SCENARIOSTUDIE SPORT VRIEHEIDE-DE STACK

Verplaatsing Atletiekvereniging Oranje Nassau (AVON)

Heerlen

OPGESTELD DOOR GEMEENTE HEERLEN

CONTACTPERSOON Ivo Reuvers Mischa de Rooij
E-MAIL i.reuvers@heerlen.nl mderooij@exaedes.nl

DATUM 07.02.2025

Heerlen

VERSIEBEHEER

DATUM	NUMMER	OPMERKING
15.11.2024	0.1	Concept rapportage
18.11.2024	0.2	Opmerkingen dhr. I. Reuvers
18.11.2024	0.3	Opmerkingen dhr. R. Konte
06.01.2025	0.4	Aanvullende scenario's, financiële analyse, conclusies en aanbevelingen nader uitgewerkt
17.01.2025	0.5	Definitieve rapportage excl. financiële cijfers
28.01.2025	0.6	Bijstelling financiële cijfers, tekstuele aanpassingen
07.02.2025	1.0	Vastgestelde rapportage

MANAGEMENTSAMENVATTING

Doelstelling van het onderzoek is het toetsen van de haalbaarheid van de verplaatsing van atletiekvereniging AVON naar sportcomplex Varenbeuk, met als doel synergie en samenwerking tussen verenigingen te bevorderen, een duurzame herinrichting van het park te realiseren, en tegelijkertijd te voorzien in de huisvestingsbehoeften van AVON en andere sportaanbieders met in acht name van alle contextuele ontwikkelingen.

Er zijn verschillende scenario's voor de inpassing van AVON in het gebied, die variëren in maatschappelijke en financiële impact. Onderstaand zijn deze weergegeven.

<table>
<tr>
<td>Scenario 1
Verplaatsing AVON met een gecombineerde huisvesting voor AVON en Scouting Pytheas ten zuiden van de huidige voetbalvelden.

<table>
<tr><th>Werkzaamheden gebouwen</th><th></th><th>Oppervlaktes</th></tr>
<tr><td>Avon</td><td>nieuwbouw</td><td>400 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Scouting Pytheas</td><td>nieuwbouw</td><td>150 m² BVO</td></tr>
<tr><td>NEC-Heksenberg / The Move</td><td>handhaven</td><td>800 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Parkstad Lions</td><td>handhaven</td><td>100 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Sporthal Varenbeuk</td><td>handhaven</td><td>3.650 m² BVO</td></tr>
<tr><th>Werkzaamheden terrein</th><th></th><th>Aantal</th></tr>
<tr><td>Honkbal- en softbalveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Atletiekbaan</td><td>nieuwbouw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Kunstgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Natuurgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Herinrichting terrein</td><td>stelpost</td><td>1</td></tr>
</table>
Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA en scoutinglocatie (3.000m²) ten gunste van woningbouw.</td>
<td>score (-5)

</td>
<td>Scenario 2
Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en renovatie van de sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal, voetbal en jongerenaccommodatie.

<table>
<tr><th>Werkzaamheden gebouwen</th><th></th><th>Oppervlaktes</th></tr>
<tr><td>Avon</td><td>nieuwbouw</td><td>320 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Scouting Pytheas</td><td>nieuwbouw</td><td>120 m² BVO</td></tr>
<tr><td>NEC-Heksenberg / The Move</td><td>nieuwbouw</td><td>640 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Parkstad Lions</td><td>nieuwbouw</td><td>80 m² BVO</td></tr>
<tr><td>Sporthal Varenbeuk</td><td>renoveren</td><td>3.650 m² BVO</td></tr>
<tr><th>Werkzaamheden terrein</th><th></th><th>Aantal</th></tr>
<tr><td>Honkbal- en softbalveld</td><td>sloop /nieuw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Atletiekbaan</td><td>nieuwbouw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Kunstgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Natuurgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Herinrichting terrein</td><td>stelpost</td><td>1</td></tr>
</table>
Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA en scoutinglocatie (3.000m²) ten gunste van woningbouw.</td>
<td>score (1)

</td>
</tr>
<tr>
<td>Scenario 3
Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en Sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal, voetbal en jongerenaccommodatie allen gehuisvest in één nieuwe sporthal.

<table>
<tr><th>Werkzaamheden gebouwen</th><th></th><th>Oppervlaktes</th></tr>
<tr><td>Avon</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Scouting Pytheas</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>NEC-Heksenberg / The Move</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Parkstad Lions</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Sporthal Varenbeuk</td><td>renoveren</td><td>3.650 m² BVO</td></tr>
<tr><th>Werkzaamheden terrein</th><th></th><th>Aantal</th></tr>
<tr><td>Honkbal- en softbalveld</td><td>sloop /nieuw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Atletiekbaan</td><td>nieuwbouw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Kunstgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Natuurgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Herinrichting terrein</td><td>stelpost</td><td>1</td></tr>
</table>
Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA, scoutinglocatie (3.000m²) en Sporthal varenbeuk (20.000m²) ten gunste van woningbouw.</td>
<td>score (12)

</td>
<td>Scenario 4
Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en Sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal en jongeren-accommodatie allen gehuisvest in één nieuwe sporthal. Hierbij voetbal niet ingebrepen

<table>
<tr><th>Werkzaamheden gebouwen</th><th></th><th>Oppervlaktes</th></tr>
<tr><td>Avon</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Scouting Pytheas</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>The Move</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Parkstad Lions</td><td>nieuwbouw</td><td>incl. m² BVO</td></tr>
<tr><td>Sporthal Varenbeuk</td><td>renoveren</td><td>3.650 m² BVO</td></tr>
<tr><th>Werkzaamheden terrein</th><th></th><th>Aantal</th></tr>
<tr><td>Honkbal- en softbalveld</td><td>sloop /nieuw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Atletiekbaan</td><td>nieuwbouw</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Kunstgrasveld</td><td>upgraden</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Natuurgrasveld</td><td>handhaven</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Herinrichting terrein</td><td>stelpost</td><td>1</td></tr>
</table>
Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA, scoutinglocatie (3.000m²) en Sporthal varenbeuk (20.000m²) ten gunste van woningbouw.</td>
<td>score (14)

</td>
</tr>
</table>

Tabel 1 Overzicht scenario's

Scenario 1 heeft nadelen zoals een groot ruimtebeslag en onopgeloste maatschappelijke issues, waardoor het niet aanbevolen wordt. Scenario 2 biedt een efficiëntere oplossing, maar behoudt deels bestaande problemen, en wordt ook afgeraden. Scenario's 3 en 4 vormen een inhoudelijke stap vooruit, met bundeling van voorzieningen in een brede sporthal, wat ruimtebesparing en samenwerking bevordert. Onderdelen van scenario 2, 3 en 4 kunnen zonder risico uitgevoerd worden, wat tijd biedt voor een zorgvuldige definitieve keuze tussen deze scenario's.

De verplaatsing van AVON en Parkstad Lions kan zonder afbreukrisico worden uitgevoerd. De haalbaarheid met betrekking tot renovatie/verduurzaming en/of nieuwbouw kan nader worden onderzocht. Gezien het draagvlak voor scenario 3 en 4, en de gevoeligheden rondom samenwerking of fusie van de voetbalclubs, wordt geadviseerd om in deze scenario's verder te onderzoeken en eerst draagvlak te creëren voordat concrete stappen worden gezet. De tijdsimpact en belangen van alle partijen moeten zorgvuldig worden afgewogen in de definitieve besluitvorming.

INHOUD

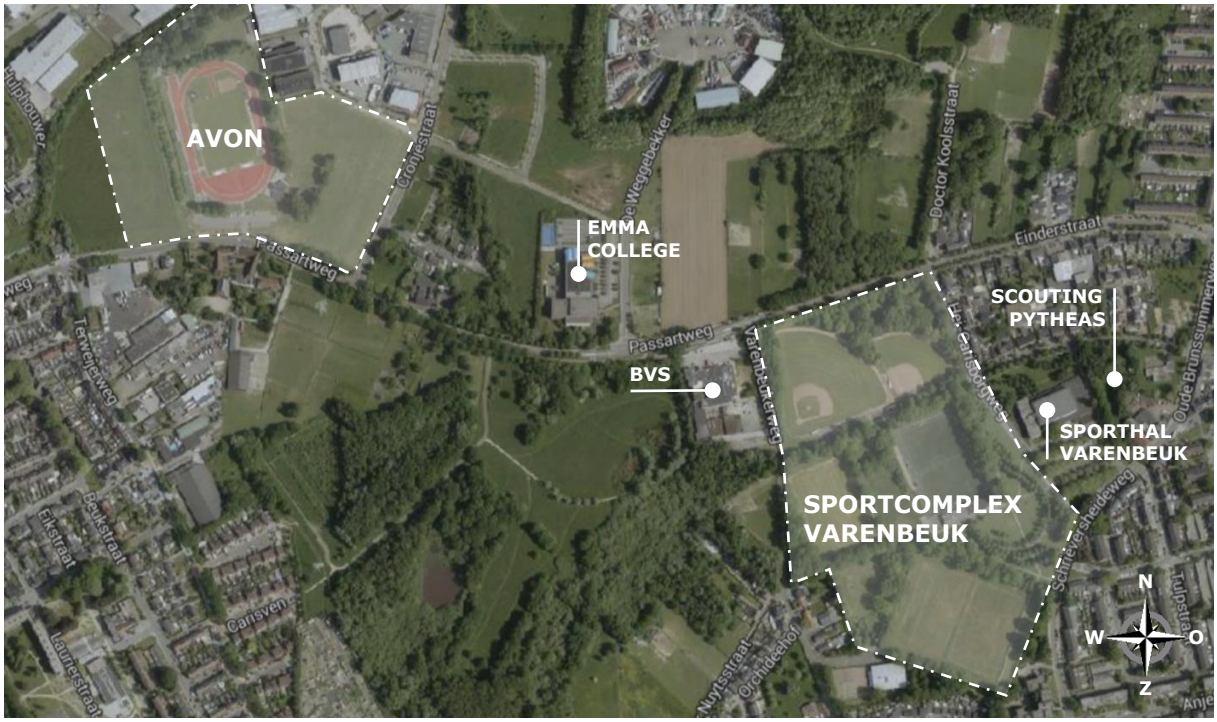
MANAGEMENTSAMENVATTING **3**
1 INLEIDING **6**
1.1 AANLEIDING EN CONTEXT 6
1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE SCENARIOSTUDIE 7
1.3 SCOPE VAN HET ONDERZOEK 7
2 HUIDIGE SITUATIEANALYSE **8**
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE HUISVESTING VAN SPORTCLUBS 8
2.1.1 ATLETIEKVERENIGING ORANJE NASSAU *8*
2.1.2 ABC-BOOGSPORT *8*
2.1.3 VOETBALVERENIGING NEC-HEKSENBERG *9*
2.1.4 JONGEREN- EN ACTIVITEITENCENTRUM THE MOVE *9*
2.1.5 HONKBALVERENIGING PARKSTAD LIONS *9*
2.1.6 SCOUTING PYTHEAS *10*
2.1.7 SPORTHAL VARENBEUK *10*
2.2 INVENTARISATIE VAN HUIDIGE KNELPUNTEN, UITDAGINGEN EN KANSEN 11
3 TOEKOMSTVISIE EN RANDVOORWAARDEN **14**
3.1 BELEIDSDOELSTELLINGEN 14
3.1.1 SPORTPARTICIPATIE *14*
3.1.2 DUURZAAMHEID *14*
3.1.3 INCLUSIVITEIT *14*
3.2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN 14
3.3 FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN 16
3.4 VERWACHTINGEN TEN AANZIEN VAN DEMOGRAFISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN 16
4 SCENARIO'S **18**
4.1 SCENARIO 1 TOEVOEGING AVON 18
4.1.1 BESCHRIJVING EN KENMERKEN *18*
4.1.2 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN *18*
4.1.3 KOSTENRAMING *19*
4.2 SCENARIO 2 INTEGRATIE VAN SPORTVOORZIENINGEN 20
4.2.1 BESCHRIJVING EN KENMERKEN *20*
4.2.2 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN *20*
4.2.3 KOSTENRAMING *21*
4.3 SCENARIO 3 NIEUWE CENTRALE SPORTLOCATIE INCL. SPORTHAL VARENBEUK 22
4.3.1 BESCHRIJVING EN KENMERKEN *22*
4.3.2 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN *22*
4.3.3 KOSTENRAMING *23*
4.4 SCENARIO 4 NIEUWE CENTRALE SPORTLOCATIE INCL. SPORTHAL VARENBEUK 24
4.4.1 BESCHRIJVING EN KENMERKEN *24*
4.4.2 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN *24*
4.4.3 KOSTENRAMING *25*

4.5 VERGELIJK SCENARIO'S 25
5 FINANCIËLE ANALYSE 26
5.1 KOSTENOVERZICHT PER SCENARIO 26
6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 27
6.1 VOORKEURSOPTIE(S) EN ONDERBOUWING 27
6.2 AANBEVELINGEN 27
6.2.1 RENOVEREN / VERDUURZAMEN VERSUS NIEUWBOUW SPORTHAL 27
6.2.2 HERHUISVESTEN SCOUTING PYTHEAS 28
6.2.3 VOETBAL HEERLEN-NOORD 28

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN CONTEXT

Al enige tijd is de gemeente in gesprek met atletiekvereniging AVON over een verplaatsing vanuit haar huidige locatie in het Emma-stadion naar sportcomplex Varenbeuk. Dit voornemen is in de raad behandeld, waarbij is afgesproken dat de haalbaarheid onderzocht wordt. Daarvoor is een krediet van € 140.000 ter beschikking gesteld[1]. Op sportpark Varenbeuk is ruimte omdat daar twee voetbalvelden al tien jaar lang niet meer worden gebruikt. "Bovendien bevordert de verplaatsing de samenwerking met andere verenigingen op het sportcomplex, met het tegenover gelegen Emma-college, de Bovengrondse Vakschool en de jongerenaccommodatie The Move".



Figuur 1-1 Projectgebied AVON - Sportcomplex Varenbeuk

Achtergrond van deze verplaatsing is primair gelegen in het feit dat het bestaande clubgebouw erg gedateerd is en bouwkundig gezien in slechte staat. Er zal dus nieuwe huisvesting gezocht moeten worden met financiële steun vanuit de gemeente. De baan is overigens nog in goede staat. Verplaatsing zou synergie opleveren tussen de verenigingen, gelegen op het nabij gelegen sportcomplex de Varenbeuk. Voor zowel Avon als Gemeente is verplaatsing naar de Varenbeuk het uitgangspunt.

Op initiatief van voetbalvereniging NEC-Heksenberg is verzocht om te onderzoeken of deze verplaatsing wellicht een kans biedt om meer gebouwlijk te clusteren, om zodoende efficiënter met ruimtes om te gaan en te anticiperen op de instandhoudings- en verduurzaamingsopgave. AVON heeft aangegeven clustering rondom het clubgebouw van de voetbalvereniging niet te zien zitten. De afstand (verbinding) tussen de plek van de beoogde baan en huidige accommodatie van de voetbalvereniging is voor hen te ver. Een fundamentelere herontwikkeling en herinrichting van het park (dus meer gebruik maken en verbeteren van de huidige voorzieningen) zou wellicht wel tegemoet kunnen komen aan de oproep om te clusteren en voorzien in de wensen en eisen van zowel AVON als de overige sport aanbieders.

[1] Raadsvergadering Gemeente Heerlen, woensdag 23 februari 2022
Agendapunt 9 Voorbereidingskrediet inzake verplaatsing atletiekaccommodatie naar sportcomplex Varenbeuk

Een andere ontwikkeling waarvan het op dit moment aannemelijk is dat die binnen dit project geïncorporeerd wordt is de huisvesting van scouting Pytheas. In het verleden is op verschillende momenten de link met deze ontwikkeling gelegd. De raad heeft in december 2022 een investeringskrediet ter hoogte van € 407.500 beschikbaar gesteld voor de huisvesting[2]. Het leek erop dat deze organisatie gehuisvest zou worden in een leegstaande gymzaal in Heerlerheide. Dat is van de baan waardoor het nu aannemelijk is deze ontwikkeling nu mee te nemen in dit project.

Tot slot kent ook de bestaande naastgelegen sporthal Varenbeuk de komende jaren een flinke instandhoudings- en verduurzaamingsopgave.

1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE SCENARIOSTUDIE

In aansluiting op de hiervoor geschetste achtergrond en de lopende ontwikkelingen in de stad Heerlen, is de volgende doelstelling geformuleerd:

> *Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met verschillende stakeholders, shareholders (partners), beleidsafdelingen en andere belanghebbende een ontwikkelperspectief voor de verplaatsing van AVON, dat draagvlak onder de beoogde gebruikers en omgeving kent, betaalbaar is (en een beheersbare begroting heeft zowel bij de realisatie, als bij toekomstige beheer en exploitatie).*

1.3 SCOPE VAN HET ONDERZOEK

Op basis van een gedegen inventarisatie zal er een toetsingsmatrix worden opgesteld. Deze toetsingsmatrix is de zeef om de mogelijke ontwikkelperspectieven te vertalen naar een belangenmatrix. Zo kunnen we op een rationele wijze een voorkeursperspectief vaststellen. Om te komen tot een haalbaarheidsstudie voor de verplaatsing van AVON worden meerdere ontwikkelperspectieven onderzocht. De haalbaarheidsstudie moet minimaal een belangenmatrix bevatten per ontwikkelperspectief dat een weergave geeft van minimaal de financiële bandbreedtes (benodigde investering, opbrengsten, boekwaarde en mogelijke doorkijk naar de exploitatie), ruimtelijke vertaling (een motivatie, een ruimtelijke inpassing middels een vlekkenplan), juridische verkenning (bestemmingsplan) en een maatschappelijke context (meerwaarde stakeholders en omgeving, draagvlak, aansluiting gemeentelijke programma doelstellingen Heerlen-Noord, doorlooptijd en fasering). De belangenmatrix geeft daarmee een antwoord op de doelstelling, voldoende draagvlak en gedegen kaders om na vaststelling van het gekozen ontwikkelperspectief te kunnen gaan realiseren. De ontwikkelperspectieven worden in een vervolgfase ook op hoofdlijnen getoetst aan de actuele wet- en regelgeving en landelijke financiële regelingen ten aanzien van SPUK Sport en BOSA.

[2] Raadsvergadering Gemeente Heerlen, woensdag 21 december 2022
Agendapunt 5 Novembernota 2022

2 HUIDIGE SITUATIEANALYSE

2.1 BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE HUISVESTING VAN SPORTCLUBS

Onderstaand is een beschrijving weergegeven van de verschillende sportverenigingen (primaire stakeholders), haar huisvesting en haar programma van wensen ten aanzien van huisvesting.

2.1.1 *ATLETIEKVERENIGING ORANJE NASSAU*

AVON is de enige georganiseerde atletiekvereniging van Heerlen en is opgericht op 1 mei 1923. Zij beschikken sinds april 2007 over een sportaccommodatie in het Emma-stadion. De betreffende accommodaties (clubhuis en opslag) zijn gedateerd. De atletiekbaan is in goede conditie. Aan de Passartweg zijn bijna elke dag van de week sportactiviteiten, waar onder leiding van ervaren en gediplomeerde trainers wordt gesport. Op dit moment kent AVON circa 230 leden. Het aantal leden laat een dalende tendens zien.

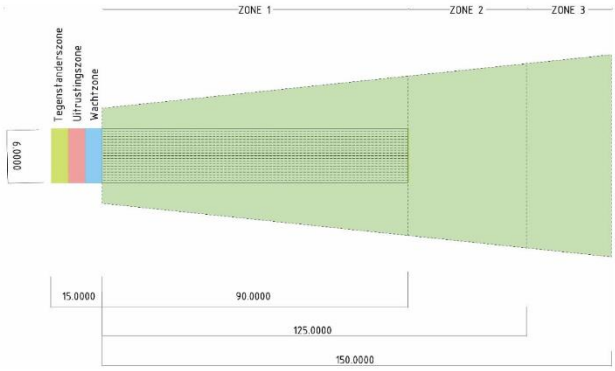
Programma van wensen

- intentie van de vereniging is om te komen tot een uitbreiding op sportieve gronden van de huidige zes banen (met een achtbaans sprintdeel) naar acht volledige banen. Aanvullend is een goede inrichting van het middenterrein gewenst, waardoor alle technische atletiekdisciplines een goede plek krijgen.
- De baan wordt bij voorkeur oost-west georiënteerd in verband met de wind, momenteel is de oriëntatie noord-zuid.
- Voor de voorzieningen gelden de volgende globale uitgangspunten:
  - Het clubhuis grenst aan de banen, zodat er zicht op de sporters mogelijk is;
  - Er is geen behoefte aan een tribune, er dient wel voldoende ruimte te zijn om langs het sprintdeel en bij de technische nummers naar de sporters te kunnen kijken;
  - Vanwege omvang en gewicht materiaalopslag dicht bij baan te situeren;
- De vereniging is in algemene zin bereid om faciliteiten met andere verenigingen te delen (bijv. opslag, kleedruimte enz.) onder voorwaarde dat deze in voldoende mate beschikbaar zijn. Wenselijk is dat de vereniging over een eigen kantine beschikt.
- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel (opslag en clubgebouw): 400 m^2 BVO

2.1.2 *ABC-BOOGSPORT*

ABC-Boogsport is een hand- en kruisboogvereniging die cursussen biedt voor zowel kinderen vanaf 5 jaar als volwassenen, met mogelijkheden voor groeps- en privélessen. De trainingen worden verzorgd door Sasa Cacciatore, die tevens de oprichter is.

De outdoor handboogsport behoeft weinig vaste inrichtingselementen specifiek voor de sport. Wel vraagt de sport veel ruimte vanwege de lange afstanden en de verplichte veiligheidszones. Er dient uit te worden gegaan van een maximale schietafstand van 90 meter. Rekening houdend met de veiligheidszones moet de veilige vrije lengte 150 meter bedragen. De breedte van de veilige zone is afhankelijk van het aantal opstelplaatsen. Uitgangspunt is een opstelplaats van 16 meter zodat meerdere schutters op hetzelfde moment veilig kunnen schieten. Voor het veilig gebruiken van een handboogvoorziening is het van belang dat er zich geen mensen in de veiligheidszones bevinden tijdens het schieten. Door middel van fysieke afbakeningen zoals een afrastering moet voorkomen worden dat mensen per ongeluk de schietbaan op kunnen lopen. Hiervoor moet de afrastering dicht zijn en minimaal 1,80 meter hoog (boven maaiveld)[3].



Figuur 2-1 veiligheidszone handboogsport

Afhankelijk van de inpassingmogelijkheden kan ABC-Boogsport een positie binnen sportcomplex Varenbeuk krijgen.

[3] Kragten, Inpassingsmogelijkheid handboogvoorziening Varenbeuk, 6 oktober 2022

2.1.3 VOETBALVERENIGING NEC-HEKSENBERG

De vereniging is als fusieclub ontstaan uit NEC '92 (uit de wijk Varenbeuk) en Heksenberg. Na een moeizame eerste periode is de vereniging de afgelopen jaren gestabiliseerd. Ze beschikt momenteel over ongeveer 300 betalende leden. Het aantal leden laat een dalende tendens zien. De leden zijn voornamelijk afkomstig uit Heerlen (met een accent op de directe omgeving van het sportpark), Landgraaf en Brunssum.

Programma van wensen

- NEC-Heksenberg heeft momenteel drie herenteams en één 35+ team1 veteranenteam.
- De voetbalvereniging heeft met ingang van het seizoen 24-25 een veld opgezegd bij de gemeente en daardoor nog de beschikking over een kunstgras voetbalveld
- De eigen clubaccommodatie voorziet in vier kleedlokalen, een scheidsrechterslokaal en een massageruimte. Deze lokalen zijn allen uitgerust met sanitaire voorzieningen. Incidenteel maakt de vereniging gebruik van de twee kleedlokalen van Alcander, gelegen tegen de kantine van de vereniging.
- De vereniging onderhoudt de eigen accommodatie en doet waar nodig investeringen in modernisering en verduurzaming.
- De vereniging is in algemene zin bereid om faciliteiten met andere verenigingen te delen (bijv. krachthonk of opslag) onder voorwaarde dat deze wel in voldoende mate beschikbaar zijn. Ze ziet kansen op vlak van samenwerking met andere sportverenigingen, niet alleen in huisvesting maar ook in een divers, afgestemd sportaanbod voor de inwoners van de wijk.
- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel: 800 m^2 BVO (inclusief Jeugd- en Jongeren activiteitencentrum "the Move" van Alcander)

NB. Volgens de *rekentool van de KNVB* heeft NEC-Heksenberg een ruimtebehoefte van één wedstrijdveld en één wedstrijd/trainingsveld, in het geval van een kunstgras kan de benodigde capaciteit lager zijn en volstaat dus één kunstgrasveld.

2.1.4 JONGEREN- EN ACTIVITEITENCENTRUM THE MOVE

JENS biedt op Sportpark Varenbeuk een buurtwerkprogramma aan (sociaalmaatschappelijk, welzijn en cultuur) gericht op kinderen en jongeren vanaf 4 jaar uit Heerlerheide. Alcander heeft de beschikking over een eigen honk, dat tegen het kantinecomplex van NEC-Heksenberg is aangebouwd. NEC-Heksenberg maakt op momenten gebruik van de ruimte van Alcander. Het aangeboden programma heeft (nog) geen relatie met sport en met de verenigingen.

Programma van wensen

- Alcander is tevreden over de beschikbare ruimte.
- De vereniging maakt onderdeel uit van de samenwerking tussen partners op het terrein. Ze wil in elke toekomstige oplossing deel zijn van een opzet, waarbij ruimtes gedeeld worden.
- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel: opgenomen in programma NEC-Heksenberg.

2.1.5 HONKBALVERENIGING PARKSTAD LIONS

De honkbalvereniging is op sportpark Varenbeuk een belangrijke medegebruiker, die een groot deel van de beschikbare ruimte in gebruik heeft. Het is een kleine vereniging (ca. 100 leden) en ze hebben zowel een honkbalveld als een softbalveld (beide hebben een verschillende omvang) met een forse veiligheidsuitloop. Aanvullend is er een kleine (eigen) opslag van materialen en een omkleedruimte. Voor bijkomende voorzieningen, zoals de kantine, werkt de vereniging samen met NEC-Heksenberg.

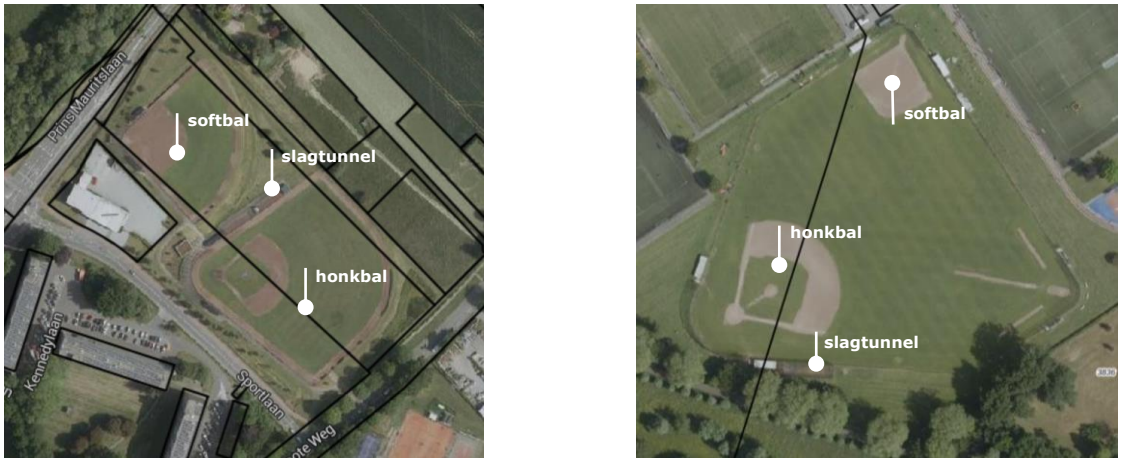
De vereniging heeft beperkte binding met de locatie: leden zijn afkomstig uit de hele gemeente Heerlen en van daarbuiten, met een focus op Zuid-Oost Parkstad. Indien in een aanpak van het sportpark een verplaatsing van de Lions naar een andere plek aan de orde is, dan is een verplaatsing naar een andere locatie in Heerlen (bijvoorbeeld Bekkerveld) ook een mogelijkheid.

Programma van wensen

- De vereniging heeft vanuit sporttechnisch opzicht behoefte aan twee speelvlakken van verschillende omvang en een slagtunnel. Deze kunnen in praktische zin gecombineerd worden in een combinatieveld en dit past uitstekend bij de omvang van de vereniging.

Afmetingen Afstand	Softbalveld Maat (fastpitch)	Honkbalveld Maat (standaard)		Slagtunnel
Honk tot honk	18,29m	27,43m	L	21 – 23m
Werper tot thuisplaat	13,1m	18,44m	B	3-4m
Thuisplaat tot buitenveldhekken Backstop tot thuisplaat	67,1 – 76,2m 7,62 – 9,14m	97,5m – 128m 15,24m – 18,29m	H	3-5m

- De vereniging maakt momenteel al gebruik van de kantine en wil in elke toekomstige oplossing deel zijn van een opzet, waarbij ruimtes gedeeld worden.
- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel: 100 m^2 BVO



Figuur 2-2 configuratie soft- en honkbalveld (losse velden en combinatieveld)

2.1.6 SCOUTING PYTHEAS

De scoutingvereniging is sinds 1956 in Heerlen gevestigd. Ze heeft leden uit de directe omgeving. Doordat de huidige locatie (een voormalig schoolgebouw) overmaat kent en bouwkundig in slechte staat is, is er een huisvestingsvraag. Het bestuur staat positief tegenover een verplaatsing naar Sportpark Varenbeuk en ziet mogelijkheden voor een gedeeld gebruik van (buiten-) ruimtes.

Programma van wensen

- De scouting zou eventueel met een compactere huisvesting goed uit de voeten kunnen. Voorzieningen zouden gedeeld kunnen worden.
- Een buitenvoorziening is wel essentieel (ruimte waar men kan kamperen, iets kan opbouwen en daar kan laten staan en een gelegenheid om een kampvuur te maken). Als de scouting onderdeel wordt van de sportomgeving zou daar ruimte voor gereserveerd moeten worden
- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel: 150 m^2 BVO.

2.1.7 SPORTHAL VARENBEUK

Naast het sportpark ligt een sporthal, die onderdeel uitmaakt van het maatschappelijke aanbod in Heerlerheide (Vrieheide-De Stack). De sporthal voldoet aan de technische voorwaarden (omvang) om als wedstrijdaccommodatie te dienen voor de sportverenigingen, die er gebruik van maken. Door tribunes aan weerszijden van het veld kunnen ongeveer 1.500 toeschouwers van sportwedstrijden een beleving maken en dit maakt deze accommodatie uniek (huidige tribunecapaciteit wordt beperkt gebruikt). De sporthal heeft tevens een sociale functie: de kantine wordt gebruikt voor feesten en bijeenkomsten van partners die gebruik maken van de hal en/of afkomstig zijn uit de wijk.

Uit onderzoek van bureau Mulier[4] in opdracht van de gemeente blijkt dat Sporthal Varenbeuk primair een functie heeft in bewegingsonderwijs voor Basisschool De Schakel en voor het Emmacollege. Aanvullend maken tijdens de werkweek verenigingen gebruik van de zaal, met name Badmintonclub

[4] Raadsinformatiebrief Gemeente Heerlen, dinsdag 24 oktober 2023
Rapportage Ruimte voor zaalsport en bewegingsonderwijs Heerlen

Victoria, Roller Derby vereniging Pink Peril, Basketbalvereniging Tracks Parkstad en Parkstad Futsal League. In de wintermaanden is HC Nova gebruiker. De zaal kan ook incidenteel geboekt worden. Vanwege de dagbezetting is een sporthal in Heerlerheide integraal en langjarig onderdeel van de binnensportcapaciteit van de gemeente, zowel in beschikbare ruimte als in uren.

Dag(deel)	Ochtend	Middag	Avond
Maandag	Emmacollege	Emmacollege	Tracks Parkstad
Dinsdag	Emmacollege	Emmacollege	BC Victoria
Woensdag	BS de Schakel	Emmacollege	Pink Peril
Donderdag	Emmacollege	-	BC Victoria
Vrijdag	Emmacollege	Emmacollege	Parkstad Futsal
Zaterdag	-	-	
Zondag	-	-	

Tabel 2 Bezetting sporthal Varenbeuk (excl. incidentele reserveringen

De algemene staat van onderhoud van de zaal is goed. De buitenzijde doet verouderd aan maar er is steeds planmatig onderhoud uitgevoerd. Er zijn geen klachten met betrekking tot binnenklimaat, technische installaties, etc. Het huidige energieverbruik, meer specifiek gas en electra, van de Sporthal is (zeer) hoog. De huidige energielasten bedragen ca. € 175.000,- per jaar (2024) . Daarmee staan de huidige energielasten niet in een redelijke verhouding tot de exploitatie en het onderhoud van de sporthal. Rondom de hal ligt een groot parkeerterrein. De zaal neemt veel ruimte in beslag. De inhoudelijke relatie tussen de sporthal met het sportpark is beperkt. De huidige indeling en inrichting werkt beperkend in relatie tot meervoudig ruimtegebruik.



Figuur 2-3 Entree sporthal Varenbeuk

Programma van wensen

Het is van belang om bij de voorgenomen herontwikkeling van Sportpark Varenbeuk breder te kijken naar de ontwikkeling van de sporthal. Het is belangrijk om oog ervoor te hebben dat de sporthal op enig moment aangepast moet worden aan de wettelijke voorwaarden rondom klimaatneutraliteit, duurzaamheid en circulariteit. Daarbij zal renovatie van de sporthal op enig moment in de nabije toekomst aan de orde zijn. Daarbij ontstaat nu de mogelijkheid om ook vervangende nieuwbouw mee te wegen.

- Geschatte gewenste omvang gebouwd deel: 3.650 m^2 BVO

2.2 INVENTARISATIE VAN HUIDIGE KNELPUNTEN, UITDAGINGEN EN KANSEN

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de knelpunten, uitdagingen en kansen welke naar aanleiding van een ronde langs de velden in beeld zijn gebracht. Bij de beoordeling van de scenario's maken deze deel uit van het toetsingskader.

Verkeer en parkeren

De toevoeging van de *Bovengrondse Vakschool* en *WerkvoorHeerlen* tegen de rand van sportcomplex Varenbeuk zorgt voor een verhoogde verkeers- en parkeerdruk rondom het gebied.

Sociale veiligheid
(De omgeving van) Sportpark Varenbeuk is op het gebied van sociale veiligheid een aandachtgebied. Er is regelmatig sprake van (ernstige) overlast en vandalisme, ook rondom de sporthal. De CPTED analyse (versie maart 2023) geeft waardevolle input en in de contacten met de partners in het gebied (sport en jeugdzorg) werd dit bevestigd. Dit is een zorgpunt vanwege de aanwezigheid van (jonge) kwetsbare kinderen.

Tijdelijke huisvesting
Tijdelijke huisvesting omvat alle vormen van onderdak die niet permanent zijn en worden gebruikt voor een beperkte periode. Het biedt een flexibele oplossing in situaties waarin de reguliere huisvesting (nog) niet beschikbaar is of tijdelijk niet gebruikt kan worden.

Voetbal Heerlen-Noord
Door een dalende tendens in ledenaantallen is er onzekerheid over het bestaansrecht van de voetbalverenigingen gelegen in Heerlen-Noord, meer specifiek:

- NEC-Heksenberg
- SV de Dem
- Passart-VKC

Een en ander is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4.

Openbare multi-sportvoorzieningen
Een gezonde en natuurlijke sportinfrastructuur spoort mensen op een laagdrempelige manier aan tot meer bewegen binnen de warme sociale structuur van formele sportvoorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om bij herontwikkeling van de sportpark Varenbeuk naast het faciliteren van de traditionele verenigingssport ook in te zetten op het faciliteren van anders georganiseerde sportfaciliteiten voor de buurt. Door het realiseren van openbare multi-sportvoorzieningen ontstaat een dynamische sportomgeving waarin sporten elkaar versterken en bewoners worden aangemoedigd om actief deel te nemen.



Figuur 2-4 Referentiebeelden openbare multi-sportvoorzieningen

Nationaal Programma Heerlen-Noord

Het projectgebied maakt deel uit van het Nationaal Programma Heerlen-Noord (NPHLN) en kent daarmee een sterke relatie met Nationaal Programma Heerlen-Noord. Sterker nog, het sportpark valt onder Vrieheide dat één van de drie focuswijken van NPHLN valt. Het Nationaal Programma Heerlen-Noord heeft voor het 25 jaren programma de volgende ambitie[5]:

'De volgende generatie jeugd groeit gezonder op, heeft betere ontwikkelkansen, heeft meer werkperspectief en een fijnere leef- en woonomgeving. We groeien met Heerlen-Noord naar het Nederlands gemiddelde.'



Voorliggende ontwikkeling kan hiermee een sterke pijler vormen bij de nadere invulling van de doelstellingen van Nationaal Programma Heerlen-Noord.

[5] Toekomstplan 'HIER start onze inhaalrace' Nationaal Programma Heerlen-Noord dd. 17 juni 2022

3 TOEKOMSTVISIE EN RANDVOORWAARDEN

3.1 BELEIDSDOELSTELLINGEN

3.1.1 SPORTPARTICIPATIE

We willen dat zoveel mogelijk inwoners gaan en blijven sporten. Het faciliteren van een gevarieerde, uitnodigende en veilige sportinfrastructuur zien we als een kerntaak. Daarbij blijven we ons maximaal inzetten om drempels te verlagen om te sporten. Het belangrijkste motief dat mensen hebben om te blijven sporten is plezier. De sport heeft daarnaast nog veel meer te bieden. Het draagt bij aan een gezonde leefstijl en is dé plek waar mensen met de meest uiteenlopende achtergronden samenkomen en dé plek die hun bindt door een gezamenlijke passie. De manieren waarop men sport zien we veranderen. Sporters kiezen vaker voor sportvormen buiten de context van een reguliere sportvereniging zoals (outdoor) fitness, fietsen en wandelen. Om sportdeelname te stimuleren moeten we zorgen dat sport- en beweegfaciliteiten aansluiten bij de behoeften van de inwoners. Het inrichten van een beweegvriendelijke ruimte is daar een steeds belangrijker onderdeel van[6].

3.1.2 DUURZAAMHEID

De gemeente hanteert voor haar duurzaamheidsbeleid het programma Heerlen4Global Goals. De aanpak is gebaseerd op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties en zal op middellange termijn de kaders bepalen voor gemeentelijk beleid voor maatschappelijk vastgoed. Op de kortere termijn gelden de verduurzamingsdoelen voor 2030 als ondergrens, waarbij bij ontwikkelopgaven wordt voorgesorteerd op het einddoel van 2050: volledig klimaatneutraal. Duurzaamheid wordt breder gezien dan een energievraagstuk. Duurzaam en circulair materiaalgebruik zijn belangrijke voorwaarden om de aarde leefbaar te houden: door gebouwen en materialen te hergebruiken, wordt de ecologische voetafdruk drastisch verminderd.

Op en rond Sportpark Varenbeuk zijn waardevolle groenstructuren aanwezig. De voormalige en huidige sportterreinen zijn omzoomd door volgroeide bomen en zijn als het ware ingebed in de 'landschapskamers'. Beleidsuitgangspunt is om deze groenstructuren zoveel mogelijk te behouden.

3.1.3 INCLUSIVITEIT

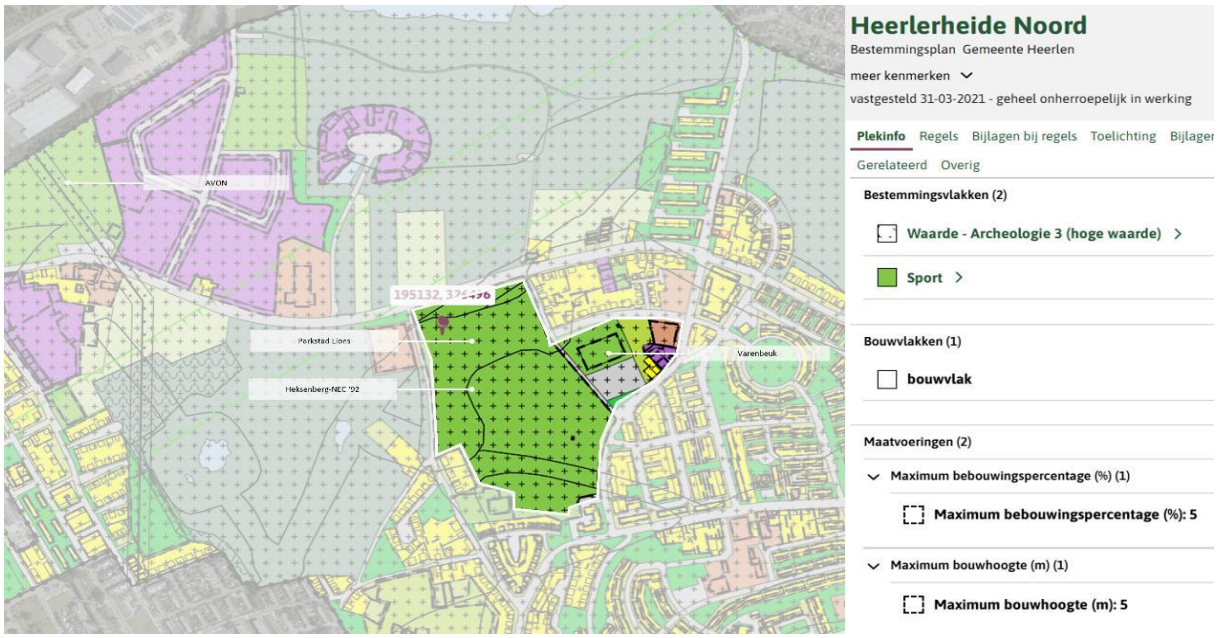
In samenwerking met de Gemeente Heerlen heeft het Inclusie Platform Heerlen[7] zich als doel gesteld Heerlen toegankelijker te maken. Toegankelijkheid en bewustwording vormen de speerpunten voor de komende jaren.

3.2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Het bestemmingsplan en de Omgevingsverordening 2014 geven de (initiële) randvoorwaarden aan voor de mogelijke ontwikkeling van het sportpark. Voor de locatie geldt (enkel-) de bestemming Sport. Het hele terrein is aangemerkt als bouwvlak. Daarbij geldt een maximaal bebouwingspercentage van 5% en een maximale bouwhoogte van 5m.

[6] Meerjaren Bestuurlijk Programma 2023-2026, Gemeente Heerlen

[7] *inclusieplatformheerlen.nl*



Figuur 3-1 Bestemmingsplan Heerlen Noord (NL.IMRO.0917.BP020100W000001-0401)

De belangrijkste voorwaarde komt uit de Omgevingsverordening 2014. Een groot gebied ten noorden en ten westen van het sportpark is aangemerkt als onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg (voorheen: Goudgroene natuurzone). Nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten, zijn niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Natuurcompensatie[8] is één daar één van. Voor de plannen op het sportpark heeft dat geen gevolgen.



Figuur 3-2 Natuurnetwerk Limburg (voorheen: Goudgroene natuurzone)

Op grond van Bestemmingsplan en Omgevingsverordening 2014 kan worden vastgesteld dat een verplaatsing van AVON naar Sportpark Varenbeuk kan. Er zijn in de omgeving geen alternatieve locaties in beeld gekomen. Op de locatie zelf zijn nauwelijks beperkingen aan de orde. Enige aandachtpunt is de bebouwingsbeperking (5 meter maximale bouwhoogte) in het bestemmingsplan.

[8] *Natuurcompensatie - Provincie Limburg*

3.3 FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN

Met betrekking tot de financiële randvoorwaarden is er onderscheid te maken tussen de sportverenigingen en de scouting.

Sportverenigingen
In Heerlen is de beleidslijn zo dat clubgebouwen van sportverenigingen in eigendom zijn van de sportclubs. Dat betekent dat bouw in instandhouding van een (stand alone) clubgebouw aan de clubs is.

Indien er sprake is van een beleidsmatig gewenste verhuizing, zoals hier aan de orde in het geval van AVON, is de gemeente bereid mee te denken in de financiering van de voor sport strikt noodzakelijke huisvestingsfaciliteiten (denk aan kleedlokalen, toiletten en sportmateriaalberging).

In een situatie waarbij faciliteiten van een sportclub gecombineerd worden met een nieuwe gemeentelijke gebouw wordt bekeken of het eigenaarschap in zijn geheel bij de gemeente komt te liggen en de gemeente een huurovereenkomst afsluit met de desbetreffende sportclub voor het gebruik van kleedlokalen, toiletten en sportmateriaalberging.

Scouting
In 2016 heeft de gemeente bij nagenoeg alle scoutinggebouwen groot onderhoud uitgevoerd. Sindsdien is de beleidslijn dat de scoutingorganisaties zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan hun gebouwen. De enige uitzondering is het gebouw van scouting Pytheas, omdat het gebouw toen al te slecht was om nog op te knappen. In plaats daarvan is toegezegd de scouting aan een nieuw onderkomen te helpen. Dat is tot op heden nog niet gebeurd. Hiervoor is een investeringskrediet van € 407.500,- beschikbaar.

Alle tien Heerlense scoutingorganisaties kunnen jaarlijks een waarderingssubsidie aanvragen. Het totaal beschikbare budget van € 130.000,- wordt naar rato van hun aantallen jeugdleden verdeeld over de aanvragen.

3.4 VERWACHTINGEN TEN AANZIEN VAN DEMOGRAFISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

Met betrekking tot de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen is er onderscheid te maken tussen de sportverenigingen en de scouting. Hierbij worden de ontwikkelingen rondom voetbalvereniging NEC-Heksenberg, meer specifiek de ontwikkelingen rondom voetbal in Heerlen-Noord apart uitgelicht. Tot slot wordt de mogelijkheid voor een Cruyff Court geschetst.

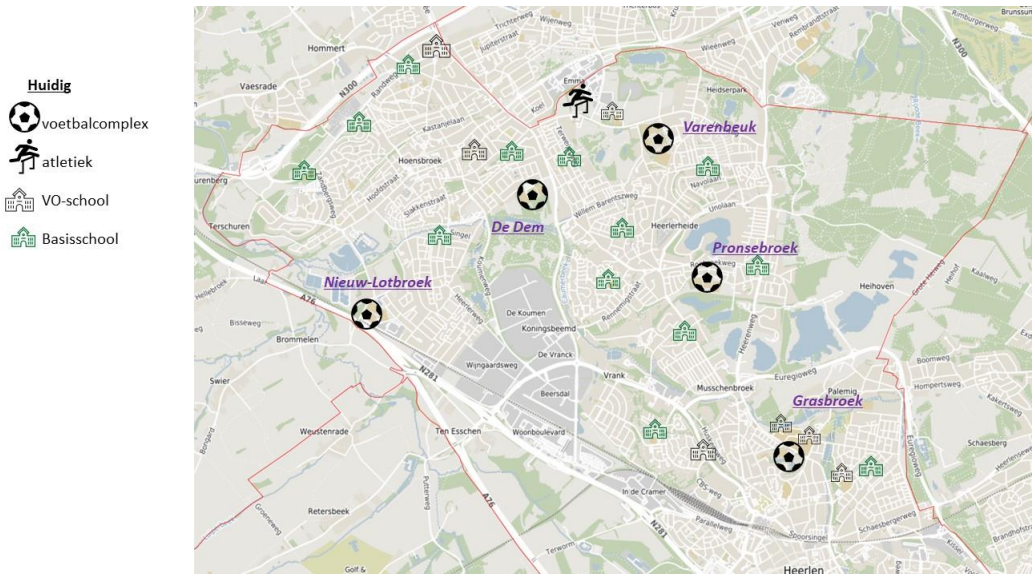
Sportverenigingen
Het ledenaantal van Atletiekvereniging Oranje Nassau (AVON) kent een gemiddelde van ca. 250 leden (+- 20 leden). Honkbalvereniging Parkstad Lions heeft momenteel ca. 55 leden waaronder het merendeel jeugd. In de periode maart tot en met oktober wordt gebruik gemaakt van de velden.

Scouting
Het huidig aantal (jeugd)leden is beperkt. Zonder nieuwe aanwas komt het voortbestaan van de scoutingorganisatie op korte termijn in gevaar[9]. Dit sluit aan bij het beeld vanuit Scouting Nederland dat er sprake is van uitdagingen in ledenwerving en -behoud in de periode 2020 tot en met heden. Het is aannemelijk dat de pandemie en de naweeën daarvan invloed hebben gehad op de ledenontwikkeling.

[9] Overleg scouting Pytheas dd. 02.12.2024

Voetbal in Heerlen-Noord

De huidig situatie voorziet in meerdere voetbalverenigingen binnen het verzorgingsgebied Heerlen-Noord. Voetbalverenigingen waarbij sprake is van een uitdaging in ledenwerving en -behoud. Meer specifiek betreft het NEC-Heksenberg, Passart/VKC en SV De Dem. Eind 2024 / begin 2025 hebben de betreffende voetbalverenigingen het initiatief genomen om met de gemeente Heerlen aan tafel te gaan. Een verregaande samenwerking of fusie tussen bovengenoemde voetbalverenigingen op een centrale locatie op termijn zijn niet uitgesloten.



Figuur 3-3 overzicht voetbalcomplexen Heerlen-Noord

Cruyff Court

Kinderen hebben een veilige speelruimte nodig die uitnodigt om buiten te spelen. Daarom zijn er Cruyff Courts. Een veilige ontmoetingsplek waar kinderen kennis maken met het belang van saamhorigheid, vriendschappen sluiten, hun eigen talenten ontdekken en ervaren hoe het is om te winnen en verliezen. Waardevolle ervaringen die zij meenemen in hun ontwikkeling op fysiek en mentaal vlak, maar ook in de maatschappij. Op het moment dat voetbal op de locatie Varenbeuk "wegvalt" biedt een Cruyff Court de mogelijkheden om voetbal een plek binnen het geheel te geven.



Figuur 3-4 Opening Cruyff Court Molenberg dd. 18.09.2024

4 SCENARIO'S

De eerste inpassing is door de RO-groep[10] beoordeeld, getoetst aan de wensen van belanghebbenden en het aanvullend toetsingskader welke gevormd wordt door de knelpunten, uitdagingen en kansen als geformuleerd in paragraaf 2.2. Aanvullend zijn alternatieve scenario's ontwikkeld en beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een viertal hoofdscenario's welke onderstaand nader zijn gedetailleerd en financieel vertaald.

In de financiële vergelijkingen is het uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkeling van Sportpark Varenbeuk niet los kan worden gezien van de doorontwikkeling van de sporthal. Om een deugdelijke financiële beslissing te nemen is de continuïteit van de capaciteit als gesteld in de Rapportage Ruimte voor zaalsport en bewegingsonderwijs Heerlen daarom als uitgangspunt meegewogen. Hierbij zijn de volgende mogelijkheden gedefinieerd:

1. Instandhouding en verduurzaming Sporthal Varenbeuk (onderdeel scenario 2 en 3)
2. Nieuwbouw Sporthal Varenbeuk (onderdeel scenario 4)

4.1 SCENARIO 1 TOEVOEGING AVON

4.1.1 *BESCHRIJVING EN KENMERKEN*

Verplaatsing AVON met een gecombineerde huisvesting voor AVON en Scouting Pytheas ten zuiden van de huidige voetbalvelden.

Werkzaamheden gebouwen		**Oppervlaktes**
Avon	nieuwbouw	400 m² BVO
Scouting Pytheas	nieuwbouw	150 m² BVO
NEC-Heksenberg / The Move	handhaven	800 m² BVO
Parkstad Lions	handhaven	100 m² BVO
Sporthal Varenbeuk	handhaven	3.650 m² BVO
Werkzaamheden terrein		**Aantal**
Honkbal- en softbalveld	handhaven	0
Atletiekbaan	nieuwbouw	1
Kunstgrasveld	handhaven	0
Natuurgrasveld	handhaven	0
Herinrichting terrein	stelpost	1

Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA en scoutinglocatie (3.000m²) ten gunste van woningbouw.



Figuur 4-1 Scenario 1

4.1.2 *FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN*

Functionaliteit

De voorzieningen liggen goed gespreid in het gebied. De kansen op samenwerking, zoals de verenigingen voorstaan, is echter beperkt door de fysieke afstand tussen de sportvelden en de centrale accommodatie (clubhuis Heksenberg-NEC). Daardoor zijn er beperkte kansen om deze centrale locatie als kantine en kleedaccommodatie voor alle verenigingen te delen. Daardoor is een aanvullende voorziening voor AVON en scouting via een eigen verenigingsgebouw onvermijdelijk.

[10] Scenariostudie Sportpark Varenbeuk RO-groep dd. juni 2024

Synergie
Door de vestiging van buitensport, scouting en andere partners, ontstaan kansen voor samenwerking en een afgestemd, divers aanbod voor inwoners van dit stadsdeel. Medegebruik van ruimtes is slechts beperkt mogelijk.

Duurzaamheid
Intentie is dat een nieuw clubgebouw voor AVON en Scouting tenminste voldoet aan de voorwaarden van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de aanvullende beleidsintenties van de gemeente. Dat laat onverlet dat de verduurzamingsopgave voor de andere voorzieningen (accommodatie NEC-Heksenberg en sporthal Varenbeuk) onveranderd blijft. De kansen voor efficiëntieverbetering door het delen van ruimtes is er slechts zeer beperkt. Ook het gebruik door de handhaving van de bestaande voorzieningen scoort goed vanwege overwegingen van hergebruik van gebouwen

Stedenbouw
Door de voorgestelde inpassing van AVON en Scouting als toevoeging op en met handhaving van de bestaande voorzieningen ontstaat beperkte toegevoegde waarde voor het gebied. Zo blijft de inefficiënte ruimtelijke invulling voor de honkbalvereniging onveranderd, de beschikbare ruimte voor recreatie (parkfunctie) neemt af en er is geen ruimte voor een kwalitatieve verbetering van de verblijfsruimte. De bestaande bomenstructuur dient te worden aangepast om voldoende ruimte te realiseren.

Verkeer en parkeren
AVON zal net als Heksenberg-NEC gebruik maken van de parkeervoorzieningen rondom sporthal Varenbeuk en zal daar leiden tot een beperkte toename van de verkeersdruk.

Sociale Veiligheid
Probleem in het gebied is de sociale veiligheid op het sportpark en de parkeerplaats van de Sporthal. Deze blijven in de voorgenomen aanpak onveranderd.

Overige Functies
Er ontstaan geen aanvullende mogelijkheden om andere functies toe te voegen in de brede zone van Sportpark en Sporthal Varenbeuk.

Tijdelijke huisvesting
Niet van toepassing

4.1.3 KOSTENRAMING

Samenvatting					
3.1 Grondkosten				€ 0	0,00%
3.2 Bouwkosten				€ 2.675.000	72,57%
3.3 Inrichtingskosten				€ 0	0,00%
3.4 Voorbereidings- en begeleidingskosten				€ 341.866	9,27%
3.5 Heffingen				€ 68.500	1,86%
3.6 Verzekeringen				€ 13.375	0,36%
3.7 Rente tijdens de bouw				€ 0	0,00%
3.8 Tijdelijke huisvesting				€ 0	0,00%
3.9 Reservering totale werk				€ 587.174	15,93%
Totaal investeringskosten		EXCL. BTW		**€ 3.685.916**	100,00%
	21%	BTW		€ 774.042	
		INCL. BTW		**€ 4.459.958**	

Tabel 3 Stichtingskostenoverzicht scenario 1

4.2 SCENARIO 2 INTEGRATIE VAN SPORTVOORZIENINGEN

4.2.1 *BESCHRIJVING EN KENMERKEN*

Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en renovatie van de sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal, voetbal en jongerenaccommodatie.

Werkzaamheden gebouwen		**Oppervlaktes**
Avon	nieuwbouw	320 m² BVO
Scouting Pytheas	nieuwbouw	120 m² BVO
NEC-Heksenberg / The Move	nieuwbouw	640 m² BVO
Parkstad Lions	nieuwbouw	80 m² BVO
Sporthal Varenbeuk	renoveren	3.650 m² BVO
Werkzaamheden terrein		**Aantal**
Honkbal- en softbalveld	sloop /nieuw	1
Atletiekbaan	nieuwbouw	1
Kunstgrasveld	handhaven	0
Natuurgrasveld	handhaven	0
Herinrichting terrein	stelpost	1

Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA en scoutinglocatie (3.000m²) ten gunste van woningbouw.



Figuur 4-2 Scenario 1

4.2.2 *FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN*

Functionaliteit

De voorzieningen liggen goed gespreid binnen het gebied. Er ontstaat in het gezamenlijke verenigingslokaal ruimte om in verenigingsactiviteiten (kantine), bestuursruimtes, infrastructuur, sportfaciliteiten (krachthonk, kleedkamers, enz.) samen te werken.

Synergie

Door de vestiging van buitensport, scouting en andere partners, ontstaan kansen voor samenwerking en een afgestemd, divers aanbod voor inwoners van dit stadsdeel.

Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat een nieuw clubgebouw op tenminste niveau Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) oftewel Bijna Energie Neutraal (BENG) en de aanvullende beleidsintenties van de gemeente wordt gerealiseerd. Daarmee draagt deze oplossing bij aan de verduurzamingsopgave. Verder zijn er kansen voor efficiëntieverbetering door het delen van ruimtes. Tegelijkertijd is er sprake van een vervanging van bestaande voorzieningen en op het gebied van hergebruik van voorzieningen en materialen scoort deze oplossing minder goed[11].

Stedenbouw

Door de voorgestelde inpassing ontstaat een efficiënte ruimtelijke invulling, de beschikbare ruimte voor recreatie (parkfunctie) neemt toe en er ontstaat ruimte voor kwalitatieve verbetering van de verblijfsruimte in het sportgebied door een ruimte-efficiënte inpassing van alle sporten. Dit scenario beperkt de noodzaak om de bomenstructuur aan te passen. Daar staat tegenover dat dat de inpassing van een nieuwe geïntegreerde verenigingsaccommodatie ruimte vraagt, die ook aanpassingen van de groene indeling nodig maakt.

[11] https://www.heerlen.nl/heerlen-zet-in-op-een-circulaire-toekomst

Verkeer en parkeren
AVON zal net als Heksenberg-NEC gebruik maken van de parkeervoorzieningen rondom sporthal Varenbeuk en zal daar leiden tot een beperkte toename van de verkeersdruk.

Sociale Veiligheid
Door de bundeling van voorzieningen in één gebouw dat vaak gebruikt wordt, ontstaat de kans om de toegang van het gehele gebied op een veilige manier nieuw in te richten. Daarmee kunnen veiligheidsissues integraal aangepakt worden. De sociale veiligheid op de parkeerplaats rondom de Sporthal blijft in de voorgenomen opzet in beginsel onveranderd.

Overige Functies
Er ontstaan beperkt aanvullende mogelijkheden om andere functies toe te voegen aan het Sportpark door daar binnen het nieuwe gebouw ruimte voor te realiseren.

Tijdelijke huisvesting
Verduurzaming en renovatie van Sporthal Varenbeuk zorgt voor een tijdelijke uit gebruik name van de Sporthal.

4.2.3 KOSTENRAMING

Samenvatting					
3.1 Grondkosten				€ 0	0,00%
3.2 Bouwkosten				€ 8.109.000	67,73%
3.3 Inrichtingskosten				€ 0	0,00%
3.4 Voorbereidings- en begeleidingskosten				€ 1.126.808	9,41%
3.5 Heffingen				€ 212.180	1,77%
3.6 Verzekeringen				€ 40.545	0,34%
3.7 Rente tijdens de bouw				€ 0	0,00%
3.8 Tijdelijke huisvesting				€ 0	0,00%
3.9 Reservering totale werk				€ 2.484.308	20,75%
Totaal investeringskosten		EXCL. BTW		**€ 11.972.840**	100,00%
	21%	BTW		€ 2.514.296	
		INCL. BTW		**€ 14.487.137**	

Tabel 4 Stichtingskostenoverzicht scenario 2

4.3 SCENARIO 3 NIEUWE CENTRALE SPORTLOCATIE INCL. SPORTHAL VARENBEUK

4.3.1 *BESCHRIJVING EN KENMERKEN*

Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en Sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal, voetbal en jongerenaccommodatie allen gehuisvest in één nieuwe sporthal.

Werkzaamheden gebouwen		**Oppervlaktes**
Avon	nieuwbouw	incl. m² BVO
Scouting Pytheas	nieuwbouw	incl. m² BVO
NEC-Heksenberg / The Move	nieuwbouw	incl. m² BVO
Parkstad Lions	nieuwbouw	incl. m² BVO
Sporthal Varenbeuk	renoveren	3.650 m² BVO
Werkzaamheden terrein		**Aantal**
Honkbal- en softbalveld	sloop /nieuw	1
Atletiekbaan	nieuwbouw	1
Kunstgrasveld	handhaven	0
Natuurgrasveld	handhaven	0
Herinrichting terrein	stelpost	1

Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA, scoutinglocatie (3.000m²) en Sporthal varenbeuk (20.000m²) ten gunste van woningbouw.



Figuur 4-3 Scenario 1

4.3.2 *FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN*

Functionaliteit

De voorzieningen liggen goed gespreid binnen het gebied. Er ontstaat in de geïntegreerde voorziening, waar binnen- en buitensport gecombineerd worden met adequate ruimte om in verenigingsactiviteiten (kantine), bestuursruimtes, infrastructuur, sportfaciliteiten (kleedkamers, enz.) samen te werken.

Synergie

Door de vestiging van buitensport en binnensport, scouting en andere partners, op één locatie ontstaan kansen voor samenwerking en een afgestemd, divers aanbod voor inwoners van dit stadsdeel. Het vergroot de aantrekkingskracht op voorzieningen die momenteel niet in de wijk aanwezig zijn, evenals op andere maatschappelijke partners. Dit levert een positieve bijdrage aan het stimuleren van beweging en sport, en versterkt tegelijkertijd de onderlinge verbinding en ontmoeting binnen de gemeenschap.

Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat een nieuw clubgebouw op tenminste niveau Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) oftewel Bijna Energie Neutraal (BENG) en de aanvullende beleidsintenties van de gemeente wordt gerealiseerd. Daarmee draagt deze oplossing optimaal bij aan de verduurzamingsopgave voor alle voorzieningen op sportpark Varenbeuk. Verder zijn er grote kansen voor efficiëntieverbetering door het delen van ruimtes. Tegelijkertijd is er sprake van een vervanging van bestaande voorzieningen en op het gebied van hergebruik van voorzieningen en materialen scoort deze oplossing minder goed.

Stedenbouw

Door de voorgestelde aanpak ontstaat een efficiënte ruimtelijke invulling, de beschikbare ruimte voor recreatie (parkfunctie) neemt toe en er ontstaat ruimte voor kwalitatieve verbetering van de verblijfsruimte in het gehele (sport-) gebied door een ruimte-efficiënte inpassing van alle sporten. Daarbij kan ook het terrein van de huidige sporthal worden betrokken of op alternatieve wijze worden ingevuld. Dit scenario beperkt de noodzaak om de bomenstructuur aan te passen. Daar staat

tegenover dat dat de inpassing van een nieuwe geïntegreerde sporthal met verenigingsaccommodatie ruimte vraagt, die ook aanpassingen van de groene indeling nodig maakt.

Verkeer en parkeren
Het huidige gebied van de sporthal kan (deels) opnieuw worden ingevuld om ruimte te bieden voor een veilige parkeervoorziening voor het sportpark.

Sociale Veiligheid
Door de bundeling van alle sportvoorzieningen in één gebouw aan de rand van het sportpark, ontstaat de kans om de gehele toegang van het gebied op een veilige manier nieuw in te richten. Daarmee kunnen veiligheidsissues integraal aangepakt worden.

Overige Functies
Er ontstaan aanvullende mogelijkheden om andere functies toe te voegen aan het Sportpark door daar binnen het nieuwe gebouw ruimte voor te realiseren.

Tijdelijke huisvesting
Op het moment de nieuwbouw van Sporthal Varenbeuk nog niet gereed is zijn tijdelijke accommodaties voor AVON en Parkstad Lions benodigd.

4.3.3 KOSTENRAMING

Samenvatting					
3.1 Grondkosten				€ 0	0,00%
3.2 Bouwkosten				€ 10.679.000	67,58%
3.3 Inrichtingskosten				€ 19.250	0,12%
3.4 Voorbereidings- en begeleidingskosten				€ 1.508.021	9,54%
3.5 Heffingen				€ 263.580	1,67%
3.6 Verzekeringen				€ 53.491	0,34%
3.7 Rente tijdens de bouw				€ 0	0,00%
3.8 Tijdelijke huisvesting				€ 0	0,00%
3.9 Reservering totale werk				€ 3.278.022	20,75%
Totaal investeringskosten		EXCL. BTW		**€ 15.801.365**	100,00%
	21%	BTW		€ 3.318.287	
		INCL. BTW		**€ 19.119.651**	

Tabel 5 Stichtingskostenopzet scenario 3

4.4 SCENARIO 4 NIEUWE CENTRALE SPORTLOCATIE INCL. SPORTHAL VARENBEUK

4.4.1 *BESCHRIJVING EN KENMERKEN*

Verplaatsing AVON, Scouting Pytheas en Sporthal. Al dan niet betrekken van bestaande voorzieningen met betrekking tot honk- en softbal en jongeren-accommodatie allen gehuisvest in één nieuwe sporthal. Hierbij voetbal niet ingebrepen

Werkzaamheden gebouwen		**Oppervlaktes**
Avon	nieuwbouw	incl. m² BVO
Scouting Pytheas	nieuwbouw	incl. m² BVO
The Move	nieuwbouw	incl. m² BVO
Parkstad Lions	nieuwbouw	incl. m² BVO
Sporthal Varenbeuk	renoveren	3.650 m² BVO
Werkzaamheden terrein		**Aantal**
Honkbal- en softbalveld	sloop /nieuw	1
Atletiekbaan	nieuwbouw	1
Kunstgrasveld	upgraden	1
Natuurgrasveld	handhaven	0
Herinrichting terrein	stelpost	1

Dit inclusief de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van AVON (80.000m²) ten gunste van bedrijventerrein EMMA, scoutinglocatie (3.000m²) en Sporthal varenbeuk (20.000m²) ten gunste van woningbouw.



Figuur 4-4 Scenario 1

4.4.2 *FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE AFWEGINGEN*

Functionaliteit

De voorzieningen liggen goed gespreid binnen het gebied. Er ontstaat in de geïntegreerde voorziening, waar binnen- en buitensport gecombineerd worden met adequate ruimte om in verenigingsactiviteiten (kantine), bestuursruimtes, infrastructuur, (multi-)sportfaciliteiten (krachthonk, kleedkamers, enz.) samen te werken.

Synergie

Door de vestiging van buitensport en binnensport, scouting en andere partners – publiek en niet publiek, op één locatie ontstaan kansen voor samenwerking en een afgestemd, divers aanbod voor inwoners van dit stadsdeel. Het vergroot de aantrekkingskracht op voorzieningen die momenteel niet in de wijk aanwezig zijn, evenals op andere maatschappelijke partners. Dit levert een positieve bijdrage aan het stimuleren van beweging en sport, en versterkt tegelijkertijd de onderlinge verbinding en ontmoeting binnen de gemeenschap

Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat een nieuw clubgebouw op tenminste niveau Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) oftewel Bijna Energie Neutraal (BENG) en de aanvullende beleidsintenties van de gemeente wordt gerealiseerd. Daarmee draagt deze oplossing optimaal bij aan de verduurzamingsopgave voor alle voorzieningen op sportpark Varenbeuk. Verder zijn er grote kansen voor efficiëntieverbetering door het delen van ruimtes. Tegelijkertijd is er sprake van een vervanging van bestaande voorzieningen en op het gebied van hergebruik van voorzieningen en materialen scoort deze oplossing minder goed.

Stedenbouw

Door de voorgestelde aanpak ontstaat een efficiënte ruimtelijke invulling, de beschikbare ruimte voor recreatie (parkfunctie) neemt sterk toe en er ontstaat ruimte voor kwalitatieve verbetering van de verblijfsruimte in het gehele (sport-) gebied door een ruimte-efficiënte inpassing van alle sporten. Daarbij kan ook het terrein van de huidige sporthal worden betrokken of op alternatieve wijze worden ingevuld. Dit scenario beperkt de noodzaak om de bomenstructuur aan te passen. Daar staat tegenover dat dat de inpassing van een nieuwe geïntegreerde sporthal met

verenigingsaccommodatie ruimte vraagt, die ook aanpassingen van de groene indeling nodig maakt. Door het verplaatsen van voetbal naar een andere locatie ontstaat de ruimte voor aanvullend parkeren in het groen maar ook de noodzaak om voetbal op een andere wijze te faciliteren.

Verkeer en parkeren
Het huidige gebied van de sporthal kan (deels) opnieuw worden ingevuld om ruimte te bieden voor een veilige parkeervoorziening voor het sportpark.

Sociale Veiligheid
Door de bundeling van alle sportvoorzieningen in één gebouw aan de rand van het sportpark, ontstaat de kans om de gehele toegang van het gebied op een veilige manier nieuw in te richten. Daarmee kunnen veiligheidsissues integraal aangepakt worden.

Overige Functies
Er ontstaan aanvullende mogelijkheden om andere functies toe te voegen aan het Sportpark door daar binnen het nieuwe gebouw ruimte voor te realiseren.

Tijdelijke huisvesting
Op het moment de nieuwbouw van Sporthal Varenbeuk nog niet gereed is zijn tijdelijke accommodaties voor AVON en Parkstad Lions benodigd.

4.4.3 KOSTENRAMING

Samenvatting					
3.1 Grondkosten				€ 0	0,00%
3.2 Bouwkosten				€ 10.135.000	67,68%
3.3 Inrichtingskosten				€ 19.250	0,13%
3.4 Voorbereidings- en begeleidingskosten				€ 1.408.509	9,41%
3.5 Heffingen				€ 252.700	1,69%
3.6 Verzekeringen				€ 50.771	0,34%
3.7 Rente tijdens de bouw				€ 0	0,00%
3.8 Tijdelijke huisvesting				€ 0	0,00%
3.9 Reservering totale werk				€ 3.109.490	20,76%
Totaal investeringskosten		EXCL. BTW		**€ 14.975.721**	100,00%
	21%	BTW		€ 3.144.901	
		INCL. BTW		**€ 18.120.622**	

Tabel 6 Stichtingskostenopzet scenario 4

4.5 VERGELIJK SCENARIO'S

In dit vergelijk wordt een overzicht gegeven van de maatschappelijke en financiële impact van het project. Het doel is om de verschillende aspecten die bijdragen aan de haalbaarheid en waarde van het initiatief te onderzoeken en inzichtelijk te maken. We richten ons op twee hoofddimensies:

- Maatschappelijke impact: Hier wordt gekeken naar de bredere invloed van het project op de gemeenschap en de omgeving. Dit omvat:
  - Functionaliteit en synergie: Hoe de functies van het project samenkomen en aansluiten bij overige functies in de omgeving.
  - Duurzaamheid: De mate waarin het project bijdraagt aan milieuvriendelijke oplossingen en toekomstbestendigheid.
  - Stedenbouw, verkeer, parkeren en sociale veiligheid: De integratie van het project in de stedelijke omgeving, de verkeersafwikkeling, parkeermogelijkheden en de bijdrage aan een veilige leefomgeving.
- Financiële impact: Naast maatschappelijke overwegingen wordt ook de financiële haalbaarheid en impact van het project beoordeeld, inclusief de kosten, baten en de implicaties op korte en lange termijn.

Dit biedt een integraal overzicht van hoe het project kan bijdragen aan zowel de directe omgeving als bredere maatschappelijke doelen, terwijl ook rekening wordt gehouden met de financiële randvoorwaarden. Het resultaat zal dienen als een basis voor besluitvorming en verdere ontwikkeling.

	gefragmenteerde sportvoorzieningen	geïntegreerde sportvoorzieningen		
	toevoeging AVON	nieuwe centrale sportlocatie excl. Sporthal Varenbeuk	nieuwe centrale sportlocatie incl. Sporthal Varenbeuk	nieuwe centrale sportlocatie incl. Sporthal Varenbeuk excl. voetbal
	Scenario 1	**Scenario 2**	**Scenario 3**	**Scenario 4**
functionaliteit	o	+	++	++
synergie	- -	+	++	+
overige functies	- -	+	++	++
duurzaamheid	-	+	++	++
stedenbouw	- -	-	+	++
parkeren	o	o	+	++
verkeer	o	o	+	++
tijdelijke huisvesting	++	- -	+	+
score	**-5**	**1**	**12**	**14**

legenda
Zeer negatief (-2)
Negatief (-1)
Neutraal (0)
Positief (1)
Zeer positief (2)

Tabel 7 Overzicht scenario's (maatschappelijke impact)

5 FINANCIËLE ANALYSE

5.1 KOSTENOVERZICHT PER SCENARIO

Scenario	1	2	3	4
				
Werkzaamheden gebouwen				
Sporthal Varenbeuk	handhaven	renoveren	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw
AVON	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw
Scouting Pytheas	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw
Heksenberg-NEC en jongerencentrum The Move	handhaven	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw	Heksenberg-NEC verplaatsen
Parkstad Lions	handhaven	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw
Werkzaamheden terrein				
Honkbal- en softbalveld	handhaven	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw	sloop en nieuwbouw
Atletiekbaan	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw
Kunstgrasveld	handhaven	handhaven	handhaven	sloop en nieuwbouw
Natuurgrasveld	handhaven	handhaven	handhaven	handhaven
Herinrichting terrein	stelpost	stelpost	stelpost	stelpost
Investeringskosten				
Grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten gebouwen	€ 1.225.000,00	€ 6.034.000,00	€ 8.479.000,00	€ 7.685.000,00
Bouwkosten terrein	€ 1.450.000,00	€ 2.075.000,00	€ 2.200.000,00	€ 2.450.000,00
Inrichtingskosten	€ -	€ -	€ 19.250,00	€ 19.250,00
Voorbereidings- en begeleidingskosten	€ 341.866,25	€ 1.126.807,55	€ 1.508.021,49	€ 1.408.509,44
Heffingen	€ 68.500,00	€ 212.180,00	€ 263.580,00	€ 252.700,00
Verzekeringen	€ 13.375,00	€ 40.545,00	€ 53.491,25	€ 50.771,25
Rente tijdens de bouw	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ -	€ -
Reservering totale werk	€ 587.174,48	€ 2.484.307,61	€ 3.278.021,85	€ 3.109.490,37
Totaal (excl. BTW)	**€ 3.685.915,73**	**€ 11.972.840,16**	**€ 15.801.364,59**	**€ 14.975.721,06**
Totaal (incl. BTW)	€ 4.459.958,03	€ 14.487.136,59	€ 19.119.651,16	€ 18.120.622,48
	bij handhaven Sporthal	**€ 7.143.028,16**		
		€ 8.643.063,59		

1. De ramingen zijn gemaakt op basis van kengetallen. Ze geven een ruwe indicatie van de investeringskosten en zijn niet bruikbaar als gedetailleerde raming.
2. Het prijspeil is januari 2025.
3. Grondkosten zijn niet in rekening gebracht.
4. Voor de raming van de aanlegkosten voor voetbalvelden is uitgegaan van referentieprijzen van de KNVB.
5. Voor de raming van de aanlegkosten van het soft- en honkbalveld is, op advies van de KNBSB, uitgegaan van referentieproject Red Sox te Uden.
6. Voor de raming van de aanlegkosten van de atletiekbaan is uitgegaan van referentieproject Sportpark Keizerlanden te Deventer.
7. Voor de nieuwe sporthal is MFA Bekkerveld (3.300 m^2 BVO) als uitgangspunt genomen, vermeerderd met een toeslag van 15% gezien het groter aantal gebruikers.
7. Voor de opwaardering van gebied is een stelpost opgenomen, nader te verfijnen na vaststellen van het ambitieniveau.
8. Er zijn geen kosten opgenomen voor tijdelijke huisvesting. Aanname is dat de renovatie van de sporthal deels kan gebeuren terwijl de sporthal in gebruik is.
9. Er is geen rekening gehouden met rente tijdens de bouw.
10. Voor reservering totale werk is er vanuit gegaan dat de bouw start over x jaar en dat de bouwtijd x jaar bedraagt. Exacte looptijden opgenomen bij elk scenario.

Tabel 8 Totaal stichtingskostenoverzicht alle scenario'

6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

6.1 VOORKEURSOPTIE(S) EN ONDERBOUWING

Voor de inpassing van AVON in het gebied zijn verschillende scenario's, die allemaal ruimtelijk passen. De maatschappelijke en financiële impact per scenario verschilt.

- Het oorspronkelijk scenario (Scenario 1) heeft belangrijke nadelen ten opzichte van de onderzochte alternatieven. Deze optie kent een groot ruimtebeslag en laat de intrinsieke issues in het gebied, bijvoorbeeld ten aanzien van sociale veiligheid, samenwerking en delen van voorzieningen en duurzaamheidsissues bij de overige voorzieningen in stand houdt. Scenario 1 heeft de kleinste financiële impact maar is op basis van de maatschappelijke impact af te raden.
- Het inpassen van AVON en de honkbalvereniging (Scenario 2) leidt tot een efficiëntere inpassing (daarbij ontstaat de optie om de honkbalvereniging (die niet aan het gebied gebonden is) op een beter passende plek te huisvesten). Deze oplossing laat overigens nog steeds de eerder benoemde intrinsieke problemen in de huidige opzet van het sportpark deels overeind: sociale veiligheid, samenwerking en delen van voorzieningen en duurzaamheidsissues bij de overige voorzieningen. Scenario 2 is inhoudelijk af te raden.
- Scenario's 3 vormt een inhoudelijke stap vooruit. Door de voorzieningen voor de verenigingen en instellingen te bundelen in een brede sporthal, ontstaan kansen voor een oplossing van de meeste bestaande issues. Daarbij is het mogelijk om ruimte te besparen door meervoudig ruimtegebruik te faciliteren. Daardoor is een verhoogde efficiëntie van de exploitatie mogelijk en kunnen verenigingen en instellingen intensief samenwerken aan een toekomst vast sportaanbod.
- Scenario 4 is ingegeven door voortschrijdend inzicht en volgt uit de vraag of voetbal als mogelijk gevolg van een verregaande samenwerking of fusie op een andere locatie gecentraliseerd wordt.

De gemeenschappelijke factor in scenario 2, 3 en 4 betreft de positie van AVON en de Parkstad Lions. De werkzaamheden die samenhangen met deze scenario's kunnen zonder risico op afbreuk aan de plannen worden uitgevoerd. Dit biedt de ruimte en tijd om op zorgvuldige wijze een weloverwogen keuze te maken tussen de verschillende scenario's.

Een eerste verkenning bij de stakeholders[12] levert draagvlak op voor scenario 3 én 4. Gezien de gevoeligheden en sentimenten die gepaard gaan met een mogelijke verregaande samenwerking of fusie tussen de betrokken voetbalclubs, achten we het op dit moment nog te vroeg om concrete stappen in die richting te zetten. Het is belangrijk om eerst draagvlak te creëren en zorgvuldig af te wegen hoe dergelijke ontwikkelingen passen bij de identiteit en belangen van alle partijen. De gevolgen in tijd dienen meegewogen te worden in de definitieve besluitvorming.

6.2 AANBEVELINGEN

6.2.1 RENOVEREN / VERDUURZAMEN VERSUS NIEUWBOUW SPORTHAL

Om een weloverwogen beslissing te nemen over de toekomst van de sporthal en aanvullend de positie binnen het sportpark, wordt aanbevolen om een uitgebreid onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden en voordelen van zowel nieuwbouw als renovatie/verduurzaming. Dit onderzoek biedt inzicht in de meest duurzame, kostenefficiënte en functionele oplossing, waarbij rekening wordt gehouden met zowel korte- als langetermijneffecten.

<u>Onderzoeksaspecten</u>

- Technische staat en levensduur
  - Analyseer de huidige staat van de sporthal: structurele integriteit, installaties, energieprestaties, en onderhoudskosten.
  - Beoordeel de resterende levensduur bij renovatie en verduurzaming in vergelijking met nieuwbouw.

[12] eind 2024 / begin 2025

- Duurzaamheid en energie-efficiëntie
  - Vergelijk de mogelijkheden om te voldoen aan toekomstige duurzaamheidsnormen, zoals het behalen van een energieneutrale status.
  - Onderzoek het gebruik van circulaire materialen en technieken in beide scenario's.
- Financiële haalbaarheid
  - Maak een verdiepende kostenraming van renovatie/verduurzaming versus nieuwbouw, inclusief bouwkosten, subsidies, en exploitatiekosten.
  - Bereken de terugverdientijd en financiële risico's.
- Functionele wensen en toekomstbestendigheid
  - Breng de wensen van gebruikers in kaart, zoals moderne faciliteiten, toegankelijkheid, en capaciteit.
  - Evalueer hoe goed renovatie of nieuwbouw aansluit bij de behoeften op lange termijn.
- Maatschappelijke en ruimtelijke impact
  - Onderzoek hoe beide opties bijdragen aan de sportparticipatie en de sociale cohesie in de omgeving.
  - Analyseer de inpassing van de sporthal in het ruimtelijk beleid en de wijkontwikkeling.

Het aanbevolen onderzoek geeft uitsluitsel in de keuze tussen scenario 2 welke voorziet in renoveren en verduurzamen van de sporthal en scenario 3-4 welke voorzien in de nieuwbouw van de sporthal.

6.2.2 HERHUISVESTEN SCOUTING PYTHEAS

Om de uitdagingen van het werven en behouden van leden bij de scoutingorganisatie aan te pakken, wordt voorgesteld de huisvesting van de scouting te combineren met de bestaande jongerenaccommodatie. Deze combinatie biedt verschillende voordelen, waaronder:

- <u>Verhoogde zichtbaarheid</u>
  Door de scoutingactiviteiten te positioneren in een centrale, goed toegankelijke locatie, wordt de bekendheid bij jongeren en hun ouders vergroot.
- <u>Synergie en samenwerking</u>
  De nabijheid van andere jongerenactiviteiten biedt kansen voor samenwerking, gedeeld gebruik van faciliteiten en gezamenlijke evenementen.
- <u>Efficiëntie in beheer en kosten</u>
  Een gezamenlijke huisvesting maakt het mogelijk om ruimtes optimaal te benutten, beheer te vereenvoudigen en kosten te delen.
- <u>Aantrekkelijkheid voor nieuwe leden</u>
  Een moderne(re), gedeelde locatie kan de scouting positioneren als een dynamische en aantrekkelijke organisatie, passend bij de wensen van de jeugd van vandaag.

Door scouting en de jongerenaccommodatie samen te brengen, wordt een duurzame en toekomstgerichte oplossing gerealiseerd die bijdraagt aan de vitaliteit van beide initiatieven en de betrokkenheid van jongeren in de gemeenschap versterkt.

6.2.3 VOETBAL HEERLEN-NOORD

Om te komen tot een verregaande samenwerking en/of fusie tussen drie voetbalclubs met een regierol voor de gemeente, wordt een gestructureerd proces voorgesteld. Dit begint met het in kaart brengen van de belangen, ambities en uitdagingen van de clubs. De gemeente speelt een faciliterende en coördinerende rol door het organiseren van gezamenlijke werkbijeenkomsten, het ondersteunen van de communicatie naar leden en belanghebbenden, en het ontwikkelen van verschillende samenwerkingsscenario's. Vervolgens worden de clubs aangemoedigd om gezamenlijk tot een gedragen visie en doelstellingen te komen. Na een grondige analyse van de mogelijke voordelen en nadelen van de verschillende scenario's, wordt een besluit genomen over de meest haalbare en toekomstbestendige oplossing incl. voorkeurslocatie. De gemeente zorgt voor juridische en financiële begeleiding en ondersteunt bij de implementatie van de gekozen samenwerking of fusie. Het proces wordt continu gemonitord en geëvalueerd om de samenwerking op lange termijn te waarborgen.

