VERVOLGONDERZOEK VERPLAATSING AVON NAAR SPORTCOMPLEX VARENBEUK

ONDERZOEK, SCENARIO'S EN PARTICIPATIE

de kragt van vertrouwen



Opdrachtgever: Gemeente Heerlen
Projectnr: HEE195

Datum: 12 november 2021

kragten

VERVOLGONDERZOEK VERPLAATSING AVON NAAR SPORTCOMPLEX VARENBEUK

ONDERZOEK, SCENARIO'S EN PARTICIPATIE

Opdrachtgever:	Gemeente Heerlen
Projectnr:	HEE195
Status:	concept
Datum:	12 november 2021

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Opsteller:
TVVD

Verificatie:
MVEC

Validatie:
RVR

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6

1.2 DOEL 6

1.3 LEESWIJZER 7

2 PARTICIPATIE: GESPREKKEN EN BIJEENKOMSTEN MET BETROKKEN PARTIJEN 8

2.1 INLEIDING 8

2.2 AVON 8

2.3 HEKSENBERG-NEC 9

2.4 SESSIE MET OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN 10

2.5 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN VANUIT PARTICIPATIE 11

3 KEUZEVARIANTEN EN VOORKEURSVARIANT 12

3.1 WAT WAREN DE KEUZEVARIANTEN? 12

3.1.1 VARIANT: LIGGING A 12

3.1.2 VARIANT: LIGGING B 12

3.1.3 VARIANT: LIGGING C 12

3.2 VOORKEURSVARIANT: LIGGING C 13

4 RUIMTELIJKE UITWERKING 14

5 FINANCIELE UITWERKING 16

6 VERGUNNINGEN EN ONDERZOEKEN 17

6.1.1 BESTEMMINGSPLAN 17

6.1.2 ONDERZOEKEN 17

6.1.3 BENODIGDE VERGUNNINGEN 18

7 CONCLUSIES 19

7.1 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 19

BIJLAGEN

B1 GESPREKSVERSLAGEN AVON EN NEC/HEKSENBERG

B2 AANTEKENINGEN GEZAMENLIJKE SESSIE VERENIGINGEN

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Eind 2019 / begin 2020 is er een eerste haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een mogelijk verplaatsing van de atletiekaccommodatie AVON naar het sportcomplex Varenbeuk. Conclusie op dat moment was min of meer 50/50: Enerzijds werd de potentie van verplaatsing zondermeer gezien en erkende men dat de synergie tussen sportaanbieders en de levendigheid en zichtbaarheid van de atletiekaccommodatie mogelijkheden biedt. Anderzijds werden er ook nadelen gezien. Een doorslaggevende factor om tot een besluit te komen voor de verplaatsing ontbrak op dat moment nog. Door de Coronacrisis heeft het traject daarna enige tijd stilgelegen.

Eind 2020 is de situatie opnieuw beoordeeld. Atletiekvereniging AVON heeft daarbij laten weten hier bestuurlijk positief tegenover te staan. Binnen dit kader heeft de gemeente Heerlen ons gevraagd om het onderzoek een vervolg te geven.

1.2 DOEL

Dit vervolgonderzoek heeft als doel om:

1) *De verkenning van partijen die willen participeren te actualiseren.*
   In het voortraject is met meerdere (sport)verenigingen gesproken over hun mogelijke rol bij de ontwikkeling en programmering op sportcomplex Varenbeuk. De vraag is in hoeverre er op dit moment concreet draagvlak is voor participatie.
2) *Een voorkeursvariant te kiezen uit de drie reeds geschetste keuzevarianten.*
   In het voortraject zijn er door Kragten drie mogelijke uitwerkingsvarianten geschetst wat locaties en inpassing van de atletiekbaan. Welke variant sluit het beste aan bij de wensen en behoeften vanuit de omgeving en is ruimtelijk het beste in te passen?
3) *De ruimtelijke en financiële uitwerking van de voorkeursvariant in kaart te brengen.*
   De basis van deze uitwerking is het overnemen van de huidige 'configuratie' van het atletiekcomplex. Aanvullend daarop wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in wat de mogelijkheden en globale kosten zijn van toe te voegen elementen waarmee de atletiekaccommodatie zich kan onderscheiden van andere accommodaties in de regio en een bredere aantrekkingskracht kan hebben voor de directe omgeving.
4) *Inzicht te geven in de benodigde onderzoeken en vergunningen.*

1.3 LEESWIJZER

- **Hoofdstuk 2** geeft inzicht in het huidige draagvlak vanuit de betrokken verenigingen. Hoe zitten de verenigingen momenteel (2021) in de wedstrijd, hoe kijken ze nu aan tegen de ontwikkeling van verplaatsing en welke kansen en bedreigingen komen we daarbij tegen?

- **Hoofdstuk 3** omschrijft de drie keuzevarianten die zijn besproken en de voorkeursvariant die op basis van de gesprekken en bijeenkomsten (zoals omschreven in hoofdstuk 2) de voorkeur krijgt.

