen hebben de verenigingen hun wensen kenbaar gemaakt, die zijn opgenomen in de bijlagen van deze notitie. Invulling van al deze wensen heeft gevolgen voor de toekomstige accommodatie. Die zou – in de ogen van de verenigingen – op een aantal punten uitgebreid moeten worden ten opzichte van de

basisvoorziening die in de vorige paragraaf is beschreven. In deze paragraaf worden de belangrijkste wensen en hun gevolgen voor de accommodatie samengevat weergegeven.

VV BORN

De kans is zeer groot dat HBC '09 en de VV Born gaan fuseren en dat de nieuwe fusievereniging zich gaat vestigen op Het Anker. Deze ontwikkeling mag – vanuit de toekomstbestendigheid van de voetbalsport in het stadsdeel Born – (meer dan) worden toegejuicht. Echter, vestiging van deze vereniging op Het Anker heeft gevolgen voor de accommodatie. De belangrijkste gevolgen zijn:

- Meer velden: De tot dusver beschreven plannen gaan uit van twee natuurgrasvelden. Voor huisvesting van de fusievereniging is dat onvoldoende. De fusievereniging heeft een behoefte aan twee kunstgrasvelden en één natuurgrasveld.
- Meer kleed- en wasruimten: Meer velden houdt ook direct in dat het aantal kleed- en wasruimten moet worden uitgebreid. De fusievereniging heeft als wens neergelegd om dat aantal uit te breiden van vier naar tien en ook uit te gaan van een royaler opperlvak per ruimte.
- Eigen kleed-/clubgebouw: In de tot dusver beschreven plannen is uitgegaan van een kleed-/clubgebouw dat onderdeel uitmaakt van zwembad, sporthal, ontmoetingsruimte en horeca. De nieuwe fusievereniging wenst een eigen kleed-/clubgebouw met een eigen kantine. Dat is overigens goed combineerbaar met de renovatie en in onze plannen meegenomen.

Figuur 10: Kleed-/clubgebouw voetbal, conform wensen verenigingen, geïntegreerd met Het Anker.



TC BORN

De tennisvereniging voorziet, bij de komst van een nieuwe accommodatie, een groei van de vereniging. Bovendien wenst de vereniging ook te investeren in vernieuwing van het aanbod door de aanleg van padelbanen. De vereniging wenst vijf reguliere tennisbanen (in plaats van vier) en twee padelbanen.

SCHUTTERIJ

Ook de schutterij heeft een wens uitgesproken voor een eigen clublokaal op de accommodatie van circa 150 m² en een eigen veldje.

ZWEMVERENIGINGEN

Als laatste hebben de zwemverenigingen gepleit voor een groter binnenbad (geen 4 banen maar 6 banen), aangevuld met een klein instructiebad. Dat zou een uitbreiding van het wateroppervlak van 225 m² betekenen

ten opzichte van het tot dusver beschreven doelgroepenbad. Deze wens is overigens niet realiseerbaar in de renovatievariant. Vergroting van het 25-meterbad zou in de praktijk inhouden dat het zwemgedeelte van Het Anker volledig nieuw gerealiseerd moet worden.

MULTIFUNCTIONEEL SPORTVELD

Een multifunctioneel sportveld voor het gebruik voor de verschillende verenigingen en sporten zal extra worden aangelegd op het terrein van Het Anker. Dit is een wens van verschillende verenigingen om een aantal sporten in de zomerperiode buiten te kunnen beoefenen. De omvang, locatie en ondergrond van dit multifunctioneel sportveld zal nader uitgewerkt worden met de verenigingen van Het Anker.

OVERIG

Het invullen van deze extra wensen leidt ook tot een extra behoefte aan parkeerplaatsen en hogere kosten voor de parkinfrastructuur (groter park, meer paden, meer groen).

