

Integraal  
Accommodatiebeleidsplan  
Eelde-Paterswolde





## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INTEGRAAL ACCOMMODATIEBELEID EELDE-PATERSWOLDE .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Doelstellingen .....	5
1.3 Uitgangspunten .....	6
1.4 Randvoorwaarden .....	6
HOOFDSTUK 2 EELDE-PATERSWOLDE SOCIAAL-GEOGRAFISCH .....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Geografisch .....	7
2.3 Demografisch .....	7
2.4 Voorzieningenniveau Eelde-Paterswolde .....	8
2.5 Voorzieningen in de nabije omgeving .....	9
HOOFDSTUK 3 HUIDIG GEMEENTELIJK BELEID .....	11
3.1 Inleiding .....	11
3.2 Huidig beleid welzijn, onderwijs, sport .....	11
3.3 ABC-indeling .....	11
3.4 Gebouwenbeheer .....	11
3.5 Trends en ontwikkelingen .....	12
3.5.1 Welzijn .....	12
3.5.2 Onderwijs .....	12
3.5.3 Sport .....	13
3.5.4 Gebouwenbeheer .....	13
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK VRAAG EN AANBOD .....	15
4.1 Inleiding .....	15
4.2 Gebouwenonderzoek .....	15
4.3 Onderzoek IHN .....	15

4.4 De huidige huisvestingssituatie en toekomstige huisvestingsbehoefte .....	16
4.5 Informatieavonden .....	17
4.6 Deelsessies .....	17
HOOFDSTUK 5 MET BELEID NAAR DE TOEKOMST .....	19
5.1 Inleiding .....	19
5.2 Aanleidingen tot verandering .....	19
5.2.1 Gebruik .....	19
5.2.2 Gebouwen .....	19
5.2.3 Beheer .....	20
5.2.4 De toekomst .....	20
HOOFDSTUK 6 HET SCENARIO .....	21
6.1 Inleiding .....	21
6.2 Keuze voor clustering .....	21
6.3 Keuze voor locaties en termijn van realisatie .....	22
6.3.1 Wijschool Nieuwe Akkers .....	23
6.3.2 Wijschool Groote Veen .....	23
6.3.3 Wijschool Spierveen .....	23
6.4 Financiën .....	24
HOOFDSTUK 7 AANBEVELINGEN .....	27
7.1 Inleiding .....	27
7.2 Werkwijze exploitatie en beheer accommodaties .....	27
7.3 Werkstructuur vervolgtraject per locatie .....	27
7.4 Huidige accommodaties en locaties .....	28



## HOOFDSTUK 1 INTEGRAAL ACCOMMODATIEBELEID EELDE-PATERSWOLDE

### 1.1 Aanleiding

In de gemeente Tynaarlo worden zowel in de hoofdkernen als in de dorpen veel activiteiten uitgevoerd op het gebied van welzijn, onderwijs en sport. Accommodaties zijn een belangrijke voorwaarde om invulling te kunnen geven aan deze activiteiten.

Onder accommodaties worden verstaan alle gebouwen en terreinen waarin en waarop de activiteiten plaatsvinden.

Accommodaties zijn voor de gemeente een belangrijke schakel in welzijns-, onderwijs- en sportbeleid. Voldoende en kwalitatief goede accommodaties worden als belangrijke voorwaarde gezien voor het stimuleren van activiteiten die gericht zijn op het versterken van de sociale samenhang en leefbaarheid in een dorp of buurt.

Voor welzijns- onderwijs- en sportactiviteiten worden door de gemeente accommodaties gesticht en/of in stand gehouden. Elk beleidsterrein werkt tot nu toe vanuit een eigen accommodatiebeleid, met eigen beheerstructuren en financieringsvormen. Landelijk voeren steeds meer gemeenten een integraal accommodatiebeleid. Ook de gemeente Tynaarlo kiest nu voor een integrale aanpak.

Huisvestingsproblemen zijn vaak een praktische aanleiding om te beginnen met de ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid. Uit een onder welzijnsinstellingen gehouden knelpunten-inventarisatie (2001) is gebleken dat ook in de gemeente Tynaarlo zich een aantal accommodatieknelpunten voordoen die vragen om oplossingen.

In het collegeprogramma 2002-2006 is aangegeven dat voor deze accommodatieknelpunten oplossingen “op maat” moeten worden gerealiseerd, waarbij steeds gezocht wordt naar de meerwaarde in de relatie van welzijns-, onderwijs-, en sportactiviteiten.

Voor het ontwikkelen van een integraal accommodatiebeleid is in 2003 een project gestart. Dit project moet leiden tot accommodatieplannen voor de drie grotere kernen in de gemeente, te weten: Eelde-Paterswolde, Zuidlaren en Vries.

Voor u ligt het accommodatieplan Eelde-Paterswolde, als eerste van de drie kernen. Er is voor gekozen in Eelde-Paterswolde te beginnen aangezien de knelpunten daar, met name op sport- en onderwijsgebied, het grootst zijn.

### 1.2 Doelstellingen

De doelstelling van het integraal accommodatiebeleid kan als volgt omschreven worden:

*Het zo doelmatig mogelijk huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport*

Hierbij wordt gestreefd naar een verbeterde onderlinge afstemming in omvang en kwaliteit van diverse accommodaties over de (be-leids-)sectoren heen. Daarnaast wordt gestreefd naar een verbreding van de inzet van deze accommodaties voor activiteiten van en voor verschillende doelgroepen. Enerzijds vanuit inhoudelijke argumenten: functies kunnen worden gecombineerd en kunnen elkaar versterken. Anderzijds uit exploitatieoverwegingen omdat

met name gemeenschappelijke voorzieningen en activiteitenruimten efficiënter kunnen worden benut.

### **1.3 Uitgangspunten**

Het beleid richt zich op de ruimtebehoefte ten aanzien van activiteiten en niet op instandhouding van accommodaties. Hierbij gaat het om activiteiten waarvoor de gemeente, in het kader van het huidige beleid, in meer of mindere mate een verantwoordelijkheid heeft.

Verder komt het accommodatiebeleid tot stand binnen het kader van wettelijke noodzaak, politieke wensen en beschikbare middelen.

### **1.4 Randvoorwaarden**

Het accommodatiebeleid sluit aan op het huidige gemeentelijke beleid op de diverse terreinen. Verder wordt integraal gekeken naar het beleid op het gebied van onder andere ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en infrastructuur en gebouwenbeheer. Er is gekozen voor een interactieve werkwijze. Op die manier kunnen ook ideeën, wensen en oplossingen vanuit instellingen en verenigingen zo maximaal mogelijk meegewogen worden.

## HOOFDSTUK 2 EELDE-PATERSWOLDE SOCIAAL-GEOGRAFISCH

### 2.1 Inleiding

Voornaamste doelstelling van het project integraal accommodatie-beleid is het zo doelmatig mogelijk huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport. Hiertoe dient eerst het huidige voorzieningenniveau in de kern Eelde-Paterswolde en directe omgeving beschreven te worden. In dit hoofdstuk wordt dan ook aangegeven welke voorzieningen nu al in Eelde-Paterswolde of directe omgeving aanwezig zijn. Ook worden enkele geografische- en demografische ontwikkelingen beschreven. Mede op basis van deze gegevens kan de omvang van de potentiële vraag naar verschillende voorzieningen worden bepaald.

### 2.2 Geografisch

De kern Eelde-Paterswolde kan verdeeld worden in 3 oorspronkelijke gebieden. Van noord naar zuid: Eelderwolde, Paterswolde en Eelde<sup>1</sup>.

In het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw telde Eelderwolde zes hoeven. Het ontwikkelde zich na de aanleg van de Veenweg en de Groningerweg (1867-1870) tot een wegdorp in twee provinciën en gemeenten (Haren en Eelde). Aan de oostkant van Eelderwolde is begin 70-er jaren een recreatiegebied gerealiseerd, genaamd Hoornse Plas. In de jaren negentig zijn in de voormalige Eelderwolderpolder, op Gronings grondgebied, de stadswijken Hoornse Meer en Hoornse Park verzezen.

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 1 voor een plattegrond

Paterswolde was oorspronkelijk een agrarisch gehucht met een aantal buitenplaatsen. In de 19<sup>e</sup> eeuw vormde zich hier een middenstand. In de 50-er jaren zijn de wijken Nieuwe Akkers en Oranjepolder gebouwd voor de veelal katholieke werknemers van de toenmalige rijksluchtvaartschool. Deze wijken liggen centraal ten oosten van de Hooiweg. In de zestiger jaren volgde Helmerdijk - Noord ten westen van de Hooiweg. In het oorspronkelijke gebied Eelde werd aansluitend Helmerdijk - Zuid gebouwd, aan de oostkant gevolgd door de wijk Paalakkers. Door deze ontwikkelingen zijn Paterswolde en Eelde sinds ca. 1970 vergroeid tot Eelde-Paterswolde. Eelde-Paterswolde is in de 80-er jaren over de hele westelijke flank nog uitgebreid met de wijk Spierveen.

In 2005 zal aan de noordzijde van Eelde-Paterswolde, op de grens tussen de provincies Groningen en Drenthe, begonnen worden met de nieuwbouw van de wijk Ter Borch. Streven is om in Ter Borch een suburbaan woonmilieu te realiseren (1250 woningen), gericht op het hoogste marktsegment. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is wonen aan, of in de nabijheid van, water.

### 2.3 Demografisch

De gemeente Tynaarlo heeft ongeveer 32.000 inwoners, waarvan 11.000 inwoners in de kern Eelde-Paterswolde<sup>2</sup>. De verwachting is dat de bevolking de komende jaren zal toenemen tot ca. 35.000 in 2010. Deze groeiprognose is gebaseerd op de geplande bouw van de wijk Ter Borch.

---

<sup>2</sup> Zie bijlage 2 voor een tabel

Ruim 36% van de inwoners van Eelde-Paterswolde is 55 jaar of ouder. De samenstelling van de bevolking zal op langere termijn sterk veranderen, met name door ontwikkelingen als ontgroening (afname aantal jeugdigen en jongeren) en vergrijzing (toename aantal 55-plussers).

Deze ontwikkelingen zullen van invloed zijn op het gebruik van de voorzieningen. Verenigingen en instellingen krijgen te maken met een verouderend ledenbestand.

## **2.4 Voorzieningenniveau Eelde-Paterswolde**

De kern Eelde-Paterswolde is op dit moment een bruisende kern wat betreft het aanbod van activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport. Er is een groot aanbod vanuit diverse instellingen, verenigingen en clubs. Hieronder volgt een globale beschrijving van het bestaande voorzieningenniveau in de kern Eelde-Paterswolde<sup>3</sup>.

### Welzijnsvoorzieningen

De welzijnsvoorzieningen kunnen worden onderverdeeld in drie clusters: kunst, cultuur en educatie; zorg en gezondheid; ontmoeting, spel en overig.

#### *Kunst, cultuur en educatie*

De kern heeft een groot aanbod van activiteiten op gebied van kunst, cultuur en educatie. Het gaat ondermeer om: bibliotheekwerk, de ICO-muziekeducatie, volwasseneducatie/cursuswerk Alfacollege en Trias. Daarnaast is er een rijke schakering aan koren, muziek- en toneelverenigingen. Ook kent Eelde-Paterswolde twee musea: 't Klompenmuseum gebr. Wietzes en museum De Buitenplaats.

### *Zorg en gezondheid*

Thuiszorg instelling Icare verzorgt in Eelde de jeugdgezondheidszorg voor 0-4 jarigen. De GGD verzorgt de preventieve jeugdgezondheidszorg en maakt gebruik van de schoolruimtes. Stichting Noordermaat biedt maatschappelijk hulp voor volwassenen en verzorgt vanuit de scholen het schoolmaatschappelijk werk. De Dr. Kuno van Dijkstichting biedt regionale zorg bij verslavingsproblematiek. Verder zijn er meerdere huisartsen-, fysiotherapie- en psychotherapiepraktijken. Ook zijn er zorg- en verpleeginstellingen voor ouderen en biedt het RIBW Drenthe (Regionale instelling Beschermende Woonvormen) vormen van beschermd wonen en ambulante zorg.

### *Ontmoeting, spel en overig*

De Stichting Trias verzorgt het peuterspeelzaalwerk, de kinderdagopvang en de buitenschoolse opvang. Ook is er een speeltheek. Jongeren kunnen naast de activiteiten van de vele verenigingen gebruik maken van Scouting Eelde en 2 tijdelijke jongerenontmoetingsplekken. Er zijn drie accommodaties die fungeren als wijkcentrum voor buurtverenigingen.

### Onderwijsvoorzieningen

De kern Eelde-Paterswolde beschikt over 7 basisscholen (5 openbare-, 1 katholieke- en 1 christelijke basisschool). Circa 1.100 leerlingen volgen het basisonderwijs. Daarvan gaan ca. 870 naar het openbaar onderwijs en ca. 230 naar het bijzonder onderwijs. De Stichting Renn 4 verzorgt de verwijzing naar speciaal onderwijs. Er zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs: De Bladergroenschool (speciaal voortgezet onderwijs) en het Terra College (VMBO).

---

<sup>3</sup> Voor meer informatie en een overzicht van de bestaande voorzieningen zie bijlage 3



### Sportvoorzieningen

Er is een groot aanbod van sportverenigingen (circa 40). Daarnaast wordt er nog volop recreatief gesport.

#### *Binnensportaccommodaties*

Er zijn een dubbele sporthal en 3 gymnastiekzalen in Eelde-Paterswolde. Sporthal De Marsch en gymnastiekzaal De Kooi zijn gemeentelijke accommodaties. De andere twee gymnastiekzalen zijn eigendom van RENN4 (Regionaal Expertisecentrum Noord Nederland Cluster 4) en het Terra College. De bezettingsgraad van de binnen-sportaccommodaties is hoog. Deze worden voornamelijk gebruikt door eigen gemeentelijke sportverenigingen en -scholen.

#### *Buitensportaccommodaties*

Er zijn 2 buitensportaccommodaties (voor voetbal, hockey en tennis), 1 openluchtwembad en verder nog een manege en een ijsbaan. De buitensportaccommodaties worden intensief gebruikt door lokale verenigingen.

## **2.5 Voorzieningen in de nabije omgeving**

Inwoners van Eelde-Paterswolde kunnen naast de voorzieningen in de eigen kern natuurlijk ook gebruik maken van voorzieningen in de overige (gemeentelijke) kernen en/of buurgemeenten. Zo beschikt Zuidlaren bijvoorbeeld over een accommodatie die geschikt is voor grote voorstellingen met meer dan 200 bezoekers (De Kimme) en een overdekt zwembad terwijl er in de gemeente Noordenveld twee overdekte zwembaden en diverse sporthallen zijn<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Voor een uitgebreid overzicht van de voorzieningen in de nabije omgeving zie bijlage 4



## HOOFDSTUK 3 HUIDIG GEMEENTELIJK BELEID

### 3.1 Inleiding

De gemeente draagt mede zorg voor een gevarieerd aanbod van welzijns-, onderwijs- en sportvoorzieningen. De gemeentelijke rol varieert daarbij van “volledig verantwoordelijk voor de stichting van accommodaties” tot “intermediair”. Deze rol is vastgelegd in de diverse beleidsnotities. Voor het bepalen van deze rol wordt tevens gebruik gemaakt van de ABC categorie-indeling (zie 3.3). In dit hoofdstuk wordt het huidige gemeentelijke beleid op de diverse deelterreinen beschreven, inclusief de ABC-indeling. Daarnaast worden nog kort de belangrijkste trends en ontwikkelingen genoemd die een rechtstreekse relatie hebben met het integrale accommodatiebeleid.

### 3.2 Huidig beleid welzijn, onderwijs, sport

Het huidige gemeentelijk beleid ten aanzien van welzijn, onderwijs en sport is vastgelegd in een groot aantal beleidsnotities. Te noemen zijn onder andere:

- Beleidsnotitie 0-6 jarigen “geef ze de ruimte”
- Beleidsnotitie 12-23 jarigen “ontmoeten in de ruimte die je krijgt”
- Beleidsnotitie wijksschool
- Beleidsnotitie ouderenbeleid
- Beleidsnotitie “ontmoetingscentra, centra voor jong en oud”
- Beleidsnotitie “sport, Tynaarlo sportief naar 2010”

De rode lijn door deze beleidsnotities is dat in vrijwel alle gevallen gekozen wordt voor een integrale aanpak. Uitgangspunt daarbij is dat door goede samenwerking en afstemming ontwikkelingskansen en –mogelijkheden geboden worden aan de diverse doelgroepen.

Goede huisvesting wordt hierbij gezien als voorwaarde om inhoudelijke kwaliteit te kunnen bieden<sup>5</sup>.

### 3.3 ABC-indeling

De gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden bij de huisvesting van onderwijs- en sportactiviteiten zijn vastgelegd in een tweetal beleidsnotities (Verordening Huisvesting Lokaal Onderwijs en beleidsnota Sport). Daarentegen is de gemeentelijke rol bij de huisvesting van welzijnsactiviteiten tot dusver niet formeel beschreven. Voor deze welzijnsactiviteiten zou, net als bijvoorbeeld bij de sportactiviteiten, een ‘ABC-indeling’ gehanteerd kunnen worden. Voor de huisvesting van activiteiten die behoren tot de A-categorie zou de gemeente in dat geval maximaal 100% van de stichtingskosten bijdragen, terwijl de gemeentelijke bijdrage bij de B-categorie maximaal 2/3 deel van de stichtingskosten zou zijn. De gemeente levert in dit voorstel geen bijdrage aan de huisvesting van activiteiten die tot de C-categorie behoren<sup>6</sup>.

### 3.4 Gebouwenbeheer

Bij realisatie van gemeentelijke bouwplannen heeft de gemeente als beleidsuitgangspunt om zelf het opdrachtgeverschap en de regie te voeren. Voor de ontwikkeling van de plannen wordt veelal gebruik gemaakt van externe adviseurs. Directie en toezicht gebeurt door of namens de gemeente.

Het GBI Bouwwerken is het beleidskader voor onderhoud van de gemeentelijke gebouwen.

---

<sup>5</sup> In bijlage 5 treft u een uitgebreide samenvatting aan van het huidige gemeentelijk beleid op de diverse deelterreinen.

<sup>6</sup> Voor meer informatie over de ABC-indeling zie bijlage 6

Met dit geïntegreerde beheerinformatiesysteem wordt de financiële meerjarenplanning geproduceerd en jaarlijks een uitvoeringsprogramma voor onderhoud opgesteld. Doel is het instandhouden van de gebouwen en de zorg dat een ongestoorde en veilige functie vervulling kan plaatsvinden. Bestandsbeheer wordt intern uitgevoerd.

Tenslotte exploiteert de gemeente zelf haar accommodaties binnen verschillende beleidsproducten en programma's. Beheer en exploitatie is fragmentarisch georganiseerd.

### **3.5 Trends en ontwikkelingen**

Voor zover ontwikkelingen al geen onderdeel uitmaken van gemeentelijk beleid worden hier nog kort de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven.

#### **3.5.1 Welzijn**

##### Ouderenwerk

Een ontwikkeling op het gebied van ouderwerk is de verschuiving in de zorg. Meer zorg naar de mensen thuis (vb. Stoffer Holtjerweg in Eelde-Paterswolde). De intramurale verpleegplaatsen zullen afnemen en daarvoor in de plaats komen meer woon-zorg-combinaties waarbij mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Voor de toekomst wordt onderzocht of de zorgloketfunctie ook aangeboden kan worden in de drie grote kernen.

##### Gezondheidszorg

Landelijk ontstaan er steeds meer gezondheidscentra bestaande uit een bundeling van eerstelijns voorzieningen van huisarts, apothekers, fysiotherapie etc. Veelal vanuit de praktische kant (financieel en ruimtelijk) maar ook vanuit de 1 loketgedachte naar cliënten toe. In de kern Eelde-Paterswolde is geen centrale huisartsenpost of gezondheidscentrum. Huisartsen en andere

partijen, o.a. zorginstellingen en ICARE, geven wel aan dat zij de wens hebben om tot een centrale voorziening te komen. Verder is de verwachting dat per 2006 de Wet Maatschappelijke Zorg van kracht zal zijn. Dit betekent dat de huidige AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) versmald zal worden. Er wordt een scheiding aangebracht tussen zorg intramuraal (blijft AWBZ) en zorg extramuraal. Gemeenten zijn vanaf dan verantwoordelijk voor de extramurale zorg.

##### Cultuur

Ook culturele instellingen maken steeds meer gebruik van ruimtes in multifunctionele gebouwen ofwel zoeken partners om eigen ruimtes mee te delen. Het meest recente voorbeeld op dit gebied is het Kulturhus in Overijssel. Daar vinden culturele activiteiten voor en van jongeren plaats. Onder andere binnen het bibliotheekwerk wordt op basis van de inhoudelijke visie op de positie van de bibliotheek in de veranderende samenleving steeds meer samengewerkt met het onderwijs en andere culturele instellingen als musea en centra voor de kunsten. In de gemeente Tynaarlo is deze ontwikkeling ook gaande.

#### **3.5.2 Onderwijs**

De onderwijshuisvestingplannen voor de lange termijn voor Eelde-Paterswolde, Zuidlaren en Vries zijn door de gemeente Tynaarlo gekoppeld aan het Integraal Accommodatiebeleid.

Om bij de planvorming goed in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in het onderwijs, zoals onderwijsvernieuwing en klassenverkleining, is aan de drie schoolbesturen voor primair onderwijs (openbaar, rooms-katholiek en protestants-christelijk) gevraagd een visiedocument over onderwijskundige ontwikkelingen en accommodaties te ontwikkelen.

De drie schoolbesturen hebben in de loop van 2004 dit visiedocument ingediend bij de gemeente. In verschillende daarop volgende bijeenkomsten hebben ze deze visie toegelicht. In de visiedocumenten wordt door alle drie schoolbesturen aangegeven dat men positief staat tegenover samenwerking met de andere twee denominaties. Ook hebben ze ideeën over samenwerking in het kader van de wijkschoolontwikkeling.

Op dit moment kent het voortgezet onderwijs de zogenaamde lumpsum financiering. Iedere school ontvangt een bedrag per leerling waarmee het onderwijs geregeld moet worden. Voor het basisonderwijs komt deze lumpsum financiering er ook aan. Waarschijnlijk per 1 augustus 2006. Basisscholen ontvangen dan ook een zak met geld en mogen daarbij zelf bepalen waar ze het aan uit geven. Er zijn rijksplannen om vanaf 2005/2006 ook het onderhoud van het voortgezet onderwijs naar de scholen te brengen. Gemeenten ontvangen dan alleen nog gelden voor uitbreiding, nieuwbouw e.d. De onderhoudsgelden gaan dan naar de scholen toe.

### **3.5.3 Sport**

De behoefte om op zelfgekozen tijdstippen en in minder verplichtende vormen aan sport te doen neemt toe. Dit maakt dat individuele takken van sport, buiten het vaste verenigingsverband, aantrekkelijker zullen worden. De grote stroom joggers, skaters, toerfietzers, wandelaars en watersporters vormt daarvan het bewijs. Ook het zogenaamde zapgedrag heeft belangrijke gevolgen voor de wijze van sportbeoefening en dus voor de vraag naar accommodaties. Er wordt op wisselder tijdstippen gesport en er vindt, mede door de vergrijzing en flexibele arbeidstijden, meer sport overdag plaats. Door de grotere behoefte aan kwaliteit en service van de sportbeoefenaar zullen ook hogere eisen aan de lokale sportvoorzieningen worden gesteld.

### **3.5.4 Gebouwenbeheer**

Enkele in het oog springende trends zijn publiek-private samenwerking en strategisch vastgoedbeleid. Samenwerking met externe partijen kan een krachtig instrument zijn om accommodaties te realiseren en in stand te houden mits deze projecten van voldoende (financiële) omvang zijn. Hierbij wordt een dienst afgenomen in plaats van producten zoals bij traditioneel aanbesteden het geval is. Doel is om meer kwaliteit voor hetzelfde geld te krijgen. Vanuit inhoudelijk, financieel en juridisch oogpunt zijn deze processen bijzonder complex. In de verdere optimalisering van het accommodatiebeleid kunnen ze evenwel een prominente rol spelen.

Met strategisch vastgoedbeleid (hier bedoeld als accommodatiebeleid) wordt door gemeenten beoogd meer rendement te halen uit maatschappelijk vastgoed, te weten gemeentelijke gebouwen en terreinen voor onderwijs, welzijn en sport. Evenals vastgoedbeheer, dat meer operationeel gericht is, staat ontwikkeling en professionalisering van (maatschappelijk) vastgoed steeds vaker op de gemeentelijke agenda. Om te komen tot een integraal accommodatiebeleid, waarin vastgoed een nadrukkelijker plaats krijgt, zullen in de aanbevelingen een aantal lijnen voor de toekomst worden gegeven.



## HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK VRAAG EN AANBOD

### 4.1 Inleiding

De gemeente wil inzicht krijgen in de toekomstwaarde van alle gebouwen die een maatschappelijke en publieke functie vervullen. Daarbij is niet alleen gekeken naar de huidige en toekomstige kosten, om het gebouw weer 15 jaar mee te kunnen laten gaan, maar ook naar de mate waarin het gebouw effectief wordt gebruikt. Hiertoe heeft een doorlichting van een veertiental accommodaties plaatsgevonden.

Naast deze doorlichting is er een enquête onder de gebruikers van de diverse voorzieningen uitgezet. Deze enquête was voor de gebruikers een uitgelezen kans om wensen, knelpunten, samenwerkingsmogelijkheden en ideeën onder de aandacht te brengen. In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op het gebouwenonderzoek en de gebruikersenquête. Daarnaast wordt ook teruggeblikt op de informatieavonden en de deelsessies met de verschillende instellingen.

### 4.2 Gebouwenonderzoek

Om te kunnen bepalen of het bestaande voorzieningenaanbod voldoet, heeft een doorlichting van een veertiental (WOS-) accommodaties plaatsgevonden, zijnde:

1. sporthal de Marsch	8. obs de Ekkel
2. gymzaal de Kooi	9. obs de Kooi
3. openluchtwembad Lemferdinge	10. obs Eelde
4. de Notenkraker	11. obs Paterswolde-Noord
5. 't Punthoes	12. obs Centrum
6. Ons Dorpshuis	13. cbs Menso Altingschool
7. Dagmavo	14. rkbs Mariaschool

Deze doorlichting heeft zich per accommodatie op de volgende aandachtsgebieden gericht:

- Bezoek en bezetting (aantallen, tijdstippen, bezettingspercentages, type van activiteiten, doelgroepen etc.)
- Producten en voorzieningen (openstelling, capaciteit, tarieven, prijsstelling, horecavoorziening etc.)
- Bouw en inrichting (functionaliteit, onderhoud en bouwkundige staat)
- Exploitatieresultaten (inkomsten, uitgaven, kengetallen)
- Subsidiëring (hoogte en vorm van de subsidiëring)

Het onderdeel bouw en inrichting is onderzocht door Ingenieursbureau het Noorden (IHN) en weergegeven in paragraaf 4.3. De overige onderdelen zijn onderzocht door de beleidsmedewerkers welzijn, onderwijs en sport (zie paragraaf 4.4).

### 4.3 Onderzoek IHN

De veertien genoemde accommodaties, gebouwen waarvan de gemeente eigenaar of belangrijke subsidieverstrekker is, zijn in de periode januari-maart 2004 door IHN onderzocht op de terreinen:

- Onderhoud
- Installaties
- Arbo
- Brandveiligheid
- Legionella
- Energie&milieu
- Huisvesting

### Bevindingen

De voornaamste bevindingen van het onderzoek zijn:

- De onderhoudsbehoefte van alle gebouwen is aanzienlijk, waarbij sprake is van een variabele staat van onderhoud. Ook zijn bijna alle gebouwen toe aan een (grote) renovatie. De leeftijd van de gebouwen speelt hierbij een belangrijke rol.
- Voor wat betreft installaties, arbo, brandveiligheid en legionella zijn bij alle gebouwen wel zaken geconstateerd op gebied van wet- en regelgeving. Om de veiligheid te kunnen garanderen moeten een aantal van deze zaken op korte termijn worden verholpen. De overige punten hebben een lagere prioriteit.
- Het merendeel van de accommodaties kampt met ruimtegebrek. Ook is de functionele indeling van de gebouwen niet altijd optimaal, wat het gebruikskomfort van de gebouwen niet ten goede komt.
- Wordt er gekozen voor behoud van de onderzochte accommodaties dan is er de komende vijftien jaar een aanzienlijke investering nodig.

### Conclusies

Om aan te geven of de te plegen investeringen rendabel zijn, is gekeken naar de toekomstwaarde per gebouw. Om hier een uitspraak over te kunnen doen, zijn de te plegen investeringen aan het bestaande gebouw afgezet tegen kosten voor nieuwbouw van een soortgelijk gebouw.

Uit deze kostenvergelijking blijkt dat, voor het merendeel van de gebouwen, nieuwbouw prevaleert boven renovatie van het bestaande gebouw. Dit betekent niet dat alle gebouwen op korte termijn aan vervanging toe zijn. Het geeft echter wel aan dat het doen van al te veel (grote) investeringen niet valt aan te bevelen. Wordt er besloten tot nieuwbouw, dan moeten alle nog te plegen

investeringen hierop worden afgestemd, om onnodige uitgaven te voorkomen<sup>7</sup>.

### **4.4 De huidige huisvestingssituatie en toekomstige huisvestingsbehoefte**

Naast het gebouwenonderzoek is onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige huisvestingsbehoefte van instellingen, clubs en verenigingen.

De gemeente heeft, voor zover het eigen of gesubsidieerde gebouwen betreft, inzicht in bezettingsgegevens, frequentie en aard van gebruik en subsidie- en exploitatiekosten. De feitelijke huisvestingssituatie is wat dat betreft bekend.

Daarnaast heeft de gemeente een enquête verspreid onder 173 instellingen en verenigingen. De respons was bijna 50%. Hierin is gevraagd naar de tevredenheid van de gebruikers over deze accommodaties. Ook is door de enquête inzicht verkregen in de toekomstige huisvestingsbehoefte.

### Bevindingen:

De voornaamste bevindingen uit gemeentelijke waarneming en registratie:

- Er is een hoge bezetting van sportaccommodaties, zowel overdag als 's avonds.
- Welzijnsaccommodaties zijn met name in de namiddag en 's avonds bezet (relatief veel leegstand overdag).
- Instellingen/verenigingen hebben heel gevarieerde accommodatiebehoefte, zowel qua zaalgrootte en indeling als tijdstip van gebruik.
- De gemeente heeft voor het merendeel van de activiteiten van welzijnsinstellingen en verenigingen – die nu ook voor een deel gehuisvest zijn in gemeentelijke accommodaties -

---

<sup>7</sup> Voor meer informatie over het gebouwenonderzoek zie bijlage 7



geen primaire huisvestingsverantwoordelijkheid, maar veel meer een intermediaire rol.

- De instellingen/verenigingen waarvoor de gemeente geen primaire huisvestingsverantwoordelijkheid heeft kunnen ingepast worden binnen de te realiseren onderwijs- en sportaccommodaties, maar ook binnen reeds bestaande niet-gemeentelijke accommodaties.
- De welzijnsinstellingen/verenigingen waarvoor de gemeente wel een huisvestingsverantwoordelijkheid heeft kunnen door in- en aanbouw ingepast worden binnen te realiseren onderwijs- en sportaccommodaties.
- De subsidie- en exploitatiekosten van met name welzijnsgebouwen zijn hoog. Hierop kan worden inverdiend door deze, voor zover de gemeente daarvoor een verantwoordelijkheid heeft, in te passen in te realiseren onderwijs- en sportaccommodaties. Aandachtspunt daarbij zijn de kosten van beheer(ders) en de doorberekening daarvan naar verenigingen en instellingen die gebruik maken van deze accommodaties.

De voornaamste bevindingen uit de enquête:

- Relatief veel klachten over de onderhoudsstaat van de diverse accommodaties. Het betreft hier met name de sport- en onderwijsgebouwen.
- Daarnaast zijn er klachten over de functionaliteit van de gebouwen.
- De zorg van de eigenaren van diverse welzijnsaccommodaties richt zich met name op de hoge exploitatiekosten van de gebouwen.
- Door 50% van de ondervraagden is aangegeven dat zij bereid zijn tot medegebruik van ruimten.
- Er is een tweetal wensen voor nieuwe voorzieningen die nu niet aanwezig zijn in de kern:  
De culturele instellingen pleiten voor een grote zaal voor

uitvoeringen (ca. 200 à 300 bezoekers) met een podium voor ca. 70 personen. Daarnaast wordt er door verschillende zorgvoorzieningen aangegeven dat zij mogelijkheden zien om te komen tot een gezondheidscentrum<sup>8</sup>.

#### 4.5 Informatieavonden

Op 8 oktober 2003 is er een inloopavond georganiseerd in Ons Dorpshuis in Eelde. Voornaamste doel van deze avond, feitelijk startpunt van het project, was om de aanwezigen te informeren over de gemeentelijke ideeën met betrekking tot het vormgeven van dit project.

Op 28 april 2004, tijdens een informatieavond in Ons Dorpshuis, zijn de resultaten van het gebouwenonderzoek en het behoefteonderzoek bekend gemaakt. Op deze avond bleek dat er bij de aanwezigen draagvlak is voor veranderingen en scherpe keuzes voor een nieuw accommodatiebeleid. Men ziet een noodzaak vanuit de huidige gebouwsituatie en de financiële ruimte van instellingen, verenigingen en gemeente<sup>9</sup>. Er kan met open vizier en vanuit een blanco kaart gewerkt worden aan plannen voor de toekomst.

#### 4.6 Deelsessies

Om praktische redenen is tijdens de informatieavond op 28 april 2004 afgesproken dat de diverse verenigingen en instellingen in een wat beperkter comité hun toekomstvisie aan ons konden voorleggen. Daartoe zijn op 24 en 25 mei 2004 een aantal bijeenkomsten georganiseerd met vertegenwoordigers vanuit onderwijs, sport, zorg, cultuur en welzijn. Deze bijeenkomsten waren een succes te noemen. Ze hebben de verschillende

---

<sup>8</sup> Voor meer informatie over de gebruikersenquête zie bijlage 8

<sup>9</sup> Voor meer informatie over de informatieavonden zie bijlage 9

instellingen bij elkaar gebracht en de gemeente van belangrijke informatie voorzien<sup>10</sup>.

Op 23 september 2004 en 15 december 2004 is het scenario voor de toekomstige huisvesting en de doorrekening daarvan voorgelegd aan dezelfde groep instellingen. Tijdens deze bijeenkomsten hebben alle instellingen op hoofdlijnen ingestemd met het accommodatieplan.

Verder is op 24 november apart gesproken met de zorginstellingen en eerstelijnsvoorzieningen die hebben aangegeven mogelijkheden te zien voor een gezondheidscentrum.

---

<sup>10</sup> Voor meer informatie over de deelsessies zie bijlage 10

## HOOFDSTUK 5 MET BELEID NAAR DE TOEKOMST

### 5.1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo wil een gemeente zijn en blijven waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Een plattelandsgemeente met een goed vestigingsklimaat als groene long tussen de stedelijke gebieden Groningen en Assen in.

Op basis van de informatie uit de voorgaande hoofdstukken kunnen een aantal aanleidingen benoemd worden die noodzaken tot groot-schalige veranderingen in het accommodatiebeleid. Dit mede in relatie tot de hierboven verwoorde ambitie.

### 5.2 Aanleidingen tot verandering

#### 5.2.1 Gebruik

De prognose van de bevolkingscijfers laat zien dat op de langere termijn de samenstelling van de bevolking over de gehele gemeente sterk zal veranderen. Dit wordt met name veroorzaakt door ontwikkelingen als ontgroening (de afname van het aantal jeugdigen en jongeren) en vergrijzing (de toename van het aantal 55-plus-sers). Het aantal kinderen en 30-44 jarigen neemt behoorlijk af. De verwachting is dan ook dat daardoor het aantal basisschoolleerlingen de komende jaren zal gaan dalen met gevolgen voor het accommodatiebeleid (en specifiek de onderwijshuisvesting). De toename van het aantal ouderen heeft gevolgen voor de activiteitenbehoefte en daardoor voor het gebruik van en de vraag naar accommodaties.

Mede vanwege het vestigingsklimaat is het van groot belang om het voorzieningenniveau in Eelde-Paterswolde de komende jaren op een goed peil te brengen en te houden. Dit om ook voor jonge

gezinnen een aantrekkelijke gemeente te blijven en zo in de toekomst een evenwichtige bevolkingssamenstelling te houden. Bij de keuze voor het scenario is dit een belangrijk uitgangspunt geweest.

Daarnaast vraagt de toenemende vergrijzing om aanpassingen in het voorzieningenniveau. Niet alleen op het gebied van wonen en zorgen maar ook op het gebied van vrijetijdsbesteding.

#### 5.2.2 Gebouwen

Naast maatschappelijke- en demografische ontwikkelingen is ook de (onderhouds-)staat van de huidige gebouwen aanleiding tot een aantal ingrijpende keuzes in het accommodatiebeleid.

Een aantal instellingen en verenigingen heeft wensen t.a.v. de accommodaties en loopt aan tegen de prijs/kwaliteit verhouding hierin. Er zijn drie wensen voor nieuwe voorzieningen die nu niet aanwezig zijn in de kern.

De culturele instellingen pleiten voor een grote zaal voor uitvoeringen (ca. 200 à 300 bezoekers) met groot podium (ca. 70 personen).

De gemeente heeft eerder als voornemen geformuleerd om te komen tot een jongerenactiviteitencentrum, bij voorkeur gekoppeld aan een Multifunctioneel centrum.

Daarnaast zijn er ideeën vanuit de zorg- en eerstelijnsvoorzieningen om te komen tot een gezondheidscentrum d.w.z. eerstelijnsvoorzieningen zo mogelijk gekoppeld aan andere (zorg) voorzieningen. Al deze activiteiten, wensen en ontwikkelingen vragen om passende antwoorden.

Gebleken is dat de beschikbare ruimten lang niet in alle gevallen voldoen aan de veranderende ruimtebehoefte en wet- en regelgeving. Uit het gebouwenonderzoek blijkt verder dat van de onderzochte gebouwen de meeste gebouwen in zodanige staat verkeren dat nieuwbouw prevaleert boven renovatie. Dit biedt allerlei kansen en mogelijkheden voor het vormgeven van het accommodatiebeleid. Deze kansen en mogelijkheden moeten optimaal benut worden.

### 5.2.3 Beheer

Uitgangspunt voor beleid (zie 1.2) is het zo doelmatig mogelijk huisvesten van verschillende activiteiten. Meer activiteiten met minder gebouwen! Niet alleen vanuit inhoudelijke argumenten op het gebied van samenwerking tussen instellingen, maar ook vanuit het oogpunt van effectief en efficiënt gebruik van ruimte. Door instellingen bij elkaar onder één dak te huisvesten en te kiezen voor nieuwbouw zijn er voordelen te behalen op het gebied van beheer en exploitatie van de gebouwen. Een hogere bezetting kan ook besparing van kosten op het gebied van gas, water en energie betekenen. Aandachtspunt daarbij is wel dat er duidelijke afspraken en keuzes gemaakt worden op het gebied van het beheer en exploitatie van nieuwe gebouwen.

De gemeente ziet in principe alleen een 100% verantwoordelijkheid in het stichten van accommodaties voor instellingen in de A-categorie zoals aangegeven in paragraaf 3.3. Wel wil de gemeente voor de categorieën B en C meedenken over toekomstige huisvesting. Het zal echter waarschijnlijk onmogelijk zijn aan alle wensen te voldoen. Het Integraal Accommodatiebeleid is dan ook geen Haarlemmer olie voor alle problemen.

### 5.2.4 De toekomst

De gemeente kiest, op basis van de hiervoor genoemde aanleidingen en de uitgangspunten voor de wijkschoolontwikkeling, voor nieuwbouw van een drietal clusters van voorzieningen op het gebied van onderwijs, opvang en sport. Hierbij zijn mogelijkheden aanwezig om ook op het gebied van (woon)zorg en cultuur activiteiten te huisvesten. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten. Enerzijds is hierdoor een belangrijke voorwaarde aanwezig om verder vorm te geven aan de inhoudelijke samenwerking en daarmee de versterking van ontwikkelingskansen voor jong en oud. Anderzijds wordt er zo op een effectieve en efficiënte manier omgesprongen met middelen zowel vanuit instellingen als vanuit de gemeente.



Huidige situatie Eelde -Paterswolde

## HOOFDSTUK 6 HET SCENARIO

### 6.1 Inleiding

Op basis van de bevindingen die verwoord zijn in hoofdstuk 1 t/m 5 is er een scenario voor de toekomst ontwikkeld. Dit scenario is diverse keren voorgelegd aan de belangrijkste instellingen in Eelde-Paterswolde en over de inhoud van het scenario is overeenstemming op hoofdlijn. In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten van het scenario in beeld gebracht en beargumenteerd. Ook wordt aangegeven in welke stappen de gemeente van de huidige huisvestingssituatie naar de toekomstige huisvestingssituatie wil toewerken.

### 6.2 Keuze voor clustering

Er wordt op basis van onderzoek, beleid, draagvlak en overeenstemming met een groot aantal instellingen en gebruikers gekozen voor nieuwbouw van drie wijk scholen in de kern Eelde-Paterswolde. De basisfuncties in deze wijk scholen zijn onderwijs, opvang 4-12 jarigen en sport. Bij de verdere ontwikkeling van de wijk scholen kunnen mogelijkheden gecreëerd worden voor medegebruik van ruimte voor wijkactiviteiten en culturele activiteiten. Ook zal er een jongerenactiviteiten ruimte worden gekoppeld aan één van de wijk scholen (zie locatiekeuze). De bibliotheekvoorziening is nog variabel in het scenario. De uiteindelijke omvang van de bibliotheekfunctie en de locatiekeuze zijn afhankelijk van de uitkomsten van de nieuwe cultuurnota die in de loop van 2005 klaar is. Als locaties voor het bibliotheekwerk zijn er mogelijkheden bij één van de wijk scholen of in combinatie met een gezondheidscentrum nabij Zorgcentrum De Wieken.

De bibliotheek heeft aangegeven op beide locaties mogelijkheden te zien, maar een voorkeur te hebben voor clustering bij een wijk school. Bij de doorrekening van het scenario is vooralsnog rekening gehouden met deze voorkeur van de bibliotheek.

Naast de wijk scholen wil de gemeente voorwaarden scheppen voor de mogelijke realisatie van een gezondheidscentrum. In overleg met de betrokken partijen is afgesproken een ad hoc werkgroep in te stellen bestaande uit apotheker Willink en een vertegenwoordiger namens de instellingen de Wieken en Else van der Laan. Zij gaan een antwoord formuleren op de vraag of er onder instellingen op dit terrein voldoende draagvlak aanwezig is om te komen tot een concrete invulling van een gezondheidscentrum. De rol die de gemeente in dit proces wil spelen is voorwaardenscheppend en volgend ten aanzien van specifiek het gezondheidscentrum. Maar ook coördinerend waar de ontwikkeling parallel loopt aan de realisatie van de wijk scholen.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de realisatie van de wijk scholen.

Voor de realisatie van drie wijk scholen, waarin functies geclusterd worden, zijn een aantal belangrijke inhoudelijke argumenten te benoemen:

- Door de middelen die voor huisvesting nodig zijn te investeren in nieuwbouw kiest de gemeente, samen met de instellingen, voor een kwaliteitsslag in de huisvesting.
- Met nieuwe huisvesting kan beter ingespeeld worden op gewijzigde inzichten, regelgeving en ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, welzijn en sport.

- Door nieuw te bouwen zijn er meer mogelijkheden om flexibel te bouwen en daardoor is er de mogelijkheid om het gezamenlijk gebruik van ruimten zo optimaal mogelijk te realiseren.
- Het gezamenlijk huisvesten van de verschillende functies welzijn, onderwijs en sport in een nieuwbouwsituatie schept een belangrijke voorwaarde voor een betere samenhang in deze functies. Bijvoorbeeld door combinaties te maken op het gebied van onderwijs, sport en buitenschoolse opvang(BSO). Maar ook op het gebied van samenwerking tussen onderwijs en BSO met culturele- en zorginstellingen.
- Met de nieuwbouw wordt de huidige lappendeken van bestaande gebouwen omgezet in een beter te beheren en te beheersen aantal gebouwen. Van 14 onderzochte locaties naar 4.
- Als laatste meer ruimtelijk en stedenbouwkundig argument geldt dat de realisatie van de drie wijksholen een belangrijke meerwaarde kan betekenen voor de totale stedenbouwkundige structuur van Eelde-Paterswolde.

Naast de opsomming van de argumenten voor het scenario zijn er ook kanttekeningen te benoemen:

- In het scenario is geen specifieke ruimte opgenomen voor grotere culturele uitvoeringen. Dit omdat de vraag naar een dergelijke ruimte onvoldoende aanwezig is om de investering te rechtvaardigen. Er wordt wel voorgesteld om samen met de speel- sportvoorzieningen te kijken naar mogelijkheden voor een combinatie van deze functies met culturele uitvoeringen.
- Een aantal clubs en verenigingen dat gebruik maakt van de huidige accommodaties zal alternatieve huisvesting moeten vinden. Deze organisaties zijn vooralsnog niet meegenomen in de nieuwe gebouwen. Op basis van het ABC-beleid is de gemeente niet verantwoordelijk voor de huisvesting van

deze organisaties. Wel is de gemeente bereid mee te denken over vervangende ruimte.

- In de periode voorafgaand aan de realisatie van nieuwbouw zijn er nog wel investeringen nodig aan de huidige accommodaties. Hierbij zal uitgegaan moeten worden van minimale investeringen afhankelijk van de uiteindelijke bestemming voor het gebouw (sloop of verkoop). Voor de financiële berekeningen van dit accommodatiebeleidsplan is een inschatting gemaakt van noodzakelijke kosten op basis van het IHN rapport.

### 6.3 Keuze voor locaties en termijn van realisatie

Bij de locatiekeuze voor de wijksholen is rekening gehouden met de verkeerskundige en stedenbouwkundige structuur van de kern. Er is gekeken naar een redelijke geografische spreiding van voorzieningen over de kern en de ruimte die binnen het gemeentelijke concept-structuurplan is aangegeven voor in- en uitbreiding van woningbouw. Verder hebben mogelijk te voeren procedures en de staat van de huidige gebouwen geleid tot een prioritering en termijn voor realisatie van de wijksholen.



Nieuwe situatie Eelde-Paterswolde

### 6.3.1 Wijksschool Nieuwe Akkers

Binnen de herstructureringsplannen van de gemeente en woningbouwvereniging SEW voor de wijk Nieuwe Akkers kan ruimte gezocht worden voor de realisatie van een wijksschool passend in het totale plan voor de wijk.

Deze wijksschool moet ruimte bieden voor onderwijs, opvang 4–12 jarigen, een sportzaal en ruimte voor wijkactiviteiten. Er is de intentie om hier het Rooms Katholiek onderwijs, het Christelijk onderwijs en Openbaar onderwijs onder één dak te huisvesten.

Met het oog op verdere planvorming en procedures voor de herstructurering wordt uitgegaan van het in gebruik kunnen nemen van de wijksschool in 2011. Komt de herstructurering in een stroomversnelling dan kan deze wijksschool mogelijk eerder gerealiseerd worden.

### 6.3.2 Wijksschool Groote Veen

In het concept-structuurplan wordt als uitbreidingsgebied voor de kern Eelde-Paterswolde het gebied tussen de Wolfhorn, Esweg en de Burgemeester Legroweg aangewezen. Van oudsher wordt dit gebied ook wel “Groote Veen” genoemd. Bij de verdere planvorming voor woningbouw kan gelijktijdig aan of vooruitlopend op het uiteindelijke bestemmingsplan een wijksschool ontwikkeld worden.

Deze wijksschool moet ruimte bieden voor onderwijs, opvang 4-12 jarigen, een sporthallencomplex, jongerenactiviteiten en culturele uitvoeringen (in één van de sporthallen of andere ruimten). De bibliotheek heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de realisatie van een bibliotheekfunctie op deze locatie.

Met het oog op verdere planvorming en procedures, o.a. voor het structuurplan, wordt ervan uit gegaan dat deze locatie op z'n vroegst in gebruik genomen kan worden 2013.

### 6.3.3 Wijksschool Spierveen

De huidige locatie van OBS De Kooi (en gymzaal) is geschikt voor realisatie van een wijksschool met ruimte voor onderwijs, opvang 4–12 jarigen, een sportzaal en wijkactiviteiten.

Om zo weinig mogelijk gebruik te hoeven maken van tijdelijke oplossingen en daarmee gepaard gaande investeringen moet de realisatie van de wijksschool Groote Veen noodzakelijk voorafgaan aan de realisatie van wijksschool Spierveen. Hierdoor is in het in gebruik nemen van deze wijksschool niet eerder mogelijk dan in 2015.

Met betrekking tot de locatiekeuze zijn een aantal algemene en locatiegebonden argumenten te noemen:

- Met de keuze voor deze drie locaties is er sprake van een evenwichtige spreiding van voorzieningen passend in de totale voorzieningenstructuur van Eelde-Paterswolde (winkel- en zorgvoorzieningen).
- Er zijn weinig tot geen geschikte alternatieve locaties aan te geven. De beschikbare ruimte in Eelde-Paterswolde voor voorzieningen van deze omvang heeft zwaar meegewogen in de locatiekeuze.
- De keuze voor de wijk Nieuwe Akkers is ingegeven door de verkeerskundige structuur en het “voedingsgebied”, het gebied waar de meeste kinderen wonen en momenteel vandaan komen. De drie schoolbesturen hebben een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw binnen de wijk Nieuwe Akkers.

- De keuze voor de locatie Groote Veen is mede ingegeven door de omvang van de sportvoorziening en bijbehorende verkeersbewegingen. De staat van sporthal De Marsch maakt nieuwbouw noodzakelijk. De huidige locatie is minder geschikt voor nieuwbouw (in verband met de problemen die er nu al zijn met verkeer en parkeren, de ligging (grenzend aan het natuurgebied de Eelder- en Peizermeden) en ook vanwege de tijdelijke capaciteitsproblemen die er ontstaan voor tijdelijk herhuisvesten van sportactiviteiten bij het bouwen op de huidige plek).
- In de wijk Spierveen is de huidige locatie van OBS de Kooi qua ruimte het meest geschikt voor de realisatie van een nieuwe wijksschool.

Kanttekeningen bij de locatiekeuze en termijnen voor uitvoering zijn:

- Bij de verdere uitwerking van de plannen voor wijksschool Nieuwe Akkers zal nog uitgebreider onderzoek nodig zijn naar leerlingenstromen en daarmee de uiteindelijke grootte van deze school. In overleg met de drie schoolbesturen zal beoordeeld worden of dit nog leidt tot een andere schoolverdeling over de wijksscholen Nieuwe Akkers en Groote Veen.
- Er wordt in het scenario uitgegaan van realisatie van voorzieningen in Ter Borch (2009) voorafgaand aan de realisatie van de wijksscholen in Eelde–Paterswolde. Dit heeft te maken met de verhuizing van OBS Paterswolde Noord naar Ter Borch.

Zwembad Lemferdinge blijft, in ieder geval vooralsnog, gehandhaafd op de huidige locatie. Hier zijn een tweetal argumenten voor. Ten eerste hebben de 3 gemeentelijke zwembaden (naast Lemferdinge zijn dat De Leemdobben in Vries en Aqualaren in Zuidlaren) gezamenlijk een bezuinigingstaakstelling opgelegd gekregen van € 77.500 structureel, te realiseren in 2007.

Gesprekken hierover tussen de 3 zwembaden zijn inmiddels gaande. Het lijkt ons verstandig de resultaten hiervan af te wachten. Daarnaast is het sowieso verstandig om eerst de gebouwen-onderzoeken van De Leemdobben en Aqualaren af te wachten alvorens een besluit te nemen over de toekomst van zwembad Lemferdinge.

Twaalf van de veertien huidige accommodaties komen te vervallen voor welzijns-, onderwijs- en sportactiviteiten. Deze locaties komen vrij voor herontwikkeling. De opbrengsten van deze herontwikkeling zijn toegerekend aan de stichtingskosten voor nieuwbouw. In de financiële paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Verwijderd: s

## 6.4 Financiën

Om de haalbaarheid van het scenario te kunnen toetsen is er op basis van een aantal aannames een globale doorrekening van structurele jaarlasten gemaakt. Belangrijke onderleggers voor deze indicatieve doorrekening zijn de rapporten van IHN en de Grontmij. De ramingen zijn gebaseerd op een prognose voor het gebruiksklaar hebben van de nieuwe accommodaties. Hierbij is uitgegaan van realisatietermijnen die zo weinig mogelijk tijdelijke maatregelen vragen in de overgang van oud naar nieuw en waarmee dus onnodige kapitaalvernietiging wordt voorkomen. Na besluitvorming over dit plan worden in de trajecten voor de uitvoering de werkelijke kosten en dekkingsmogelijkheden verder in beeld gebracht.

Voor een juiste beoordeling van de haalbaarheid van het scenario zijn de gegevens van het rapport van IHN en de berekeningen voor nieuwbouw van het voorgestelde scenario, die zijn uitgevoerd door de Grontmij, met elkaar vergeleken. IHN heeft de totale investeringskosten voor de 14 huidige accommodaties berekend voor renovatie uitgaande van een reële toekomstwaarde voor de komende 15 jaar. Uit deze vergelijking blijkt dat nieuwbouw een



voordeel heeft boven renovatie. Voor zowel renovatie als nieuwbouw geldt echter dat er grote investeringen nodig zijn de komende jaren.

De geraamde investeringen zijn omgerekend naar een structurele jaarlast. Bij de berekening hiervan is onderscheid gemaakt tussen financiering vanuit het zgn. bevoegd gezag en vanuit de lokale overheid. De gemeente dient vanuit het lokaal onderwijsbeleid de volgende lasten te dragen:

- de kapitaallasten van een gebouw,
- de verzekeringskosten van een gebouw,
- de belastingen voor een gebouw en
- de onderhoudslasten voor de buitenkant van een gebouw.

De lasten die door het bevoegd gezag gedragen moeten worden, worden één op één doorberekend aan het bevoegd gezag. De financiële consequenties ten aanzien van het bevoegd gezag hebben dus geen invloed op de middelen voor lokaal onderwijs.

In de ramingen voor de nieuwbouw is uitgegaan van een aantal aannames:

- De gebouwen worden in 40 jaar afgeschreven.
- Er is gerekend met een rentepercentage van 6% conform huidig beleid.
- Op de gronden wordt niet afgeschreven, maar wel rente berekend.
- De stichtingskosten van de nieuwe locaties zijn ontleend aan het Grontmij-rapport.
- De onderhoudskosten van de buitenzijden van de gebouwen zijn gebaseerd op de rijksnorm voor schoolgebouwen.
- Het streven is dat de nieuwe situatie wordt gedekt door de vrijval uit de oude situatie.
- In de ramingen zijn nog geen huuropbrengsten meegerekend, deze opbrengsten zijn afhankelijk van nog te maken keuzes.
- Daarnaast zijn de incidentele middelen voortvloeiende uit de verkoop van de oude locaties als jaarlijks dekkingsmiddel

ingezet. De opbrengsten worden in een reserve gestort en aansluitend wordt deze reserve gedurende een periode van 40 jaar aangewend.

- In verband met keuzes die nog gemaakt moeten worden over de zwembaden (zie hoofdstuk 6) is de door IHN geraamde investering van circa € 2.200.000,- voor de komende jaren niet meegenomen in de ramingen voor het toekomstscenario. Voor deze kosten zal in een ander kader dekking gezocht moeten worden afhankelijk van nog te maken keuzes.

De globale structurele jaarslast loopt op en is vanaf 2015 € 1.550.000,-. Voor de goede orde moet hier gezegd worden dat de structurele last voor renovatie, berekend door IHN om de huidige gebouwen weer toekomstwaardig te krijgen, hoger uit zal vallen.

Ter dekking van de structurele last zijn middelen beschikbaar vanuit de reguliere begroting en vrijvallende middelen vanuit de huidige accommodaties. In totaal gaat dit om € 950.000,-. De berekende vrijval uit de huidige locaties is ons inziens een reële indicatie op basis van de huidige inzichten.

Samenvattend komt dit neer op de volgende raming van extra benodigde financiële middelen.

Structurele last	€ 1.550.000,-
Dekking	€ 950.000,-
<b>Structureel tekort</b>	<b>€ 600.000,-</b>

Er zijn mogelijkheden bij de uitwerking van het scenario om het structurele tekort naar beneden te brengen afhankelijk van verdere keuzes. Hierbij kan aan de volgende zaken worden gedacht:

- Door kapitaalslasten van de nog noodzakelijke instandhoudingskosten, € 2.300.000,-, voor de huidige gebouwen eenmalig te dekken kan de structurele last verminderd worden met € 150.000. Voor dekking hiervan kan gedacht worden aan de reserves.
- Mogelijke voordelen op het gebied van stichting en beheer van de nieuwe accommodaties cq (maatschappelijk) vastgoedbeleid. Onderdeel van dit beleid is onder andere meer de financiële transparantie en keuzes in de doorberekening van kosten (huurtarieven) aan de gebruikers.
- Wordt er gekozen voor een renteberekening van 5% ipv de huidige 6% over 40 jaar dan levert dit forse verlaging van het structurele tekort op van € 110.000,-.
- Er ontstaan positieve effecten op de exploitatie door vermindering van het aantal gebouwen en manier van bouwen (duurzaam bouwen).
- Er kan gekozen worden voor extra investeringen voor het accommodatiebeleid.\*

\* Via de algemene uitkering ontvangen gemeenten de middelen voor onderwijshuisvesting. Op basis van eigen politieke keuzes worden deze middelen ingezet voor de verschillende beleidsterreinen. Uit de berekeningen, in het rapport van de Grontmij, blijkt dat de realisatie van de onderwijsvoorzieningen voor Eelde–Paterswolde budget neutraal kan verlopen met de inzet van de normbedragen zoals opgenomen in de algemene uitkering. Daarbij speelt verder dat er nieuwe wetgeving vanuit het rijk komt voor de financiering van het onderwijs, de zgn lumpsumfinanciering. Deze verandering zal waarschijnlijk gepaard gaan met een uitlichting van middelen uit het gemeentefonds. Dit pleit ons inziens voor een nadere discussie over de mogelijkheden voor een herschikking van middelen.

## HOOFDSTUK 7 AANBEVELINGEN

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn aanbevelingen geformuleerd voor de werkwijze voor de uitvoeringstrajecten, het tot stand komen van de gebouwen, exploitatie en beheer, de huidige accommodaties en financiën. Ook worden aanbevelingen gedaan voor het ontwikkelen van beleid dat wenselijk en noodzakelijk wordt gezien voor een goede uitvoering van het accommodatieplan Eelde-Paterswolde.

### 7.2 Werkwijze exploitatie en beheer accommodaties

#### Aanbeveling 1

*Het is voor de toekomst van belang dat er, om te beginnen, een samenhangend vastgoedbeleid tot stand komt waarin de volgende zaken worden onderzocht;*

- vastgoedmanagement en beheer,*
- financiële transparantie en*
- organisatieontwikkeling.*

*Hiervoor zal er eerst opdracht moet worden gegeven voor het opstellen een plan van aanpak door een extern vastgoedadviseur.*

#### Toelichting:

Het verdient aanbeveling beheer en exploitatie van accommodaties te optimaliseren en professionaliseren met als doel meer rendement te halen uit maatschappelijk vastgoed, zijnde gemeentelijke gebouwen en terreinen voor de functies onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Het plan van aanpak van de externe vastgoedadviseur is vervolgens leidraad voor de benodigde projectstructuur. Na vaststelling van dit beleid komt nadere uitwerking van eventuele oplossingsrichtingen aan de orde.

Het uitvoeren van deze aanbeveling is een belangrijke kaderstellende stap die nodig is voorafgaand aan de uitvoeringstrajecten voor de nieuwe accommodaties.

### 7.3 Werkstructuur vervolgtraject per locatie

#### Aanbeveling 2

*Het verdient aanbeveling het vervolgtraject in te gaan met het opstellen van een plan van aanpak, waarin de volgende projectfases uitgebreider in beeld worden gebracht:*

- definitiefase*
- ontwerpfase*
- bestekfase*
- aanbestedingsfase*
- realisatiefase*
- nazorg- en beheerfase*

#### Toelichting

Na vaststelling van het accommodatiebeleid waarin de visie en het beleid van de gemeente zijn vormgegeven, kan worden gestart met de uitvoering. In de definitiefase moeten de projectdefinitie, het projectplan en de projectorganisatie met daarbij een intentieverklaring door de verschillende partijen nader uitgewerkt worden.

Een werkstructuur met stuurgroep, projectgroep en een klankbordgroep is meestal gebruikelijk in deze fase.

Naast beeldvorming, randvoorwaarden, programma's van eisen alsmede planning is het aan te bevelen in dit stadium ook mogelijkheden op het gebied van contractvorming en financiering te onderzoeken.

Het uiteindelijk vast te stellen projectplan per locatie is bepalend voor de volgende uitvoeringsfases. Daarbij zijn de uitgangspunten

o.a.: “Vorm volgt Visie” en een maximale inzet van alle partijen op het gebied van effectief ruimte gebruik en medegebruik.  
De ervaring leert dat het gaat om complexe, inspirerende maar soms ook taaie trajecten waar een dergelijk basisdocument essentieel is voor de voortgang.

#### **7.4 Huidige accommodaties en locaties**

##### Aanbeveling 3

*Er wordt, nadat de raad tot besluitvorming is gekomen, gecommuniceerd met de eigenaren/hoofdgebruikers van alle huidige accommodaties over de instandhouding/investeringen en waar nodig over alternatieve huisvesting.*

##### Toelichting

Inzet is dat kapitaalvernietiging wordt voorkomen en dat instellingen tijdig op de hoogte zijn van de noodzaak om te zoeken naar een alternatieve ruimte (al dan niet aanhakend bij een van de nieuw te bouwen accommodaties).

#### **7.5 Financiën**

##### Aanbeveling 4

*De opbrengsten uit deze locaties worden toegeschreven aan de uitvoering van het Integraal Accommodatiebeleid en gestort in een bestemmingsreserve Integraal Accommodatiebeleid.*

##### Toelichting

Deze opbrengsten zijn nodig ter financiering van het scenario voor de wijkscholen. Er zijn de komende jaren veel middelen gemoeid voor het accommodatiebeleid voor de drie kernen (de kernen Zuidlaren en Vries volgen nog). Door met een bestemmingsreserve te werken is er een beter beheer van de geldstromen voor de planvorming en uitvoering van het Integraal Accommodatiebeleid mogelijk.

## **BIJLAGEN**

1. **Plattegrond**
2. **Tabel demografische gegevens Eelde- Paterswolde**
3. **Beschrijving bestaande voorzieningenaanbod**
4. **Beschrijving voorzieningen buurgemeenten**
5. **Samenvatting huidig gemeentelijk beleid m.b.t. accommodaties**
6. **ABC indeling: verantwoordelijkheid van de gemeente in huisvesting**
7. **Samenvatting totaalrapport gebouwenonderzoek IHN**
8. **Resultaten en conclusies behoefteonderzoek kern Eelde-Paterswolde**
9. **Verslag informatieavonden**
10. **Verslag deelsessies**