

Beoordeling aanvraag dorps huis De Groeve.

Algemeen.

Dorps huis De Groeve is in 2002 ingrijpend gerenoveerd en verdubbeld qua grootte. Het dorps huis is nu ca. 260 m² groot. Normaal gesproken zijn gebouwen na ca. 20 à 25 jaar aan een renovatie/upgrading toe. Dat houdt in dat De Groeve zo rond 2025 weer aan de beurt is.

Het gebouw is niet door IHN beoordeeld, omdat het gebouw nog recentelijk is gerenoveerd.

Plan van het dorp.

Dorps huis is in 2002 gerenoveerd en qua oppervlakte verdubbeld. Er is toen rekening gehouden met gebruik als peuterspeelzaal, jeugdsoos, dorps huisfunctie.

Argumenten om nu nog eens uit te renoveren en uit te breiden zijn:

1. Toiletvoorzieningen voldoen niet aan de moderne eisen
2. Keuken te klein en voldoet niet aan moderne eisen. Ontbreekt aan voldoende bergruimte
3. Aanbrengen semi-permanent toneel
4. Ontbreekt aan voldoende bergruimte
5. Uitbreiding vloeroppervlakte vanwege toename inwoners
6. Meer oppervlakte, betekent dat minder met inrichting geschoven hoeft te worden
7. Ruimere mogelijkheden voor mede-gebruik van school. Ook kunnen dan eenvoudige gymlessen voor onderbouw gegeven worden
→ Afhankelijk van noden/budgetten school
8. Vanwege ligging en faciliteiten is TSO (overblijven) nu beperkt realiseerbaar
→ Afhankelijk van noden/budgetten school
9. Afsluitbare ruimte aanwezig voor personeel peuterspeelzaal/ TSO/BSO
→ Voor zover TSO/ BSO, afhankelijk van noden/budgetten school
10. Aparte toegang voor peuterspeelzaal/ BSO/ TSO
→ Voor zover TSO/ BSO, afhankelijk van noden/budgetten school

Op woensdag 25 februari j.l. is overleg geweest met dhrn. Sloot en Geertsema.

Aangegeven is dat de wensen van De Groeve meegenomen hadden moeten worden in de renovatie van 2002.

Het verweer van De Groeve is dat het plan destijds was ingegeven en beperkt door de financiële mogelijkheden die het dorps huisbestuur toen had. Inmiddels is duidelijk dat het dorps huis voldoet aan een grote behoefte. Ook heeft het dorps huisbestuur nu meer financiële armslag.

Aangegeven wordt dat de gemeente als richtlijn – afhankelijk van de activiteiten - een omvang voor een dorps huis hanteert van 250 à 300 m². Hiervan uitgaande kan De Groeve voor dorps huisactiviteiten uitbreiden met ca. 40 m². De wensen 1 t/m 6 kunnen daarbinnen worden aangepakt. Voor de invulling van wensen 7 t/m 10 is het dorps huisbestuur vooral aangewezen op deelname van en bekostiging door andere partijen: onderwijs; commerciële kinderopvanginstelling, etc...

De Groeve ziet vooralsnog af een grote uitbreiding. Gedacht wordt nu aan een uitbreiding met ca. 70 m² tbv verenigingsruimte + interne aanpassingen aan het gebouw.

Argumenten:

- (1) stimuleren meer multifunctionaliteit in De groeve (toneel, bergruimte, bibliotheek, etc)
- (2) meer mogelijkheid medegebruik door de school (grotere bijeenkomsten)
- (3) de uitbreiding in 2003 is ingegeven door de financiële mogelijkheden van de dorpsvereniging toen. Nu blijkt dat de bezetting zo hoog is dat achteraf gezien voor een nog grotere uitbreiding gekozen had moeten worden.

De totale kosten hiervan bedragen uitgaande van € 2.000 per m²: € 140.000. Daarnaast nog de kosten van interne aanpassing moet rekening gehouden worden met een investering van ca. € 150.000.

Uitgaande van de 2/3 – 1/3 e regeling komt dat neer op een gemeentelijke bijdrage van € 100.000.

Gemeentelijke beoordeling.

Toetsingskader:

Richtlijnen dorpshuisbeleid:

- Nodig: een grote zaal (150-200 m²; uitgaande 100 personen x 1,5 m²); vergaderzaal (25 m²); entree/ keuken/ hal etc (ca. 75 m²). Totaal ca. 250 à 300 m²
- Deugdelijk investerings-, financierings- en exploitatieplan;
- Voor uitbreiding en vervanging is goede door college goedgekeurde inhoudelijke onderbouwing nodig.

Interpretatie Plan dorp t.o.v. toetsingskader:

Verbetering en uitbreiding van het dorpshuis is pas rond 2020 aan de orde. Dan speelt ook opnieuw de vraag nieuwbouw of renovatie. In de komende jaren hebben we het over een minder grote upgradering. De wensen van het dorp zijn valide voor wat betreft:

- verbetering, renovatie, bar en keukenfaciliteiten (niet berekend op bezoekersaantallen).
- ca. 40 extra m² tbv extra dorpshuisfuncties tot een gebouw grootte van max. 300 bvo, mits goed bouwplan, bezettingsplan met bijbehorende financiële plannen.

Kansen zijn:

- aanbouw tbv combinatie bso/ peuterspeelzaalwerk;
- extra bibliotheekfunctie (Yde gaat uit van 25 m²) Cultuur levert budget?
- bijbouwen tbv onderwijsfuncties, maar dan wel tlv huisvesting onderwijs.

Overall conclusie:

1. Vanuit dorpshuizenbeleid is renovatie, uitbreiding van het dorpshuis na 6 jaar bouwkundig en eigenlijk ook functioneel, moeilijk te verantwoorden.
 - Bouwkundig. Een grotere renovatie vindt normaal gesproken na 15 tot 20 jaar plaats en niet al na 6 jaar. En een renovatie willen we juist niet, omdat we daarmee een mfa (waarin ook de school is opgenomen) verder in de tijd naar achteren schuiven.
 - Functioneel. In de renovatie en uitbreiding van 2002 is voorzien in een peuterspeelzaalwerk (en BSO). Ontwikkelingen hierin hadden in 2002 moeten worden voorzien.

2. Als je iets wilt doen, kun je denken aan:
 - Instemmen met upgradering kantine en keuken;
 - Instemmen met uitbreiding met 40 m² tbv meer functionaliteit dorps huis;
 - Instemmen met beschikbaar stellen van benodigde krediet van € 60.000 zijnde 2/3 deel van € 90.000 (inschatting kosten obv € 2.000 m² x 40 m² + interne aanpassing).
3. Vanuit onderwijs kan er behoefte zijn aan integratie van functies, die nu in de school of elders plaatsvinden, in het dorps huis (schoolgym onderbouw, TSO). Budget vanuit onderwijs. Ook bestaan er mogelijk kansen vanuit kinderopvang/ bso; budget van commerciële instelling. Danwel vanuit cultuur: bibliotheekuitleenpunt; danwel extra budget vanuit gemeente/ cultuur.

Beoordeling aanvraag dorps huis Zuidlaarderveen.

Algemeen.

Dorps huis Zuidlaarderveen is uit 1986 en is nu dus 23 jaar oud. Normaal gesproken zijn gebouwen na 20 à 25 jaar aan een renovatie/upgrading toe.

Het multifunctioneel centrum is 479 m2 groot. Het gebouw kan waarvan:

sport

Douches/ kleedkamers	110 m2
Toiletten buitensport	18 m2
Bar/ kantine/ keuken/ garderobe/ entree	<u>65 m2</u>
	193 m2

dorps huis

Grote zaal	168 m2
Toneel	27 m2
Vergaderruimte	27 m2
Bar/ kantine/ keuken/ garderobe/ entree	<u>65 m2</u>
	287 m2

*

Bar/ kantine/ keuken/ garderobe/ entree *129 m2 (helft dorps huis/ helft voetbal)*

IHN.

Volgens IHN is de komende jaren voor renovatie van dorps huis De Zaandorre een investeringsbedrag van ca. € 250.000 (kosten nodig om een goed gebruik van het gebouw tot 2019 te kunnen garanderen (zie rapport IHN). Van dit bedrag is ca. € 130.000 regulier cyclisch onderhoud en ca. € 120.000 aanbevelingen/ upgrading.

Belangrijkste aanbevelingen zijn: het functioneel aanpassen van ruimten (vervanging zeecontainer door permanente voorziening); het aanpassen van cv-installatie en herbestrating.

Deze extra werkzaamheden t.o.v. regulier onderhoud zouden voor subsidie in aanmerking kunnen komen. Op basis van 2/3 – 1/3 regeling kan – uitgaande van IHN – mogelijk aanspraak op een subsidiebedrag van max. € 80.000.

In het plan van IHN is rekening gehouden met een uitbreiding van het gebouw met 20 m2 opgenomen voor de vervanging van de zeecontainer.

Plan van het dorp.

Dorps huis Zuidlaarderveen is uit 1986. Het dorp kampt al jaren met knelpunten in het dorps huis. Daaraan is – in afwachting van het IAB – niets gedaan.

Belangrijkste knelpunten, oplossingen:

- extra aan vergader/bijeenkomstruimte (is nu tekort) → ?

- verbetering, renovatie, vergroting bar en keukenfaciliteiten (niet berekend op toegenomen bezoekersaantallen) → akkoord
- verbetering, renovatieopslag van voedingswaren (is nu zeecontainer) → akkoord
- faciliteit peuterspeelzaal dient te voldoen aan wettelijk eisen (zit nu in basisschool?) → niet valide
- verbetering, renovatie sanitair kleedruimtes (hygiëne en veiligheid, en comfort) en aanpassing installaties aan wettelijke eisen → niet valide
- bijbouwen extra kleedruimtes → niet valide

Totale kosten worden door de Initiatiefgroep Zuidlaarderveen geraamd op € 241.000,--, waarvan 2/3 voor rekening gemeente (d.i. € 160.665).

De upgradering en aanpassing voetbalaccommodatie kost volgens initiatiefnemers plan Zuidlaarderveen ca. € 60.000; het merendeel van de kosten – ca. € 180.000 - gaat zitten in het dorpshuisdeel. Volgens het plan wordt uitgegaan van uitbreiding met 70 m2 BVO.

Gemeentelijke beoordeling.

Toetsingskader:

Richtlijnen dorpshuisbeleid:

- Nodig: een grote zaal (150-200 m2; uitgaande 100 personen x 1,5 m2); vergaderzaal (25 m2); entree/ keuken/ hal etc (ca. 75 m2). Totaal ca. 250 à 300 m2
- Deugdelijk investerings-, financierings- en exploitatieplan;
- Voor uitbreiding en vervanging is goede door college goedgekeurde inhoudelijke onderbouwing nodig.

Richtlijn sport:

- alle voetbalaccommodaties hebben in de gemeente hebben minimaal vier kleedkamers (zo ook die in Zuidlaarderveen);
- Uitgangspunt is ZFC-accommodatie (is meest recente) per kleedkamer/ douches: 25 m2 nvo
behandelkamer en scheidrechttersruimte: 10 m2 nvo
verkeersruimte/ sanitair opslag 1,27%.

Interpretatie IHN, Plan dorp t.o.v. toetsingskader:

Verbetering sanitair en kleedruimten is pas in 2020 aan de orde. Dan speelt ook opnieuw de vraag nieuwbouw of renovatie. In de komende jaren hebben we het over een minder grote upgradering. De wensen van het dorp zijn valide voor wat betreft:

- verbetering, renovatie, vergroting bar en keukenfaciliteiten (niet berekend op toegenomen bezoekersaantallen);
- verbetering, renovatieopslag van voedingswaren (is nu zeecontainer)
- verbetering, renovatie sanitair kleedruimtes (hygiëne en veiligheid, en comfort) en aanpassing installaties aan wettelijke eisen. Wel aanpassen aan wettelijke eisen dwz: legionella-proof en aanpassen van cv, maar geen renovatie van sanitair en kleedruimtes (dat staat pas in 2020 gepland).
- 20 extra m2 zowel tbv sportaccommodatie als dorpshuisdeel.

De volgende wensen zijn in principe niet valide:

- extra aan vergader/bijeenkomstruimte met ca. 50 m2. Het dorp heeft een vergaderruimte; een toneelzaal en een kantinedeel. Ook kan uitgeweken worden naar

- de school; danwel kan thuis vergaderd worden. Een specifieke extra vergaderruimte lijkt niet nodig. Wellicht kunnen partijen behoefte aan vergaderruimte beter afstemmen;
- faciliteit peuterspeelzaal dient te voldoen aan wettelijk eisen. Peuterspeelzaal zit nu in de basisschool. Er is geen sprake van overplaatsing van de peuterspeelzaal naar het dorpshuis.
 - verbetering, renovatie sanitair kleedruimtes (hygiëne en veiligheid, en comfort) en aanpassing installaties aan wettelijke eisen. Geen verbetering, renovatie sanitair kleedruimtes (dat staat pas in 2020 gepland), wel aanpassen aan wettelijke eisen dwz: legionella-proof en aanpassen van cv;
 - bouwen extra kleedruimtes. Zuidlaarderveen heeft net als alle andere buitensportaccommodaties 4 kleedruimtes conform KNVB-norm. En dat is al 2 meer dan de VNG-norm, die uitgaat van 2 kleedruimtes per wedstrijdveld. Dan moet Zuidlaarderveen de behoefte en bezetting van kleedruimtes maar beter programmatisch opzetten.

Overall conclusie:

- Instemmen met upgrading kantine en keuken + uitbreiding van opslag;
- Instemmen met aanpassen kleed-accommodaties aan wettelijke eisen (legionella + cv-installatie);
- Instemmen met beschikbaar stellen van benodigde krediet van € 80.000 zijnde 2/3 deel van € 120.000 (conform IHN).