

WERKGROEP TAB

Toekomstige Accommodaties Beltrum

14 april 2010

1. Aanleiding

Bezorgdheid bestuur de Wanne over:

1. Hoge onderhoudskosten

- totaal ca 250.000 euro achterstallig

2. Exploitatie tekort

- terugtrekkende overheid
- wegvallen huurders kost 20.000 euro per jaar

3. Functionaliteit gebouw

- geluidsoverlast
- toegankelijkheid
- flexibiliteit



2. Enquête 2008

Doel: Accommodatie Onderzoek Beltrum

- Oktober: 88 enquêtes verstuurd → 57 retour
- 28 januari 2009 terugkoppeling resultaten
- Vier scenario's benoemd:
 1. Huidige situatie handhaven
 2. De Wanne verbouwen en toekomst bestendig maken
 3. Bouwen nieuw Kulturhus of Multi Functionele Accommodatie (MFA)
 4. De Wanne sluiten en activiteiten herhuisvesten
- Scenario 2 en 3 scoorden het hoogst!

3. Wat is een Kulturhus?

- Gemeenschapsvoorziening nieuwe stijl
- Voor bevorderen leefbaarheid en bijdragen aan bloeiende sociale cultuur
- Meerwaarde t.o.v. MFA is 'samenwerken' en 'samen programmeren'
- Verenigingen en instellingen maken optimaal gebruik van elkaars sterke kanten
- Activiteiten aanbod op elkaar afstemmen middels een programmaraad
- Hierdoor optimaal gebruik van gebouwen en ruimtes
- Gemeenschappelijk beheersmanagement
 - één (betaalde) beheerder
 - beheer en onderhoud gebouwen bij een organisatie
 - synergie voordelen halen door gezamenlijke inkoop
 - geen concurrentie tussen gebouweigenaren

3. Werkgroep TAB

Maart 2009:

1. Instellen werkgroep TAB door RvO middels projectopdracht

Opdracht:

1. Scenario 2 en 3 (al of niet i.c.m. 4) technisch en financieel uitwerken

Kader:

1. Adequate en goed te exploiteren accommodaties voor de lange termijn
2. Tegen de laagst maatschappelijke kosten
3. Beantwoorden vraag of gebruikers meer willen betalen

3. Werkgroep TAB

Samenstelling:

- Coen Meulenbeek, DB de Wanne, voorzitter werkgroep
- Ronald Stapelbroek, RvO, secretaris werkgroep
- Bas Hommelink, RvO
- Marco Krabbenborg, AB de Wanne
- Sylvia Tackenkamp, Aquarelclub
- Mari Hoevenaars, Tennisclub / Eetcafé
- Wilfried Groot Zevert, Muziekvereniging Concordia
- Ton Harmsen, Betula
- Ellen Heutinck, Betula - cursus kleding maken
- Walter Rouwhorst, Sportcentrale VIOS
- Peter van Heek, RuraNova, externe procesbegeleider

