

Neeritter, 8 mei 2025

Aan: De fracties van de gemeenteraad van de gemeente Leudal

CC: Coördinerend wethouder van Helden project 'dorpshuis Neeritter'
Portefeuillehouder gemeenschapsaccommodaties wethouder Houben
Projectleider de heer H. Geraats
Beleidsadviseur maatschappelijke ontwikkeling de heer R. Caris

Onderwerp:

Voortgang, stand van zaken toekomstbestendig dorpshuis voor en door inwoners van Neeritter. WIJ LUIDEN DE NOODKLOK.

Geachte fracties van de gemeenteraad van de gemeente Leudal,

Graag komen we door middel van dit bulletin weer even bij u op de lijn om u te informeren over de stand van zaken 'Toekomstbestendig Dorpshuis Neeritter'.

Het project en het proces om te komen tot een toekomstbestendig dorpshuis voor Neeritter, dat vanaf 2019 van onderop door de Neeritterse gemeenschap is vormgegeven en onderbouwd met visies, rapporten, een investering kent van ontelbaar veel vrijwillige uren, lijkt voor de tweede keer te verworpen tot een concept dat niet aansluit bij de visie, het programma van eisen, vlekkenplannen, de uitgangspunten van uw accommodatiebeleid, het sober en doelmatig omvormen van basisschool tot dorpshuis en het sober en doelmatig inzetten van het kaderstellend budget voor dit project.

De goede bedoelingen van de wethouder ten spijt moeten we toch vaststellen dat in de uitvoering de beloofde samenwerking en dialoog, na herhaald verzoek van ons, niet heeft plaatsgevonden.

Het lijkt erop dat aan de voorkant beloofd wordt dat we samen in een dialoog en op basis van expertise over en weer gezamenlijk komen tot een realistisch en betaalbaar concept voor een toekomstbestendig dorpshuis. Echter op het moment dat het concreet moet worden en er richting een finale beslissing wordt gegaan zien we de gemeente zich terugtrekken en een geheel eigen koers varen. Wij worden dan geconfronteerd met een voorstel/uitkomst waar we dan nog wel een vraag over mogen stellen maar er wordt verder niets meer aan gewijzigd.

Dit is niet de hedendaagse overheids- en burgerparticipatie die wij voorstaan.

In de bijlage op pagina 4 tot en met pagina 8 kunt u uitgebreid lezen hoe het proces afgelopen maanden is verlopen en hoe bepaalde ontwikkelingen (dwalingen) nog niet hebben geleid tot een gedragen en acceptabel toekomstbestendig dorpshuis.

Kernachtig komt het erop neer dat het proces er na december hoopvol uitzag maar nu constateren we dat we geen stap verder zijn gekomen, de gemeente onvoldoende open staat voor dialoog en wij ons niet gehoord voelen.

Over de inhoud waar het bij dit dorpshuis over zou moeten gaan (alle initiatieven onder één dak, jong en oud samen, combinatie met 'zorg' en vanuit samenwerking met zorgpartners werken aan de gezondheid en vitaliteit van de Neeritterse bevolking), gaat het niet. 'De stenen' zijn een middel om de sociale basis te faciliteren. Het lijkt er sterk op dat er op basis van een aanname over wat een maximale omvang in vierkante meters voor Neeritter zou mogen zijn, telkens toegerekend wordt naar een dergelijk concept binnen het gestelde financiële kader. Deskundigheid, ervaring, inbreng en zorgvuldigheid over tal van aspecten in dit proces en project vanuit betrokkenheid en het eigenaarschap dat gevoeld wordt door Itter Laeftj en de leden van de werkgroep gebouw en beheer lijken niet te worden gewaardeerd.

Na een kritisch gesprek in december met architect, projectleider en wethouder werd beterschap beloofd, maar door het niet nakomen van afspraken, onvoldoende transparantie in (financiële) onderbouwingen en het ontbreken van dialoog, is dit proces en het toekomstbestendig dorpshuis niet toe aan een finale bespreking, waarvoor wij nu aankomende week uitgenodigd zijn.

Een artikel in dagblad de Limburger van 7 mei jl. over het dorpshuis in Roggel spreekt boekdelen: 'Een dorpshuis moet niet 'een gemeentelijk idee' zijn.' En voor Neeritter moet het dat niet worden, want dan wordt het gevoelde eigenaarschap en toekomstbestendigheid voor de komende 30 jaar ondermijnd en dienen 'de stenen' niet de gemeenschap Neeritter met al haar activiteiten en levendigheid.

In september, oktober 2024 bent u tijdens een bezoek aan ons dorp en het dorpshuis in wording door ons op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen die toen voorlagen en ook niet de aansluiting vonden met de behoefte vanuit de gemeenschap Neeritter.

Na o.a. uw interventies waren die plannen (woningbouwplannen en een dorpshuis van ongeveer 500 m²) gelukkig van tafel. Er volgde weer overleg met projectleider en architect. Onze inzet was nu toewerken naar besluitvorming door uw raad in het voorjaar van 2025, zodat er eindelijk perspectief komt voor de gemeenschap Neeritter.

In december 2024 zijn eerste schetsen op basis van het programma van eisen van alle deelnemende (toekomstige) partijen op tafel gekomen. Hoewel de schetsen zeer globaal

waren en eigenlijk op die basis onvoldoende nauwkeurig doorgerekend kunnen worden is die stap toch in gang gezet door de gemeente en architect. Toen wij in februari slechts totaalbedragen bij de diverse schetsen te horen kregen en een concept van ongeveer 500 m² het enige binnen budget haalbare concept zou zijn, hebben wij gevraagd om een nadere onderbouwing en dialoog met ons.

Door wethouder en projectleider is toegezegd om een delegatie uit de werkgroep gebouw en beheer in overleg te laten treden met het calculatiebureau, zodat er gedetailleerd uitleg gegeven kon worden en wij inzage kregen in de berekeningen.

Tot de dag van vandaag is dat moment van uitleg en dialoog uitgebleven en worden wij nu aankomende week verwacht op het gemeentehuis voor een finale bespreking met de wethouder, projectleider, architect en calculatiebureau. U zult begrijpen dat deze uitnodiging voor ons voelt als 'met het mes op de keel' komen tot consensus. Tevens wordt ons door de projectleider gevraagd om opnieuw allerlei documenten aan te leveren, die wij al eerder hebben aangeleverd. In deze gang van zaken kunnen wij niet mee gaan.

In deze fase van het proces naar besluitvorming toe stellen wij het zeer op prijs om e.e.a. nog wat nader aan u toe te lichten. Wij hebben oprecht realistische ideeën en goed onderbouwde uitgangspunten om de voormalige basisschool binnen het kaderstellend budget sober en doelmatig om te vormen naar een toekomstbestendig dorpshuis dat gebaseerd is op het programma van eisen en minimaal voor de komende dertig jaar 'Ons Itters Thuis' is voor de Neeritterse gemeenschap.

Op donderdag 22 mei en maandag 2 juni vanaf 19.00 uur organiseren we daarvoor een moment. Meld u uw fractie even aan via ltterlaeftj@gmail.com, zo weten wij wie we wanneer mogen verwachten.

Dank weer voor uw aandacht en graag tot ziens.

Hartelijke groet,

Bestuur van Dorpsoverleg Itter Laeftj en Werkgroep Gebouw en Beheer,

Hans van den Heuvel, Jacques Welters, Mariëlle Munnecom, Claudia Kuypers, Astrid Hupkens, Jacques Quanjel, Leo Aelen, Max van den Heuvel, Ralf Schroijsen, Thieu Munnecom, Noël Theunissen, Roland Krutzter

Bijlage

Stand van zaken proces toekomstbestendig dorpshuis Neeritter.

Inleiding

In ons laatste bulletin (december 2024) meldden wij aan u dat wij na een half jaar¹ gelukkig weer een stap in het proces konden zetten om te komen tot gedragen en toekomstbestendig dorpshuis.

Op basis van een geactualiseerd programma van eisen en concept tekeningen brak de fase aan om op basis van de tekeningen kostenberekeningen te laten uitvoeren, alles gericht op spoedige besluitvorming in de gemeenteraad in het voorjaar van 2025.

Als Dorpsoverleg en Werkgroep Gebouw en Beheer waren wij ook in december alert en kritisch richting architect, projectleider en wethouder omdat de concept ontwerptekeningen vanuit kostenefficiëntcy ook al in deze fase meer gebaseerd zouden mogen zijn op handhaving van zo veel mogelijk degelijke bouwkundige elementen van de voormalige school (denk aan bestaande funderingen en voorkom onnodig slopen of herbouwen op ondergronden waar bouwkundige elementen toegevoegd moeten worden) om zo sober en doelmatig om te kunnen gaan met het kaderstellend budget, dat voor dit project is gesteld. Hoe exacter de concept tekeningen hoe zorgvuldiger het financiële plaatje berekend kan worden. Omdat op dat moment de uitspraak van de architect was 'dat we van grof naar fijn werken' en we later konden bijstellen, hebben we schoorvoetend ingestemd met de concepttekeningen en waren we in de veronderstelling ook constructief verder te kunnen samenwerken.

De concepten gaven in verschillende varianten de benodigde meters ruimte weer voor de activiteiten en materialen(opslag) van de verenigingen, organisaties² en bewonersinitiatieven die in de toekomst compact onder één dak gehuisvest dienen te worden in het dorpshuis.

De volgende stappen waren om de concepttekeningen inclusief de daarbij behorende (constructie)tekeningen van het bestaande gebouw te laten doorrekenen door een onafhankelijke partij en vervolgens aan u in maart het totaalplaatje voor te leggen voor besluitvorming in de gemeenteraad.

¹ Waarin woningbouwontwikkelingen op de locatie van het dorpshuis en een ontwerp is gepresenteerd dat niet voldeed aan het programma van eisen voor een toekomstbestendig dorpshuis Neeritter.

² Neeritterse verenigingen, inclusief Jong Nederland Neeritter, huidige en toekomstige samenwerkingspartner(s), zoals zorgpartijen.

Voor ons is telkens het kaderstellend budget van 2,3 miljoen, dat de wethouder heeft gecommuniceerd, het uitgangspunt dat we hanteren.

Vertragende impact van twee ontwikkelingen

Twee ontwikkelingen in het proces hebben ons vanaf dat moment in december weer heel erg veel energie en vertraging van het proces gekost. En daarover lichten wij u graag in.

We vinden het belangrijk om u mee te nemen in de gang van zaken. Dit project is van meet af aan van onderop door Neeritter zelf opgepakt. Het eigenaarschap voor dit project ligt bij ons (en dat hoort ook zo), maar wij voelen ons met onze inzet op basis van kennis en expertise door de projectleider en architect lang niet altijd voldoende gehoord. Dit komt bijvoorbeeld in commissievergaderingen, als u vraagt naar de voortgang, onvoldoende naar voren.

‘Zorgvuldigheid’ van proces en van inhoudelijke rapportages is voor ons bij een dergelijk project een kernwaarde. Daarbij verdient in onze ogen een besluit voor dit project door u een helder, zorgvuldig onderbouwd inhoudelijk voorstel, gebaseerd op alle uitgangspunten uit uw accommodatiebeleid voor ontmoetingsplekken. Verder een algemeen belang dienend en waarbij u op basis van een goed en verfijnd financieel onderbouwd voorstel gemeenschapsgeld kunt inzetten voor deze broodnodige voorziening voor de leefbaarheid en zorg voor inwoners in een Neeritter, nu en in de toekomst.

Jong Nederland Neeritter

Jong Nederland Neeritter is zoals u weet een belangrijke samenwerkingspartner in het dorpshuis. Tijdens uw bezoek aan Neeritter in de periode september / oktober 2024 heeft u van ons en Jong Nederland Neeritter kunnen vernemen dat de huidige huisvesting aan de Driessensstraat om allerlei redenen (o.a. overlast van een marter in het pand, hoge energielasten) vraagt om verkenning van een toekomstbestendige nieuwe plek. Het bestuur van Jong Nederland Neeritter heeft van begin af aan aangegeven dat ze met andere Neeritterse partners mee wil participeren in het dorpshuis. Een kans om jong en oud te verbinden en vanuit samenwerking synergievoordelen voor partijen te behalen.

Tijdens uw bezoek kregen we ook van u als raadsleden de positieve indruk dat u deze voordelen ziet en steunt in het licht van de nog steeds geldende visie voor het toekomstbestendig dorpshuis.

Het dorpshuis is van, voor en door inwoners van Neeritter. Een uitnodigende **ontmoetingsplek** die in de toekomst in het hart van Neeritter ligt met een uitstraling die daarbij past. Een plek waar **jong en oud** elkaar ontmoet en met een uiteenlopende programmering die **aansluit bij de wensen en behoeften van de inwoners** van Neeritter. Het dorpshuis is de openbare ontmoetingsplek voor inwoners van Neeritter en biedt onderdak aan 'de familie Itter'. Het dorpshuis is een **verbindende factor** tussen inwoners, verenigingen en organisaties. Het speelt een centrale rol in de gemeenschap van Neeritter. Het is een plek waar je samen naartoe gaat om te ontspannen, te bewegen, te genieten en te feesten. Het is een plek waar wij samen betekenisvolle activiteiten organiseren op het gebied van **cultuur, welzijn, educatie** en **ontspanning**. Het draagt bij aan de **gezondheid** en **vitaliteit van de inwoners van Neeritter**. Het dorpshuis is een thuis voor de familie Itter.
Ons Itters Thuis!

De gemeente, o.l.v. de projectleider van het Toekomstbestendig Dorpshuis Neeritter, is (vreemd genoeg) in de tussentijd nog met Jong Nederland Neeritter een verkenning aangegaan voor herhuisvesting op diverse andere toekomstige locaties (van huisvesting bij Voetbalclub Veritas, tot aan een locatie in Ittervoort).

Een aantal gesprekken door ons met het bestuur van Jong Nederland Neeritter hebben echter duidelijk gemaakt dat ze (blijven) opteren voor huisvesting in het dorpshuis, als dit vanuit het programma van eisen ook voldoet aan de door hen opgegeven eisen.

Concept tekeningen en kostenberekeningen om de voormalige basisschool om te vormen tot toekomstbestendig dorpshuis.

U was op de hoogte dat wij een ontwerp wensen dat aansluit bij het programma van eisen, dat sober en doelmatig het doel voor het dorp Neeritter dient: werken aan een toekomstbestendig dorpshuis dat past bij (zeer kritisch berekend³) programma van eisen van de (huidige en toekomstige) gebruikers.

In een overleg op 17 februari jl. werd ons zeer algemeen slechts een totaalsom van de kosten voor een aantal varianten gemeld. Omdat consistente onderbouwing ontbrak rezen in dat overleg heel veel vragen en onduidelijkheden waar zowel de projectleider, architect als ook de wethouder geen antwoord op hadden.

Bij de diverse varianten was sprake van hoge extra kosten, die ook wij niet wenselijk en noodzakelijk vinden.

³ Multifunctioneel gebruik, medegebruik, slimme verbindingen

Wij hebben in dit al langlopend traject telkens benadrukt dat we willen gaan voor een toekomstbestendig dorpshuis, waarbij de omvorming van voormalige basisschool tot toekomstbestendig dorpshuis qua ontwerp sober en doelmatig kan worden ingestoken en we dus gemeenschapsgeld zo sober en doelmatig mogelijk willen inzetten.

Omdat de opdracht aan het onafhankelijk calculatiebureau voor ons en daarmee ook voor u onduidelijk is en er daardoor onvoldoende zicht is op de uitgangspunten en de kostenbegrotingen niet vergeleken kunnen worden, is door de wethouder als ook de projectleider toegezegd dat er nader inzicht en contact zou komen met het calculatiebureau en één van de werkgroepleden. Door over en weer uitgangspunten en inzichten te delen zouden we kunnen komen tot een gedeeld beeld op basis waarvan er een passend eindplaatje kan worden gemaakt van ontwerp en kosten en er eindelijk een besluit kan worden genomen.

De afspraak, die er werd gemaakt, werd helaas niet nagekomen. Het ontwerpbureau is (her)berekeningen gaan uitvoeren en heeft geen contact gezocht.

Na vele mailwisselingen, telefoontjes naar de projectleider, naar het calculatiebureau zijn uiteindelijk berekeningen doorgestuurd en kregen we inzicht en komen we tot de volgende conclusies:

- In plaats van te calculeren op eenheidsprijzen, is de begroting zeer grofmazig te noemen. Deze is gebaseerd op Bruto Vloeroppervlaktes (BVO). Een elementenbegroting is ons inziens in dit stadium relevanter i.p.v. uit te gaan van een prijs per vierkante meter BVO, die ook nog een per ontwerp significant verschillend is.
- Het calculatiebureau was door de gemeente niet op de hoogte gesteld van funderingstekeningen en eerder door de gemeente ingezette en betaalde onderzoeken over programma van eisen, installaties en verduurzamingsmaatregelen, zoals de rapporten van K+ Adviesgroep Energie en Installaties (Beng/Eng), HCB Bouwadvies met elementenbegroting en Basalex. De gegevens uit deze rapporten zijn nog steeds actueel en zijn in eerdere communicatie naar de gemeente ook meegenomen.
- Het ontwerp, dat voldoet aan het programma van eisen is uiteindelijk niet begroot.

Een sober en doelmatig ontwerp betekent dat bij herbouw zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande funderingen en bouwkundige onderdelen in wanden en daken (en die zijn er in dit degelijk gebouwde schoolgebouw).

Het betekent ook dat je kiest voor materiaalkeuzes die net zo duurzaam en goed zijn, maar dan goedkoper (raampuien kunststof in plaats van aluminium etc.).

Op basis van hetgeen is aangeleverd is onze bouwgroep zelf aan de slag gegaan met actuele gegevens van gerenommeerde bedrijven en bureaus. Wij komen tot de conclusie dat de voormalige basisschool met het programma van eisen voor alle deelnemende partijen binnen het gestelde budget toekomstbestendig (en dus duurzaam ENG/BENG) omgevormd kan worden naar dorpshuis.

Sober, doelmatig ontwerp, zorgvuldig onderbouwd besluit

Door dit inzicht zijn wij ervan overtuigd dat u dan binnen het gestelde financiële kader een verstandig, zorgvuldig onderbouwd besluit kunt nemen voor een gebouw waar 'jong en oud' heel veel jaren vooruit kunnen, dat duurzaam (ENG/BENG) verbouwd is, waar de gemeente de eerste jaren geen (groot) onderhoud heeft, waar vooral de gemeenschap Neeritter verder kan blijven bouwen aan dat wat er sociaal en vanuit zorgoogpunt nu en in de toekomst zo hard nodig is!

Er is veel 'eigenaarschap' voor dit project, dat met het compact onder één dak huisvesten van 'jong en oud' volledig past in het geldend accommodatiebeleid van de gemeente Leudal.

We hopen oprecht dat er binnenkort na een lang proces, met diverse hobbels en complexiteiten, eindelijk, na 7 jaren en ontelbare uren van vele vrijwilligers en deskundigen perspectief komt voor de gemeenschap Neeritter.