

PROJECTDEFINITIE

1. Situering

Op 21 oktober 2016 keurde de Vlaamse Regering het *Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen* goed (“het GSV”). Dit plan vormt een kader om op langere termijn gericht te investeren in sportinfrastructuur in Vlaanderen volgens zes strategische krachtlijnen passend binnen de verschillende rollen die Vlaanderen wenst te spelen inzake topsport-, bovenlokale en lokale sportinfrastructuur.

De 3^{de} strategische krachtlijn van “het GSV” bepaalt dat een evaluatie op de centra van Sport Vlaanderen diende te gebeuren in functie van vier prioritaire functies en het potentieel om te worden uitgebouwd tot centers of excellence. De vier prioritaire functies zijn:

- Topsport – topsporters ten allen tijde laten trainen onder de beste omstandigheden;
- Opleiding – het aanbieden van sportinfrastructuur waar trainingen en opleidingen voor trainers op hoog niveau kunnen worden gegeven;
- Sportverblijf – aanbieden van het nodige slaapcomfort om meerdaagse stages tot een goed einde te brengen;
- Bovenlokaal - het aanbieden van sportinfrastructuur waar veel vraag naar is maar door de ruimtelijk impact, de hoge kost, de complexe exploitatie en uniciteit onwaarschijnlijk door een andere speler opgenomen zal worden.

Op basis van deze toetsing werd dus positionering per centrum bepaald ten opzichte van de prioritaire functies én werd vanuit een “AS IS-situatie” het af te leggen traject vastgelegd naar een “TO BE-situatie”, rekening houdend met de ambitie om te groeien naar een Center of Excellence.

Via het regeerakkoord 2019 – 2024 en de beleidsnota Sport wordt de ambitie om te groeien naar excellentiecentra kracht bijgezet door volgende bepaling:

“We maken van onze Sport Vlaanderen centra excellentiecentra die een voorbeeld en inspiratie zijn op vlak van infrastructuur, exploitatie, duurzaamheid en innovatie. Kwalitatieve sportinfrastructuur in je omgeving zet aan tot sporten;”

Vandaag de dag is Sport Vlaanderen exploitant én investeert het in 14 centra verspreid over Vlaanderen. Meer info over deze 14 centra kan worden gevonden via:

<https://www.sport.vlaanderen/onze-centra/>

Voor de centra in Brugge, Hasselt, Herentals en Hofstade werden intussen multidisciplinaire teams samengebracht om een haalbaarheidsstudie per centrum uit te werken, inclusief een implementatieplan en financieel plan voor de uitbouw tot excellentiecentrum.

Op xxx maakte de Vlaamse Regering de keuze om via *publiek-private samenwerking* (“PPS”) deze centra uit te bouwen om de gestelde ambitie te realiseren. Tegelijkertijd werd akkoord gegaan met de realisatie van het “*project DBFMO Hofstade*” als Vlaams PPS-project “

2. Centrum van Sport Vlaanderen – Hofstade

Het sportdomein van Hofstade is gelegen in de gemeente Zemst (Vlaams-Brabant), grenzend aan de gemeente Boortmeerbeek in het zuidoosten. Hofstade is centraal gelegen in de “Vlaamse ruit”, op zo’n 20 km van Brussel, 27 km van Antwerpen en 20 km van Leuven. Deze “Vlaamse ruit” wordt gekenmerkt met de hoogste bevolkingsdichtheid (inwoners per km²) in heel Vlaanderen. Bovendien worden deze gemeentes gekenmerkt door een relatief sterke bevolkingsgroei (> 5%). De stad Mechelen is gelegen op een afstand van circa vijf kilometer van de site.

De regio rond de site in Hofstade is gekenmerkt door een enorme nood aan zwembad sinds de sluiting van het overdekte zwembad van Sport Vlaanderen in 2019. Zeker vanuit de gemeenten Zemst en Boortmeerbeek is de vraag naar zwembad zeer groot. Voor het masterplan van Hofstade wordt voornamelijk gekeken naar (i) wind- en watersport; (ii) waterski en (iii) topsport zwembad. De haalbaarheidsstudie werd in overleg met de lokale besturen van Zemst en Boortmeerbeek, opgemaakt door deskundigen inzake vergunningen, landschapsarchitectuur, erfgoed en sportexploitatie. Tevens werden meerdere workshops georganiseerd met adviserende stakeholders zoals onder meer VIP-cel omgeving, ANB, VMM, Departement Erfgoed, Provincie Vlaams-Brabant, AWV, team Bouwmeester,...