4.3 NIEUWBOUW

Het tweede plan dat we hebben uitgewerkt gaat uit van volledige nieuwbouw van de accommodatie. De initiatiefnemers hebben overigens een voorkeur voor nieuwbouw. Renovatie wordt door de initiatiefnemers ook omarmd, maar nieuwbouw heeft in onze ogen de volgende voordelen:

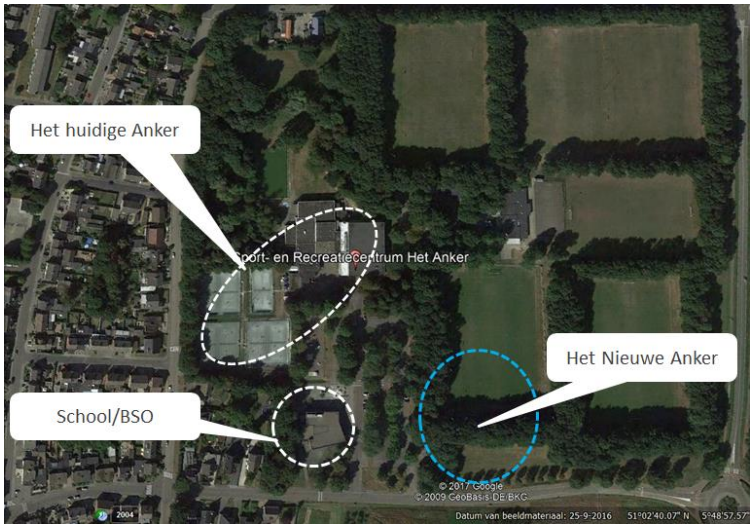
- De bestaande accommodatie Het Anker heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Er zijn grote investeringen nodig om gebouw en installaties te laten voldoen aan huidige en toekomstige regelgeving.
- Renovatie is gebonden aan de contouren van het huidige gebouw. In wezen worden ontwerpvrijheden beperkt.
- Renovatie houdt ook in dat de investeringen in een kortere tijd afgeschreven moeten worden.
- De energetische eigenschappen van een nieuw gebouw zullen beter zijn dan in het geval van renovatie. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid gaat onze voorkeur dus ook uit naar nieuwbouw.
- Bij renovatie zal de accommodatie circa 9 maanden gesloten zijn, bij nieuwbouw niet.
- Renovatie biedt geen mogelijkheden om de hoeveelheid zwemwater terug te dringen.

DE LOCATIE

De locatie voor de nieuwbouw is vanzelfsprekend het bestaande sport- en leisurepark. Echter, gebouw, velden en banen zullen een andere plaats krijgen op dit park. Ons voorstel is om Het Nieuwe Anker te realiseren direct rechts van de afslag Ankersweg die toegang geeft tot het huidig parkeerterrein. Het Nieuwe Anker krijgt daarmee een meer prominente plaats langs de Ankersweg. Bijkomende voordeel is dat – als de accommodatie wordt gerealiseerd – de ‘oude’ accommodatie nog open blijft. Het is dus niet nodig om gebruikers tijdelijk elders onderdak te bieden. De oude accommodatie wordt gesloopt op het moment dat Het Nieuwe Anker haar deuren heeft geopend.

Het is eerder vermeld, maar rondom het gebouw komt de buitensport. Dit houdt ook direct in dat ruimte op de locatie wordt vrijgespeeld. Aan de rechterzijde van de figuur komt een strook grond vrij. Dit leidt enerzijds tot een flinke besparing voor het onderhoud van velden. Anderzijds kunnen deze velden worden gebruikt voor toekomstige infrastructuur of woningbouwontwikkeling.

Figuur 11: Locatie Het Nieuwe Anker.



DE VOORZIENINGEN

Het Nieuwe Anker zal bestaan uit ongeveer dezelfde voorzieningen voor binnen en buiten als renovatie. Ook die voorzieningen worden hier kort beschreven,

SPORTHAL

Er wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd ter vervanging van de bestaande sporthal. Deze nieuwe sporthal zal een sportvloeroppervlak hebben van 28 x 44 meter en is splitsbaar in 3 delen. Het oppervlak is gelijk aan de huidige sporthal, maar de huidige sporthal is slechts splitsbaar in 2 delen. Vanzelfsprekend zal de sporthal beschikken over alle voorzieningen die nodig zijn voor modern bewegingsonderwijs (bijvoorbeeld een beweegwand), trainingen en competities van de zaalsporten en groepen recreanten. Zo zal de sporthal beschikken over 6 kleed- en wasruimten, berging, tribunecapaciteit, scheidsrechters-/docentenruimte en sanitair.

In de variant nieuwbouw vervalt de afzonderlijke dojo. De dojo wordt multifunctioneel ingericht in één van de zaaldelen van de sporthal en dan alleen op de momenten waarop de dojo wordt gebruikt.

BUITENSPORT

Voor voetbal en tennis gaan wordt in de nieuwbouwvariant uitgegaan van dezelfde capaciteit als voor de renovatievariant. Twee velden, vier banen en bijbehorende kleed- en wasruimten. Gevolg van dit plan is dat de huidige kleed-/clubgebouwen hun functie verliezen en dat deze versnipperde opstallen kunnen worden gesloopt.

Figuur 12: Impressies van het type accommodatie dat ons voor ogen staat.





HORECA

Ook in de nieuwbouwvariant wordt gekozen voor één centrale horecavoorziening in de accommodatie met een verkoopoppervlak van ongeveer 250 m². Deze voorziening ligt aan een plein dat wordt gerealiseerd (met zichtrelaties van binnen naar buiten) en heeft zicht op de binnen- en buitensport. Voor de voetbal wordt – in het verlengde van de horeca - een verhoogd terras gerealiseerd, met uitzicht op het hoofdveld.

In de volgende figuur treft u een impressie aan van het verhoogde terras voor de voetbal.

Figuur 13: Impressie verhoogd voetbalterras met uitzicht op veld.



ZWEMBAD

Het Nieuwe Anker zal beschikken over een 10 bij 25 meterbad met beweegbare bodem. Een dergelijk zwembad is geschikt voor leszwemmen, voor veel van de doelgroepactiviteiten en voor banen zwemmen. Een dergelijk zwembad is ook geschikt voor trainingen van verenigingen, maar niet voor officiële wedstrijden. Voor de wedstrijden zal worden uitgeweken naar het nieuwe centrale zwembad van Sittard-Geleen. Aan het zwembad wordt een kleine ligweide toegevoegd met een klein bassin voor peuters en kinderen.

Een 25-meterbad

Wij kiezen voor een doelgroepenbad met een lengte van 25 meter en een breedte van 10 meter. Wij hebben voor deze afmeting gekozen vanwege de gebruiksmogelijkheden van een dergelijk bad, zonder afbreuk te doen aan de functie van het nieuwe centrale bad in de gemeente. In de volgende tabel zijn de gebruiksmogelijkheden van een bad met een lengte van 25 meter afgezet tegen die van een bad van 20 meter.

Tabel 2: Gebruiksmogelijkheden doelgroepenbad.

Doelgroep activiteit	Bassin: Lengte 25 meter, breedte 10 meter (4 banen)	Bassin: Lengte 20 meter, breedte 10 meter (4 banen)
Wedstrijd zwemmen topsport	X	X
Wedstrijd zwemmen breedtesport	V	X
Instructie zwemmen	V	V (beperkt)
Banenzwemmen	V	V (beperkt)
Doelgroepen /aquasporten	V	V
Recreatiezwemmen	V (beperkt)	V (beperkt)
Overig (zorg /therapiezwemmen)	V	V

Als we kijken naar de trends en ontwikkelingen op bijv. gebied van vitaliteit zal er een toename ontstaan bij bewegen in water, denk aan banenzwemmen, techniektrainingen, doelgroep zwemmen etc. Dan is een bassin van 25 meter en breedte van 10 meter (4 banen) de variant die hier het beste bij aansluit.

VERGADEREN, BIJEENKOMSTEN EN SOCIAAL-CULTURELE ACTIVITEITEN

Ook in de nieuwbouwvariant is er de optie voor een ontmoetingsruimte. Toevoeging van een ontmoetingsruimte zien wij nadrukkelijk als een optie, waarvan de financiële effecten afzonderlijk zijn weergegeven in de volgende paragrafen. Het is ook mogelijk om de ontmoetingsruimte in een later stadium te realiseren, maar daar is bij het ontwerp al wel rekening mee te houden.

RECREATIEF

Als laatste worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd bij het centrale plein, rond de velden en op de ligweide. Het betreft skate, free running en calisthenics.

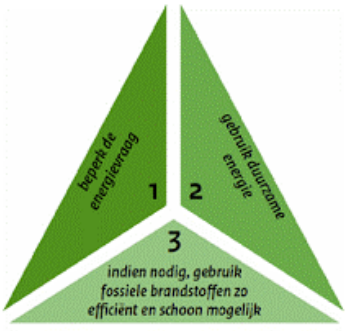
DUURZAAMHEID

De bestaande accommodaties hebben slechte energetische eigenschappen. Bij een renovatie kunnen die eigenschappen worden verbeterd, maar deze zullen nooit het niveau bereiken dat bij nieuwbouw het geval is. Bij de realisatie van Het Nieuwe Anker wordt uitgegaan van ‘state-of-the-art’ isolatie en installatietechniek. De ambitie is om te komen tot een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Om te komen tot een integraal duurzaam en innovatief ontwerp houden wij rekening met:

- Een compact ontwerp met zo min mogelijk verkeersruimte.
- Optimalisatie m² bruto vloeroppervlak,
- Hogere RC-waarde (BENG),
- Integraal bouwkundig- en installatietechnisch ontwerp.
- Onderlinge afstemming W-, E- en ZW-installaties.
- Luchtdicht bouwen.
- Hergebruik materialen (circulair bouwen).
- Sociaal return on investment.
- Inpassingsmogelijkheden toekomstige ontwikkelingen en innovaties.

Het ontwerp van de installaties zal zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, de principes vanuit de TRIAS ENERGETICA aanhouden. Die principes zijn:

1. Energiegebruik zoveel mogelijk beperken.
2. Zoveel mogelijk energie duurzaam opwekken.
3. Het restand via fossiele brandstoffen.



WENSEN VERENIGINGEN

De extra wensen van de verenigingen (bij de renovatievariant opgesomd), gelden ook voor de variant nieuwbouw. Realisatie van een dojo is ook een extra wens die door ons is uitgewerkt.

4.4 INVESTERINGEN EN EXPLOITATIE

Voor de beide varianten is een investeringsraming opgesteld. Die raming is uitgesplitst per accommodatieonderdeel en ook de meerkosten van extra wensen zijn weergegeven. In de volgende tabel is de investeringsraming weergegeven.

Tabel 3: Investeringsraming Het Nieuwe Anker per variant.

	Renovatie		Nieuwbouw	
Accommodatieonderdeel	Basisvoorziening	Extra wensen	Basisvoorziening	Extra wensen
Sporthal	€ 1.381	€ 1.381	€ 5.912	€ 6.895
Buitensport	€ 2.555	€ 5.330	€ 1.778	€ 4.148
Zwembad	€ 2.990	€ 2.990	€ 4.675	€ 6.076
Ontmoetingsruimte	€ 1.233	€ 1.233	€ 635	€ 665
Totaal	**€ 8.159**	**€ 10.934**	**€ 13.000**	**€ 17.784**

Uit de tabel blijkt dat rekening moet worden gehouden met de volgende investeringen:

- Renovatie: Circa € 8 miljoen in de basisvariant en bijna € 11 miljoen inclusief alle extra wensen.
- Nieuwbouw: Circa € 13 miljoen in de basisvariant en bijna € 18 miljoen inclusief alle extra wensen.
- De investeringen zijn gebaseerd op het prijspeil 2020 en exclusief BTW.

Figuur 14: Het Nieuwe Anker, entree/foyer in renovatievariant.



FINANCIERING

De voorgestelde opzet voor financiering is in de volgende tabel opgenomen.

Tabel 4: Opzet financiering

	Renovatie		Nieuwbouw	
Investering	**€**	**8.159**	**€**	**13.000**
Eigen inbreng aandeelhouders				
Inbreng Eigen Vermogen	€	1.000	€	1.000
Inbreng grond	€	1.000	€	1.000
Bijdrage gemeente voetbal	€	2.500	€	2.500
Lening met gemeentegarantie	**€**	**3.659**	**€**	**8.500**

Bij de financieringsopzet moet het volgende worden opgemerkt:

- De aandeelhouders zijn alleen bereid om € 1 miljoen eigen vermogen in te brengen als ook een zwembad wordt gerealiseerd. Zonder het zwembad bestaat die bereidheid niet.
- De waarde van de inbreng herontwikkeling gronden is bij benadering aanwezig en kan ingezet worden. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat deze waarde waarschijnlijk op zeer korte termijn niet liquide gemaakt kan worden. Wellicht dat een overbruggingskrediet nodig is. Ook hangt e.e.a. af van de exacte plannen van Fortuna Sittard.
- De lening zal een looptijd hebben van 40 jaar en een verwacht rentepercentage van 1,5%.
- De investering in de extra wensen van de vereniging zal volledig via een lening met gemeentegarantie moeten plaatsvinden.

EXPLOITATIEBEGROTING

Voor zowel de renovatievariant, als de variant nieuwbouw is een exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting is door ons in de volgende tabel samengevat weergegeven. Alle bedragen zijn exclusief BTW en prijspeil 2020.

Tabel 5: Exploitatiebegroting het Nieuwe Anker 2025, vergeleken met resultaat 2019.

	2019	Renovatie 2025		Nieuwbouw 2025	
		Basisvoorziening	Extra wensen	Basisvoorziening	Extra wensen
Omzet					
Huur		€ 236.000	€ 276.500	€ 236.000	€ 276.500
Entrees		€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000	€ 249.000
Horeca		€ 187.500	€ 159.500	€ 187.500	€ 159.500
Totaal		**€ 672.500**	**€ 685.000**	**€ 672.500**	**€ 685.000**
Kosten					
Directe exploitatiekosten		€ 648.000	€ 620.500	€ 648.000	€ 620.500
Indirecte exploitatiekosten		€ 365.500	€ 428.000	€ 336.000	€ 399.000
Vaste lasten en huur		€ 469.500	€ 627.500	€ 604.000	€ 897.000
Totaal		**€ 1.483.000**	**€ 1.676.000**	**€ 1.588.000**	**€ 1.916.500**
Exploitatiebijdrage	**€ 822.000**	**€ 810.500**	**€ 991.000**	**€ 915.500**	**€ 1.231.500**

Uit de tabel blijkt dat:

- De benodigde exploitatiebijdrage is voor de basisvoorziening (renovatievariant) lager dan in de huidige situatie, terwijl er sprake is van een aanmerkelijk bredere maatschappelijke functie en een ontmoetingsruimte/dorpshuis. Het inwilligen van alle extra wensen leidt tot een hogere exploitatiebijdrage dan in de huidige situatie.
- De benodigde exploitatiebijdrage is voor de nieuwbouwvarianten in alle gevallen hoger.

Daarbij geldt dat de verenigingen de wens hebben om op één of andere wijze te kunnen meedelen in de horeca-inkomsten. Voor verenigingen met een eigen accommodatie (de fusievereniging voor het voetbal en de schutterij) geldt dat deze over een eigen horecavoorziening zullen beschikken. Voor de overige verenigingen geldt dat wordt gedacht over een kortingsregeling in de centrale horeca.

VERBIJZONDERING NAAR ACCOMMODATIEONDERDEEL

De investeringen en de exploitatiebijdrage zijn door ons ook verbijzonderd naar accommodatieonderdeel. Per onderdeel zijn de investeringen inzichtelijk gemaakt, als ook de exploitatiebijdrage die wij vragen. Die verbijzondering is in oplopende mate van ambitie weergegeven. Het overzicht start met de investeringen en bijdrage voor de basisconfiguratie (sporthal, plus voetbal en tennis), gevolgd door toevoeging van het doelgroepenbad, gevolgd door toevoeging van de ontmoetingsruimte. Voor de renovatievariant is geen optie uitgewerkt zonder het zwembad (is technisch nauwelijks mogelijk). Als laatste zijn de gevolgen van de extra wensen van de verenigingen weergegeven.

In de volgende tabellen treft u dit overzicht aan. Daarbij geldt dat directie en aandeelhouders van Het Anker inzetten op realisatie van de basisconfiguratie plus een zwembad (doelgroepenbad). Wij werken graag mee aan de realisatie van een ontmoetingsruimte, maar zien dat nadrukkelijk als optie. Ook werken wij graag mee aan de invulling van (een deel van) de extra wensen van de vereniging, afhankelijk van het gemeentelijke standpunt op dat gebied.

Tabel 6: Investeringen en exploitatiebijdrage naar accommodatieonderdelen (x € 1.000).

Renovatievariant

	Basisconfiguratie		Met zwembad		Met ontmoeting		Extra wensen	
	Investering	Expl bijdrage	Investering	Expl bijdrage	Investering	Expl bijdrage		
Sporthal	n.v.t.	n.v.t.	€ 1.381	€ 197	€ 1.381	€ 197	€ 1.381	€ 200
Buitensport	n.v.t.	n.v.t	€ 2.555	€ 132	€ 2.555	€ 132	€ 5.330	€ 291
Zwembad			€ 2.990	€ 376	€ 2.990	€ 376	€ 2.990	€ 396
Ontmoetingsruimte					€ 1.233	€ 104	€ 1.233	€ 103
Totaal	**€ -**	**€ -**	**€ 6.925**	**€ 705**	**€ 8.158**	**€ 809**	**€ 10.933**	**€ 990**

Nieuwbouwvariant

	Basisconfiguratie		Met zwembad		Met ontmoeting		Extra wensen	
	Investering	Expl bijdrage	Investering	Expl bijdrage	Investering	Expl bijdrage	Investering	Expl bijdrage
Sporthal	€ 5.912	€ 405	€ 5.912	€ 405	€ 5.912	€ 405	€ 6.895	€ 464
Buitensport	€ 1.778	€ 65	€ 1.778	€ 65	€ 1.778	€ 65	€ 4.148	€ 210
Zwembad			€ 4.675	€ 390	€ 4.675	€ 390	€ 6.076	€ 500
Ontmoetingsruimte					€ 635	€ 56	€ 665	€ 57
Totaal	**€ 7.689**	**€ 470**	**€ 12.365**	**€ 860**	**€ 13.000**	**€ 915**	**€ 17.783**	**€ 1.231**



5 ONS VOORSTEL

5.1 DE CONDITIES

Ons voorstel is concreet dat:

1. De Witse B.V. Het Nieuwe Anker realiseert en financiert, waarbij de gemeente verschillende keuzemogelijkheden zijn voorgelegd.
2. Het Anker B.V. zal uiterlijk vanaf 2025 Het Nieuwe Anker beheren en exploiteren, waarbij Het Anker B.V. en de gemeente Sittard-Geleen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarbij de huidige exploitatieovereenkomst de basis vormt (looptijd minimaal 2 maal 10 jaar met optie om daarna telkens met 5 jaar te verlengen). Afhankelijk van de variant (nieuwbouw of renovatie) en afhankelijk van de mate waarin extra wensen worden gehonoreerd, verstrekt de gemeente een exploitatiebijdrage.

Daarbij zijn nog de volgende punten van belang:

- In de renovatievariant zal sprake zijn van tijdelijke sluiting van Het Anker. In die periode zal Het Anker B.V. exploitatiekosten moeten dragen (met als belangrijkste personeelskosten) zonder dat daar inkomsten tegenover staan. Ook zullen de gebruikers tijdelijk elders gehuisvest moeten worden.
- Het Anker is in gesprek met de verenigingen. Uit die gesprekken komen – zoals eerder vermeld – extra wensen naar voren. De aard en de omvang van die extra wensen zijn nog niet geheeld duidelijk (nog onderwerp van gesprek).

Het Anker wil een afspraak maken met de gemeente over de kosten voor tijdelijke sluiting, het tijdelijk herhuisvesten van de verenigingen en de extra wensen.

Met deze afspraken zal Het Anker B.V. in staat zijn om deze brede maatschappelijke voorziening toekomstbestendig te beheren en te exploiteren en een impuls te geven aan bewegen, cultuur, ontmoeten en sport in het stadsdeel Born. Het Nieuwe Anker zal voor de gemeente goedkoper zijn dan de huidige accommodatie, terwijl sprake zal zijn van een nieuwe voorziening met een grotere maatschappelijke functie. Het Anker B.V. heeft zich de afgelopen 25 jaar een betrouwbare en loyale partner van de gemeente Sittard-Geleen getoond en ziet er naar uit om dat partnerschap met minimaal 20 jaar te verlengen.

5.2 HET TIJDPAD

Het realiseren van de accommodatie zal de nodige tijd vergen. De komende jaren zullen de volgende activiteiten uitgevoerd worden:

PLANVOORBEREIDING

Gestart wordt met de planvoorbereiding. Er moet een goede ruimtelijke onderbouwing komen (ruimtelijke onderzoeken, verkeer, parkeren, milieu), het bestemmingsplan moet worden aangepast, et cetera. Ook zal de accommodatie en de omgeving moeten worden ontworpen tot indieningsgerede plannen, waarna de omgevingsvergunning kan worden ingediend en de bouw kan worden aanbesteed. Wij verwachten dat de planvoorbereiding een doorlooptijd kent van ongeveer een jaar.

DE REALISATIE

Als laatste zal de accommodatie moeten worden gerealiseerd/gerenoveerd. Voor de nieuwbouw verwachten wij een doorlooptijd van 14 tot 16 maanden, voor renovatie 12 tot 14 maanden.

Wij zouden graag uiterlijk eind 2021 willen starten met de planvoorbereiding, waarna de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 kan worden gebruikt voor de bouw. Het Nieuwe Anker kan bij de start van het nieuwe sportseizoen 2023/2024 haar deuren openen, waarna de bestaande opstallen kunnen worden gesloopt. Eind 2024 kan het project worden afgerond.