Huidige situatie accommodaties

Woonzorgcentrum
Hassinkhof

Kerk / parochiecentrum

Eigen
accommodaties

Dacapo /
peuterspeelzaal

Basisschool
't Tweespan

Basisschool
Ludgerschool

Kinderopvang
't Belhameltje

Sporthal de
Sonders /
de Spilsoos

Café/zalen
Spilman

Dorpshuis
de Wanne

Wit-Gele
kruisgebouw

Café/zalen
Dute

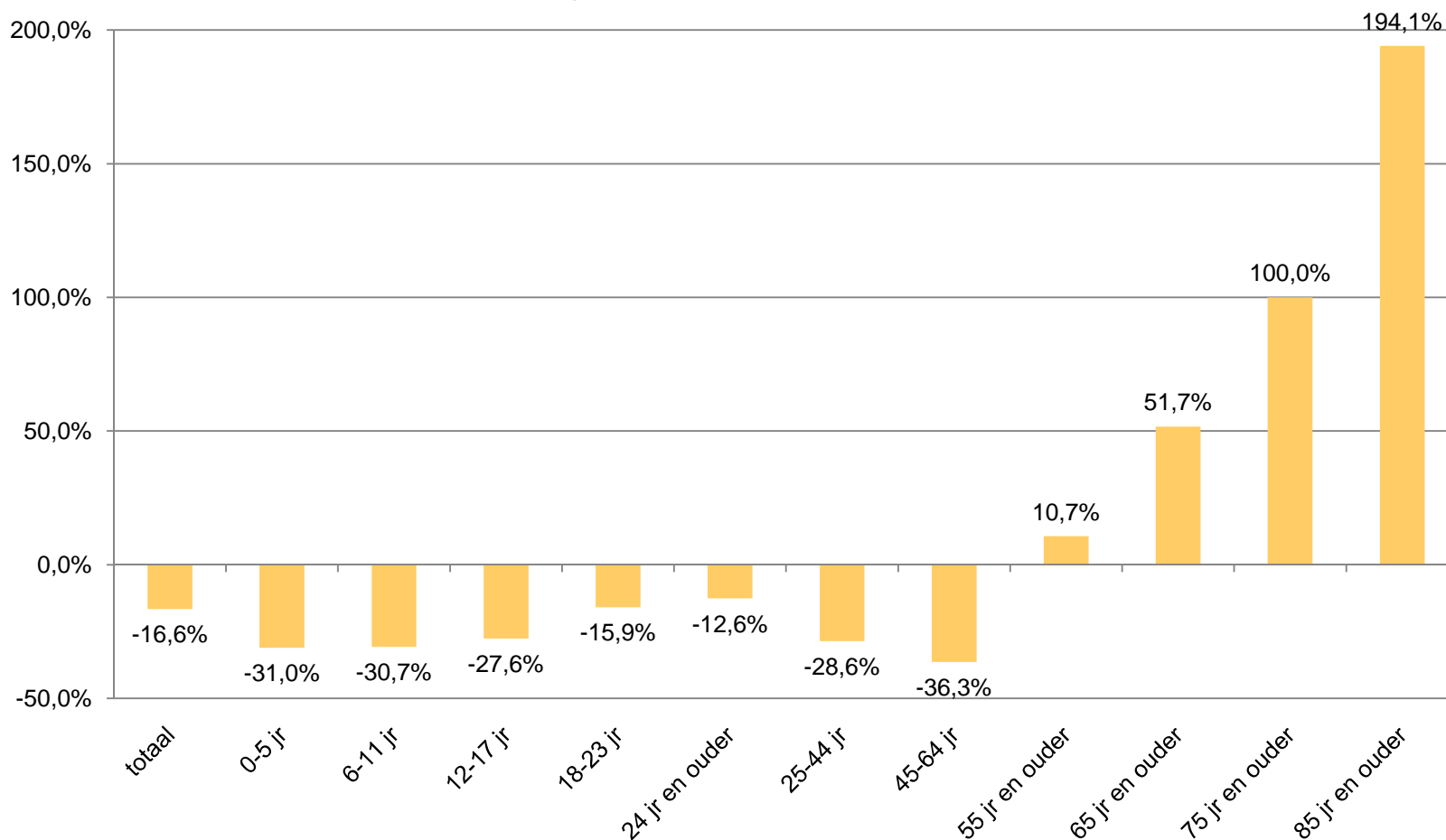
Buurthuis Halfweg



Demografische ontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling 2008-2040
gemeente Berkelland

Bevolgingskrimp op het platteland



4. Wat is er zoal gebeurd:

1. Werkgroep is 15 keer bij elkaar geweest
2. Heeft (meerdere) gesprekken gevoerd met:
 1. Zalencentrum Dute en Spilman
 2. Bovenschool management SKOTA / Keender
 3. Kerkbestuur
 4. St. Zorgcombinatie Marga Klompe
 5. St. DHG / Oqido (peuterspeelzaal)
 6. Ondernemersvereniging St.Martinus
 7. COOP, Edo Schilp (huurder)
 8. VIOS kantine (Robert Huinink)
 9. Kinderopvang 't Belhameltje
 10. Rabobank Achterhoek-Oost

4. Wat is er zoal gebeurd:

2. Vervolg (meerdere) gesprekken gevoerd met:

11. Fysiotherapeut Beltrum
12. Tandarts Beltrum
13. Estinea
14. Federatie VIOS Beltrum
15. Muziekvereniging Concordia
16. Stichting de Lichtenvoorde
17. Pro Wonen
18. Paul Ribbers (mede eigenaar pand COOP)
19. Gemeente Berkelland (ambtelijk)
20. DB en AB de Wanne en bestuur RvO

4. Wat is er zoal gebeurd:

Er zijn 11 mogelijke scenario's beschreven:

1. Kulturhus in v.m. pastorie en Hassinkhof
2. Kulturhus in 't Tweespan i.c.m. Dacapo
- 3A. Kulturhus t.p.v. Wit - Gele kruis gebouw i.c.m. supermarkt en Ludgerschool (brede school)
- 3B. Idem zonder supermarkt
4. Kulturhus in COOP supermarkt
5. De Wanne verbouwen tot Kulturhus
6. Kulturhus i.c.m. sporthal de Sonders en de Spilsoos
7. Kulturhus i.c.m. café, restaurant Spilman
8. Kulturhus op ABCTA terrein
9. Kulturhus op aangeboden stuk grond aan de Avesterweg
10. De Wanne sluiten en verder niets doen / regelen

4. Wat is er zoal gebeurd:

1. SWOT analyse gemaakt van de 11 scenario's (sterkte - zwakte analyse)

2. De scenario's gescoord met de volgende criteria:

- Versterking bezetting verenigingsaccommodaties in Beltrum (win / win -situatie)
- Op centraal herkenbare plek
- Laagdrempelige ontmoetingsfunctie (huiskamergevoel) overdag en 's avonds
- Plan binnen vijf jaar te realiseren
- Plan moet inpasbaar zijn in de directe omgeving
- Zo eenvoudig mogelijke vergunningsprocedure
- Financiële haalbaarheid t.a.v. investeringskosten
- Financiële haalbaarheid t.a.v. exploitatiekosten
- Voldoende parkeergelegenheid (minimaal aantal parkeerplaatsen)
- Integrale samenwerking met andere gebouweigenaren
- Inschatting meeste draagvlak bij bewoners Beltrum

4. Wat is er zoal gebeurd:

Uiteindelijk zijn 2 locaties als kansrijk gescoord:

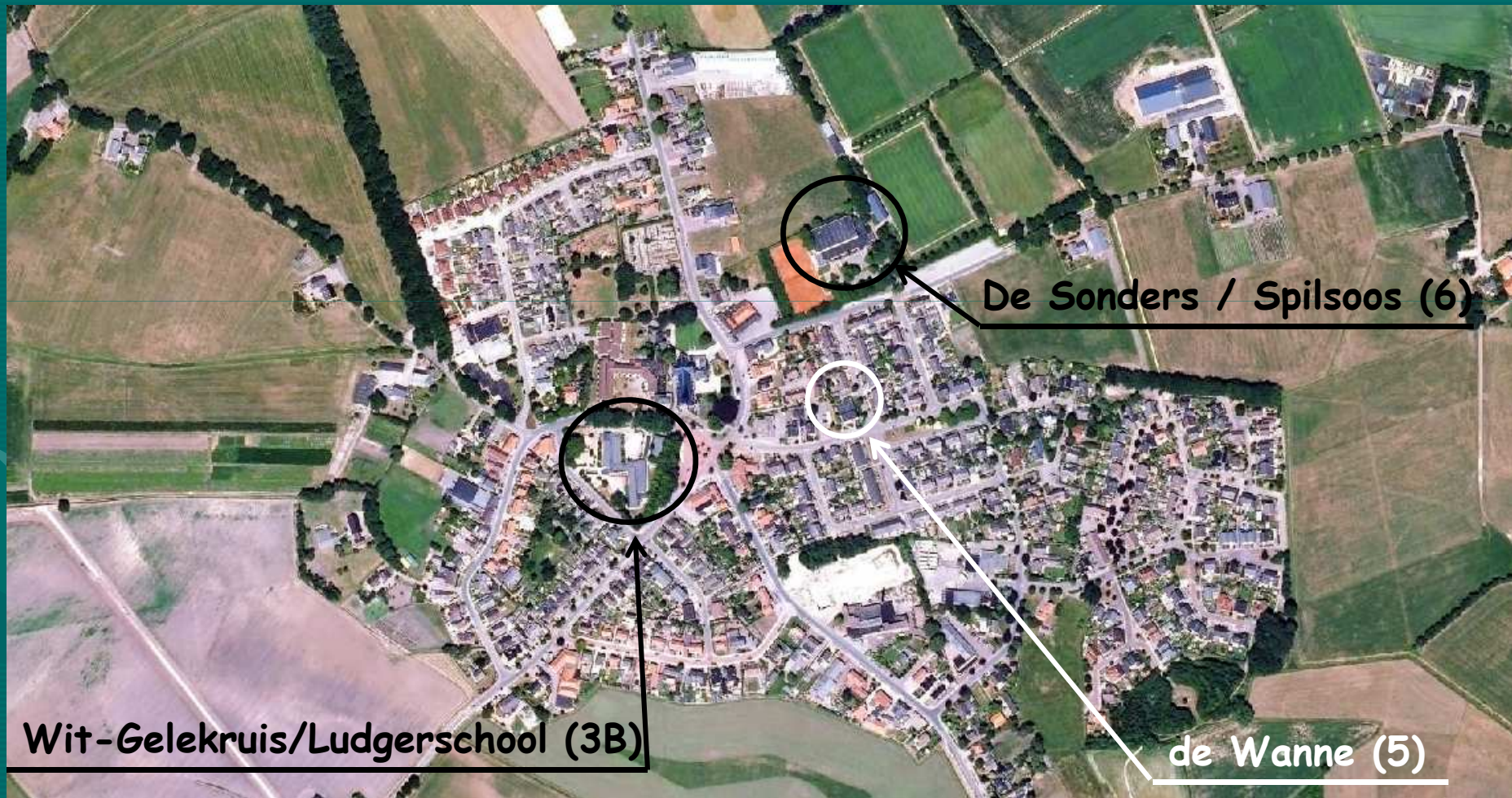
Scenario 3B: Kulturhus t.p.v. Wit - Gelekruisgebouw
 i.c.m. Ludgerschool

Scenario 6: Kulturhus i.c.m. de Sonders / Spilsoos

Verder onderzoeken (= opdracht):

Scenario 5: De Wanne verbouwen tot Kulturhus

Meest kansrijke locaties



Wit-Gelekruis/Ludgerschool (3B)

De Sonders / Spilsoos (6)

de Wanne (5)

5. Wit-Gelekruis (scenario 3B)

Kulturhus op locatie Wit-Gele kruisgebouw met verbinding naar Ludgerschool (bredeschool) en dichtbij kerk en Hassinkhof.

- Kulturhus aan zijde Mariaplein met daarboven (eventueel) ruimte voor huidige huurder of nieuwe huur woningen
- Commerciële huurders (Rabobank, Tandarts, Sensire)
- Gebruik keuken, kapel en zaal Hassinkhof
- Kerk verbouwen voor vestiging grote multifunctionele zaal
- Muziekschool Triangel naar de Dacapo
- Peuterspeelzaal naar Ludgerschool
- Extra scheidingswand in de Sonders
- Fysiotherapie naar de Sonders i.c.m. Fitness
- Sluiten dorpshuis de Wanne en basisschool 't Tweespan



5. Wit-Gelekruis (scenario 3B)

Sterk / Kans:

- Centrum dorp
- Versterking samenwerking met Kerk, Hassinkhof, Ludgerschool (bredeschool) en commerciële partijen (Rabobank, Tandarts, Sensire)
- Versterking Dacapo met muziekactiviteiten
- Versterking de Sonders met sport gerelateerde activiteiten
- Samenwerking met Pro Wonen / Stichting de Lichtenvoorde
- Voldoende parkeergelegenheid
- Ruimte voor buitenactiviteiten (i.c.m. park Haarstraat)
- Uitdaging architectonische inpassing

Zwak / Bedreiging:

- Financiële haalbaarheid
- Voldoende commerciële huurders



6. De Sonders (scenario 6)

Kulturhus i.c.m. sporthal de Sonders en de Spilsoos.

- Kulturhus naast of bovenop VIOS-clublokaal en bestuurskamer
- Extra scheidingswand in sporthal
- Muziekschool Triangel naar Dacapo
- Peuterspeelzaal naar Ludgerschool
- Fysiotherapie naar de Sonders i.c.m. Fitness
- Sluiten dorpshuis de Wanne en basisschool 't Tweespan



6. De Sonders (scenario 6)

Sterk / kansrijk:

- Versterking sport- en aan sport gerelateerde activiteiten
- Versterking Dacapo met muziekactiviteiten
- Veel ruimte voor buitenactiviteiten
- Voldoende parkeergelegenheid
- Samenwerking met sporthal en VIOS

Zwak / bedreiging:

- Geen combinatie met Commerciële partijen, Kerk, Hassinkhof en Ludgerschool
- Is er voldoende ruimte voor inpassing nieuwbouw?
- Toekomst Wit - Gele kruisgebouw is onzeker
- Financiële exploitatie door afhankelijke positie en horeca inkomsten

7. De Wanne (scenario 5)

De Wanne verbouwen en toekomstbestendig maken

- Alle huidige verenigingen blijven in de Wanne
- Extra scheidingswand in de Sonders
- Sluiten basisschool 't Tweespan



Gevolgen handhaven de Wanne:

- Andere gebouweigenaren komen in financieel zwaar weer
- Negatieve gevolgen voor verenigingen
- Geen win- win situatie met andere gebouweigenaren
- Toekomstig onderhoud in relatie met positieve exploitatie blijft moeilijk

7. De Wanne (scenario 5)

Sterk / kansrijk:

- Laagdrempelig, huiskamergevoel
- Bestaande locatie is eigendom
- Weinig procedures
- Snel te realiseren

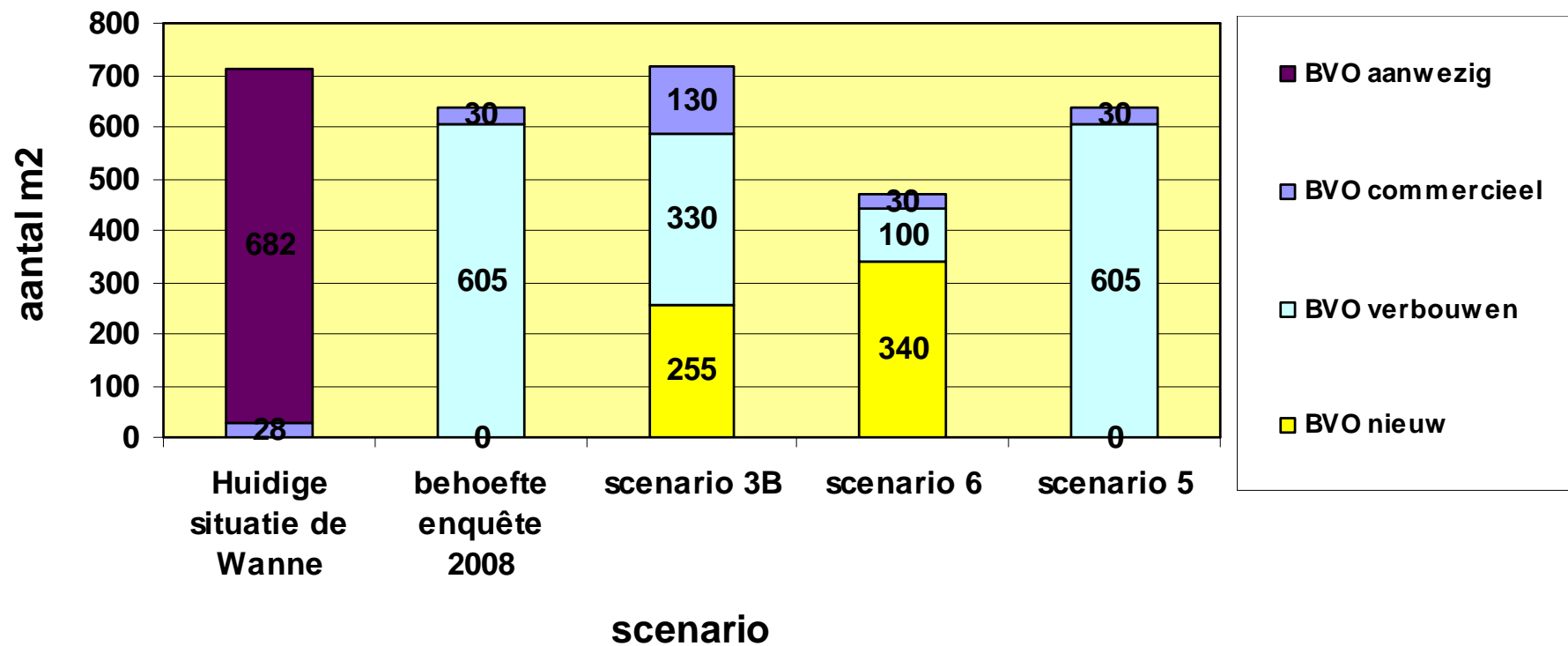
Zwak / bedreiging:

- Functionaliteit gebouw
- Parkeergelegenheid
- In woonwijk gelegen
- Samenwerking met andere gebouweigenaren
- Aanbod aan accommodaties (over aanbod / concurrentie)
- Structurele exploitatie



8. Ruimte behoefte per scenario

Programma van Eisen Kulturhus (BVO = Bruto Vloer Opp.)



8. Ruimte behoefte per scenario

Vrijkomende accommodaties (in m² BVO)

Scenario 3B:

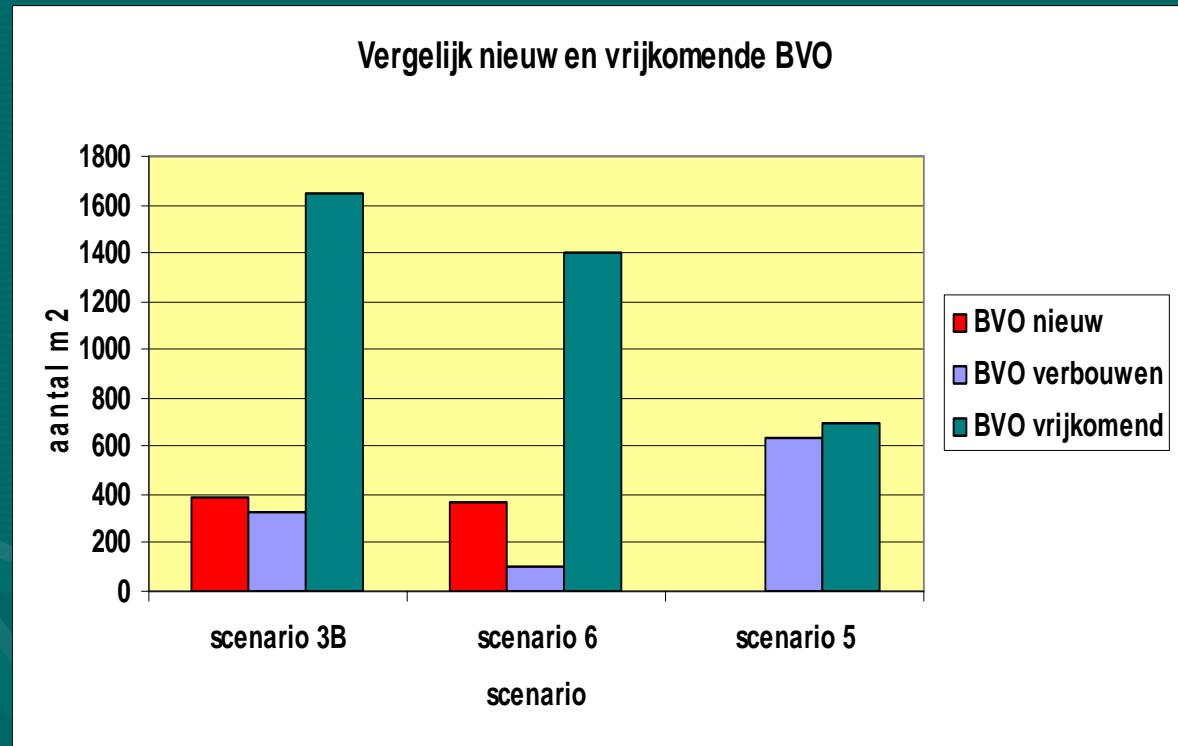
- 't Tweespan = 695 m²
- de Wanne = 710 m²
- Wit-Gelekruis = 234 m²

Scenario 6:

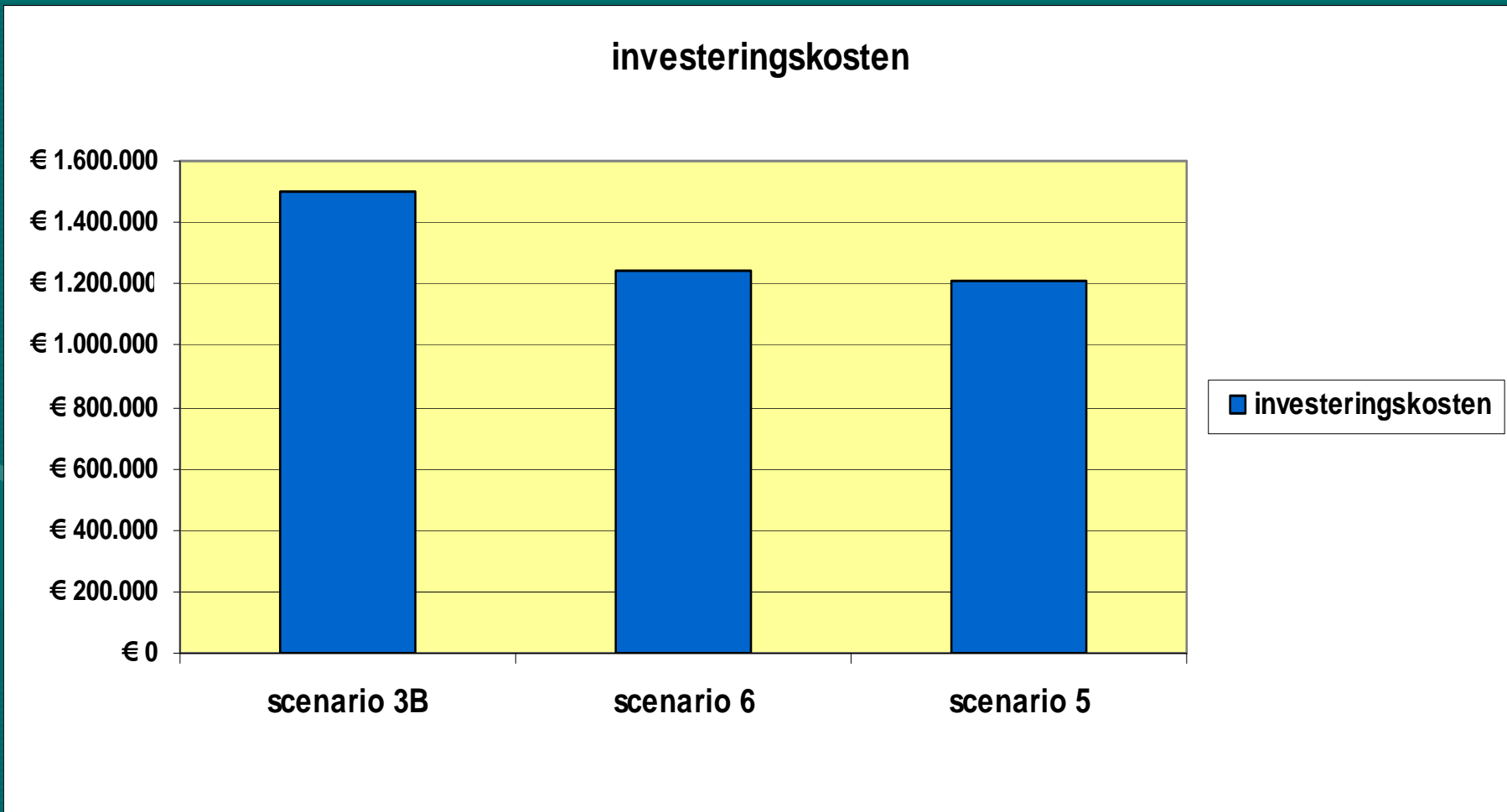
- 't Tweespan = 695 m²
- de Wanne = 710 m²

Scenario 5:

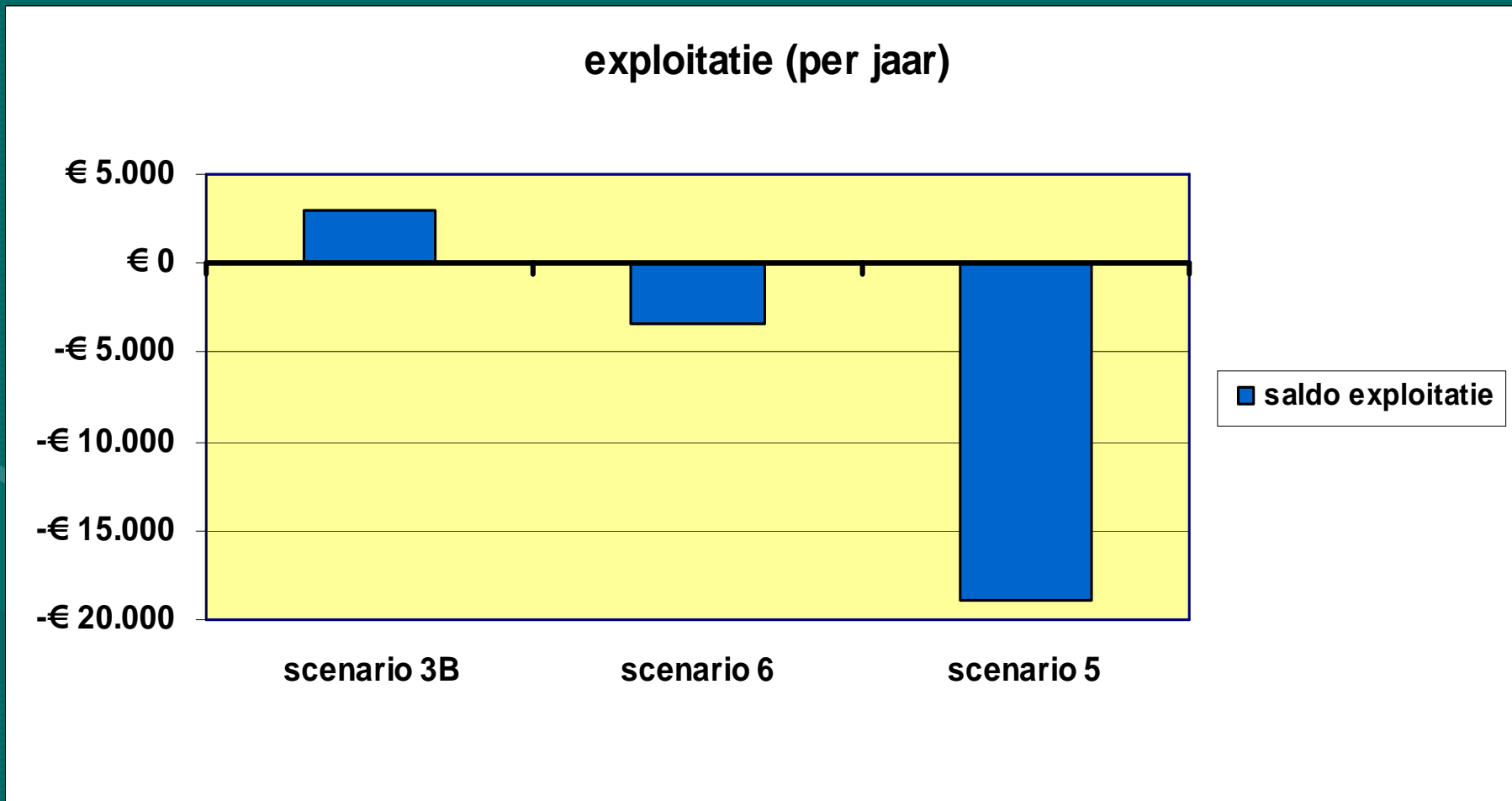
- 't Tweespan = 695 m²



9. Kosten

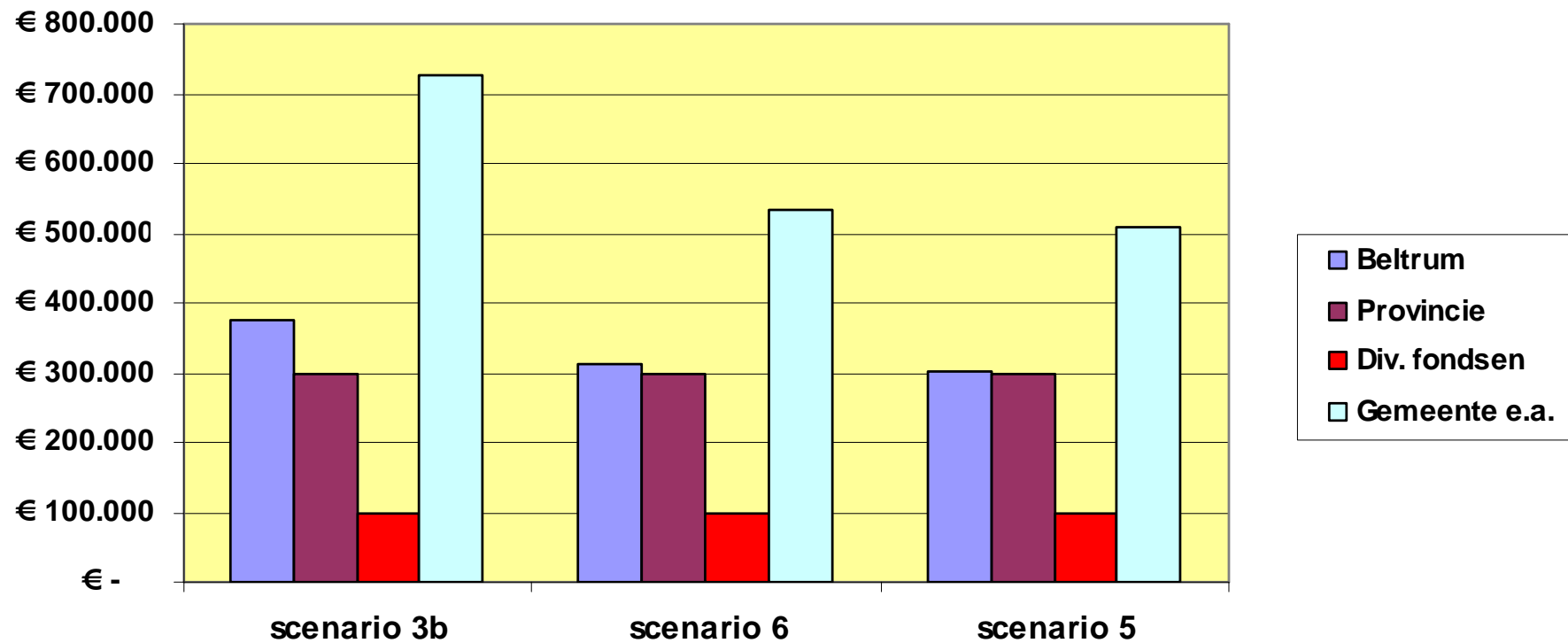


9. Kosten



9. Kosten

Financiering investeringskosten



10. Willen gebruikers meer betalen?

Benodigde vergoeding verhuur ruimte:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Verenigingen -> vergaderingen | € 10,- per uur |
| 2. Verenigingen -> activiteiten | € 25,- per dagdeel |
| 3. Triangel, Betula | € 10,- per uur |
| 4. Commerciële ruimte | € 75,- tot € 100,-
per m ² per jaar |

Opmerking:

- differentiatie in bedrag naar rato afmeting ruimte

....en / of lagere bijdrage als:

1. Beltrum jaarlijks via sponsoring, contributie of vaste bijdrage per gezin een wezenlijke bijdrage levert aan de vaste inkomsten van de exploitatie.