Om de site in Hofstade verder uit te kunnen bouwen volgens de vraag van de verschillende betrokken partijen dient er rekening gehouden te worden met het geldende PRUP, waarin bepaald wordt dat de restauratie van de aanwezige erfgoedgebouwen en het openluchtzwembad als voorwaarde opgelegd is. Ook de inplanting van de nieuwe bouwvolumes werd in ditzelfde PRUP opgenomen.

De site van Sport Vlaanderen te Hofstade kent een rijke geschiedenis. Doorheen de jaren transformeerde het domein van een zandgroeve naar een sportdomein. Vandaag de dag behelst de site naast landschappelijk- en bouwkundig erfgoed vooral sport gerelateerde infrastructuur. Ook in de toekomst wenst Sport Vlaanderen dit verder uit te bouwen. Met zijn grote meren, strandzone, tal van groene gebieden,... zijn er verschillende opties die de werking van deze groene long te Hofstade kunnen versterken en uitbreiden.

Het doel van Sport Vlaanderen is om op korte termijn grote delen van de site op te waarderen en werkzaamheden uit te voeren ter behoud van het historische karakter van de site maar ook ter ondersteuning van de nieuwe projecten op de site en de energetische opwaardering van de aanwezige gebouwen in functie van de Vlaamse klimaatdoelstellingen van 2050. Belangrijk hierbij is om met respect voor het aanwezige erfgoed te werken en dit maximaal te integreren in de nieuwe ontwikkelingen. De bestaande sterktes en kwaliteiten van de site dienen te worden versterkt met de nieuw te bouwen infrastructuur.

Sport Vlaanderen ziet het volledige domein als één erfgoedrelikt. Dit omdat de verschillende gebouwen op de site in relatie staan met elkaar en de gehele site hun specifieke vorm en identiteit meegeven. Het aanwezige groen, water en de bijhorende landschapsinrichting geven nog geheimen prijs van hun modernistische ontwerpers.

Sport Vlaanderen kiest er bewust voor om het unieke karakter van SV Hofstade te behouden en te versterken. We zien het dan ook als een van onze grootste troeven voor de verdere uitbouw van de site.

Op basis van de vermelde studie werd een voorkeursscenario met vier deelfases gekozen:

- Fase 1: restauratie van het historisch openluchtwembad, de inplanting van een nieuw zwembad met zoekzone, de zoekzones voor waterski en een golfbad
- Fase 2: Een nieuw overdekt olympisch zwembad met sportbad vormt de hoofdinfrastructuur van fase 2. In deze fase wordt ook de aanleg in half-verharding en de uitbreiding van de hoofdparking opgenomen. Mogelijks wordt het programma nog uitgebreid met de realisatie van een 50-meter buitenzwembad. Gezien diverse sportfederaties hebben aangegeven om hun zetel en hun administratieve werking in deze nieuwe omgeving te willen onderbrengen, is ook hier rekening mee gehouden in de realisatie van een administratief gebouw. Optioneel kan ook de hernieuwbouw van de bestaande sportverblijven worden ondergebracht in deze fase.
- Fase 3: de inplanting van een zoekzone waar een golfsurfbad met bijkomend uitbatingsgebouw komt te liggen;
- Fase 4: In deze fase zullen één of meerdere kabelski-trajecten op het meer kunnen voorzien worden. Dit wordt voorlopig optioneel voorzien

Deze fasen liggen niet vast en zijn indicatief.

Deze overheidsopdracht past binnen de implementatie van de tweede fase. Voor deze opdracht van fase 2 werd een verplicht programma en een facultatief programma opgesteld dat dient te worden gerealiseerd via *publiek-private samenwerking*. Gelijktijdig hiermee wordt de opdracht voor realisatie en uitbating van het golfsurfbad opgestart.

2.1. Programma

De opdracht van fase 2 zal bestaan uit vier deelopdrachten:

- Basisbouwprogramma : DBFMO - nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en administratief gebouw
- Optioneel programma :
 - ° DBFM(O) – hernieuwbouw Sportverblijf
 - ° DBFM – Sportloods
 - ° DBFMO - 50 meter buitenzwembad

Het exacte programma van deze deelopdrachten zal in de gunningsleidraad worden vastgelegd.

2.1.1. DBFMO - nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en administratief gebouw

Volgende indicatief basisbouwprogramma wordt als een DBFMO-project in de markt geplaatst:

- De opmaak van een architecturaal ontwerp voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en randaccommodatie (vb. cafetaria, EHBO-lokaal, redderslokaal, omkleedruimte, bergingen...) een administratief gebouw, inclusief beperkte omgevingsaanleg;
- Het bouwen van het nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en randaccommodatie (vb. cafetaria, EHBO-lokaal, redderslokaal, omkleedruimte, bergingen...) een administratief gebouw, inclusief beperkte omgevingsaanleg;

- Het financieren van het nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en randaccommodatie (vb. cafetaria, EHBO-lokaal, redderslokaal, omkleedruimte, bergingen...) een administratief gebouw, inclusief beperkte omgevingsaanleg;
- Het volledig onderhoud (eigenaars- en huurdersonderhoud) zowel technisch als bouwfysisch van het nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en randaccommodatie (vb. cafetaria, EHBO-lokaal, redderslokaal, omkleedruimte, bergingen...) een administratief gebouw, inclusief beperkte omgevingsaanleg gedurende een periode van 30 jaar zodat bij de overdracht de overdrachtseisen uit de gunningsleidraad worden behaald;
- Het exploiteren van het nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en randaccommodatie (vb. cafetaria, EHBO-lokaal, redderslokaal, omkleedruimte, bergingen...) een administratief gebouw, inclusief beperkte omgevingsaanleg, gedurende een periode van 30 jaar.

Als optioneel programma kan het volgende programma binnen deze DBFMO-opdracht worden toegevoegd:

- De opmaak van een architecturaal ontwerp voor een nieuw 50-meter buitenbad en randaccommodatie;
- Het bouwen van het nieuw 50-meter buitenbad en randaccommodatie;
- Het financieren van het nieuw 50-meter buitenbad en randaccommodatie;
- Het volledig onderhoud (eigenaars- en huurdersonderhoud) zowel technisch als bouwfysisch van het van het nieuw 50-meter buitenbad en randaccommodatie gedurende een periode van 30 jaar zodat bij de overdracht de overdrachtseisen uit de gunningsleidraad worden behaald;
- Het exploiteren van het nieuw 50-meter buitenbad en randaccommodatie, gedurende een periode van 30 jaar.

2.1.2. DBFM(o) - Sportverblijf

Volgende indicatief optioneel programma wordt als een DBFM-project in de markt geplaatst:

- De opmaak van een architecturaal ontwerp voor een nieuw sportverblijf (ca. 5000m² bruto oppervlakte en ca. 80 kamers) inclusief onthaal & administratie en eet-en ontspanningsvoorzieningen;
- Het bouwen van een nieuw sportverblijf (ca. 5000m² bruto oppervlakte en ca. 80 kamers) inclusief onthaal & administratie en eet-en ontspanningsvoorzieningen;
- Het financieren van een nieuw sportverblijf (ca. 5000m² bruto oppervlakte en ca. 80 kamers) inclusief onthaal & administratie en eet-en ontspanningsvoorzieningen;
- Het volledig onderhoud (eigenaars- en huurdersonderhoud) zowel technisch als bouwfysisch van het een nieuw sportverblijf (ca. 5000m² bruto oppervlakte en ca. 80 kamers) inclusief onthaal & administratie en eet-en ontspanningsvoorzieningen gedurende een periode van 30 jaar zodat bij de overdracht de overdrachtseisen uit de gunningsleidraad worden behaald;
- Tijdens de bestekfase kunnen mogelijks hier nog aanvullende diensten aan gekoppeld worden zoals schoonmaak, beveiliging, energiebeheersing, het kameronderhoud enz,

2.1.3. DBFM – Sportloods

Volgende indicatief optioneel programma wordt als een DBFM-project in de markt wordt geplaatst:

- De opmaak van een architecturaal ontwerp voor een nieuwe sportloods inclusief bergingen, omkleedruimtes en lokalen met diverse functies (ca. 2000m² bruto oppervlakte);
- Het bouwen van een nieuwe sportloods inclusief bergingen, omkleedruimtes en lokalen met diverse functies (ca. 2000m² bruto oppervlakte);
- Het financieren van een nieuwe sportloods inclusief bergingen, omkleedruimtes en lokalen met diverse functies (ca. 2000m² bruto oppervlakte);
- Het volledig onderhoud (eigenaars- en huurdersonderhoud) zowel technisch als bouwfysisch van een nieuwe sportloods inclusief bergingen, omkleedruimtes en lokalen met diverse functies gedurende een periode van 30 jaar zodat bij de overdracht de overdrachtseisen uit de gunningsleidraad worden behaald;
- De exploitatie zal gebeuren door Sport Vlaanderen

2.2. Projectzone

De projectzone van deze haalbaarheidsstudie beperkt zich tot het meest zuidelijke deel van de site, namelijk de zone rond de site van het beschermd openluchtzwembad en het meer.



De aanwezige erfgoedwaarden en het belang van een goede ruimtelijke inpassing zijn aspecten waar steeds bijzondere aandacht aan zal moeten worden besteed. Een duidelijk kader zal eveneens meegegeven worden bij de gunningsleidraad.