- **Hoofdstuk 4** betreft de ruimtelijke uitwerking van de voorkeursvariant. Aanvullend op de uitwerking daarvan worden impressiebeelden gegeven van elementen die kunnen worden toegevoegd aan de ruimte binnen de atletiekbaan om het aanbod een bredere maatschappelijke invulling te geven.

- **Hoofdstuk 5** betreft financiële uitwerking van de voorkeursvariant. Hierbij wordt globaal inzicht gegeven in de kosten van de eventueel toe te voegen elementen ten behoeve van een maatschappelijke meerwaarde.

- **Hoofdstuk 6** omvat een overzicht van onderzoeken en vergunningen die nodig zijn om dit traject verder te brengen, uitgaande van de voorkeursvariant.

- **Hoofdstuk 7** omvat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

"WE ZIJN ENTHOUSIAST OVER HET INITIATIEF EN GAAN GRAAG DE SAMENWERKING MET CLUBS AAN. ER LIGGEN VOLOP MOGELIJKHEDEN TOT 'STRUCTUURVERSTERKING'."

~ VAKSCHOOL HEERLEN

2 PARTICIPATIE
GESPREKKEN EN BIJEEKOMSTEN MET BETROKKEN PARTIJEN

2.1 INLEIDING

Tijdens het eerste faseonderzoek hebben we diverse gesprekken gevoerd met betrokken verenigingen en partijen. Op dat moment waren er een aantal verenigingen die het moeilijk hadden en was de directe binding en samenwerking tussen de verenigingen onder elkaar niet aanwezig. Om te achterhalen hoe de verenigingen en partijen op dit moment (anno 2021) in de wedstrijd zitten, hebben we een aantal individuele gesprekken gevoerd en een groepsbijeenkomst georganiseerd om iedereen te informeren en van elkaar te horen welke activiteiten en rollen ze vervullen binnen de omgeving van sportcomplex Varenbeuk. Goede faciliteiten zijn belangrijk maar de programmering en samenwerking om mensen te activeren en een sociaal veilige omgeving te creëren zijn zeker zo belangrijk. De gesprekverslagen en aantekeningen gemaakt tijdens deze overleggen staan in bijlage 1.
De onderstaande paragrafen geven inzicht in besproken punten met de verschillende verenigingen en de belangrijkste conclusies die daarbij getrokken zijn.

2.2 AVON

Het grootste verschil met het overleg van twee jaar geleden is de bewuste "ja" om de stap naar sportcomplex Varenbeuk te maken. Waar er destijds nog wat twijfels te bespeuren waren, spreekt nu de overtuiging voor een verplaatsing. Hiervoor zijn de belangrijkste redenen:

1) Faciliteiten clubgebouw voldoen niet meer, sterk verouderd
2) Overlast en vandalisme op de parkeerplaats is de laatste jaren sterk toegenomen (drugs, rommel etc.)

Door de verplaatsing verwachten ze de zichtbaarheid te vergroten en de koppeling met de buitenruimte te kunnen maken. Tijdens de Covid19 periode werd er ook in park Varenbeuk getraind. Een uitnodigende omgeving waarbij de atletiekfaciliteit een mooie aanvulling is voor de andere sport- en beweegactiviteiten. De voorkeur gaat uit naar locatie C (de vervallen twee voetbalvelden) gezien de ligging en ruimte. Deze keuze heeft de minste impact op de structuur van het park. Andere belangrijke aandachtspunten bij verplaatsing:

1) De behoefte aan een eigen clubaccommodatie. Gezien de identiteit en cultuur van de atletiekvereniging wordt veel waarde gehecht aan het behoud hiervan. De vereniging staat echter wel open voor samenwerking op organisatieniveau, zoals bijvoorbeeld het gezamenlijk organiseren van evenementen, het bundelen van financiële middelen, het gezamenlijk regelen energielevering, etc.
2) De ligging van het clubgebouw en de opslag dicht bij de baan
3) Vereniging ziet ook de maatschappelijke meerwaarde van een multifunctionele atletiekbaan, maar vindt het belangrijk dat het de vereniging en de atletieksport niet hindert. Er zullen duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over gebruik en toegankelijkheid.
4) Aandacht voor veiligheid en vandalisme zowel in hardware als software.

"BLIJ MET DIT INITIATIEF EN ER LIGGEN VOLOP KANSEN VOOR SAMENWERKING OP DIT SPORTCOMPLEX."

~ HEEL HEERLEN BEWEEGT

Daarnaast wil AVON meedenken om de atletiekvoorziening een bredere maatschappelijke lading mee te geven, elementen die interessant zijn voor atletiek maar ook voor de directe omgeving. Ook hier moet het echter niet zo zijn dat het de atletieksport gaat hinderen. AVON staat er zeker voor open om samen een multifunctionele sport- en beweegomgeving te creëren. Hierbij hadden ze al een aantal ideeën:

- Calisthenics en Krachtelementen
- Extra belijningen en beweegaanleidingen
- Rondbaan asfalt in plaats van tegels voor skaten en fietsen
- Extra grondpotten voor netten en of baskets etc.
- Verspringbak verbreden zodat ook beachsporten een plek kunnen krijgen
- Bootcamp, Fitt Cross, Personal Training

Samengevat: AVON kijkt positief aan tegen een verplaatsing richting sportcomplex Varenbeuk, waarbij de voorkeur sterk uitgaat naar een eigen voorziening op Locatie C (voetbalvelden 3 en 4). Ze staan open voor samenwerkingen op het park en willen meedenken in het breder opzetten van de atletiekvoorziening.

2.3 HEKSENBERG-NEC

In de eerste fase van het onderzoek hebben we gesprekken gevoerd met NEC'92, op dat moment had de vereniging het lastig op sportief, organisatorisch en financieel vlak. Met nog maar zes teams actief in competitieverband stond de club op omvallen. In 2020 is daar verandering in gekomen en is de club gefuseerd met Heksenberg. Een nieuw bestuur is geformuleerd en de club is financieel gezond, de ambitie om te groeien wordt uitgesproken en op dit moment hebben ze zeven competitieteams en een veteranenteam. Op dit moment hebben ze twee wedstrijdvelden in gebruik, waar volgens de berekeningen 0,7 (1) veld zou volstaan.
De vereniging heeft een gezonde ambitie, ze vinden het belangrijk dat er ruimte beschikbaar is op het park om richting toekomst mogelijke groei niet in de weg te staan. Hiervoor zijn ruimtelijk verschillende oplossingen te bedenken of oplossingen in type ondergronden van de huidige velden. Belangrijk om hierover met de gemeente in gesprek te blijven, mede omdat het in deze fase lastig is om in de toekomst te kijken en in te schatten of groei realistisch is.

Heksenberg-NEC staat open voor een samenwerking met AVON maar vindt het belangrijk om de eigen identiteit te behouden. Gezamenlijke accommodatie is ook bespreekbaar maar dan heeft de accommodatie wel een upgrade nodig.

"HET BETREKKEN VAN HANGJEUGD BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET PARK KAN ERVOOR ZORGEN DAT OVERLAST JUIST MINDER WORDT EN KANSEN BIEDT VOOR DEZE DOELGROEP."

~ EMMA COLLEGE

2.4 SESSIE MET OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

Op 18 oktober heeft er een gezamenlijke sessie plaatsgevonden met verenigingen en betrokkenen gevestigd op sportcomplex Varenbeuk, een uitgebreid verslag hiervan is terug te vinden in bijlage 3. De bijeenkomst was tweeledig:

- Ten eerste was het doel om de verschillende partijen over fase 2 van het onderzoek te informeren
- Ten tweede was het doel om met elkaar de dialoog voeren over de mogelijkheden van onder andere samenwerking op sportcomplex Varenbeuk

In fase 1 hebben we kunnen concluderen dat iedere vereniging zich op een eiland waande en dat er weinig uitwisseling en samenwerking was wat van belang is voor activiteiten en programmering in het park. We hebben deze sessie ervaren als een prettige bijeenkomst waar iedereen de meerwaarde zag van clustering van diverse sport- en beweegvoorzieningen. Hierbij kwamen er een aantal gezamenlijke aandachtpunten op tafel waar zeker rekening mee moet worden gehouden in het vervolgtraject:

1) Vandalisme en veiligheid.
   Een onderwerp wat bij iedere partij werd aangestipt is het stukje 'Veiligheid' en 'Vandalisme'. Gezien de ligging van het park en de stempel 'aandachtswijk' moeten we hier oog voor hebben. De afgelopen jaren zijn er diverse vernielingen gedaan aan de sportvoorzieningen en clubgebouwen. Daarnaast wordt de parkeerplaats gebruikt als hangplek wat een onveilig gevoel met zich mee kan brengen voor sporters en gebruikers van het park. Om hier de juiste aandacht aan te geven is het van belang om de directe omgeving mee te nemen in de ontwikkelingen binnen het park. Jongerenwerk en de buurtstichting kunnen hier een belangrijke rol in vervullen. Zij gaven in het overleg aan dat ze voor het vervolgtraject zeker mogelijkheden zien om dit op te pakken, het gesprek met de jongeren aan te willen gaan en ze te betrekken bij de ontwikkeling van sportcomplex Varenbeuk. Het laten aanhaken van deze jongeren vraagt richting de toekomst wellicht om andere sport- en beweegvoorzieningen en programmering.

2) Parkeren
   Door de mogelijke komst van een atletiekvoorziening met hun leden zal er extra druk komen op het parkeren. Gezien de atletiekvoorziening en het aantal leden zullen er tussen de 45 en 50 plaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit zal verder getoetst moeten worden door de gemeente. Er zal een parkeerberekening gemaakt moeten worden of de parkeerplaats bij de sporthal hieraan kan voldoen. Voorkomen zal moeten worden dat er in de wijk geparkeerd gaat worden.

3) Samenwerking en programmering
   Naast het informerende karakter van de bijeenkomst gaf iedereen aan het prettig te vinden een keer in deze setting met elkaar te zitten en te horen en zien welke partijen er allemaal actief zijn binnen het gebied. Er waren diverse activiteiten en initiatieven die nog niet bekend waren bij eenieder. Men sprak ook duidelijk uit dat het succes van het park niet alleen zit in geschikte voorzieningen maar ook in de samenwerking en programmering vanuit sport, de wijk en het onderwijs. Deze sessie werd gezien als een goede eerste aanzet die vraagt om een vervolg.

2.5 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN VANUIT PARTICIPATIE

Samenwerking en programmering

We concluderen dat, vergeleken met 1,5 jaar geleden, de neuzen meer dezelfde kant op staan en er ontwikkelingen bij diverse verenigingen en partijen plaatsvinden die positief zijn voor de ontwikkeling van sportcomplex Varenbeuk. Voor het huidige onderzoek hebben we voldoende informatie gekregen, echter zijn er door de diverse gesprekken interessante zaken op tafel gekomen die richting de toekomst kansrijk en nodig zijn.

Het succes van een omgeving bestaat niet alleen uit kwalitatieve voorzieningen. Juist de samenhang en samenwerking tussen verschillende verenigingen en partijen kan het verschil maken. Tijdens de gezamenlijke sessie werd duidelijk de wens uitgesproken om meer samen te werken en de omgeving te betrekken bij het park. Het zou mooi zijn als er een werkgroep kan worden opgestart vanuit de diverse verenigingen en partijen die hebben deelgenomen aan de gezamenlijke sessie en aan de slag gaat met de ontwikkeling van sportcomplex Varenbeuk. De specifieke aandachtspunten hierbij zijn samenwerking en het betrekken van de directe omgeving in de vorm activiteiten en programmering.

Verplaatsing Atletiekvoorziening naar Varenbeuk

Waar er in het eerdere onderzoek van 2020 nog een lichte twijfel was bij AVON om de stap naar sportcomplex Varenbeuk te maken, spreken ze deze ambitie nu wel uit. Ze zien de stap naar Varenbeuk als een uitbreiding van de mogelijkheden voor de vereniging, de omgeving, het park en de samenwerking met de andere verenigingen en betrokken partijen (zoals bijvoorbeeld het Emma College en de Vakschool). Daarnaast willen ze meedenken bij de bredere invulling van de atletiekvoorziening zodat deze ook interessant kan zijn voor andere partijen en de omgeving. Een aantal voorbeelden hebben ze aangegeven in de gespreksverslagen (zie bijlage 1).

De combinatie tussen bovenstaande ontwikkelingen kan interessant zijn voor de ontwikkeling van sport-, beweeg- en ontmoetcluster Varenbeuk. Door de diversiteit aan sportfaciliteiten en het besef van de betrokken partijen dat samenwerking en programmering kunnen zorgen voor meer dynamiek en beleving van het park, is heel positief te noemen. Om dit te realiseren zullen er verschillende stappen moeten worden gezet, maar het begin is gemaakt. Hierbij is het van belang dat niet alleen de verenigingen hier een rol in pakken, maar dat zij ook de samenwerking zoeken met Alcander, Jongerenwerk, de Vakschool en wijkraad Vrieheide. Het huidige beweegaanbod lijkt onvoldoende aan te sluiten bij de directe omgeving. Vanuit de cijfers blijkt ook dat gezondheid en bewegen relatief laag scoren ten opzichte van de Nederlandse gemiddelden. Het afstemmen van het beweegaanbod in overleg met de omwonenden is essentieel om beweging in dit gebied te stimuleren.

Wat betreft de atletiekvoorziening zouden wij niet direct een vrije toegankelijkheid adviseren. Dit in verband met de kwetsbaarheid van ondergronden en materialisaties. Vandaar dat we in de raming ook afrastering hebben meegenomen, zodat de atletiekvoorziening kan worden afgesloten en niet vrij toegankelijk is. Sporten onder begeleiding (onderwijs, personal trainer) zou een mooie eerste stap kunnen zijn.

"HEKSENBERG-NEC JUICHT DE UITBREIDING VAN ACTIVITEITEN IN PARK VARENBEUK TOE."