11. Kulturhus concept Beltrum

Op korte termijn:

- Maatregelen om exploitatie tekort de Wanne te beperken
- Instellen programmaraad
- Instellen platform van gebouw eigenaren
 - optimaal gebruik van gebouwen en ruimtes
 - synergie voordelen behalen
- Geen concurrentie tussen gebouweigenaren

Op langere termijn:

- Eén (betaalde) beheerder voor alle gebouwen
- Beheer en onderhoud bij één organisatie

Waardoor:

- Verenigingen meer tijd hebben voor hun feitelijke doelstellingen (verenigingsbeleid)

12. Voorstel werkgroep TAB

Kulturhus op locatie Wit-Gele kruisgebouw met verbinding naar Ludgerschool (bredeschool) in combinatie met Kerk en Hassinkhof.

Waarom:

1. Er is duidelijk behoefte aan een centrale ontmoetingsruimte
2. Concentratie van activiteiten in centrum dorp rondom Kerk, Hassinkhof en Ludgerschool
3. Combinatie van voorzieningen op één locatie voor Zorg, Welzijn, Educatie, Cultuur, Maatschappelijke en Zakelijke dienstverlening
4. Levert grootste win-winsituatie op voor overige gebouweigenaren
5. Jaarlijkse exploitatie is positief
6. Heeft ruimtelijk en milieutechnisch gezien, en door bundeling van functies, de voorkeur van de gemeente
7. Is voor de toekomst het meest kansrijk (gelet op demografische ontwikkelingen) en heeft de beste mogelijkheden, ook commercieel gezien

Toekomstige situatie accommodaties

Woonzorgcentrum
Hassinkhof

Kerk / parochiecentrum

Eigen
accommodatie

Dacapo/Triangel
peuterspeelzaal

~~Basisschool
't Tweespan~~

Kulturhus/
Bredeschool
(PSZ, BSO,
Basisschool)

Kinderopvang
't Belhameltje

Sporthal de
Sonders /
de Spilsoos

Café/zalen
Spilman

~~Dorpshuis
de Wanne~~

~~Wit-Gele
kruisgebouw~~

Café/zalen
Dute



Buurthuis Halfweg

13. Hoe nu verder ...

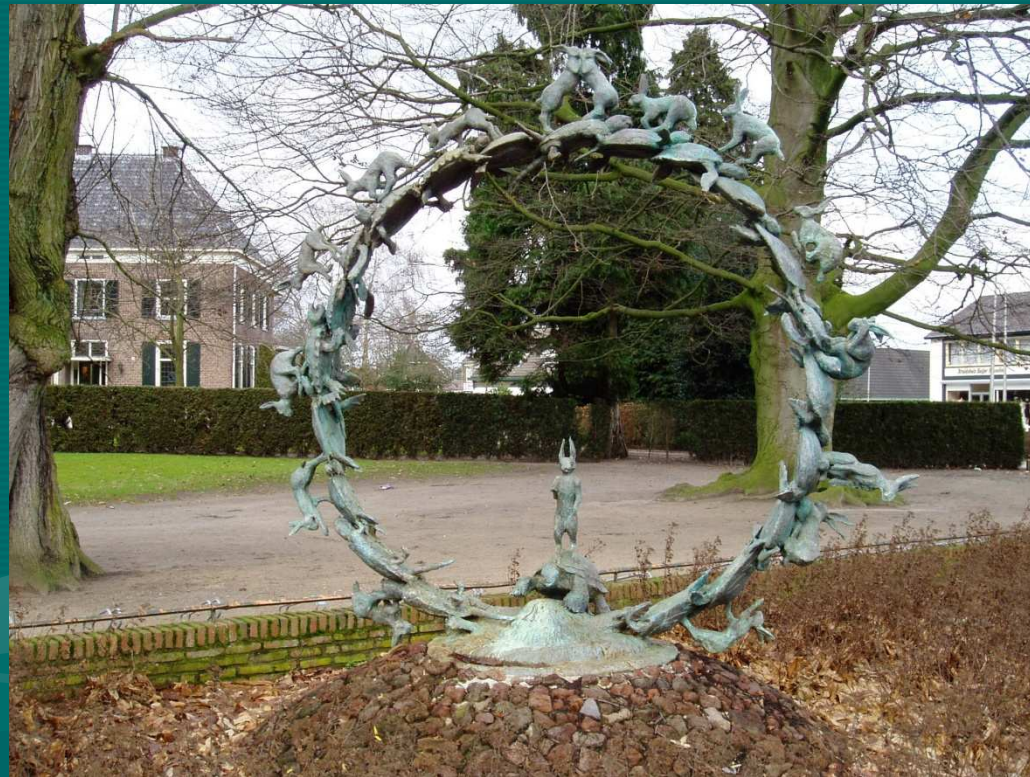
Werkgroep TAB:

- Eind rapportage opstellen (1 mei 2010 gereed)
- Aanbieden eind rapport aan bestuur RvO

Raad van Overleg:

- Rapport met vragenlijst toesturen (mailen) aan verenigingen en instellingen
- Reactie(s) binnen 6 weken naar bestuur RvO
- Gezamenlijke bijeenkomst met terugkoppeling
- Vervolgtraject opstarten:
 - gekozen scenario in detail uitwerken (2010 t/m 2012)
 - start bouwproces (2013 - 2014)

Kortom
**Wij blijven werken aan een leefbare
toekomst, ... maar kunnen dit niet alleen!!**



Gezamenlijk hebben wij één belang en dat is het Beltrums belang!

Vragen??

