



Aan de stadsdeelraad van stadsdeel Zuidoost

31 maart 2004

Geachte leden van de raad,

In december heeft u een initiatiefvoorstel aanvaard, waarmee de dorpsraad Driemond in de gelegenheid is gesteld een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de bouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) en van een Sport- en Activiteitscentrum (SAC) in Driemond. Hierna treft u het resultaat van dit haalbaarheidsonderzoek aan (voor toelichting zie pag. 3 en de bijlagen).

De Dorpsraad biedt u een **geïntegreerd plan** aan waardoor een aanzienlijk lagere jaarlijkse bijdrage wordt gevraagd dan bij de afzonderlijke plannen, namelijk €5.000 tot €15.000 per jaar¹.

In plaats van deze jaarlijkse bijdrage kan ook worden gedacht aan alternatieve financieringsvormen als:

- het doorsluizen van grondopbrengsten naar de investeringslasten van de voorzieningen, waardoor de kapitaallasten worden gedrukt (er komen diverse kavels vrij: huidige opstallen en parkeerplaats SV Geinburgia, locatie gepland gymlokaal);
- het aankopen tegen marktwaarde van de huidige opstallen van SV Geinburgia, waardoor eveneens de kapitaallasten voor de nieuwe voorzieningen kunnen worden gedrukt.

Met deze beperkte jaarlijkse bijdrage wordt het totale voorzieningenniveau in het dorp Driemond voor de komende decennia opgewaarderd tot een passend niveau voor onze (hechte) gemeenschap.

Het geïntegreerde plan ziet er als volgt uit:

- Realisatie van een MFA/ Bredeschool van 173 m² naast de scholen in het centrum van het dorp zonder gymnastieklokaal;
- Realisatie van een SAC met inbegrip van een goede gymnastiekvoorziening voor lokale afstand. Het SAC krijgt ook een belangrijke culturele functie voor grotere culturele uitvoeringen. Het SAC wordt geschikt gemaakt voor gymonderwijs.
- Uitgangspunt is dat het gereserveerde (onderwijs)budget voor het gymlokaal (circa €800.000) wordt ingebracht in het SAC. De gevraagde investeringssubsidie van 50% aan het stadsdeel komt hiermee te vervallen.
- Door het integreren van het gymlokaal in het SAC komen de jaarlijkse beheerslasten van het stadsdeel voor het nieuwe gymlokaal te vervallen (het landelijke kengetal van netto beheerslasten ligt tussen de €5.000 en €12.500 per jaar > in de onderhavige situatie is uitgegaan van €7.500)
- De gevraagde bijdrage à €5.000 tot 15.000 per jaar (met inbegrip van de wegvallende beheerslasten voor het gymlokaal) zorgt voor een gezonde exploitatie van beide voorzieningen. De precieze hoogte is afhankelijk van diverse nadere uitwerkingen.

¹ Plus de aanleg van de nodige infrastructuur en ter beschikkingstelling van grond door het stadsdeel.



Een intentie voor medewerking

Met deze notitie vragen wij u als stadsdeelraad een besluit van 'intentie voor medewerking' te verlenen. Met besluit 'intentie voor medewerking' wordt bedoeld:

- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet nadere uitwerking van het geïntegreerde plan;
- Inrichten projectorganisatie met vertegenwoordiging stadsdeel en extern deskundige;
- Opstellen tijdpad.

Het vervolgtraject is dan als volgt:

- Indienen diverse subsidie-aanvragen, aanvraag aanpassing bestemmingsplan (daar waar nodig);
- Opstellen ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen;
- Voorlopig ontwerpen → definitieve ontwerpen
- Investerings doorrekenen op detailniveau;
- Besluit 'go' or 'no go';
- Aanbesteding en gunning;
- Bouwvoorbereiding;
- Realisatie;
- Oplevering.

De genoemde stappen gaan op voor beide projecten:

- het SAC;
- de MFA bij de twee basisscholen.

Vanzelfsprekend dient bij de realisatie van een MFA bij de scholen inpassing plaats te vinden in de planvorming voor de nieuwbouw van basisschool Cornelis Jetses en nieuwbouw van een aantal woningen.

Het geïntegreerde plan als is verwoord is een coöperatie van de beide externe bureau's die de deelonderzoeken voor hun rekening hebben genomen.

Vanzelfsprekend is het dagelijks bestuur van de Dorpsraad Driemond gaarne bereid e.e.a. mondeling toe te lichten.

Inmiddels verblijf ik,

Namens het algemeen bestuur van de Dorpsraad Driemond,

Hoogachtend,

(verzonden origineel is ondertekend)

T. R. Witkamp
Voorzitter a.i.

Nadere toelichting (pag. 3 en 4)

Bijlage 1 Haalbaarheidsstudie MFA/Bredeschool
Bijlage 2 Haalbaarheidsstudie SAC met aanbiedingsbrief

Stichting Dorpsraad Driemond e.o.

voor algemene belangen



Nadere toelichting:

Er zijn twee haalbaarheidsstudies gedaan: één voor het SAC, en één voor een MFA bij de scholen, waarbij ook een gymnastiekzaal wordt gebouwd.

Uit de studies komt het volgende naar voren:

- de realisatie en exploitatie van een MFA/Bredeschool in het centrum van Driemond is mogelijk met een jaarlijkse bijdrage voor de exploitatie (inclusief kapitaallasten) vanuit het stadsdeel van € 5.000 tot € 10.000 per jaar;
- de realisatie en exploitatie van het SAC is haalbaar onder een aantal voorwaarden:
 - een directe of indirecte bijdrage van 50% van kapitaallasten door het stadsdeel, liggende tussen de € 39.000 en € 52.000 per jaar;
 - een aantal keuzes die de verenigingen zullen moeten maken om meer inkomsten te genereren;
 - aanleg van de nodige infrastructuur en ter beschikking stelling van grond door het stadsdeel.

De Stichting Dorpsraad Driemond, waarin zijn vertegenwoordigd alle organisaties die in Driemond actief zijn, biedt beide plannen, geïntegreerd, aan

De Dorpsraad wil daarbij niet onvermeld laten, dat:

- de betrokken schoolbesturen de voorkeur geven aan bouw van het gymnastieklokaal bij de scholen, met name op grond van de zorg, die de schoolbesturen hebben, over de haalbaarheid van het geïntegreerd plan
- zij bekend is met het feit, dat staand beleid van het stadsdeel is, dat daar waar op een locatie meer dan één school staat, de gymnastiekzaal bij de scholen gebouwd moet zijn.

Gelet op de specifieke situatie van de dorpskern Driemond meent de Dorpsraad, dat van staand beleid afgeweken zou moeten kunnen worden.

Bij de twee basisscholen (Cornelis Jetses en Jan Woudsma) zal door woningbouwcorporatie Ymeren een aantal woningen worden gerealiseerd.

Voor een nadere onderbouwing kan worden verwezen naar de bijlagen van deze notitie. Het streven van de Dorpsraad is een verbetering van het voorzieningenniveau in het dorp. Beide plannen zorgen voor een nieuwe impuls van het voorzieningenniveau. De Dorpsraad beseft echter dat gezien de grote financiële druk op de begroting van het stadsdeel een jaarlijkse bijdrage voor beide plannen (tussen de € 73.000 en € 86.000) vanuit het stadsdeel niet realistisch is.

Het indienen van één van de twee plannen heeft daarnaast als nadeel dat het de haalbaarheid van het andere plan ernstig in gevaar brengt.

Beide plannen bieden aanknopingspunten om door integratie een win-win-situatie te bereiken op financieel gebied. De Dorpsraad is van mening dat de nadelen die dit mee zich meebrengt niet opwegen tegen de (financiële) voordelen en het realisatiegehalte van een geïntegreerd plan. De voor- en nadelen staan vermeld in onderstaande uitwerking. Vermeld moet worden dat de bijlagen nog niet geheel op de integratie van plannen zijn afgestemd. Reden daarvan is, dat gestart is met twee onderscheiden haalbaarheidsstudies.

Voordelen

- Door samenwerking met het onderwijs wordt de uitgangspositie voor het verkrijgen van subsidies verbeterd (zie rapportage Marktplan);
- De rapportage van Marktplan geeft aan met name overdag capaciteit beschikbaar is. De behoefte van gymonderwijs is overdag;



- Naschoolse opvang kent vaak ook een sportieve component. Het SAC leent zich uitstekend voor naschoolse opvang op sport/bewegingsgebied;
- De scholen en verenigingen kunnen een gezamenlijk activiteitenaanbod creëren
- Het vrijkomende perceel van het ingeplande gymlokaal kan mogelijk worden ingezet voor extra woningbouw (circa 400 m² zonder omliggende grond);
- De loopafstand naar het SAC valt binnen de wettelijke normen. Het verlies aan gymlestijd kan worden gecompenseerd door een actieve samenwerking met de sportverenigingen met het oog op een bewegingsaanbod na lestijd;
- Landelijk onderzoek toont aan dat standaard-gymlokaal niet meer aan eisen en wensen gymdocenten voldoet (zie artikel in bijlage rapportage Marktplan). Het SAC biedt wel voldoende ruimte voor diverse bewegingsactiviteiten. De gymdocent kan van verschillende typen sportruimten gebruik maken;
- Er ontstaat een sterkere onderhandelingspositie voor gezamenlijke aanbesteding van bepaalde diensten en producten;

Nadelen

- Loopafstand en verlies lestijd leerlingen;
- Het gebruik van de gymzaal voor nevenactiviteiten van de scholen;
- Het verplaatsen van de ruimte voor grotere culturele uitvoeringen van het centrum naar de rand van het dorp.

De volgende overwegingen bij organisaties in Driemond spelen nog een rol in de beoordeling van het plan:

- De Stichting Dorpsraad is bereid, opdat het aantal mogelijkheden bij de scholen tot multifunctioneel gebruik van ruimten sterk wordt vergroot, het huurcontract met de woningbouwvereniging van het dorpshuis volgens de daarvoor geldende afspraken op te zeggen. De financiële middelen, die nu worden gebruikt ter dekking van de huur van het dorpshuis (€ 15.800,= op jaarbasis) kunnen worden aangewend voor dekking van kapitaallasten van een aantal extra m². Hiermee wordt de dekking (en gevraagde bijdrage van het stadsdeel) van de jaarlijkse exploitatielasten teruggebracht tot € 10.000.
- Alle deelnemende organisaties stemmen ermee in, dat beschikbare extra ruimte optimaal zal worden gebruikt. Dat geldt ook voor de m², die de Dorpsraad inbrengt. De Dorpsraad is er zich van bewust, dat zij zelf voor een relatief beperkt gedeelte van de tijd gebruik maakt van de ruimten, die op dit moment in het dorpshuis zijn ondergebracht. Noodzakelijk zijn, en blijven, dat binnen de extra m² een kantoorfunctie en een pantry gerealiseerd moeten kunnen worden. Maar daarmee wordt tegelijkertijd de spilfunctie van de Brede School in het hart van de dorpskern benadrukt.

Het is de Dorpsraad bekend, dat het stadsdeelbestuur voornemens is de inzet van middelen op huisvestingsgebied onderwijs geconcentreerd in te zetten in drie clusters van scholen. De Dorpsraad meent, dat het realiseren van een beperkt aantal m² bij de scholen in Driemond echter niet alleen noodzakelijk is voor de gekozen inhoudelijke ontwikkeling van de Brede School Driemond, maar ook bij zal dragen aan het realiseren van een centrumfunctie in het dorp, waar veel organisaties, op verschillende momenten in de week, gebruik van kunnen, en zullen maken. Door het indienen van een geïntegreerd plan worden bovendien de kosten, die voor rekening van het stadsdeel zouden komen, sterk gedrukt.

++++++