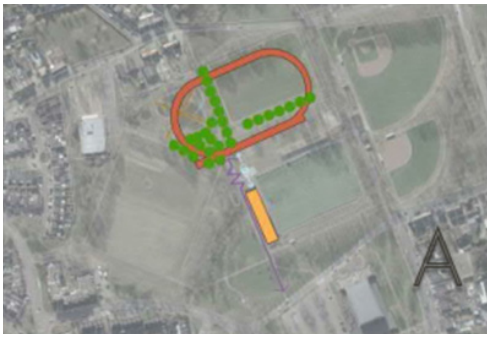
~ HEKSENBERG-NEC

3 KEUZEVARIANTEN EN VOORKEURSVARIANT

3.1 WAT WAREN DE KEUZEVARIANTEN?

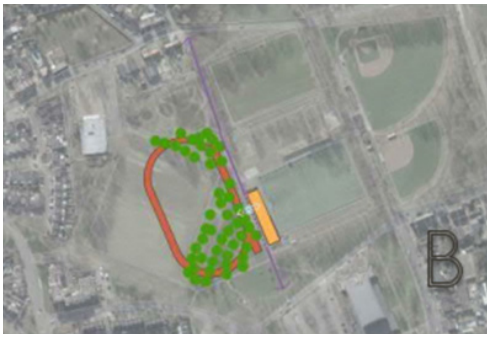
In de eerste fase van het onderzoek zijn drie locaties ingepast voor de atletiekvoorziening. De in de verbeelding geschetste ligging (zie verbeeldingen onderstaande sub-paragrafen) was indicatief. Bij een daadwerkelijke verplaatsing moest de exacte inpassing van de faciliteit nader bekeken te worden. Onderstaand zijn de drie keuzevarianten nader omschreven en verbeeld.

3.1.1 VARIANT: LIGGING A



Bij ligging A wordt de nieuwe atletiekbaan aangelegd op het voetbalveld aan de noordzijde van het sportpark. Hierbij volgt de structuur van het park en positioneren we de baan tussen voetbal en honk- en softbal in. Nadeel van deze variant is dat de doorgaande padenstructuur van noord naar zuid wordt versperd en er bomen (deels in laanvorm) gerooid moeten worden. Afhankelijk van de aanpassingen aan het clubgebouw van de voetbalvereniging is zicht op de baan mogelijk. De baan ligt echter wel iets verder weg en er zitten diverse obstakels tussen. Het zicht vanuit de kantine zal dus beperkt of niet aanwezig zijn.

3.1.2 VARIANT: LIGGING B



Voor ligging B wordt een interactie gezocht met het bestaande verenigingsgebouw van de voetbalvereniging. Aan de achterzijde van het gebouw (huidig) aan de andere zijde van het pad ligt direct de atletiekbaan. Bij gezamenlijk gebruik van het clubgebouw (na enige aanpassing) ontstaat hierdoor zicht op de baan vanuit de kantine. De impact op de huidige padenstructuur en de bestaande bomenstructuur is bij deze ligging het grootst van de drie verkenningen. Het aantal bomen dat gerooid moet worden is bij deze variant het grootst. Voor ligging B geldt ook dat een aanwezige nutsvoorziening verplaatst dient te worden.

3.1.3 VARIANT: LIGGING C



Deze variant gaat uit van een positie op de twee reeds vervallen voetbalvelden. Hierdoor is de impact op de doorgaande padenstructuur en de bomenstructuur in het park beperkt. De atletiekbaan neemt een deel van de aanwezige fietscrossbaan in beslag. De directe verbinding tussen de Boulodrome en de andere sportvoorziening wordt door deze ligging geblokkeerd, maar is op te vangen met een relatief korte andere route (nieuw). Door de bestaande bomenstructuur en de ligging van de baan ten opzichte van de bestaande bebouwing voetbal is direct zicht vanuit de kantine naar de baan niet mogelijk (bij (mede)gebruik van de voetbalaccommodatie).

3.2 VOORKEURSVARIANT: LIGGING C

Uit de verschillende overleggen met betrokken partijen en ruimtelijke analyses kunnen we opmaken dat de voorkeur uitgaat naar Locatie C. Plaatsing op de twee voetbalvelden die niet worden gebruikt en waardoor er het minste afbreuk wordt gedaan aan de parkstructuur en huidige inrichting. In hoofdstuk 4 zijn we uitgegaan van realisatie van de atletiekbaan op locatie C.

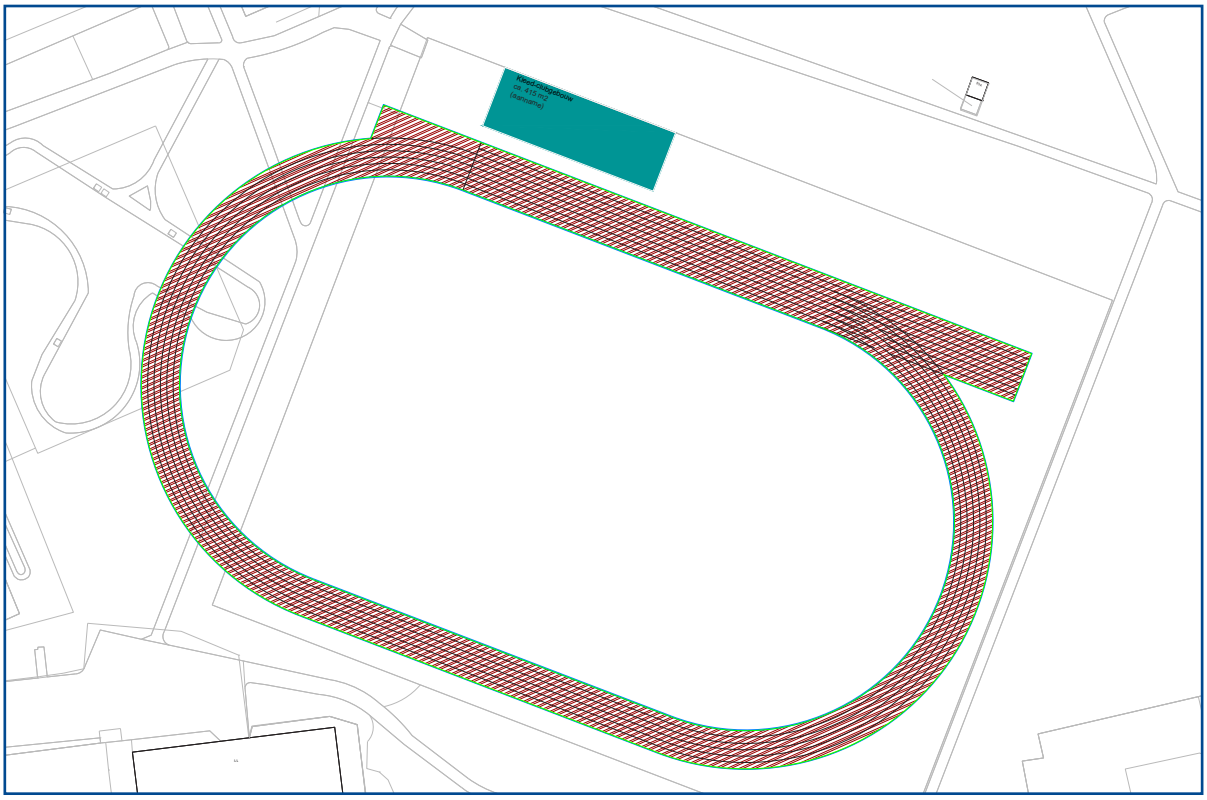
"WE WILLEN GRAAG MEEDENKEN OVER HET MULTIFUNCTIONELER MAKEN VAN DE ATLETIEKVOORZIENING BIJVOORBEELD DE VERSPRINGBAK ZO VORMGEVEN DAT DEZE OOK GEBRUIKT KAN WORDEN ALS BEACH SPORT VELD. EXTRA BELIJNINGEN VOOR 3X3 BASKETBAL EN FACILITEITEN VOOR KRACHTOEFENINGEN (CALISTHENICS) EN/OF URBAN SPORTS."

~ AVON

4 RUIMTELIJKE UITWERKING

De onderstaande afbeeldingen geven inzicht in hoe de nadere uitwerking van voorkeursvariant C eruit komt te zien. Het gaat hierbij om de ligging van de voorzieningen, rekening houdend met een eventuele groei van de voetbalvereniging.







5 FINANCIELE UITWERKING

De onderstaande Raming geeft een globaal inzicht in de te verwachte kosten bij het realiseren van voorkeursvariant C. Hierin is ook aandacht voor de kosten van de eventueel toe te voegen elementen (zoals in het vorige hoofdstuk genoemd en verbeeld) die het park een bredere maatschappelijke invulling kunnen geven.

VARIANT						B1	B1	B2	B2
						Variant verbouwing clubgebouw voetbal		Variant nieuw clubgebouw	
OMSCHRIJVING	EEN HEID	HOEVEELHEID RESULTAATS VERPLICHTING		PRIJS PER EENHEID	TOTAAL BEDRAG	HOEVEELHEID	TOTAAL BEDRAG	HOEVEELHEID	TOTAAL BEDRAG
VERWIJDEREN ACCOMMODATIE ATLETIEK									
BESTAANDE VOORZIENING RUIMEN									
Subtotaal					**153.400,00**		€ 154.000,00		€ 154.000,00
Subtotaal					**9.250,00**		€ 3.000,00		€ 3.000,00
NIEUWBOUW VERENIGINGSGEBOUW									
Nieuw verenigingsgebouw nieuwe locatie	m2	415,00	V	1.600,00	664.000,00			415,00	€ 664.000,00
Subtotaal					**682.500,00**		€ -		€ 664.000,00
VERBOUWEN VERENIGINGSGEBOUW									
Aanpassing gebouw voetbal	m2	200,00	V	1.335,00	267.000,00	200,00	€ 267.000,00		
Subtotaal					**267.000,00**		€ 267.000,00		€ -
NIEUWE ATLETIEKBAAN **Exacte kosten afhankelijk van keuze atletiek onderdelen**									
Subtotaal					€ 1.129.000,00		€ 1.129.000,00		€ 1.129.000,00
OVERIG									
Stelpost aanpassingen omgeving/ herstel park	EUR	1,00	V	250.000,00	250.000,00	1,00	€ 250.000,00	1,00	€ 250.000,00
Stelpost Beachvolleybal veld	EUR	1,00	V	15.000,00	15.000,00	1,00	€ 15.000,00	1,00	€ 15.000,00
Terreinafrastering rondom accommodatie gaashekwerk	m	650,00	V	20,00	13.000,00	650,00	€ 13.000,00	650,00	€ 13.000,00
Subtotaal					**1.394.000,00**		€ 1.407.000,00		€ 1.407.000,00
Totaal directe bouwkosten							**€ 1.831.000,00**		**€ 2.228.000,00**
Eenmalige kosten (%)	%	2%					€ 36.620,00		€ 44.560,00
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	6%					€ 109.860,00		€ 133.680,00
Uitvoeringskosten (%)	%	5%					€ 91.550,00		€ 111.400,00
Algemene kosten (%)	%	8%					€ 146.480,00		€ 178.240,00
Winst (%)	%	3%					€ 54.930,00		€ 66.840,00
Risico (%)	%	2%					€ 36.620,00		€ 44.560,00
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,15%					€ 2.746,50		€ 3.342,00
Totaal Indirecte bouwkosten							**€ 478.806,50**		**€ 582.622,00**
TOTALE BOUWKOSTEN EXCL. B.T.W. AFGEROND							**€ 2.309.806,50**		**€ 2.810.622,00**
Overige bijkomende kosten									
Engineeringskosten (+inschatting participatie)	%	5,0%					€ 115.490,33		€ 140.531,10
Leges & heffingen	%	1,0%					€ 23.098,07		€ 28.106,22
Verzekeringspremies	%	1,1%					€ 25.407,87		€ 30.916,84
Projectmanagement	%	3,0%					€ 69.294,20		€ 84.318,66
Bouwbegeleiding	%	4,0%					€ 92.392,26		€ 112.424,88
Onderzoeken							P.M.		P.M.
TOTAAL OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN							**€ 326.000,00**		**€ 396.000,00**
Onvoorzien (10%)	%	1,00	N	10%			€ 263.580,65		€ 320.662,20
TOTALE BEGROTING EXCL. B.T.W. AFGEROND							**€ 2.899.387,15**		**€ 3.527.284,20**

INDICATIE (IN M²) INDELING CLUBGEBOUW (BASIS: NORMEN ATLETIEKUNIE)			
Ontmoetingsruimte/ kantine, incl. entree	1	125	125
Keuken	1	25	25
Vergader- bestuurs- en jury ruimte	1	20	20
Materiaalberging	1	60	60
Kleed- en wasruimten (met toilet)	4	30	120
Toiletten (indien los van kleedlokalen)	2	10	20
Microfonistenruimte	1	10	10
Wedstrijdsecretariaat	1	20	20
Installatieruimte	1	15	15+
Totaal			415

6 VERGUNNINGEN EN ONDERZOEKEN

Bij het uitwerken en uiteindelijk realiseren van voorkeursvariant C zijn er vergunningen nodig en dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden ten behoeve van een juiste realisatie conform het beleid en de regelgeving die geldt binnen de gemeente. Dit hoofdstuk geeft een eerste inzicht in welke vergunningen en onderzoeken ten minste nodig zijn.

6.1.1 BESTEMMINGSPLAN

De ontwikkeling van voorkeursvariant C past binnen het vigerend bestemmingsplan 'Heerlerheide Noord'. Aan de gronden is namelijk reeds de bestemming 'Sport' toegekend. De gronden zijn voorzien van een bouwvlak. Er is dus bebouwing toegestaan, mits niet meer dan vijf procent van het gebied bebouwd wordt en de hoogte niet meer dan vijf meter bedraagt.

6.1.2 ONDERZOEKEN

Onderstaande tabel geeft inzicht in welke onderzoeken tenminste nodig zijn of juist niet nodig zijn conform de huidige wet- en regelgeving:

ONDERZOEK	WEL/NIET NODIG	ONDERBOUWING
Verkennend Bodemonderzoek	wel	In het kader van Arbo vw is een verkennend onderzoek nodig. Als grond moet worden afgevoerd, moet deze onderzocht worden met name op PFAS.
Verkennend explosievenonderzoek	?	Wel of niet nodig?
Archeologie	wel	Het plangebied ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 2.500 m². Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 10.000 m². Wanneer deze grenzen worden overschreden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Onderzoek vindt in eerste instantie plaats via een bureauonderzoek.
Ecologisch onderzoek, QuickScan naar aanwezige soorten	Wel	Er worden bomen gekapt, hiervoor dient onderzocht te worden of er beschermde soorten in de bomen aanwezig zijn en er maateregelen getroffen moeten worden.
Ecologie N2000/stikstof	Niet	Voor de aanleg van werkzaamheden is op dit moment geen vergunning benodigd op basis van de Wnb. Dit is derhalve niet aan de orde. De activiteit is planologisch toegestaan. Verondersteld is dat de afweging voor de gebruiksfase onderdeel was van de planprocedure.
Verkennend Verhardingsonderzoek	Niet	Er hoeven geen verharding oid te worden verwijderd op grond van de luchtfoto. Wellicht wel bij de oude locatie?

6.1.3 BENODIGDE VERGUNNINGEN

Onderstaande tabel geeft inzicht in de vergunningen die nodig zijn om voorkeursvariant C te kunnen realiseren. Voor deze vergunningen zijn de reguliere procedures van toepassing (acht weken) en zes weken publicatie.

ONDERZOEK	WEL/NIET NODIG	ONDERBOUWING
Bouwvergunning	Wel	Voor gewenste bebouwing is altijd een bouwvergunning nodig, inclusief welstandstoets (afhankelijk van het beleid)
Omgevingsvergunning	Wel	Voor het uitvoeren van een werk vanwege archeologie (afhankelijk van graafwerkzaamheden zie hiervoor en verwijderen van bomen
Vergunningen o.g.v.	?	APV vanwege uitvoeren werkzaamheden en gebruiksfunctie (horeca)
Melding Activiteitenbesluit	Wel	Bij ingebruikname nieuwe sportvoorziening
Sloopmelding	Wel	Mogelijk voor bestaande baan vanwege asbest
Kapvergunning	Wel	Check bij gemeente
Watervergunning	?	Afhankelijk van werkzaamheden
Ontgrondingenvergunning	Niet	N.v.t.

"SPORTPROGRAMMA'S IN SAMENWERKING MET SPORTAANBIEDERS KUNNEN OOK EEN ROL SPELEN IN HET BEREIKEN EN MOTIVEREN VAN TOEKOMSTIGE LEERLINGEN VAN DE VAKSCHOOL."

~ VAKSCHOOL HEERLEN

7 CONCLUSIES

7.1 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

We mogen concluderen dat een verplaatsing van de atletiekvoorziening AVON naar sportcomplex Varenbeuk als meerwaarde wordt gezien door AVON zelf en de verschillende betrokken partijen, gesproken tijdens deze onderzoeksfase. Sportcomplex Varenbeuk krijgt hierdoor een extra sport- en beweegvoorziening binnen het park waardoor er een sportcluster ontstaat met verschillende sportfaciliteiten. In de eerste fase concludeerde we nog dat de afstanden tussen de diverse partijen groot waren en er weinig beweging zat in samenwerking en activiteiten richting de direct omgeving van het park. Mede door bestuurswisselingen en, wellicht de COVID19 pandemie, zijn er inzichten onstaan en wordt de meerwaarde gezien voor samenwerking en het ontwikkelen van programmering en activiteiten binnen sportcomplex Varenbeuk. Programmering en activiteiten die ten goede komen aan de verenigingen en wellicht daarbij ook de aansluiting kunnen vinden bij de directe leefomgeving. Het in het leven roepen van een "werkgroep" waarbij de diverse partijen binnen sportcomplex Varenbeuk zich gezamenlijk gaan buigen over mogelijke programmering en beheer van het park zou een eerste stap kunnen zijn in de ontwikkeling van sport en beweegcluster Varenbeuk. Het succesvol maken van een sportcluster bestaat ten slotte niet alleen uit goede faciliteiten maar ook uit een goede samenwerking tussen de verschillende partijen en een programmering die aansluit bij de verenigingen en de directe omgeving.

In de vervolgfase kan er ook een verdiepingsslag gemaakt worden in de atletiekvoorziening zoals besproken met AVON. Zij geven aan open te staan voor een voorziening die breder gebruikt kan worden dan alleen maar atletiek, met dien verstanden, dat het de atletieksport en leden niet moet hinderen maar versterken. Dit kan wellicht gelijk op lopen met het voorstel van "werkgroep" om te achterhalen welke behoeftes er leven bij de verschillende doelgroepen in de directe omgeving. Gezien het feit dat de weg richting het huidige park minimaal gevonden wordt? Wellicht zijn er nieuwe sport- en beweegvormen en/of activiteiten die wel aanspreken en gecombineerd kunnen worden met de atletiekvoorziening en/of de parkomgeving.

Hierbij blijft het aandachtspunt veiligheid en parkeren. Parkeren zal in een vervolgonderzoek verder onderzocht moeten worden zodat er geen hinder gaat ontstaan in omliggende wijken. Veiligheid is een punt wat in iedere verhaallijn terugkomt en wat de nodige aandacht vraagt, in de ontwikkeling van de atletiekvoorziening (afrastering, toegankelijkheid, camerabewaking park etc.) maar ook in de benadering van deze, voornamelijk, groepen jongeren die op dit moment de overlast veroorzaken. Onder andere de combinatie tussen de verschillende sportverenigingen, onderwijs en een aantal maatschappelijke organisaties (wijkraad Vrieheide, Alcander en jongerenwerk) en de gemeente kunnen er voor zorgen dat er mogelijkheden kunnen gaan ontstaan voor deze aandachtsgroepen, door ze actief mee te nemen in de ontwikkeling van sportcluster Varenbeuk. Dit vraagt echter wel om een goede onderlinge afstemming en visie, wellicht kan professionele ondersteuning en begeleiding uitkomst bieden bij de ontwikkeling en inrichting van de "werkgroep".

"EEN GROTERE DIVERSITEIT VAN SPORTAANBOD OP HET SPORTCOMPLEX BIEDT PER DEFINITIE MEER MOGELIJKHEDEN TIJDENS HET BEWEGINGSONDERWIJS VAN DE LEERLINGEN VAN HET EMMA COLLEGE."

~ EMMA COLLEGE

B1 GESPREKSAANTEKENINGEN AVON EN NEC/HEKSENBERG

B2 AANTEKENINGEN GEZAMENLIJKE SESSIE VERENIGINGEN

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch