

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 – 575 33 99
F 045 – 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

ONTVANGEN 24 SEP. 2019

Aan de gemeenteraad van Voerendaal

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Voerendaal

06-september-2019

Onderwerp

Voortgangsgsrapportage OCK

Behandeld door

Bijlagen

VERZONDEN 24 SEP. 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,
Op 8 juni 2017 (zaaknummer 38088) heeft de raad ingestemd met de plannen voor de Open Club Klimmen en de daartoe benodigde financiering. Eerder dit jaar is met u afgesproken om u periodiek te informeren middels een Raadsinformatiebrief. Deze raadsinformatiebrief is als volgt opgebouwd:

- I. Algemene beschrijving
- II. Voortgang per onderdeel
- III. Financiën
- IV. Planning
- V. Communicatie

I. Inleiding/aanleiding

Open Club Klimmen is één van de prioritaire projecten van de gemeente Voerendaal. In deze ontwikkeling komen verschillende partijen en disciplines bijeen. Deze diversiteit en complexiteit binnen één project is de reden om de Open Club Klimmen in een paragraaf van de programmabegroting op te nemen.

In de Open Club Klimmen gaan verschillende verenigingen, maatschappelijke partners en commerciële partners met elkaar samenwerken. Het multifunctionele gebouw, de sportvelden en de buitenruimte worden met elkaar gedeeld. Om de maatschappelijke doelen te bereiken, zal ook programmatisch steeds meer worden samengewerkt. De eerste stappen op dit vlak zijn al gezet, en zullende komende jaren verder worden uitgebouwd. Overkoepelend thema hierbij is positieve gezondheid, de brede kijk op gezondheid waarbij niet alleen bewegen, maar juist ook ontmoeting, zingeving en dagelijks functioneren bepalen of iemand 'gezond' is. De samenwerking zal in een stroomversnelling komen als partijen ook daadwerkelijk samen gehuisvest zijn in de Open Club Klimmen.

Het versterken van de positieve gezondheid voor alle Klimmense inwoners is als centraal uitgangspunt voor de Open Club genomen waarmee het volgende wordt bedoeld:

'De inwoners van Klimmen zijn positief gezond. De Open Club met al haar partners en door al haar activiteiten draagt substantieel bij aan de ontwikkeling van deze positieve gezondheid. De Open Club vormt een fysieke plek waar positieve gezondheid ervaren wordt door de inwoners van Klimmen doordat het hier zichtbaar vorm en inhoud krijgt'.

Om deze centrale doelstelling van het project Open Club Klimmen te realiseren zal er een duurzaam en toekomstbestendig voorzieningencomplex op het school/sportpark "de Schrub" in Klimmen gerealiseerd worden. Het voorzieningencomplex zal bestaan uit een multifunctionele accommodatie, (sport)velden en een aantrekkelijke buitenruimte met recreatieve mogelijkheden, waarbij tevens natuur- en landschapswaarden worden versterkt. Met behulp van het Athletic Skills Model wordt een voorstel gemaakt voor invulling van de buitenruimte, waarbij de inrichting van het park zodanig is dat sport, spel en beweging voor alle leeftijden kan worden gefaciliteerd.

Het project Open Club Klimmen is opgenomen in het IBA-programma, onder het sleutelproject Land van Kalk. IBA Parkstad onderschrijft het innovatieve karakter van het project, waarbij onderwijs, verenigingsleven, cultuur, sport en zorg elkaar gaan versterken.

Het project Open Club Klimmen kent in de basis twee hoofdonderdelen. Dat is het gebouw en de buitenruimte (velden en infra). In het raadsvoorstel van 2017 zijn deze twee onderdelen als volgt nader geduid:

A. Gebouw:

- Kindcentrum
- Multifunctionele voorziening
- Professioneel kantinebeheer
- Sociaal Maatschappelijke verbinding /moestuin
- Ruimte voor ondernemers
- Bewegingsactiviteiten

B. Buitenruimte

deel velden:

- Tennisvelden
- voetbalvelden

deel infrastructuur:

- School (verharding, groen, meubilair)
- Aanpassing bestaande weg
- Sloop gymzaal
- Sloop school
- Herinrichting huidige parkeerplaatsen
- Inrichting hoek Schoolstraat - Kerkveldweg
- Parkeren
- Functionele verbinding MFA – sportvelden

De Raad heeft voor de totale investering een bedrag ter beschikking gesteld van ruim 10.3 mio. Met het raadsbesluit eindigde in feite de initiatieffase van het project en ging het project over naar de definitiefase. In deze fase bevinden wij ons nog steeds. Zoals wij reeds eerder dit jaar aangaven zijn wij in voorbereiding op een nieuw raadsvoorstel. In dat voorstel zullen alle onderdelen de revue passeren.

De laatste maanden hebben er verfijningen plaatsgevonden voor wat betreft het ruimteprogramma van het gebouw, maar hebben we ons daarnaast ook voornamelijk gericht op de buitenruimte.

II. Voortgang

Ontwikkelplan

Op het eind van deze fase zal er een zogenaamd ontwikkelplan liggen. Dat plan is een integraal document waarin alle deelproducten (o.a. PVE's, financiën, overeenkomsten, aanbestedingswijze) samenkomen. Om te borgen dat alle deelproducten van de verschillende adviseurs tot één kwalitatief integraal document worden samengebracht voert de RO Groep de regie op dit traject.

Sportvelden

Zoals bekend zijn de sportvelden reeds aangelegd. Daar waar het kunstgrasveld reeds 1 jaar naar volle tevredenheid in gebruik genomen is, is dat nog niet zo voor het Wetra veld. Eerder gaven we aan dat het veld na de zomer bespeelbaar zou zijn. Dat is op dit moment nog niet het geval. De eerder gemelde opleverpunten zijn nog niet allemaal afgerond c.q. opgelost. De gemeente is hierover in gesprek met de aannemer. Het is niet uitgesloten dat dit zal leiden tot een juridisch traject. Dat betekent dus ook dat het deelproject nog niet (financieel) kan worden afgerond.

Programma van eisen gebouw

Het functioneel-ruimtelijk programma is samen met de vaste gebruikers opgesteld. In de vorige raadsinformatiebrief was vermeld dat de functie van kinderdagopvang 0-4 jaar zou komen te vervallen. Momenteel lopen nog verkenningen of deze functie alsnog toegevoegd kan worden. Hiermee zou de ambitie om een integraal kindcentrum van 0-12 jaar te realiseren daadwerkelijk vorm kunnen krijgen. De afgelopen maanden is gewerkt aan het opstellen van het technisch programma van eisen. Het technische PVE zal naar verwachting in oktober worden afgerond.

Scenario 5: commercieel beweegcentrum

In het raadsbesluit van 2017 is bepaald dat realisatie van scenario 5 alleen zou plaatsvinden indien deze voor rekening en risico is van een derde partij. In het traject om te komen tot het ruimteprogramma voor scenario 4 is de demarcatie tussen beide scenario's uitgewerkt. Vanaf vrijwel de start van de ontwikkeling van de Open Club Klimmen heeft FysioCare Klimmen (in de persoon van de heer Witte) aangegeven als bedrijf te willen participeren in de Open Club. De visie van de heer Witte sloot goed aan op de doelstellingen en uitgangspunten, onder andere op het gebied van positieve gezondheid.

Het scenario 5 omvatte aanvullende functies zoals yoga, dans, ballet en fitness, die door een commerciële partij zouden worden gerealiseerd. De doorlooptijd van dit soort projecten is lang. Voor een ondernemer is die periode vaak te lang. De heer Witte heeft in juni 2019 aangegeven dat hij zijn oorspronkelijke plannen niet meer wenst te realiseren in de Open Club Klimmen. Hij blijft het project een warm hart toedragen.

Uit de "open oproepen" die afgelopen jaren zijn gedaan aan maatschappelijke en commerciële partijen om zich te melden als participant in de Open Club, zijn geen andere partijen naar voren gekomen die de in scenario 5 beoogde functies zouden willen realiseren. We onderzoeken nog of andere functies daarvoor wel nog in aanmerking kunnen komen.

Buitenruimte

Bureau Kragten heeft eisen en wensen opgehaald bij gebruikers, omwonenden en de school. Ook is de buitenruimte verbonden met de Athletic Skills Methodiek. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de landschappelijke elementen in de buitenruimte op een dergelijke wijze dat dit stimuleert om te sporten en bewegen. Dit zal het sportpark extra functies bieden volledig in lijn met de maatschappelijke doelstellingen van de Open Club, gericht op alle leeftijden. Er zal nu een differentiatie plaatsvinden tussen eisen (onderdelen die in ieder geval een plek krijgen in het plan) en wensen. De opkomst bij de ontwerpssessie was erg goed. Op het eind van de sessie was er consensus over de richting, beelden en sfeer van de Open Club voor wat betreft de buitenruimte. Dit ondanks de soms verschillende belangen van de aanwezigen.

Uit de technisch-ruimtelijke analyse komt naar voren dat het perceel waar de waterberging ligt (eigendom gemeente) bij voorkeur wordt betrokken bij het plangebied. Op deze locatie zal ook de (eventueel) benodigde extra waterberging ten gevolge van het plan opgevangen kunnen worden. Dit onderdeel zal worden meegenomen in het op te stellen ontwikkelplan.

Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig kader is verder doorontwikkeld. Met partijen en partners is daarover verder gesproken om uiteindelijk te komen tot een goede set aan randvoorwaarden voor het ontwerp van de Open Club.

Duidelijk is in ieder geval dat buitenruimte en gebouw onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, maar ook dat er ruimte bij ontwerpende partij(en) moet zijn om tot creatieve en integrale oplossingen te komen.

Beheer en exploitatie

De afgelopen periode zijn de uitgangspunten voor beheer & exploitatie opgesteld. De Open Club Klimmen is in eigendom (economisch en juridisch) van de gemeente Voerendaal. De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor de projectontwikkeling, het contractbeheer en de instandhouding van het gebouw en de terreinen.

Nu alle vaste gebruikers van de Open Club bekend zijn, is nogmaals een analyse gemaakt van de mogelijke juridisch-organisatorische vormen voor beheer en exploitatie. Gezien de maatschappelijke doelen en het feit dat het overgrote deel van de vaste gebruikers bestaat uit maatschappelijke instellingen/partners en verenigingen, is de vorm van de beheerstichting het best passend bij de Open Club. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor een goed gebruik en beheer van gebouw en terreinen over aan de beheerstichting. De raad van toezicht (of vergelijkbaar) houdt toezicht op en adviseert het bestuur van de Stichting.

De gemeente sluit huurovereenkomsten met de vaste gebruikers. De beheerstichting sluit servicecontracten met de vaste gebruikers voor de facilitaire diensten die centraal worden geregeld. De beheerstichting regelt tevens de incidentele verhuur van ruimten in de Open Club. Het horecaconcept zal de komende periode onderdeel van een haalbaarheidsonderzoek zijn.

De projectgroep van de Open Club Klimmen is in dat kader op bezoek geweest bij diverse multifunctionele voorzieningen in regio, te weten in Schimmert, Merkelbeek en Landgraaf (Waubach). De projectgroep maakte zo kennis met diverse wijzen waarop beheer en exploitatie van accommodaties is opgezet. Zowel de positieve als negatieve elementen zijn uitvoerig besproken. Hieruit kunnen de lessen worden getrokken voor de Klimmense situatie. Hierbij is uiteraard het uitgangspunt om de sterke punten waar mogelijk over te nemen en de zwakke punten/valkuilen uit de weg te gaan. De inzichten waren onder andere dat commerciële exploitatie mogelijk is in een kleine kern, gezien de situatie in Schimmert. Dit door Horeca-exploitatie te combineren met incidentele verhuur/extra activiteiten. Op grotere schaal gebeurt dit in Waubach. Een leerpunt is dat het handhaven van afspraken uit het verleden kan leiden tot een onwerkbaar exploitatie, zoals in Merkelbeek het geval was. Het is belangrijk met een schone lei te beginnen in de Open Club Klimmen. De werkbezoeken waren leerzaam, prettig en zorgden voor veel inzichten bij de leden van de projectgroep.

Subsidies/Partners

Conform afspraak zijn wij op zoek naar additionele middelen (subsidies) voor de Open Club. Hiertoe hebben de laatste maanden meerdere gesprekken met IBA Parkstad en de Provincie Limburg plaatsgevonden. Het project is zeer positief ontvangen door deze partijen en wij verwachten dan ook dat dit zal leiden tot een samenwerking. Een van de partners is IBA. Op dit moment ondersteunen zij bij het opstellen van de kwaliteitseisen van het project. Op welke wijze deze samenwerking met IBA en wellicht andere partners verder zal worden ingevuld, zullen wij u nader berichten zodra daarover meer bekend is. Het feit dat het project een burgerinitiatief is met daarbij een zeer brede coalitie van gebruikers is redelijk uniek en kan als voorbeeld gezien worden voor andere landelijke gemeenten de komende jaren.

III. Financiën

Algemeen

In 2017 heeft uw raad ingestemd met het financieel kader voor een totaal bedrag van afgerond € 10.3 mio.

Dat is als volgt verdeeld:

	Raadsvoorstel		REALISATIE
	KOSTEN	BTW	
A BOEKWAARDES			
BOEKWAARDES Locatie de Schrub (excl. Grond)	€ 542.397		
HISTORISCHE KOSTEN	€ 350.000		€ 350.749
B GEBOUWEN			€ 177.754
RENOVATIEKOSTEN SCHOOL (incl. tijdelijke huisvesting)			
KINDCENTRUM ²	€ 2.902.775	€ 609.583	
MULTIFUNCTIONELE VOORZIENING	€ 1.254.568	€ -	
PROFESSIONELE KANTINEBEHEER	€ 250.914		
SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VERBINDING / SOC. MOESTUIN	€ 165.285		
RUIMTE VOOR ONDERNEMERS	€ 167.276	€ 35.128	
BEWEGINGSACTIVITEITEN			
C VELDEN			
VOETBALVELDEN	€ 1.636.523		€1.503.168,75
TENNISBANEN	€ 290.000	€ 60.900	
D INFRASTRUCTUUR			
SCHOOL (verharding, groen, meubilair)	€ 490.000	€ 25.725	
AANPASSING BESTAANDE WEG	€ 90.000		
SLOOPKOSTEN GYMZAAL (incl. asbest)	€ 26.500		
SLOOPKOSTEN SCHOOL (incl. asbest)	€ 133.500		
HERINRICHTING HUIDIGE PARKEERPLAATSEN	€ 100.000		
INRICHTING HOEK SCHOOLSTRAAT - KERKVELDWEG	€ 100.000		
PARKEREN KISS & RIDE (60%)	€ 354.000		
PARKEREN OVERIG (40%)	€ 236.000		
FUNCTIONELE VERBINDING MFA - SPORTVELDEN	€ 540.000		
TOTAAL			
TOTAAL	€ 9.629.738	€ 731.336	€ 2.031.672
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW		€ 10.361.074	

De actuele realisatiecijfers (uitgaven) tot op heden (31-08) zijn zichtbaar in de kolom "realisatie".

IV. Planning

Planning ontwikkelplan/definitiefase (huidige fase)

Ontwikkelplan	
PVE Gebouw	Gereed okt
SOK	Gereed okt/nov
Stedenbouwkundig kader	Gereed okt
Stiko totaal (financiën)	Gereed nov/dec
Programma en eisen buitenruimte	Gereed nov/dec
Beheer en exploitatie	Gereed nov/dec

Raadsvoorstel	
Raadsvergadering	Feb 2020

Doorkijk vervolgfases:

Ontwerpfase	
Aanbesteding ontwerpteam	Q1 '20
Ontwerptraject (SO-VO)	Q2 '20 t/m Q4 '20
Aanbesteding bouwteam (VO niveau)	Q1 '21
Start bouwteam	Q2 '21
Uitvoeringsgereed ontwerp	Q4 '21

Bestemmingsplan	
BP procedure	Q3 '20 t/m Q3 '21
Uitvoeringsfase	
Start bouw	Q1 '22
Oplevering	Q2 '23

Noot: deze doorkijk is erg globaal en is puur indicatief. De nog te maken keuze voor wat betreft de aanbesteding bepaalt voor een groot deel de vervolgstappen. Een meer geïntegreerde contractvorm (bv. Design&Build) zal een kortere doorlooptijd hebben dan bv een meer traditionele aanbesteding. In deze mijlpalen op kwartaalniveau is uitgegaan van bouwteamaanpak.

V. Communicatie

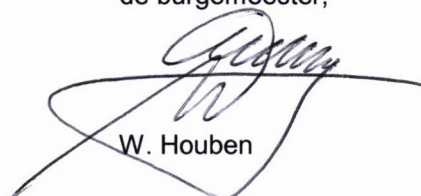
De kracht van de Open Club Klimmen is dat het een project is dat vanuit burgers en partners is ontstaan en ook nog altijd gedragen wordt. Het is belangrijk de vertaling te maken vanuit deze uitgangspositie naar de meerwaarde van de Open Club voor alle inwoners van Klimmen. Een belangrijk artikel werd gepubliceerd op 6 juli jl. in Dagblad de Limburger waarin diverse partners van de Open Club samen het gesprek aan gingen

over de Open Club en welke talloze kansen en mogelijkheden hier zullen ontstaan. Dit is de communicatielijn die we willen volgen de komende maanden, met name als definitief bekend wordt welke vaste gebruikers deelnemen aan de Open Club: Het verhaal van de Open Club vertellen door degene die de Open Club 'zijn'. Hiervoor worden alle mogelijke mediakanalen (website, magazine, social media) ingezet.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,


H.H. M. Timmermans


W. Houben