

PROJECTDEFINITIE

Surfpark Hofstade

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, AWW, 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 geheime 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 de hernieuwbouw van de 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 derde fase. Voor deze opdracht werd een programma opgesteld dat dient te worden gerealiseerd via een *publiek-private samenwerking*. Dit houdt dat de opdrachtnemer instaat voor het ontwerp (Design), bouw (Build), onderhoud (Maintain), financiering (Finance) en exploitatie (Operate) van het project zonder financiële inbreng of subsidietussenkomst van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal de gronden aan de hand van een zakelijk recht ter beschikking stellen aan de opdrachtnemer.

Gelijklopende met deze opdracht wordt de opdracht voor realisatie van het overdekt olympisch zwembad (fase 2) opgestart.

2.1. Programma

Surfen is een populaire sport. Dankzij de toenemende erkenning en groeiend aantal deelnemers, is surfen nu zelfs een discipline op de Olympische spelen. Om kwalitatief te kunnen surfen, heb je in principe natuurlijke golven nodig en ben je dus afhankelijk van de natuur. Het aantal plaatsen ter wereld waar je de sport kwalitatief kan beoefenen en het aantal deelnemers die toegang hebben tot een natuurlijke surflocatie is hierdoor beperkt.

Dankzij moderne technologie bestaan er vandaag echter ook kunstmatige surflocaties en is surfen niet langer beperkt tot de oceaan. Een golfsurfbad, uitgerust met state of the art technologie, zorgt voor perfecte golven en maakt surfen toegankelijk voor iedereen. Dankzij deze innovatie kan men nu eenvoudiger leren surfen en vaardigheden in golfsurfen stapsgewijs verbeteren, zelfs in gebieden ver van de kust. Surfen wordt steeds meer een toegankelijke recreatieve activiteit die perfect aansluit bij de toenemende interesse in belevingssporten.

Sport Vlaanderen wilt dit momentum grijpen en heeft de ambitie om samen met een private partner een eerste kunstmatig surfpark in Vlaanderen te realiseren binnen het Sport Vlaanderen domein te Hofstade. In deze natuurlijke en sportieve omgeving komen diverse recreatieve watersporten samen en het aantrekken van sporters met een passie voor surfen sluit aan bij de ambitie van dit sportdomein. Het nieuwe surfpark mikt enerzijds op recreatieve surfers of sporttoerisme, en wil anderzijds ook fungeren als een centrum voor educatie en training op alle

niveaus. Via deze overheidsopdracht gaat Sport Vlaanderen op zoek naar een partner die kan instaan voor het ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie van dit uniek sportproject.

2.1.1. Basisbouwprogramma

Het indicatieve bouwprogramma dient gerealiseerd te worden binnen een zoekzone van ongeveer 250 x 250 meter en bestaat uit een golfsurfbad met de nodige randaccommodatie. Het project dient met de nodige omgevingsaanleg visueel aantrekkelijk gerealiseerd te worden in de natuurlijke (park)omgeving van het Sport Vlaanderen domein te Hofstade.

Het bouwprogramma bestaat uit:

- Golfsurfbad van minimum 100 x 150 meter
 - Implementatie van geavanceerde waterbehandelingssystemen om te voldoen aan alle wettelijke vereisten en hygiënenormen;
 - Uitgerust met hoogtechnologische hard- en software voor de golfaanmaak;
 - Doelgroep: Het surfpark moet dienen als een toegankelijke en aantrekkelijke bestemming voor zowel initiaties en recreanten als een hoogwaardig trainingsbad voor topsportatleten;
 - Mogelijk om een ruime variatie van verschillende golven te maken gebaseerd op 3 parameters: grootte, snelheid en vorm.
 - Minimale maximum golfhoogte van 1.5 meter hoogte;
 - Authentieke golven van minstens 7 seconden per rit;
 - Geen gebruik van opgespoten golven.
 - Voorwaarden inzake frequentie en capaciteit:
 - Hoge frequentie van golfaanmaak, met een minimum aan onderbrekingen, om een groot aantal surfers tegelijkertijd te kunnen accommoderen;
 - Minimalisatie van back-wash, zowel bij enkele als herhaalde golven. Hoge helderheid en netheid van de “golfface”;
 - Minimum 30 gebruikers per uur.
 - Veiligheidsvoorwaarden:
 - Implementatie van state-of-the-art veiligheidssystemen voor surfers;
 - Aanwezigheid van goed opgeleide en gecertificeerde lifeguards;
 - Noodprocedures en evacuatieplannen moeten duidelijk worden gecommuniceerd.
 - Onderhoud en inspectie:
 - Regelmatige inspecties van de faciliteit om de veiligheid te waarborgen;
 - Snel en adequaat onderhoud van eventuele veiligheidsproblemen.
- Randaccommodatie binnen een maximaal bouwvolume van 3000 m²

Bij het golfsurfbad dient de nodige randaccommodatie gerealiseerd te worden zodat zowel recreatieve als professionele surfers hun sport in kwalitatieve en aangename omstandigheden kunnen beoefenen en beleven. Dit gebouw dient architecturaal te worden geïntegreerd met de bouwstijl gehanteerd binnen het park.

Hieronder een niet-limitatieve lijst van mogelijke functies die in dit gebouw ondergebracht kunnen worden:

- Onthaal
- Materiaalverhuur
- (Repair)shop
- Kleedkamers
- Horeca
- ...

2.2. Projectzone

De projectzone 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 erfgoedwaarde en het belang van een goede ruimtelijke inpassing zijn aspecten waar steeds bijzondere aandacht aan zal moeten worden besteed. Het is dan ook belangrijk om nieuwe architectuur goed af te stemmen op de bestaande, zonder dit te willen imiteren of ze te verdringen. Deze aandachtspunten worden verder in detail bepaald in de haalbaarheidsstudie, tevens als bijlage toegevoegd bij de selectieleidraad voor deze overheidsopdracht.