

Onderwerp Haalbaarheidsonderzoek wijkcentrum Oosterparkwijk

Steller Alkema / Horst

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 050 367 69 50 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 7080589

Datum 31-08-2018 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief willen wij u informeren over het haalbaarheidsonderzoek naar een nieuw wijkcentrum voor de Oosterparkwijk. In het raadsvoorstel (6727752) begin 2018 over de wijkontwikkeling Oosterparkwijk / renovatie Heesterpoort hebben wij u hierover al geïnformeerd. Door de sloop van het Treslinghuis en het in 2020 vrijkomen van de Siebe Jan Boumaschool is er een kans ontstaan om op die locatie een nieuw wijkcentrum voor de Oosterparkwijk te realiseren. De Bewonersorganisatie Oosterpark, de accommodatiebesturen uit de Oosterparkwijk en WerkPro hebben samen met de Groningse prijswinnaars van de landelijke prijsvraag WHO CARES (ontwerpprijsvraag voor nieuwe vormen van zorg, wonen en ondersteuning), team Care2Share, een haalbaarheidsonderzoek hier naar uitgevoerd. Het haalbaarheidsonderzoek treft u in de bijlage aan.

### **Achtergrond**

In 2013 hebben wij in het kader van de accommodatienota 'Met de blik op de wijk' aangegeven dat onze intentie is om een centrale ontmoetingsplek te realiseren in de Oosterparkwijk. In de Oosterparkwijk bezoekt 10% van de bewoners een gesubsidieerd buurtgebouw één keer per maand of vaker. Hierin vervulde het Treslinghuis een unieke positie. Het was een niet door de gemeente gesubsidieerd gebouw dat geëxploiteerd werd door de stichting WerkPro; 23% van de bewoners in de wijk gaf aan hier graag te komen en gebruik van te maken. In de accommodatienota was aangekondigd te starten met het proces om met bewoners te onderzoeken welke wensen en mogelijkheden er in de wijk zijn om een brede ontmoetingsfunctie voor alle wijkbewoners te realiseren.

### **Initiatief vanuit de wijk**

Het Treslinghuis van eigenaar Nijestee was een belangrijk sociaal ankerpunt in de wijk en met het verdwijnen ervan eind 2017 verdween een belangrijke plek in de wijk. Bewoners van de Oosterparkwijk maken zich zorgen over de toekomstige sociale verbinding in de wijk en daarom is een initiatiefgroep uit de wijk opgestaan. De wijk heeft zelf een visie gemaakt met wat zij belangrijk vinden: *'Wij hebben een droom. Het buurtcentrum dat de Oosterpark verdient'* (2017). In deze visie staat hoe de wijk de toekomst van de verschillende accommodaties ziet en waar naar hun optiek een nieuw bruisend wijkcentrum voor de Oosterparkwijk aan moet voldoen. De Siebe Jan Boumaschool aan de Oliemuldersweg wordt hierin naar voren geschoven als unieke kans voor de wijk.

Met de opstellers van de visie is afgesproken dat we onderzoeken in hoeverre de Siebe Jan Boumaschool geschikt te maken is als nieuwe hart van de wijk.

### **Conclusie haalbaarheidsonderzoek**

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de Siebe Jan Boumaschool geschikt is om het nieuwe hart van de wijk te worden. Deze locatie kan een brede ontmoetingsfunctie voor alle wijkbewoners worden. Een nieuw wijkcentrum in - gedeeltelijk een monumentaal pand - aan het Pioenpark waar ook de speeltuinvereniging SV Oosterpark in kan worden gehuisvest. De panden en het park hebben veel potentie. Onze ambitie is om dit pand te behouden voor de wijk en extra gebruikersmogelijkheden van het pand voor de buurt te creëren. De ruimtes zijn geschikt voor in ieder geval een wijkrestaurant, sport-en spelruimte, kantoor- en vergaderruimte, ateliers, werkplaatsen en ruimtes voor bijeenkomsten. De financiële haalbaarheid is onderzocht op basis van kengetallen en gebaseerd op actuele marktprijzen. Hieronder gaan we op de verschillende aspecten verder in.

### **Inhoud buurtcentrum**

Er is een behoeftescan in de Oosterparkwijk uitgevoerd naar de verschillende functies die belangrijk zijn voor de wijk:

#### *Ontmoeten*

In het kader van eenzaamheidsbestrijding en het bevorderen van sociale verbinding geven bewoners in de Oosterparkwijk aan dat er behoefte is om op meerdere plekken terecht te kunnen voor laagdrempelige sociale activiteiten. In de Oosterparkwijk wonen circa 12.000 inwoners. Dit is 6% van het totale aantal inwoners van de stad. Deze inwoners maken gebruik van ongeveer 10% van het totale budget van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Het voorzien in laagdrempelige ontmoetingsplekken kan bijdragen aan minder gebruik van dure maatwerkvoorzieningen uit de WMO. Om iedereen mee te kunnen laten doen is behoefte aan plekken waar "kleine" (wijk)bijeenkomsten plaats kunnen vinden maar ook zijn grotere locatie(s) gewenst waar meer dan 80 wijkbewoners aanwezig kunnen zijn.



#### *Eten & drinken - wijkrestaurant en café*

Eten en drinken verbindt en kan helpen bij ondersteuning en bewustwording van een gezonde leefstijl. Op de lange termijn kan dit bijdragen aan een betere algemene gezondheid en lagere zorgkosten. Ook biedt een dergelijke plek kansen voor participatie aan wijkbewoners, kan helpen bij het dichten van een gat naar de arbeidsmarkt en biedt een nuttige dagbesteding ten behoeve van o.a. preventie van sociale uitsluiting en eenzaamheid. Ook kan dit een plek zijn waar 'oude' en 'nieuwe' Oosterparkers elkaar ontmoeten.

#### *Atelier en werkplaats*

In de Oosterparkwijk is behoefte aan werkplekken en dagbestedingsplaatsen voor een grote groep wijkbewoners. Dit kan op het vlak van werkgerelateerde kennis en vaardigheden om bijvoorbeeld de kansen op de arbeidsmarkt te vergroten (ICT, handvaardigheden, techniek), maar ook op het gebied van mantelzorg- en lotgenotenervaringen.

#### *Kantoor & spreekkamer*

In de Oosterparkwijk, maar ook daarbuiten, participeren wijkorganisaties en zelfstandigen en dat biedt (arbeids)kansen voor bewoners. Om deze kansen te optimaliseren en om zelfstandigen de wijk te betrekken zijn flexibele kantoorruimtes nodig. Hierdoor kunnen bewoners projecten voor en door de wijk opzetten die van betekenis zijn in de wijk.

#### *Sport, spel & cultuur*

Bewegen, ontspannen en cultuur zijn een verbindende factor en belangrijk voor de fysieke en mentale ontwikkeling en gezondheid. Spelen en deelname aan activiteiten is gerelateerd aan een betere ontwikkeling, algemene gezondheid, kwaliteit van leven en lagere zorgkosten. Een voorwaarde voor participatie is dat (beweeg) activiteiten, ontspanning en cultuur voor alle wijkbewoners binnen handbereik liggen en zichtbaar zijn. Voorbeelden zijn de speeltuinen en veldjes in de wijk, maar ook accommodaties om binnen te bewegen, zoals peutergym of bewegen voor ouderen. Ook kan gedacht worden aan plekken voor computerlessen, een kaartclub of sjoelclub. Er is een ruime programmering aan sport, spel en cultuur in de wijk maar er is behoefte aan een verbindend wijkcentrum om verschillende initiatieven verspreid over de wijk een podium te bieden.

De uitgevoerde wijkscan laat zien dat er in de Oosterparkwijk vanuit diverse accommodaties van alles wordt gedaan. Er zijn zo'n zeventig activiteiten waar veel mensen op af komen. Doordat deze initiatieven zich niet concentreren rondom één plek, maar verspreid door de wijk te vinden zijn, is de kracht dat er altijd wel iets in de wijk te beleven is voor een bewoner. Het risico is dat er onvoldoende verbinding is tussen deze initiatieven en activiteiten zijn weggevallen door het verdwijnen van het Treslinghuis. Het nieuwe wijkcentrum moet als verbindend fundament gaan werken om bestaande initiatieven te behouden, te verbeteren en te versterken.

### **Gebouw**

In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de karakteristieken en buitenruimte van de twee gebouwen, waarna er, in het kader van toekomstig gebruik als Wijkcentrum Oosterparkwijk, denkrichtingen, potentieel gebruik van gebouwen en buitenruimte zijn uitgewerkt. Ook is er aandacht besteed aan mogelijke verduurzaming van de gebouwen en de toegankelijkheid van het gebouw.

De Vensterschool biedt vanwege de ruime opzet van het gebouw flexibiliteit om veel verschillende functies in te passen. De huidige schoolkantine (88 m<sup>2</sup>) op de begane grond is door de nabijheid van een keuken een geschikte plek voor het wijkrestaurant als belangrijke ontmoetingsruimte. Vanuit deze ruimte is mooi zicht over het water en kan een verbinding worden gemaakt met een terras in de buitenruimte. Aan de oostkant van de begane grond is het huidige speellokaal gesitueerd (85 m<sup>2</sup>). Deze ruimte is geschikt als sport- en spelruimte en kan ook voor grote bijeenkomsten worden gebruikt. Aan de zuidzijde zijn ruimtes aanwezig (55-58 m<sup>2</sup>) die een goede afmeting hebben voor vergaderruimtes, een kantoorfunctie en eventueel ateliers. Aan de noordzijde is een relatief grote ruimte gesitueerd (86 m<sup>2</sup>). De ruimte is geschikt om als bijeenkomstruimte of atelier te gebruiken, maar zou ook geschikt kunnen zijn voor de speeltuinvereniging SV Oosterpark.

Door de rijksmonumentale waarden van de Siebe Jan Boumaschool is het gebouw niet voor alle functies geschikt. Ook vanuit het oogpunt van beleving van dit bijzondere gebouw is het niet wenselijk om grote structurele ingrepen in het gebouw te doen. Daarmee zouden veel karakteristieken verloren gaan. Op de begane grond kunnen ateliers, werkplaatsen en bijeenkomstruimtes in een van de lokalen (50 m<sup>2</sup> per stuk) of de ruimte met de erker (13 m<sup>2</sup>) worden ingepast. Op de verdieping is in de lokalen (ook 50m<sup>2</sup> per stuk) ruimte voor bijvoorbeeld verhuurbare ruimtes of kantoren. De zolder kan dienen als opslagruimte.

### **Inpassing in het park**

Door aanpassingen in het park wordt de relatie met de omgeving versterkt en wordt het wijkcentrum beter bereikbaar en herkenbaar als hart van de wijk. Hiervoor is een betere aansluiting van voetpaden rond de gebouwen op routes naar het park en de omgeving nodig. Een verbeterde en verbindende padenstructuur kan worden vormgegeven in aansluiting op de bestaande padenstructuur van het park. Hierin kunnen tussen de lange routes in noord-zuidrichting nieuwe verbindingen worden gemaakt naar de buitenruimtes rond de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool. In aansluiting hierop kunnen de buitenruimtes rond de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool beter met elkaar worden verbonden zodat meer samenhang in het gebied ontstaat. Bij de Vensterschool kan een aantrekkelijke plek of terras aan het water worden gemaakt voor het wijkrestaurant. Ook de verbinding met het speeltuinterrein van SV Oosterpark is belangrijk. Op de schaal van het gehele Pioenpark bekeken maakt de buitenruimte van SVO met de diverse



speelplekken onderdeel uit van dezelfde groene ruimte als waarin het huidige schoolplein van de Siebe Jan Boumaschool ligt en is het wenselijk om de buitenruimte met de speeltoestellen meer onderdeel te laten worden van de buitenruimte van het gehele wijkcentrum. Het oude “boomstammegebouw” willen we dan slopen. Zo ontstaat een samenhangend geheel van toegankelijke wijkfuncties op deze plek.

### Financiële haalbaarheid

In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de benodigde investering. De investering is opgebouwd uit drie delen: onderhoud, transformatie en openbare ruimte. De gebouwen zijn globaal geïnspecteerd en de kostendeskundige heeft op basis van kengetallen - gebaseerd op actuele marktprijzen - een raming gemaakt. Het zou in onze ogen mogelijk kunnen zijn om de totale investering niet in één keer te doen maar uit te smeren over een langere periode. De investering is wel nodig om het wijkcentrum op de meest optimale manier te kunnen gebruiken. Daarnaast worden het komende jaar de geraamde bedragen, gebaseerd op kengetallen uit de markt verder verfijnd en gespecificeerd zodat u uiteindelijk hierover een besluit kan nemen.

### Investering

|  | <i>inclusief btw</i> | <i>exclusief btw</i> |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Raming totale investering:</b>          | € 2.741.000,-        | € 2.265.290,-        |
| <b>Mogelijk te faseren investeringen:</b>  | € 559.000,-          | € 462.000,-          |
| <b>Bijkomende kosten &amp; onvoorzien:</b> | € 735.000,-          | € 607.000,-          |
| <b>Raming minimale investering:</b>        | €1.447.000,-         | € 1.196.290,-        |

Niet alleen de benodigde investering wordt het komende jaar verder inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de dekking voor deze investering. Op dit moment zijn de onderstaande dekkingsbronnen in beeld. Ook kijken we of het Groninger Monumentenfonds hier iets in kan betekenen zodat ook andere partijen mee kunnen financieren zoals externe fondsen.

### Inschatting dekkingsbronnen:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Bijdrage O.O.G. (onderhoud):</b>          | € 300.000,-  |
| <b>Gebiedsteam:</b>                          | € 650.000,-  |
| <b>Sloop SVO pand i.p.v. instandhouding:</b> | € 350.000,-  |
| <b>Totaal dekking:</b>                       | €1.300.000,- |

### Exploitatie wijkcentrum

De accommodatiebeheerders hebben aangegeven dat het streven is dat, net als bij het Treslinghuis het geval was, het gebruik van het pand voor zover mogelijk kostendekkend is. Het haalbaarheidsonderzoek stelt een jaarlijkse gemeentelijke subsidie voor van €314.000,-. We sorteren echter niet voor op deze subsidie, aangezien het streven een kostendekkende huur is. WerkPro heeft toegezegd te willen investeren in het nieuwe Grand Café. In een

businesscase is de eerste opzet gemaakt voor het wijkcentrum met WerkPro als hoofdhuurder en een nieuwe stichting als onderhuurder. De businesscase is tot stand gekomen door middel van ervaringscijfers uit vergelijkbare wijkcentra in Groningen, in samenwerking met WerkPro en heeft uitsluitend betrekking op het nieuwe wijkcentrum. In de businesscase wordt uitgegaan van een kostprijs dekkende huur van ca. €61,- p/m<sup>2</sup>. Als de benodigde investering niet volledig gedekt wordt vanuit de beschikbare dekkingsbronnen kan dit een verhoging van de kostprijs dekkende huur betekenen.

### Vervolg

Het haalbaarheidsonderzoek wordt samen met de initiatiefgroep verder uitgewerkt in een concreet plan waarin ook de precieze investeringen en bijbehorende dekking worden bepaald en de toekomstige exploitatie nader wordt uitgewerkt. In 3<sup>e</sup> kwartaal 2019 worden de definitieve plannen ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. De uitvoering van de werkzaamheden kunnen plaatsvinden zodra O.O.G. de school medio 2020 overdraagt aan de gemeente.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink