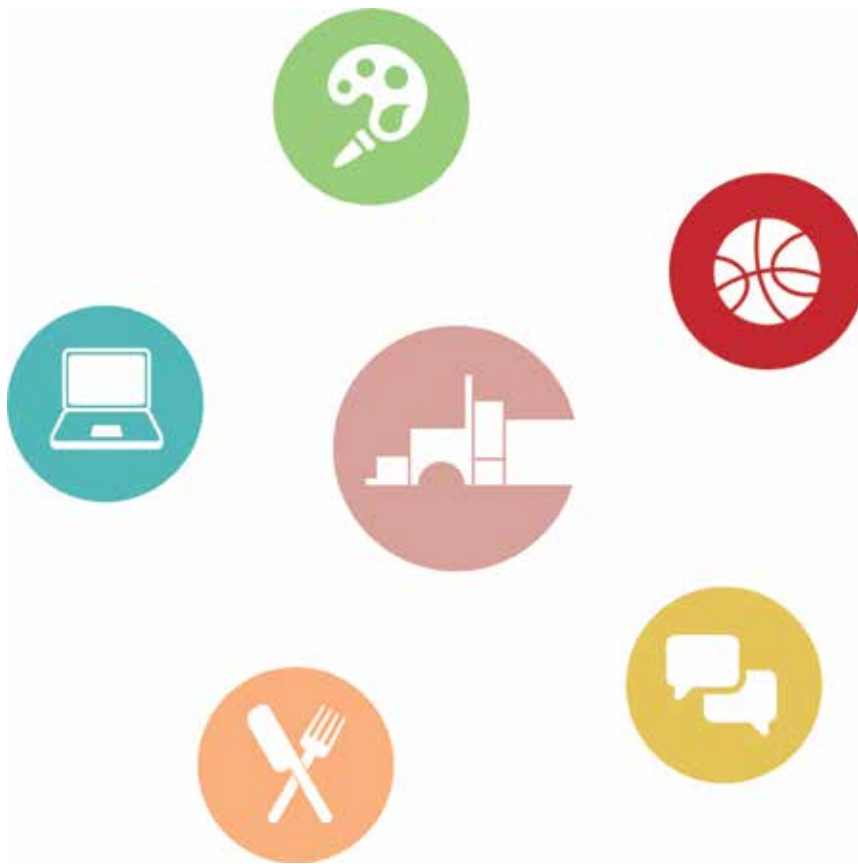


*Op weg naar een bruisend hart  
in de Oosterparkwijk*



**HERBESTEMMING VAN  
DE SIEBE JAN BOUMASCHOOL EN VENSTERSCHOOL  
ALS VERBINDEND WIJKCENTRUM OOSTERPARKWIJK**

**Versie 22-05-2018**

**Opdrachtgever haalbaarheidsonderzoek:**

Gemeente Groningen

**Initiatiefnemers haalbaarheidsonderzoek:**

Bewonersorganisatie Oosterpark

Accommodatiebesturen Oosterpark

Jongeren centrum OosterParkwijk (JOP)

Speeltuinvereniging Oosterpark (S.V. Oosterpark)

Buurt- en speeltuinvereniging Ons Belang (B.S.V. Ons belang)

Stichting WerkPro

**Met medewerking van:**

Prijswinnaars landelijke prijsvraag WHOCARES, team Care2Share

NOHNIK architecture and landscapes

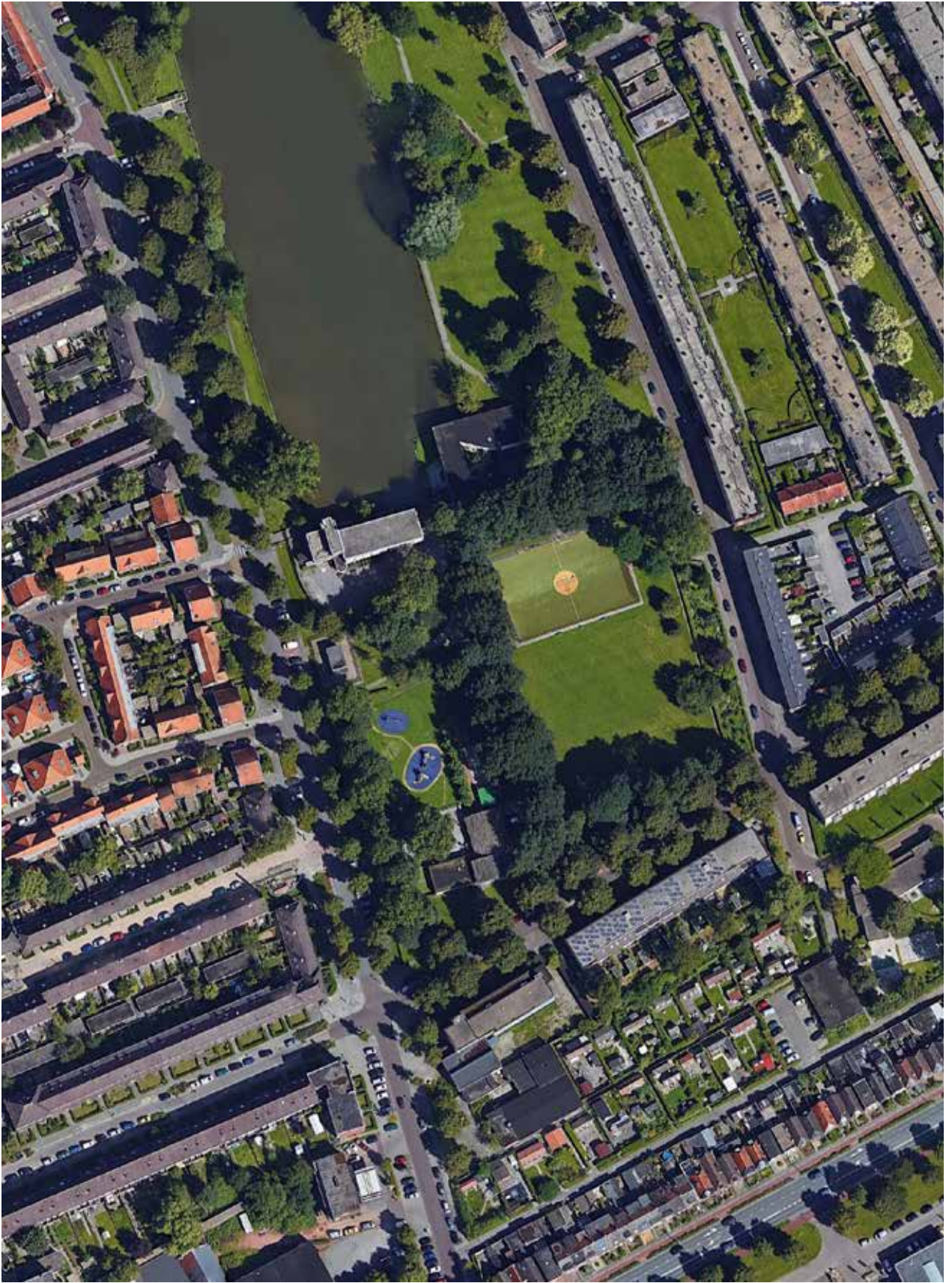
Stadkwadraat B.V.

Bureau HHM

BeweegStrateeg

*Op weg naar een bruisend hart  
in de Oosterparkwijk*

HERBESTEMMING VAN  
DE SIEBE JAN BOUMASCHOOL EN VENSTERSCHOOL  
ALS VERBINDEND WIJKCENTRUM OOSTERPARKWIJK



# INHOUDSOPGAVE

---

<b>VOORWOORD</b>	6
<b>SAMENVATTING</b>	8
<b>1. INLEIDING</b>	10
<b>2. BEHOEFTESCAN</b>	12
<b>3. WIJKSCAN</b>	16
<b>4. OMGEVINGS- EN GEBOUWENANALYSE</b>	24
<b>5. FINANCIËLE HAALBAARHEIDSANALYSE</b>	68
<b>TOT SLOT</b>	81
<b>BIJLAGEN</b>	82

# VOORWOORD



## **DOELSTELLING HAALBAARHEIDSONDERZOEK**

---

Door de sloop van het multifunctioneel wijkcentrum het Treslinghuis en het vrijkomen van de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool, is een mogelijkheid ontstaan om een nieuw Oosterpark Wijkcentrum te realiseren. Het doel van dit onderzoek is om kritisch en gestructureerd in kaart te brengen wat de mogelijkheden zijn voor het herbestemmen van de Siebe Jan Bouma School en de Vensterschool als Wijkcentrum Oosterpark, wat hiervoor nodig is aan sociale en financiële investeringen en wat het oplevert. Met deze informatie willen de initiatiefnemers en wijkbewoners van Oosterpark het college informeren en overtuigen een positief besluit te nemen om de Siebe Jan Bouma School en de Vensterschool te herbestemmen als Wijkcentrum Oosterpark.



## **EEN DROOM VAN DE OOSTERPARKWIJKBEWONERS**

---

Een droom kwam tot leven door een vonk: de sloop van het Treslinghuis en daarmee het verdwijnen van een belangrijk sociaal ankerpunt in de wijk. Dit leidde ertoe dat bewoners van de Oosterpark zich zorgen maken over de toekomstige sociale verbinding in de wijk. Maar door de sloop werd ook een gekoesterde droom aangewakkerd, namelijk: “wij willen de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool gebruiken als verbindende sociale wijkaccommodatie voor de hele Oosterparkwijk”.



## **DOOR EN VOOR DE BEWONERS**

---

De bewonersorganisatie Oosterpark, de besturen van de sociaal culturele accommodaties en WerkPro hebben namens alle bewoners van de Oosterpark de wethouder overtuigd van de kans en de noodzaak van het realiseren van een wijkaccommodatie in de Oosterpark (Wij hebben een droom; het buurtcentrum dat de Oosterparkwijk verdient, zie [www.oosterparkgroningen.nl](http://www.oosterparkgroningen.nl)). De wethouder raakte enthousiast en schakelde de Groningse prijswinnaars van WHOCARES met het concept Care2Share in om samen met de initiatiefnemers te werken aan een haalbaarheidsonderzoek, zodat het college kan besluiten dat een Wijkcentrum Oosterpark een kans is die je moet pakken.

# SAMENVATTING

## INVESTEREN IN EEN WIJKCENTRUM OOSTERPARK IS HET WAARD

---

De Siebe Jan Boumaschool en Vensterschool herbestemmen naar een Wijkcentrum Oosterpark is de investering waard. Financieel vooronderzoek wijst namelijk uit dat de business case haalbaar en houdbaar is als bruisend centrum waar bijvoorbeeld kinderen kunnen spelen, bijeenkomsten kunnen worden gefaciliteerd en zelfstandige ondernemers werkruimte vinden. Verder blijkt dat het voorgestelde wijkcentrum een duurzame verbinder en katalysator voor al bestaande initiatieven op het sociale- en zorgdomein kan worden voor de hele wijk. Het kan bijdragen aan de gewenste omslag van Wmo-maatwerkvoorzieningen naar algemene voorzieningen. Tevens kan een investering in het Wijkcentrum een zogenaamde 'social return' opleveren als werkzaamheden in en rondom de accommodatie, zoals onderhoud en verbouw, ook uitgevoerd worden in samenwerking met werkzoekenden en vrijwilligers uit de wijk en WerkPro. De investering blijft hierbij gelijk, maar de sociale impact, het draagvlak voor het Wijkcentrum en opbrengsten zijn groter. Ook biedt het mogelijkheden om toe te werken naar een energie-neutralere accommodatie. Al met al heeft het geheel daarmee potentie om te leiden tot een sterkere sociale cohesie, een verhoogde leefbaarheid en effectieve preventieve kostenbesparingen.





# 1. INLEIDING

## **DE VISIE VAN HET WIJKCENTRUM OOSTERPARK**

---

De Siebe Jan Bouma School en Vensterschool als herkenbare karakteristieke plek waar sociale wijkinitiatieven en ondernemerschap een basis kunnen vinden of verbinding maken vanuit al bestaande plekken in de wijk, die zich daardoor nog sterker kunnen profileren. Een bruisend centrum waar bijvoorbeeld kinderen kunnen spelen in de speeltuin, evenementen en feesten kunnen worden gefaciliteerd, zelfstandige ondernemers werkruimte vinden, bewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring kunnen opdoen, kennis en hulp wordt geboden op financieel of juridisch gebied en aandacht is voor positieve gezondheid. Dit alles in nauwe verbinding met de al bestaande accommodaties in de wijk. Een levendige plek waar een variatie aan wijkinitiatieven een podium kan vinden, waar bewoners elkaar helpen, iedereen mag meedoen en naar elkaar omkijkt. Nabuurschap zoals wij dat in Groningen kennen.



## WAT ER IS ONDERZocht

---

Om te onderzoeken of een herbestemming wenselijk, uitvoerbaar, effectief en financieel haalbaar is, zijn vier onderdelen onderzocht en uitgewerkt om de besluitvorming te kunnen onderbouwen, namelijk:

- Een behoeftescan in de Oosterpark;
- Een wijkscan met een inventarisatie van huidige en toekomstige functies en accommodaties;
- Een omgevings- en gebouwenanalyse van de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool;
- Een financiële haalbaarheidsanalyse van een herbestemming.



# 2. BEHOEFTESCAN

*Waar heeft de Oosterparkwijk behoefte aan?*

Hieronder staat beschreven welke functies en kernactiviteiten volgens wijkbewoners centraal staan in de Oosterparkwijk en een brede doelgroep bedienen. Deze kernfuncties worden in het vervolg van dit haalbaarheidsonderzoek gebruikt om de huidige locaties en functies inzichtelijk te maken, waarna de mogelijkheden en de verbindende rol van een Oosterpark Wijkcentrum met de wijk is onderzocht en uitgewerkt.





## **ONTMOETEN**

---

### *Laagdrempelig*

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 Groningen. Deze inwoners maken gebruik van ongeveer 10% van het totale budget van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het voorzien in laagdrempelige ontmoetingsplekken kan bijdragen aan minder gebruik van dure maatwerkvoorzieningen uit de Wmo. Een spreiding in de wijk van deze mogelijkheid is van belang om de bereikbaarheid voor alle doelgroepen te faciliteren, zoals ouderen die slecht ter been zijn of mensen met een beperking. Er kan worden gedacht aan plekken voor een kopje koffie, het lezen van de krant, het spelen van een spelletje, of een gesprek.

### *Kleine en grote wijkbijeenkomsten*

Nabuurschap staat in de Oosterparkwijk voorop en is belangrijk. Om iedereen mee te kunnen laten doen is behoefte aan plekken waar “kleine” (wijk) bijeenkomsten plaats kunnen vinden. Niet alleen bewoners, maar ook verschillende wijkorganisaties, accommodatiebesturen en bewonersorganisaties hebben behoefte aan geschikte kleine vergaderlocaties in de wijk. Voor grotere wijkbijeenkomsten en activiteiten, zoals een kledingruilmarkt voor minima, een wijkbuffet, wijkfeesten, kerkbijeenkomsten, vergaderingen van de coöperatieve wijkraad en culturele optredens zijn locaties gewenst waar meer dan 80 wijkbewoners aanwezig kunnen zijn.



### **ETEN EN 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. Op verzoek van wijkbewoners is er in 2014 in het Treslinghuis een wijkrestaurant geopend. Dit wijkrestaurant heeft zich in korte tijd ontwikkeld tot een goedlopende sociale onderneming waar een tiental wijkbewoners participeerden en dagelijks een divers publiek uit de wijk en omgeving iets kwam eten en drinken (N.B. het Treslinghuis is gesloten). Een dergelijke plek biedt dus participatiekansen aan Groningers, kan helpen bij het dichten van een gat naar de arbeidsmarkt en biedt nuttige dagbesteding ten behoeve van o.a. preventie van sociale uitsluiting en eenzaamheid.



### **ATELIER EN WERKPLAATS – EIGEN KRACHT EN BUURTSKILLS DELEN**

---

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



### **KANTOOR / SPREEKKAMER - HUISVESTEN VAN ORGANISATIES EN ZELFSTANDIGEN**

---

In de Oosterparkwijk, maar ook daarbuiten, participeren wijkorganisaties en zelfstandigen en dat biedt (arbeids) kansen voor bewoners. Om deze kansen te optimaliseren voor de Oosterparkwijk en om zelfstandigen de wijk in te trekken zijn flexibele kantoorruimtes nodig. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld zelfstandige bewoners (ook zonder ondersteuning) projecten voor en door de wijk opzetten die van betekenis kunnen zijn in de wijk (social return), wat kan leiden tot een positieve kanteling binnen het sociale domein.



### **SPORT, SPEL EN CULTUUR - (CURSORISCHE) ACTIVITEITEN GERICHT OP SPORT, ONTSPANNING EN CULTUUR**

---

Bewegen, ontspannen en cultuur zijn een verbindende sociale 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 buitenspeelplaatsen en veldjes in de wijk, de vijvers, het Cruijffcourt, 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 (bijlage 1), maar er is behoefte aan een verbindend wijkcentrum om verschillende initiatieven verspreid over de wijk een podium te bieden.

# 3. WIJKSCAN

*Beschikbare accommodaties en potentiële besparingen Wijkcentrum*



Foto: speeltuinengroningen.nl



Foto: Sax Architecten





In de Oosterparkwijk worden vanuit diverse accommodaties talrijke sociaal maatschappelijke initiatieven georganiseerd. Uit de uitgevoerde wijkscan zijn al meer dan zeventig activiteiten naar voren gekomen die veel gebruikt worden door Groningers (Bijlage 1). Bijvoorbeeld de S.V.O., met actieve families uit de hele wijk en daarbuiten,

een buurtcafé, een wijkrestaurant, de raadplegende inloopsprekuren voor juridisch advies en tal van activiteiten voor ouderen en jongeren uit de wijk die dagbesteding zoeken. Opvallend is dat deze initiatieven verspreid door de wijk heen liggen en een breed publiek bedienen.



Foto: speeltuinengroningen.nl



Foto: speeltuinengroningen.nl



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. Echter, een risico is een gebrek aan verbinding tussen deze initiatieven en activiteiten, o.a. door het wegvallen van het Treslinghuis.

Uit de breed gedragen wijkvisie 'Wij hebben een droom', die de wethouder onderschrijft, komt de behoefte naar voren voor een Wijkcentrum Oosterpark in de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool. Een Wijkcentrum kan dienen als verbindend fundament om al bestaande initiatieven te behouden, te verbeteren en te versterken,

## enleving

verwachten. Een fraai, uitnodigend wijkcentrum waar van alles te doen is en waar je mee kunt werken maakt de drempel een stuk lager.



### Camila Garcia de Souza

'Ik vind het een leuke wijk', vertelt Camila Garcia de Souza aan de grote tafel op het Annie Tak Belevingsveld aan de Olievuilweg. 'Ik houd van de de gezelligheid voor de deur en het is leuk dat hier van alles woont: rijk en arm, oud en jong en allerlei culturen'. Zelf is Camila in 1998 vanuit Brazilië naar Groningen gekomen.

Camila werkt in verpleeghuis Maartenshof, zorgt voor haar 14-jarige zoon en is actief in de wijk. 'Ik ben vrijwilliger bij speeltuinvereniging Oosterpark en bemdel me ermee als het over mijn buurt gaat.' Ze zet zich bijvoorbeeld in voor een goede inrichting van het park langs de Olievuilweg en heeft ook een mening over de accommodaties in de wijk. 'Het gebouw van de speeltuinvereniging valt uit elkaar. Jammer als het verdwijnt en er niets voor terug komt.' Bewonderend kijkt Camila naar het Floreshuis in de Indische Buurt. 'Mijn zoon gaat daarheen om te chillen met zijn vrienden. Er wordt veel georganiseerd en er is van alles te doen. Zoiets hebben we in de Oosterparkwijk ook nodig.'

maar ook om weggevallen functies, zoals die vanuit het Treslinghuis en S.V.O., te behouden. Dit verlaagt het risico op versplintering van wijkinitiatieven, waardoor sociale en financiële investeringen uit het verleden behouden blijven en toekomstige kosten (zoals Wmo) kunnen afnemen.

## OVERZICHT ACCOMMODATIES EN FUNCTIES

---

Tal van accommodaties en organisaties leveren op hun eigen manier een bijdrage aan de sociale verbinding in de wijk en reflecteren de diversiteit aan wijkbewoners in de Oosterparkwijk. Naast de initiatiefnemers noemen we als voorbeelden: Oosterparkheem, waar jongeren en ouderen elkaar ontmoeten en dagbesteding plaats vindt, Bosshardt waar het bespreekbaar maken en voorkomen van eenzaamheid een speerpunt is, Speeltuinvereniging Fokkerstraat en Omgeving waar ook kinderen met een beperking kunnen spelen en ouders uit de wijk elkaar ontmoeten en WIJ Groningen in het kader van de sociale hulpverlening.

Om het risico op een gebrek aan verbinding tussen initiatieven in te perken is een centraal punt nodig. Hiervandaan kunnen bestaande initiatieven, die verspreid door de wijk blijven liggen, een podium krijgen en wijk-breed zichtbaar worden. Zo ontstaat de mogelijkheid om bij te dragen aan het verbinden van verschillende delen van het geheel. Zo'n centrale plek biedt kansen om doelgroepen te verbinden, te laten ontmoeten en om samen op te trekken op gedeelde interesses en uitdagingen, met als uitgangspunt om de kracht van de spreiding te behouden.

Een groot aantal accommodaties is weergegeven op de kaart hiernaast. Met betrekking tot de initiatiefnemers is ook aangegeven wat de (mogelijke) functies gekoppeld aan een nieuw Wijkcentrum kunnen zijn, inclusief een korte beschrijving van deze accommodaties na de figuur.

Kaart van de Oosterparkwijk met de locaties van de accommodaties en de mogelijkheden om invulling te geven aan de geïnventariseerde behoeften van de Oosterparkwijk.

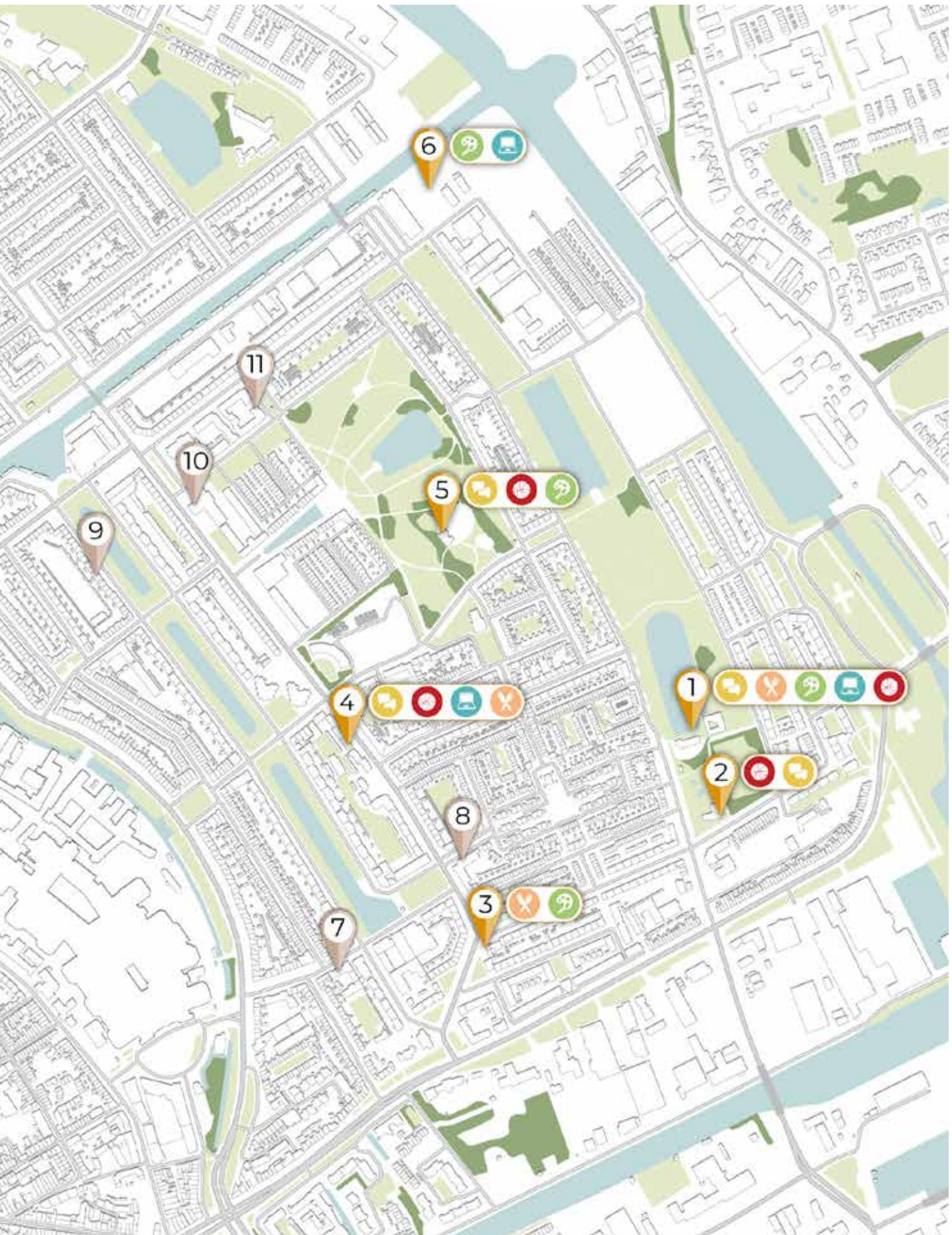
Initiatiefnemers:

- 1 Siebe Jan Boumaschool en Vensterschool (wijkcentrum)
- 2 Speeltuinvereniging Oosterpark
- 3 Stadsrestaurant Het Oude Politiebureau
- 4 Buurt en Speeltuinvereniging Ons Belang
- 5 JOP
- 6 Wijkwerken Oosterpark - Werkpro

Overigen:

- 7 Stichting De Jonge Onderzoekers
- 8 Wij Groningen
- 9 Speeltuin Fokkerstraat en Omgeving
- 10 Oosterparkheem
- 11 Fransiscus centrum







### **B.S.V. ONS BELANG**

---

In en rondom de accommodatie van Ons Belang worden activiteiten georganiseerd voor volwassenen en ouderen. In de accommodatie is een podium en toneel waar ieder jaar verschillende amateurtoneelgezelschappen een voorstelling geven. B.S.V. Ons Belang werkt samen met de Vensterschool Oosterpark, Accare (instelling voor jeugdpsychiatrie UMCG) en met diverse wijkverenigingen. De speeltuin en het sportveld bij het terrein van Ons Belang zijn openbaar toegankelijk voor bewoners. Ons belang zou als 'satelliet', in samenwerking met een wijkcentrum een afgestemde programmering kunnen draaien. Het pand is eigendom van de gemeente. Het bestuur heeft het pand (van binnen) in 2017 fors opgeknapt.



### **SPEELTUINVERENIGING OOSTERPARK (SVO)**

---

SVO is gevestigd naast de Siebe Jan Boumaschool en er zijn ruim honderd families lid. De faciliteiten van SVO worden gebruikt door kinderen en volwassenen uit de Oosterparkwijk en omgeving. SVO biedt ook beweeg- en cultuuractiviteiten voor volwassenen, zoals yoga en schilderen. Er zijn plannen om de huisvesting van SVO af te breken per 2020. Een wijkcentrum zou mogelijk ruimte kunnen bieden aan SVO om een impuls te geven op het gebied van spelen, ontspanning en cultuur in de wijk.



## **JEUGDCENTRUM OOSTERPARK (JOP)**

---

Het JOP is een vanzelfsprekende ontmoetingsplaats voor jongeren in en rondom de Oosterpark. De centrale ligging werkt goed als ontmoetingsplaats waar jongeren zich kunnen ontwikkelen in een sociaal veilige setting. Alle kinderen en jongeren zijn welkom en dragen bij, of nemen deel aan, activiteiten waarbij de nadruk ligt op ontmoeten. JOP wordt gezien als een belangrijke locatie waar jeugdwerkers en andere professionals, bijvoorbeeld WIJ-Oosterpark, zichtbaar kunnen worden en kunnen helpen bij het opsporen van problemen of probleemgedrag. Door JOP te verbinden aan een Wijkcentrum kan de zichtbaarheid, slagkracht en aansluiting van andere jongeren worden verbeterd. Dit kan bijdragen aan sociale binding met de wijk, sociale ontwikkeling van de jongeren en heeft de potentie om probleemgedrag te voorkomen of verminderen, wat kan leiden tot kostenbesparingen op bijvoorbeeld vernielingen, jeugdzorg en een verlate instroom op de arbeidsmarkt.

## **SAMENWERKING**

---

Er liggen kansen voor samenwerking tussen alle initiatieven uit de wijk. De initiatiefnemende accommodatiebesturen streven naar samenwerking met alle organisaties, verenigingen en activiteiten uit de wijk. Het is de intentie van de initiatiefnemende accommodatiebesturen om deze samenwerking met alle partijen te bespreken.

# 4. OMGEVINGS- EN GEBOUWENANALYSE

*Siebe Jan Boumaschool en Vensterschool*





De voorgestelde herbestemming van de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool tot wijkcentrum past bij het stimuleren van een sociaal veerkrachtige samenleving. Door het aanbod van een mix van functies en activiteiten voor diverse doelgroepen, gericht op participeren, ontmoeten en verbinden wordt een bijdrage geleverd aan de sociale duurzaamheid van de wijk.

Wat zijn de mogelijkheden voor het herbestemmen van de Siebe Jan

Boumaschool en Vensterschool als Wijkcentrum Oosterpark? Om dit in kaart te brengen is er een uitgebreide omgevings- en gebouwenanalyse uitgevoerd. Er is achtereenvolgens gekeken naar de huidige situatie, karakteristieken en buitenruimte van de twee gebouwen, waarna er, in het kader van toekomstig gebruik als Wijkcentrum Oosterpark, denkrichtingen, potentieel gebruik van gebouwen en buitenruimte zijn uitgewerkt. Ook is er aandacht besteed aan potentiële verduurzaming van de gebouwen.



# KENSCHETS

*Huidige situatie met karakteristieken, kwaliteiten en verbeterpunten*



De monumentale Siebe Jan Boumaschool en de nabijgelegen Vensterschool nemen een centrale plek in het Pioenpark en de Oosterparkwijk in. De oorspronkelijke school werd in 1931-32 gebouwd als onderdeel van het stedelijke uitbreidingsplan 'Plan Oost'. In dat plan was ook de aanleg van het Pioenpark opgenomen. Het gebouw van de Vensterschool werd omstreeks 2000 opgeleverd naar ontwerp van Onix. Beide gebouwen hebben eigen karakteristieken en staan momenteel als solitaire in hun omgeving. Een fysieke verbinding, zowel architectonisch als in de buitenruimte, ontbreekt.

Rechter pagina: kaart met het Pioenpark en de Siebe Jan Boumaschool en Vensterschool







## **SIEBE JAN BOUMASCHOOL**

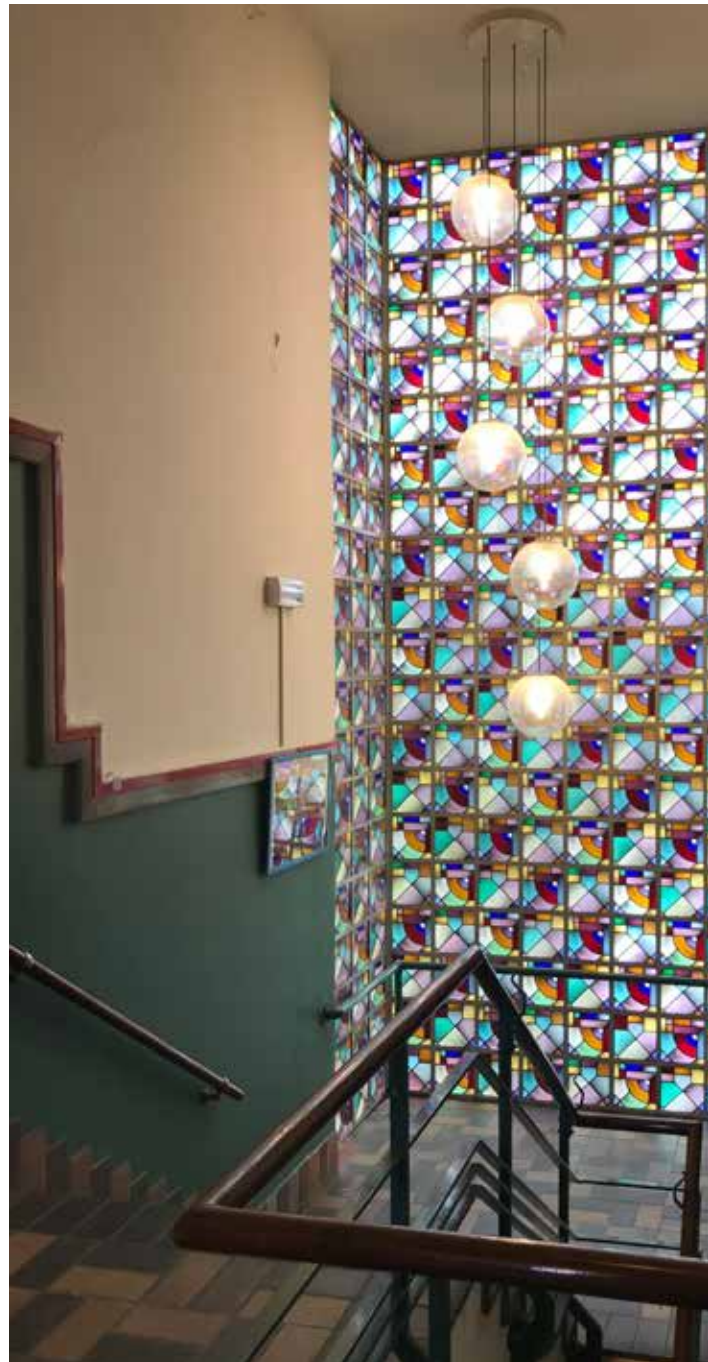
---

De Siebe Jan Boumaschool werd in 1993-94 gerenoveerd. Bij deze renovatie zijn oorspronkelijke elementen hersteld. Zo zijn de originele kleurstellingen van het schilderwerk en de glas-in-loodramen weer teruggebracht. Het gebouw is zowel van buiten als binnen nu in een nagenoeg originele staat. Kenmerkend zijn de gele kozijnen, bijzondere posities van de ramen, de tegelvloeren in de gangen, originele deuren en de entreepartij met karakteristieke boog. Aan de noordzijde van het gebouw is een in de architectuur geïntegreerde pergola aanwezig die zich richt op de grote aangrenzende vijver. In het architectonisch ontwerp is ook de oorspronkelijk bedoelde lichtinval karakteristiek.

*Opzet van het gebouw:*

De opzet van het gebouw is helder en traditioneel. Op zowel de begane grond als de verdieping ligt in de lengte een ruime gang met daaraan lokalen van gelijke afmeting. De gang krijgt natuurlijk daglicht via de ramen aan de noordzijde. Rond de entree en het centrale trappenhuis

is een (kantoor)ruimte gelegen met een karakteristieke erker. Op de bovenverdieping is nog een extra lokaal ingepast aan de kopse kant van het gebouw. Aan de oostzijde van het gebouw is een halfronde ruimte te vinden met toiletten. Tot slot is er nog een zolderverdieping aanwezig.







*Huidige indruk van het gebouw:*

Ten tijde van de analyse is er een school gehuisvest in de Siebe Jan Boumaschool. Deze school zal per januari 2020 verhuisd zijn. Doordat het als school in gebruik is, zijn de karakteristieken van het gebouw deels vertroebeld. Dit komt bijvoorbeeld door gordijnen en zonweringen die de oorspronkelijk bedoelde lichtinval blokkeren. Ook zijn in zowel de gangen als lokalen veel

spullen en schoolmaterialen aanwezig die het geheel een vol en rommelig karakter geven. Daarnaast zijn de deuren en vensters veelal beplakt met posters en briefjes.





### *Toegankelijkheid van het gebouw*

De toegankelijkheid van het gebouw is voor mindervaliden niet optimaal. De begane grond is via hellingbanen bij de entree wel goed bereikbaar. Echter, de bovenverdieping is op dit moment niet toegankelijk voor mindervaliden, omdat een lift ontbreekt. Ook zijn de diverse toiletgroepen op dit moment niet geschikt voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers.





## **VENSTERSCHOOL**

---

De Vensterschool werd oorspronkelijk om een aantal grote bomen heen gebouwd. Er ontstond zo een binnenplaats die onder het gebouw door, met een bescheiden terras, aan het water is gekoppeld. De binnenplaats waar deze bomen stonden is nog aanwezig ,maar de bomen zijn inmiddels gekapt. Een van de leidende principes in de architectuur is daardoor verdwenen. Kenmerkende elementen die nog wel steeds aanwezig zijn, zijn bijvoorbeeld de getrapte opbouw van de school met de diverse hoogteverschillen en de voor die tijd kenmerkende gevelmaterialen zoals beton, glas, hout en zink. De overstek boven het water zorgt ervoor dat het gebouw een duidelijke relatie met het park aan gaat. Dit wordt versterkt door de gevelmaterialen die een natuurlijke uitstraling hebben. Ook is er een dakterras aanwezig, maar dit terras wordt niet meer gebruikt.

### *Opzet van het gebouw*

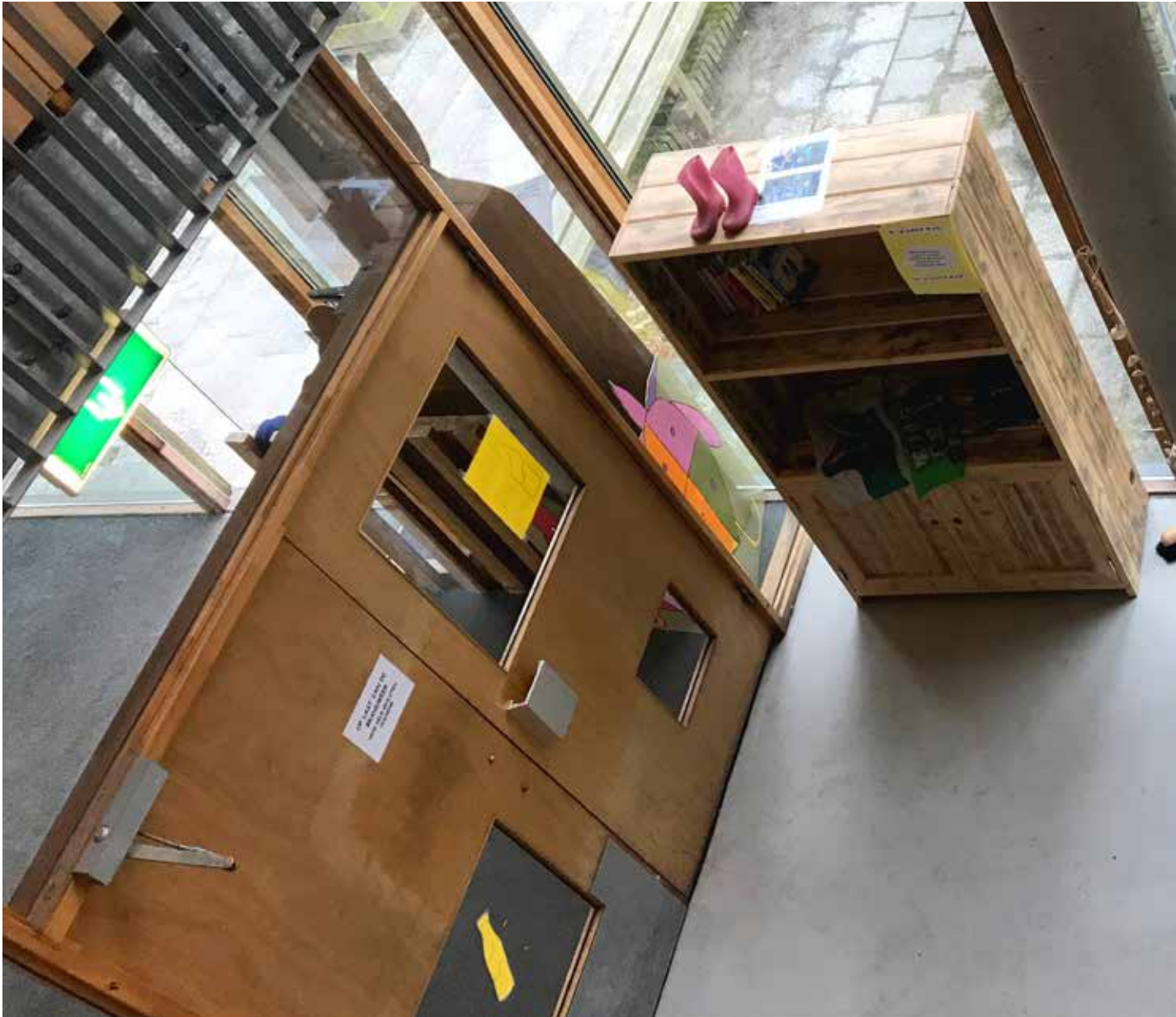
De typerende hoogteverschillen in het gebouw zorgen voor een bijzondere indeling van ruimtes. Hierbij is er geen sprake van een traditionele gang met daaraan lokalen. Wel vloeien ruimtes in elkaar over die zijn gescheiden door hoogteverschillen en wanden. Dit geeft

diversiteit in de verschillende afmetingen en vormen binnen het gebouw, variërend van een sportzaal tot een kantine en lokalen met verschillende plafondhoogtes. De begane grond en verdieping zijn met elkaar verbonden door een vide ter plaatse van de entree. Gecombineerd met verschillende raampartijen op verschillende hoogtes



ontstaat er een visueel contact tussen de verschillende verdiepingen. Het geheel heeft daardoor een divers en afwisselend karakter. De toiletgroepen die tussen de verschillende ruimtes in staan hebben een karakteristieke ronde vorm.





### *Huidige indruk van het gebouw*

Ook voor de Venterschool geldt dat door het huidige gebruik als school de karakteristieken van het gebouw deels zijn vertroebeld. In zowel de open ruimtes (bv. vides) als lokalen zijn veel spullen, meubilair en schoolmaterialen aanwezig die het geheel een vol en rommelig karakter geven. Daarnaast zijn de deuren en vensters veelal beplakt met posters en briefjes. Functionele

ruimtes zoals het mindervalidentoilet en enkele pantry's worden niet als zodanig gebruikt en zijn volgepakt met spullen. Deze hebben hun functionaliteit daardoor verloren.

Het gevelbeeld van de school heeft niet overal meer de frisse uitstraling die er wel in de beginjaren was. Het groen direct om de school zorgt voor vervuiling van de gevel en neemt daarnaast veel natuurlijk daglicht



weg. Ook wat betreft onderhoud lijken met name de houten delen en de geschilderde elementen zoals kolommen toe te zijn aan een opfrisbeurt.

#### *Toegankelijkheid van het gebouw*

De hoogteverschillen in het gebouw kunnen beperkend zijn voor gebruikers van het gebouw. Zo is het voor rolstoelgebruikers niet mogelijk om alle niveaus in het gebouw te bereiken. Dit komt door de vele kleine en grote trappen. Dit maakt dat slechts een deel van de school, via een hellingbaan vanuit de binnenplaats (via buiten), voor mindervaliden te bereiken is.







## **BUITENRUIMTE EN CONTEXT**

---

De Siebe Jan Boumaschool werd min of meer tegelijk met het Pioenpark ontworpen. Het gebouw werd gepositioneerd in de as van de lange vijver aan de noordzijde van het gebouw. Deze vijver ligt niet geheel in de lengte as van het park zodat een lichtelijk asymmetrische opzet in het park is ontstaan. Doordat de Siebe Jan Boumaschool in combinatie met de Vensterschool net zo breed is als de vijver is er een beperkte visuele verbinding tussen de noord- en zuidzijde van het Pioenpark. De enige visuele en fysieke verbinding tussen de noord- en zuidzijde van het park is aanwezig in de vorm van lange paden die in noord-zuidrichting de parkdelen op een samenhangende manier met elkaar verbinden. Dit wordt versterkt door de volwassen groenstructuur van het park. Langs de randen komen karakteristieke bomenrijen voor die samen met de diverse boomgroepen en solitaire aan het water zorgen voor een lommerrijke uitstraling. Tussen de noord-zuid gerichte structuren komen binnen de opzet van het park kleinere plekken en fijnmaziger vertakte paden voor. Bijvoorbeeld rond de centrale bloementuin met pergola tussen de twee vijvers in.

Ten zuiden van de gebouwen lijkt het park van gedaante te veranderen. De opzet is minder ruim en de grote open groene ruimtes uit het noordelijke deel zijn hier juist ingevuld met een duidelijke gebruiksfunctie. Zo is ten zuiden van de Vensterschool een Cruiff-court ingepast. Het veldje ligt binnen een grotere groene ruimte die fungeert

als trap- en speelveld. Ten zuiden van het schoolplein van de Siebe Jan Boumaschool staat aan de zijde van de Oliemuldersweg een transformatorhuisje en ligt het speeltuinterrein van de SVO.







#### *Buitenruimte direct rond de gebouwen*

De buitenruimte direct rond de gebouwen kenmerkt zich door een grote hoeveelheid hekken. Deze hekken zijn bedoeld als afscheiding van onder andere het huidige schoolplein. Echter, het geheel aan hekken geeft niet de welkome uitstraling die wel verwacht wordt bij de mogelijk toekomstige functie van de gebouwen. Daarnaast is het kwalitatief hoogwaardige en volwassen groen ook een aandachtspunt. Bijvoorbeeld, de karakteristieke grote bomen beperken op sommige plekken de lichtinval bij de gebouwen en direct aangrenzende

buitenruimten. Bij de Vensterschool komt dit aan de zuid- en oostgevel duidelijk naar voren doordat bomen zeer dicht op het gebouw staan. Ook geven overwoekerde bosjes het geheel een wat gesloten en rommelig karakter. Groot onderhoud aan het groen zou de overzichtelijkheid en transparantie van het geheel aanzienlijk verbeteren.



### *Bereikbaarheid*

Een laatste aandachtspunt is de bereikbaarheid van de gebouwen vanuit de omgeving, de bereikbaarheid van de verschillende gebouw-entrees en de samenhang en verbinding tussen de gebouwen en buitenruimtes. De diverse buitenruimtes bij de twee schoolgebouwen zijn nu nog niet met elkaar verbonden. Een verbinding tussen die buitenruimtes en de koppeling met logische paden richting de omliggende buurten zou de verbinding van het toekomstige wijkcentrum met de context kunnen versterken.

Op een lager schaalniveau geldt dit ook voor de entrees van beide gebouwen. Deze entrees zijn door de aanwezigheid van trappen en hekken niet altijd goed toegankelijk. Dit geldt ook voor de architectonische pergola-galerij van de Siebe Jan Boumaschool en de trappen naar het water. Deze plekken zijn nu afgeschermd met hekken en beperken de toegankelijkheid van de gebouwen en de daaraan gekoppelde plekken en looproutes, bijvoorbeeld de oorspronkelijke wandelroute die onder de pergola loopt.

# DENKRICHTINGEN

## *Gebruik van gebouwen en buitenruimte als toekomstig wijkcentrum*



Vanuit de omgevings- en gebouwenanalyse is de volgende stap om vanuit de architectuur en inrichting van de buitenruimte te onderzoeken wat mogelijke uitgangspunten zijn voor een passende herbestemming van gebouw tot Wijkcentrum Oosterpark. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd die tijdens drie workshops met de Bewonersorganisatie Oosterpark, de besturen van de sociaal culturele accommodaties en WerkPro zijn besproken.

## UITGANGSPUNTEN

---



De gebouwen moeten zo **toegankelijk** mogelijk worden gemaakt, zodat deze ook optimaal gebruikt kunnen worden voor mensen met een beperking. De entrees en inrichting moeten iedereen het gevoel geven dat je welkom bent;



De ruimtes dienen zo **multifunctioneel** mogelijk te worden ingericht, zodat een divers, flexibel en efficiënt gebruik mogelijk is;



Er is een **inclusieve gedachte** voor het gebruik van de gebouwen en buitenruimte. Voor het aanbod van activiteiten in het gebouw en het gebruik van het wijkcentrum is aandacht voor verschillende doelgroepen. Het gebouw en de buitenruimte faciliteren deze doelgroepen;



De herbestemming van de gebouwen en de buitenruimte gebeurt met **respect voor de (monumentale) karakteristieken**. Nieuwe functies worden zorgvuldig bij geschikte ruimtes gezocht en vice versa. De karakteristieken van de huidige gebouwen en omgeving worden hersteld en/of versterkt;



Het geheel van de twee gebouwen en de buitenruimte is **meer dan een simpele optelsom**. De combinatie van het geheel dient te zorgen voor een aantrekkelijk aanbod van activiteiten, sferen, voorzieningen en belevingen met meerwaarde voor de gehele wijk.

Met deze uitgangspunten is een quick-scan gedaan naar de mogelijkheden van de gebouwen en buitenruimte voor een nieuwe functie als wijkcentrum. Tot slot zijn mogelijkheden geïnventariseerd naar mogelijkheden op het gebied van '**groene duurzame mogelijkheden**'.

N.B. De hierna beschreven elementen dienen vooral gelezen te worden als denkrichtingen. Het is derhalve geen uitgewerkt plan of blauwdruk, maar is behulpzaam bij het in beeld brengen van de mogelijkheden en opgaven van de locatie.







## DE GEBOUWEN EN FUNCTIES

---

Voor de gebouwen zijn de gewenste functies en activiteiten die zijn aangedragen en benoemd door de diverse wijk-organisaties gecategoriseerd om zo een beeld te kunnen geven hoe deze functies in de gebouwen ingepast kunnen worden:



Ontmoeten (laagdrempelig, kleine en grote wijkbijeenkomsten);



Eten / drinken (wijkrestaurant en café);



Atelier / werkplaats (eigen kracht en skills delen);



Kantoor / spreekkamer (huisvesting organisaties en zelfstandigen);



Sport, spel en cultuur (activiteiten)

Dit is vertaald naar een schematische voorbeeld-invulling op de plattegronden van de gebouwen. Per functiegroep is gekeken welke ruimtes hiervoor geschikt zijn. Hierbij is tegelijk gekeken naar de toegankelijkheid van de ruimtes voor bijvoorbeeld mindervaliden. Hiernavolgend wordt per gebouw omschreven welke functies mogelijk in de diverse ruimtes een plek zouden kunnen krijgen en welke ingrepen, veranderingen of verbeteringen daarvoor nodig zijn.

## VENSTERSCHOOL: RUIMTES EN FUNCTIES

---

De Vensterschool biedt vanwege de ruime opzet van het gebouw de 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 mogelijk een verbinding worden gemaakt met een terras in de buitenruimte. Om als restaurant te kunnen functioneren is mogelijk een upgrade van de keuken noodzakelijk. De ruimte is bereikbaar via de trap nabij de entree. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of hier ook een lift kan worden ingepast. Deze lift maakt dan vrijwel alle niveaus in het gebouw bereikbaar zodat de toegankelijkheid sterk verbetert.

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 mogelijk 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 onderdak kunnen bieden aan een ruimte voor bijvoorbeeld de speeltuinvereniging. De aanwezigheid van een toiletgroep voor kinderen kan die functie ondersteunen. De ruimte is alleen via trappen bereikbaar of via de hellingbaan in de binnenplaats (via buiten dus). Het is niet mogelijk om de ruimte met de hierboven beschreven nieuwe lift te bereiken. Wel is het mogelijk om in de ruimte een extra hellingbaan in te passen zodat mindervaliden ook deze ruimte kunnen bereiken, bijvoorbeeld vanaf het voorgestelde wijkrestaurant.

Op de verdieping zijn enkele kleinere ruimtes gesitueerd met afmetingen tussen de 19-39 m<sup>2</sup>. Deze zijn geschikt als spreekruimte, voor kleine vergaderingen en mogelijk als atelier. Gezien de afmeting van de ruimte zou ook een kantoorfunctie voor de wijkorganisaties of voor zzp-ers hier goed passen. De verdieping kan via de trap en de voorgestelde lift bereikt worden.

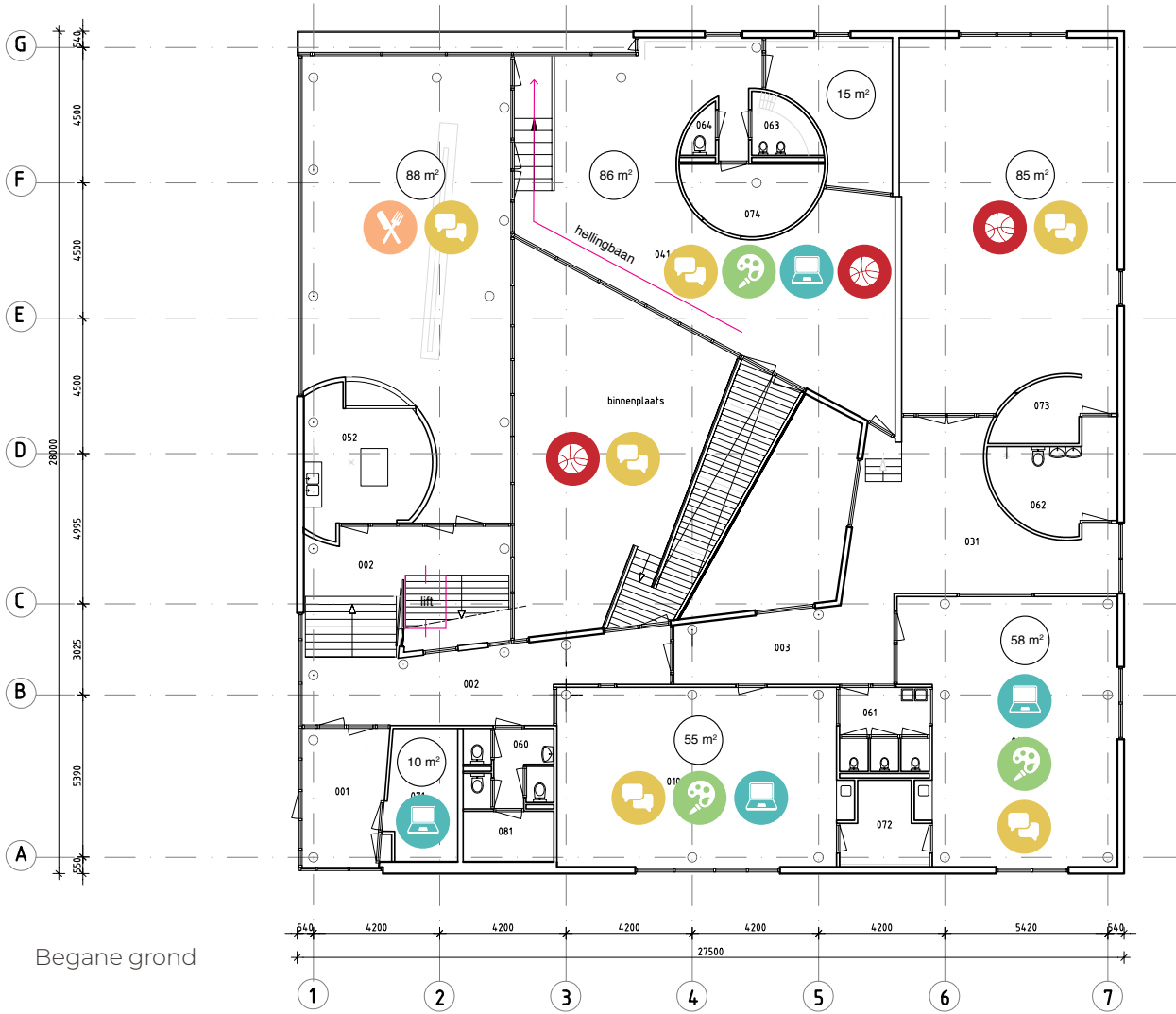




Foto: Vans HQ, Rapt Studio

## VENSTERSCHOOL: INRICHTING EN UITSTRALING

---

Door de te verwachten mix van functies en gebruikers is het een uitdaging om enerzijds de flexibiliteit te garanderen voor een divers gebruik, inclusief de herkenbaarheid en identiteit van de diverse gebruikers. Anderzijds dient het gebouw bruikbaar en functioneel te blijven op de lange termijn en moet verrommeling worden voorkomen. Dit vraagt bijvoorbeeld om goede afspraken omtrent het gebruik, de inrichting en het opruimen van de ruimtes. Aanvullend hierop kan het waardevol zijn om een slim opberg- en opslagplan te maken zodat materialen en spullen van de diverse gebruikers binnen handbereik zijn, maar ook netjes opgeruimd kunnen worden. Zo behoudt het gebouw haar flexibiliteit, overzichtelijkheid, bruikbaarheid en karakteristiek.

Voor wat betreft het exterieur is de gevel van het gebouw aan een opfrisbeurt toe. Door de gevel te reinigen en ingegroeid groen te verwijderen krijgt het gebouw de oorspronkelijke frisse uitstraling terug. De precieze staat van onderhoud is niet bekend, maar het lijkt niet ondenkbaar dat aanvullend op het reinigen ook kleine herstelwerkzaamheden aan de gevel (bijvoorbeeld het hout) en het dak nodig zijn. Hierbij kan tegelijk onderzocht worden of het mogelijk is buitenzonwering aan te brengen waar wenselijk. Ook de toegankelijkheid van het voorgestelde terras en de aanpassingen aan de pui ter plaatse van het wijkrestaurant kunnen verder onderzocht worden.



Foto: Atelier PRO

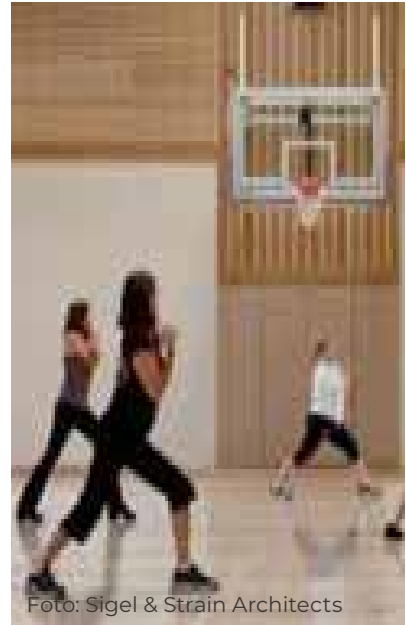


Foto: Sigel & Strain Architects



Foto: livestrong.com



Foto: Atelier PRO

## SIEBE JAN BOUMASCHOOL: RUIMTES EN FUNCTIES

---

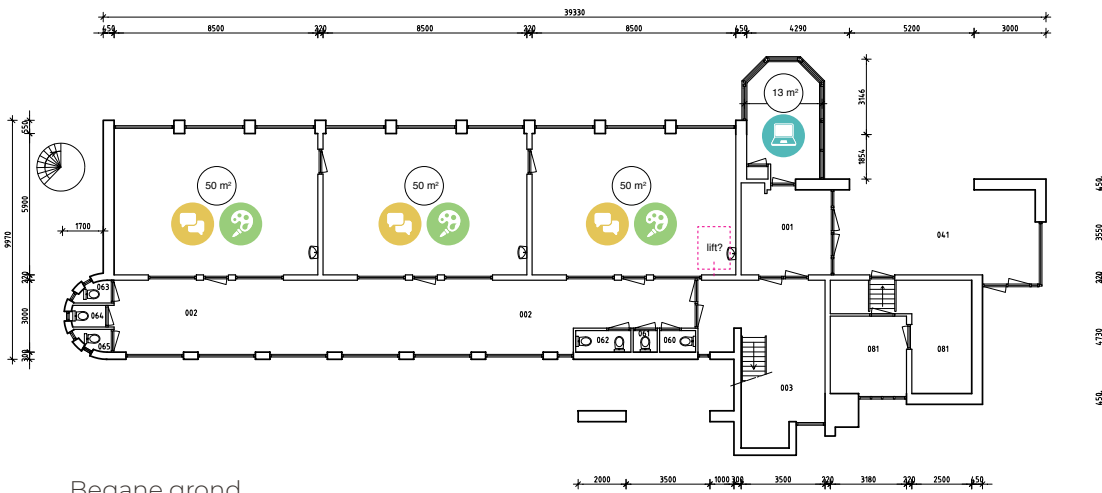
Door de rijksmonumentale waarden van de Siebe Jan Boumaschool is het gebouw niet voor alle functies geschikt. Zo is bijvoorbeeld het verwijderen of doorbreken van wanden en het aanpassen van de gebouwstructuur zeer waarschijnlijk niet mogelijk en wenselijk vanuit de monumentale waarden. Ook vanuit het oogpunt van beleving van dit bijzondere gebouw lijkt het niet wenselijk om grote structurele veranderingen in het gebouw te doen. Daarmee zouden veel karakteristieke verloren gaan. Ten tijden van het maken van concrete besluiten, zal het gesprek over wat wel en niet mag verder gevoerd moeten worden.

Het verbeteren van de toegankelijkheid op de begane grond van het gebouw is met beperkte ingrepen zeer goed mogelijk. De verdieping is echter zonder een lift niet bereikbaar voor mindervaliden. Binnen de scope van dit onderzoek is het niet mogelijk gebleken om de monumentencommissie van de gemeente een bindende uitspraak te laten doen over de mogelijkheden om een lift in te passen in het gebouw.

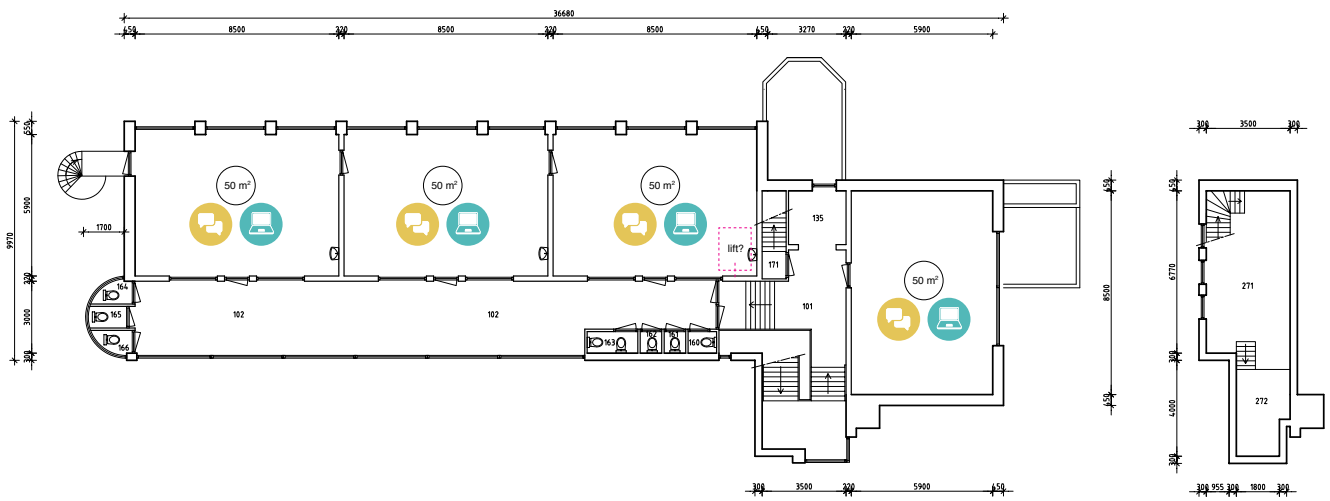
Vanuit bouwkundig en architectonisch oogpunt zou het theoretisch gezien mogelijk zijn om een lift in een van de lokalen in te passen of buiten het gebouw nabij de huidige noodtrap. Of dit ook wenselijk en acceptabel is, is een tweede. Er zijn namelijk grote ingrepen in het gebouw nodig om dit

te realiseren, zoals zagen van openingen in de vloeren of gevel. Dit staat op gespannen voet met de monumentale waarden. Ook leidt het inpassen van een lift in een van de lokalen ertoe dat het aantal bruikbare vierkante meters afneemt, en dat het lokaal op de verdieping dat grenst aan het trappenhuis nog steeds niet toegankelijk is. De wenselijkheid van het inpassen van een lift in dit monumentale gebouw moet daarom nader onderzocht worden. Daarom staat voorop dat zorgvuldig naar de karakteristieke en mogelijkheden van de verschillende ruimtes in het gebouw gekeken moet worden, in relatie tot de daarbij mogelijke vormen van praktische functies. Bij het inpassen van de functies dient dan rekening te worden gehouden met een slimme verdeling over de verdiepingen, waarbij de functies die het meest toegankelijk moeten zijn op de begane grond worden gesitueerd.

Concreet kan dit betekenen dat bijvoorbeeld 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>) op de begane grond worden ingepast. Op de verdieping is in de lokalen (ook 50m<sup>2</sup> per stuk) dan ruimte voor bijvoorbeeld verhuurbare ruimtes of kantoren. De zolder kan dienen als opslagruimte.



Begane grond



Verdieping

Zolder







Foto: Atelier Kastelic Buffey

### **SIEBE JAN BOUMASCHOOL: INRICHTING EN UITSTRALING**

---

Voor wat betreft de inrichting en het gebruik van de ruimtes geldt net als bij de Vensterschool dat er een balans moet worden gevonden tussen de flexibiliteit voor diverse gebruikers en het bruikbaar en functioneel houden op de lange termijn door het voorkomen van verrommeling. Ook voor de Siebe Jan Boumaschool vraagt dit om goede afspraken omtrent het gebruik, de inrichting en het opruimen van de ruimtes. Hiervoor zou een slim opberg- en opslagplan waardevol zijn. Zo behoudt het gebouw haar flexibiliteit en karakteristiek.

In het belang van behoud van gebouwkarakter in relatie tot de monumentale waarden wordt aangeraden om slimme inrichting met meubilair en opslagplekken vorm te geven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een flexibel systeem met een uitklapbaar meubel in de lokalen dat bijvoorbeeld dienst kan doen als boekenkast maar ook als vergaderplek. Ook is het mogelijk om materialen voor de verschillende activiteiten op te slaan in verrijdbare meubels en kasten die afhankelijk van het gewenste gebruik in het lokaal gereden kunnen worden. Dit voorkomt dat de lokalen vol gezet moeten worden met kasten en opslagruimten en houdt de ruimtes flexibel.

De precieze staat van onderhoud is niet bekend, maar voor wat betreft het exterieur lijkt de gevel van het gebouw in een goede staat. Wel vraagt het schilderwerk buiten om aandacht. Aan de binnenzijde zijn kleine

herstelwerkzaamheden aan schilder- en pleisterwerk waarschijnlijk noodzakelijk en kan onderzocht worden of het mogelijk is binnenzonwering aan te brengen.



Foto: Kindergarten-Sarit-Shani-Hay



Foto: Granny's Finest



Foto: JOIN Shop



Foto: Rudy Mamlquist



## VERBINDING TUSSEN DE GEBOUWEN

---

Een uitdaging bij het vestigen van een wijkcentrum op deze locatie is dat de verschillende gebruiksfuncties verdeeld worden over twee gebouwen die niet via een fysieke verbinding zijn gekoppeld. Als gebruikers activiteiten hebben in beide gebouwen dient men via de buitenruimte van het ene gebouw naar het andere te gaan. Dit is anders dan men gewend is vanuit bijvoorbeeld het Treslinghuis, waar verschillende functies onderdak hadden in één gebouw. Om deze uitdaging deels tegemoet te komen kan de herinrichting van de buitenruimte rond de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool bijdragen dat beide gebouwen beter met

elkaar verbonden worden. Bijvoorbeeld door het verwijderen van hekken en het verbeteren van looproutes. Echter is door de afwezigheid van bijvoorbeeld een overdekte gang tussen beide gebouwen van een directe interne verbinding dan nog geen sprake. Of het realiseren van een dergelijke gebouwde verbinding vanuit monumentale waarden mogelijk en wenselijk is, is voor het huidige haalbaarheidsonderzoek niet te bepalen. Het verdient daarom aanbeveling hierover een nader concreet gesprek met de monumentencommissie te voeren indien een dergelijke verbinding door de verschillende partijen noodzakelijk wordt geacht.



## DE BUITENRUIMTE

---

### *Hekken*

Een eerste stap in het verbeteren van de buitenruimte zou kunnen zijn het opruimen van de hekken direct rond de gebouwen en het uitvoeren van groot onderhoud aan het groen (bv. het snoeien van struiken en bomen

waar nodig). Hiermee zou de uitstraling van het gebied uitnodigender, overzichtelijker en opgeruimder kunnen worden gemaakt.

### *Padenstructuur rondom de gebouwen*

Een volgende stap is het versterken van de verbinding met de omgeving en het verbeteren van de samenhang tussen



Foto: Ben Wrigley



Foto: BSO Toermalijn



de verschillende buitenruimtes bij de gebouwen. Het versterken van de verbinding met de omgeving zou ondersteunend kunnen zijn aan een goede bereikbaarheid, herkenbaarheid en vindbaarheid van de plek als belangrijk wijkcentrum. Hiervoor is een betere aansluiting van voetpaden rond de gebouwen op routes naar het park en de

omgeving noodzakelijk. 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. Hierbij is



Foto: Mecanoo



Foto: Tomasz Majewski



Foto: Philips van Lennepark

het ook noodzakelijk dat de paden goed toegankelijk worden gemaakt voor bijvoorbeeld mindervaliden. Dit kan door de paden te verbreden en in een ander en beter toegankelijk materiaal uit te voeren.

#### *Verbinding tussen de twee gebouwen*

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 (uitbreiding van de huidige vlonder) in aansluiting op de eerder besproken functie van het wijkrestaurant. Dit vlonder kan aan de zuidzijde worden verbonden met het plein bij de Siebe Jan Boumaschool zodat er een aaneengesloten openbare ruimte ontstaat die de gebouwen en hun entrees met elkaar verbindt. Bij de Siebe Jan Boumaschool kan het huidige plein op die locatie behouden blijven. Wel verdient het aanbeveling om te onderzoeken, wanneer het gebruik dit toelaat, of de relatief grote hoeveelheid verharding kan worden teruggedrongen.

#### *Verbinding met de directe omgeving*

In aansluiting hierop verdient ook de verbinding met het speeltuinterrein van SVO aandacht. 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. Functioneel zijn het schoolplein en het speeltuinterrein logischerwijs momenteel van elkaar gescheiden. Indien SVO ook gebruik gaat maken van het nieuwe wijkcentrum en

Rechter pagina: voorbeeld-schets inrichting buitenruimte, denkrichting







mogelijk ruimtes verplaatst naar de Siebe Jan Boumaschool of de Vensterschool is het wellicht ook wenselijk om de buitenruimte met de speeltoestellen meer onderdeel te laten worden van de buitenruimte van het gehele wijkcentrum. Zo ontstaat een samenhangend geheel van toegankelijke wijkfuncties op deze plek. Dit hoeft niet te betekenen dat alle huidige speeltoestellen verplaatst moeten worden of dat de speeltoestellen verspreid over het terrein komen te staan. Alleen al het realiseren van een goede wandelroute tussen het huidige speeltuinterrein en de buitenruimte rond de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool kan de verbinding en samenhang al behoorlijk verbeteren. Daarbij is een afscheiding van het speelterrein ten opzichte van andere functies in de buitenruimte een aandachtspunt om te voorkomen dat frictie tussen de verschillende vormen van gebruik van de buitenruimte ontstaat.

#### **‘GROENE DUURZAME’ MOGELIJKHEDEN**

---

Op het gebied van energieduurzaamheid kan het wijkcentrum nog een slag slaan. Het is mogelijk om het wijkcentrum (op termijn) energie-neutraler te maken. Dit kan worden bereikt door een combinatie van energiebesparende maatregelen en diverse vormen van lokale energieopwekking toe te passen. Een van de oplossingen kan zijn het gebruik van aardwarmte (geothermie) en warmte die uit het water van de nabijgelegen vijvers wordt gewonnen. Zo is er weinig of geen energie uit fossiele bron meer nodig om een behaaglijke comforttemperatuur te handhaven.

Verder kan onderzocht worden of het mogelijk is zonnepanelen toe te passen. Voor de Vensterschool lijkt dit niet direct haalbaar vanwege de schaduwwerking op een groot deel van het dak door de grote bomen direct rond het gebouw. Bij de Siebe Jan Boumaschool lijkt het dak gunstiger in de zon te liggen. In samenspraak met de gemeente en monumentencommissie kan onderzocht worden of het toepassen van zonnepanelen een optie is, zodanig dat dit geen afbreuk doet aan de monumentale waarden van het gebouw.



## **GROEN, PARKEREN EN OV**

---

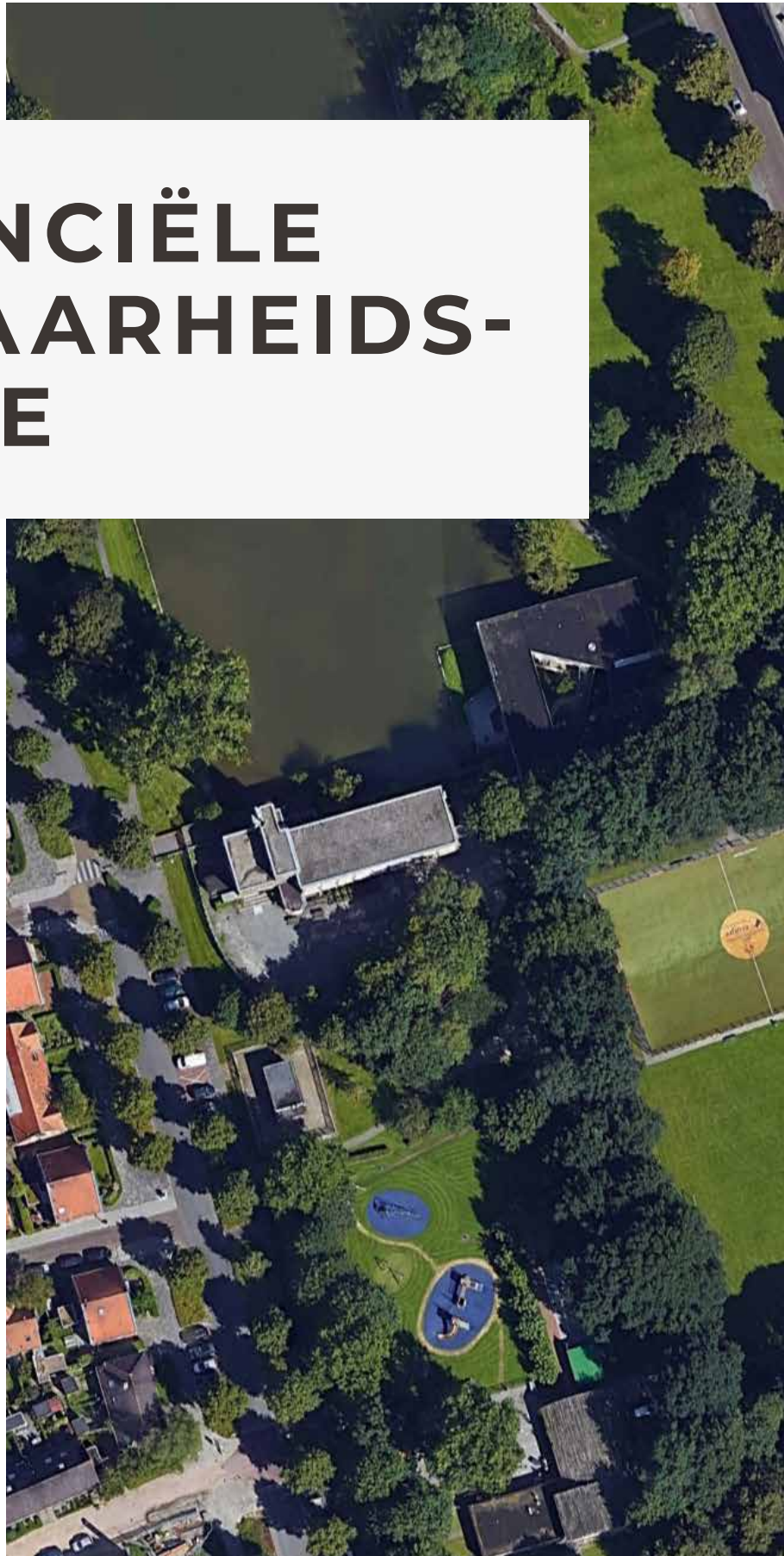
De grote hoeveelheid volgroeid groen rond de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool is enerzijds een grote kwaliteit die vraagt om zorgvuldig handelen om dit natuurlijk kapitaal te behouden. Anderzijds verdient het aanbeveling om te onderzoeken op welke plekken meer 'lucht en licht' in het groen kan worden gecreëerd om zo de daglichttoetreding in de gebouwen en buitenruimte te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door strategisch te snoeien of door een beperkt aantal bomen te verwijderen. Voordat tot dergelijke ingrepen wordt overgegaan is nader en gedetailleerd onderzoek ter plaatste noodzakelijk.



In de omgeving van de gebouwen zijn op dit moment al parkeervoorzieningen aanwezig. Deze kunnen in de huidige vorm behouden blijven voor de nieuwe functie als wijkcentrum. Wel verdient het aandacht om goed te kijken naar de bereikbaarheid voor bijvoorbeeld taxi's die ouderen of mindervaliden nabij de entrees moeten kunnen brengen.

Daarnaast is het wijkcentrum nu niet direct bereikbaar met het OV. Wellicht behoort een aanpassing van de route van de bus en eventueel het realiseren van een halte bij het nieuwe wijkcentrum tot de mogelijkheden.

# 5. FINANCIËLE HAALBAARHEIDS- ANALYSE





In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de huidige en toekomstige subsidiestromen van de verschillende wijken met betrekking tot de buurtaccommodaties. Om inzicht te geven in de noodzakelijke bijdrage vanuit de gemeente voor het wijkcentrum is een eerste opzet gemaakt voor de businesscase. Hiernaast is een concept kostenraming opgesteld voor zowel het onderhoud als de transformatie van de twee panden tot wijkcentrum. Daarnaast zijn ook de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte geraamd.

# SUBSIDIESTROMEN BUURTACCOMMODATIES

Allereerst maken wij inzichtelijk hoe de subsidiestromen op het gebied van exploitatie, beheer en onderhoud op dit moment zijn verdeeld, op basis van de gegevens uit de Accommodatienota van de gemeente Groningen. Vervolgens maken wij inzichtelijk wat het effect is wanneer het wijkcentrum (de Siebe Jan Boumanschool en de Vensterschool) hieraan wordt toegevoegd. De volgende organisaties maken voor de Oosterparkwijk op dit moment onderdeel uit van de Accommodatienota:

- BSV Ons Belang
- SV Oosterpark
- Jongerencentrum Oosterparkwijk (JOP)
- BSV Door Eendracht Sterk (DES)

Uit tabel 1 blijkt dat de Oosterparkwijk beschikt over de minste vierkante meters buurtaccommodatie (974 m<sup>2</sup>) en hier tevens ook de kleinste beheersubsidie (€ 97.000,-) voor ontvangt. Andere wijken beschikken over aanzienlijk meer meters en ontvangen tevens meer subsidie. Ook blijkt dat de

Oosterparkwijk gemiddeld het kleinste budget per inwoner ontvangt, namelijk € 8,- per inwoner per jaar in tegenstelling tot het gemiddelde van € 19,- per inwoner.

Het voorstel is dan ook om het volledige verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) van de Siebe Jan Boumanschool en de Vensterschool in 2020 te bestempelen als buurtaccommodatie, in totaal 1.292 m<sup>2</sup> vvo (uitgaande van aangeleverde metrages). Het opschalen van het totaal aantal meter buurtaccommodatie komt hiermee meer op een lijn in vergelijking met andere wijken in de stad, zie tabel 2. Het totale oppervlak voor de Oosterparkwijk komt met het voorstel op 2.266 m<sup>2</sup> vvo. Hiermee moet, naar onze mening, tegelijkertijd de beheersubsidie worden aangepast. Om een eerste vergelijking te maken wordt er uitgegaan van een gemiddelde beheersbijdrage van € 116,- /m<sup>2</sup> op basis van de totale bijdrage aan alle buurtaccommodaties op dit moment. Hiermee zou de Oosterparkwijk nu recht hebben op ca. € 150.000,- extra

Budgetverdeling per jaar per wijk	m2	%	Totaal budget beheer €	%	Inwoners per wijk (2018)	€ per inw. per jr.
Centrum	2.162	12%	€ 291.353	14%	22.635	€ 13
Vinkhuizen	1.865	10%	€ 252.555	12%	10.930	€ 23
Paddepoel	2.240	13%	€ 213.354	10%	10.110	€ 21
Hoogkerk	1.578	9%	€ 182.448	9%	17.810	€ 10
Indische Buurt	1.571	9%	€ 221.127	11%	8.480	€ 26
Oosterpark	974	5%	€ 96.768	5%	11.840	€ 8
Wijert	1.867	10%	€ 236.555	11%	4.745	€ 50
Lewenborg	3.335	19%	€ 301.588	15%	9.055	€ 33
Beijum	2.254	13%	€ 274.619	13%	12.640	€ 22
<b>TOTAAL</b>	<b>17.846</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.070.367</b>	<b>100%</b>	<b>108.245</b>	<b>€ 19</b>

Tabel 1. Vergelijking huidige situatie m<sup>2</sup> vvo buurtaccommodaties per wijk.

beheersubsidie op basis van het toevoegen van het wijkcentrum. In totaal komt dit neer op een beheersubsidie van € 246.657,- voor de Oosterparkwijk (zie tabel 2). De gemiddelde bijdrage van de gemeente voor de buurtaccommodatie per inwoner komt hierdoor meer op een lijn te liggen met de overige wijken, € 21,- per inwoner per jaar.

Naast de beheersubsidie ontvangt iedere accommodatie óók een exploitatiesubsidie van € 41,50 op jaarbasis per vierkante meter bruto vloer oppervlak (bvo) buurtaccommodatie. Met de minste vierkante meters ontvangt de Oosterparkwijk ook hiervoor momenteel dus de laagste bijdrage. Door de toevoeging van de Siebe Jan Boumanschool en de Vensterschool (1.845 m<sup>2</sup> bvo (factor 70% bvo/vvo)) zou de Oosterparkwijk ca. € 77.000,- extra ontvangen ten behoeve van het wijkcentrum. Aangezien het bruto vloeroppervlak van de overige

accommodaties niet bekend zijn, kunnen hier geen uitspraken over worden gedaan.

Wanneer het wijkcentrum wordt toegevoegd aan de Accommodatienota moet er op basis van bovenstaande vergelijking minimaal een budget van ca. € 227.000,- per jaar extra beschikbaar worden gesteld. Dit staat overigens los van de 'vrijstelling' van de huurkosten die wijkcentra, ten behoeve van de maatschappelijke invulling, ontvangen van de gemeente. Uit nader onderzoek moet blijken of deze budgetten voldoende zijn om de lasten te dekken van de twee unieke gebouwen en de speciale functie die het wijkcentrum krijgt binnen de Oosterparkwijk. In deze vergelijking is uitgegaan van het behoud van alle organisaties in de wijk in de huidige vorm. Eventuele samenwerkingen of samenvoegingen kunnen mogelijk leiden tot financiële optimalisaties.

Voorstel budgetverdeling per wijk (toekomst)	m2	%	Budget beheer € per jr.	%	Inwoners per wijk (2018)	€ per inw. per jr.
Centrum	2.162	11%	€ 291.353	13%	22.635	€ 13
Vinkhuizen	1.865	10%	€ 252.555	11%	10.930	€ 23
Paddepoel	2.240	12%	€ 213.354	10%	10.110	€ 21
Hoogkerk	1.578	8%	€ 182.448	8%	17.810	€ 10
Indische Buurt	1.571	8%	€ 221.127	10%	8.480	€ 26
Oosterpark	2.266	12%	€ 246.657	11%	11.840	€ 21
Wijert	1.867	10%	€ 236.555	11%	4.745	€ 50
Lewenborg	3.335	17%	€ 301.588	14%	9.055	€ 33
Beijum	2.254	12%	€ 274.619	12%	12.640	€ 22
<b>TOTAAL</b>	<b>19.138</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.220.256</b>	<b>100%</b>	<b>108.245</b>	<b>€ 21</b>

Tabel 2. Vergelijking toekomstige/gewenste situatie m<sup>2</sup> vvo buurtaccommodaties per wijk.

# BUSINESSCASE WIJKCENTRUM

Door inzicht te krijgen in de kosten van het wijkcentrum en de opbrengsten die hier gegenereerd worden, wordt er een eerste inschatting gemaakt van de exploitatie van het wijkcentrum. Het bestuur van de bewonersorganisatie Oosterpark (BOO) en de accommodatiebesturen hebben WerkPro gevraagd om samen met hen het nieuwe wijkcentrum te exploiteren. WerkPro is gevraagd de werkgeversrol van het beheerpersoneel te vervullen en te ondersteunen bij de exploitatie van de toekomstige stichting. Voorop staat dat deze businesscase een inventariserend karakter heeft en los staat van het maatschappelijk rendement (social return) dat het nieuwe wijkcentrum met zich meebrengt.

## **KOSTEN EN OPBRENGSTEN**

---

In onderstaande businesscase (tabel 3) is een eerste opzet gemaakt voor het wijkcentrum met WerkPro als hoofdhuurder en de 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. Alle financieringsstromen van andere stichtingen en buurtorganisaties blijven gehandhaafd op de manier waarop deze momenteel zijn georganiseerd en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

## **HOOFDHUURDER**

---

De hoofdhuurder huurt de panden van de gemeente tegen de huidige kostprijsdekkende huur van € 61,- /m<sup>2</sup> per jaar (opgave gemeente). Aangenomen wordt dat de gemeente als vastgoedeigenaar hiermee de structurele onderhoudslasten van het vastgoed dekt. De hoofdhuurder heeft inclusief alle vaste lasten waaronder personeel, vervoer en overhead, vervolgens jaarlijks ca. € 407.000,- aan lasten. Hiertegenover staan inkomsten uit de verhuur en omzet van horeca en cursussen. Naar verwachting ca. € 407.000,-. Hiermee realiseert de hoofdhuurder een sluitende businesscase.

## **ONDERHUURDER**

---

De grootste post aan opbrengsten genereert de hoofdhuurder uit de verhuur aan de vaste onderhuurder, de nog nader te bepalen stichting. De beknopte concept exploitatie maakt onderdeel uit van de businesscase van het wijkcentrum en is ook opgenomen in tabel 3. De stichting betaalt als onderhuurder € 150.000,- aan huur op jaarbasis inclusief gas water en licht. Naar verwachting betreffen de beheer- en onderhoudskosten expliciet voor het wijkcentrum zo'n € 158.000,- op basis van 3,5 fte. De totale kostenpost voor de stichting betreft op jaarbasis dus naar schatting € 314.000,-.



**CONCEPT GEZAMENLIJKE BUSINESSCASE WIJKCENTRUM**

Hoofdhuurder					
<b>Lasten</b>					
Huur wijkcentrum	1.292	m2 wo	€ 61	€ 79.000-	
Overige huisvestingsk + schoonmaak	1	post	€ 52.000	€ 52.000-	
Personeelskosten	3	fte	€ 64.700	€ 194.000-	
Overige Personeelskosten	3	fte	€ 3.000	€ 9.000-	
Vervoer	1	post	€ 5.000	€ 5.000-	
Kantoorkosten	1	post	€ 15.000	€ 15.000-	
Diverse kosten	1	post	€ 5.000	€ 5.000-	
Projectkosten	1	post	€ 7.000	€ 7.000-	
Deelnemerskosten	1	post	€ 4.000	€ 4.000-	
Afschrijving	1	post	€ 13.000	€ 13.000-	
Ovehead	1	post	€ 24.000	€ 24.000-	
<b>Totaal</b>				<b>€ 407.000-</b>	incl. btw
<b>Baten</b>					
Verhuur vast onderhuurder (incl. gas, water en licht)	1	post	€ 150.000	€ 150.000	
Verhuur incidenteel	1	post	€ 50.000	€ 50.000	
Omzet horeca	1	post	€ 37.000	€ 37.000	
Omzet cursussen	1	post	€ 10.000	€ 10.000	
GON + reintegratie	1	post	€ 160.000	€ 160.000	
<b>Totaal</b>				<b>€ 407.000</b>	incl. btw
<b>Saldo</b>				<b>€ -</b>	incl. btw

Vaste onderhuurder					
<b>Lasten</b>					
Personeel beheer & onderhoud (t.b.v. SJB en Vensterschool)	3,5	fte	€ 45.000	€ 158.000-	
Huur (excl. gas, water en licht)	1	post	€ 125.000	€ 125.000-	
Gas, water en licht	1	post	€ 25.000	€ 25.000-	
Administratieve ondersteuning	1	post	€ 4.000	€ 4.000-	
Bestuurskosten	1	post	€ 2.000	€ 2.000-	
<b>Totaal</b>				<b>€ 314.000-</b>	incl. btw
<b>Baten</b>					
Subsidie exploitatie	1.845	m2 bvo	€ 41,50	€ 77.000	
Subsidie beheer & onderhoud (t.b.v. SJB en Vensterschool)	1	post	€ 150.000	€ 150.000	
Dekking gemeente t.b.v. huur (sluitpost)	1.292	m2 wo	€ 61	€ 79.000	
Sluitpost exploitatie stichting	1	post	€ 7.823	€ 8.000	
<b>Totaal</b>				<b>€ 314.000</b>	incl. btw

Tabel 3: Concept businesscase wijkcentrum hoofdhuurder en onderhuurder.

Zoals aangegeven in de voorgaande paragraaf zou de stichting recht hebben op een exploitatiesubsidie van ca. € 77.000,- en een beheersubsidie van € 150.000,- wanneer het wijkcentrum wordt opgenomen in de Accommodatienota. Tevens is het gebruikelijk dat dergelijke stichtingen geen huurkosten betalen, of dat deze gedekt worden vanuit de gemeente indien zij niet direct van de gemeente huren. Om deze reden is op basis van de kostprijsdekkenduur (€ 61,- /m<sup>2</sup>) een post opgenomen van € 79.000,- die dit onderdeel dekt in de begroting van de stichting. De businesscase van het wijkcentrum lijkt hiermee nagenoeg sluitend op een klein gat in de exploitatie van € 8.000,- na. In de businesscase van de onderhuurder is dit bedrag opgenomen als sluitpost waardoor de stichting een sluitende exploitatie heeft. In totaal moet de gemeente dus een budget beschikbaar stellen van € 314.000,- wanneer de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool gaan functioneren als wijkcentrum.

## **RESULTAAT**

---

Om de exploitatie van de stichting sluitend te maken is er jaarlijks budget noodzakelijk vanuit de gemeente van totaal € 314.000,- vanuit de beheer- en exploitatiesubsidie, inclusief dekking van de huur. Alle bedragen zijn inclusief btw (21%). In het vervolgtraject moet uitgezocht worden of er fiscale optimalisatie mogelijk is. Hiernaast is er op dit moment geen onderzoek gedaan naar alternatieve businesscases waarbij bijvoorbeeld de stichting hoofdhuurder is en vervolgens ruimtes verhuurt aan een partij die hier alle evenementen en dergelijke organiseert.

# HAALBAARHEIDSANALYSE

Het plan voor de herbestemming van de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool is beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Op basis van een globale kostenraming zijn de onderhoudskosten, de aanvangsinvestering van de transformatie en de kosten voor het openbaar gebied inzichtelijk gemaakt. Een samenvatting hiervan is opgenomen in tabel 4. De volledige raming is opgenomen in bijlage 3. Vertrekpunt is dat de panden in 2020 in 'huidige staat' worden overgedragen door de huidige exploitant O2G2 aan de gemeente Groningen. Zij is verantwoordelijk voor de uitvoering van de herbestemming en tevens de kosten ten behoeve van de transformatie van het vastgoed en de openbare ruimte.

## **ONDERHOUD**

---

Op basis van een éénmalige rondleiding is een inschatting gemaakt van de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden die betrekking hebben op het onderhoud van de twee panden (tabel 4). Deze lasten worden geschat op totaal € 812.000,- inclusief niet verrekenbare btw. Dit heeft betrekking op de volgende kostenposten; vervangen installaties, gevelreiniging en gevelafwerking. Uiteindelijk moet bij de overdracht, van O2G2 aan de

gemeente, worden vastgesteld wat de daadwerkelijke onderhoudskosten zijn op basis van onafhankelijk onderzoek.

## **TRANSFORMATIE**

---

Naast het onderhoud is er ook een inschatting gemaakt voor de werkzaamheden die moeten plaatsvinden om de twee panden te transformeren van schoolgebouw tot wijkcentrum. In totaal worden deze kosten geschat op ca. € 1,3 miljoen. Hiervoor wordt onder andere zonwering geplaatst, vloerbedekking vervangen en een lift gerealiseerd. Zowel de onderhoudskosten als de transformatiekosten zijn geraamd op basis van normkosten. Dit komt samen neer op circa 50% van de aanneemsom van de nieuwbouwwaarde van een kantoorvilla (Siebe Jan Boumaschool) en een buurthuis (Vensterschool).

In de aanvangsinvestering is rekening gehouden met een duurzaamheidsbudget. De transformatie biedt namelijk dé uitgesproken kans om installaties te vervangen voor duurzame oplossingen. Denk hierbij aan een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen op het dak. Tegelijkertijd kunnen energiebesparende maatregelen

toegepast worden zoals het aanbrengen van isolatiemateriaal. Op deze manier wordt er een stap gezet richting een energie neutraal wijkcentrum. Uiteindelijk is de Gresco (Groningse Energie Service Compagnie) verantwoordelijk voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed inclusief het onderzoek van de daadwerkelijke toepassingen.

### **OPENBARE RUIMTE**

Om het wijkcentrum goed te laten functioneren, aantrekkelijk en bereikbaar te houden moet ook de openbare ruimte worden aangepakt. Zoals te zien in tabel 3 wordt hier onderscheid gemaakt in drie gebieden, rondom de Vensterschool, de Siebe Jan Boumaschool en rondom het speeltuingebouw. Met een budget van ca. € 517.000,- excl. btw wordt onder andere een

vlonder geplaatst nabij de Vensterschool, worden wandelpaden verlegd en/of aangepast, overtollige begroeiing verwijderd en eventueel speeltoestellen verplaatst of vernieuwd. In totaal wordt circa 8.700 m<sup>2</sup> heringericht. Dit komt neer op circa € 59,- /m<sup>2</sup> openbare ruimte. Aangezien de gemeente de btw die aan hen in rekening wordt gebracht voor de aanleg van het openbaar gebied kan verhalen op het Btw-compensatiefonds (BCF) betreft dit geen kostenpost.

<b>CONCEPT AANVANGSINVESTERING WIJKCENTRUM EN OPENBARE RUIMTE</b>			
<b>ONDERHOUD VASTGOED</b>			
VENSTERSCHOOL		€	314.000
SIEBE JAN BOUMASCHOOL		€	358.000
Niet verrekenbare btw (21%)		€	140.000
Totale investering inclusief niet verrekenbare btw	p.p. 2018	€	<b>812.000</b> incl btw
<b>TRANSFORMATIE VASTGOED</b>			
VENSTERSCHOOL		€	591.000
SIEBE JAN BOUMASCHOOL		€	483.000
Niet verrekenbare btw (21%)		€	230.000
Totale investering inclusief niet verrekenbare btw	p.p. 2018	€	<b>1.304.000</b> incl btw
<b>OPENBARE RUIMTE</b>			
RONDON VENSTERSCHOOL		€	177.000
RONDON SIEBE JAN BOUMASCHOOL		€	107.000
RONDON SPEELTUINGEBOUW		€	233.000
Totale investering exclusief btw	p.p. 2018	€	<b>517.000</b> excl btw

Tabel 4. Concept globale raming t.b.v. de aanvangsinvestering.

## RESULTAAT

---

Om het gebied inclusief het vastgoed volledig geschikt te maken voor de toekomstige functie, moet er een totale investering van ca. € 2,6 miljoen (inclusief niet terugvorderbare btw) worden gedaan.

Overige uitgangspunten:

- Gezien het inventariserende karakter van de haalbaarheidsanalyse is er geen planning aangehouden, alle bedragen zijn nominaal prijspeil 2018, exclusief btw tenzij anders vermeld.
- Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in de toekomst, met betrekking tot het aanpassen en opknappen van het openbaar gebied en de twee panden, kan het budget afwijken van de huidige raming.
- Deze conceptberekening doet geen uitspraken over de hoogte van de Meerjaren Onderhoudsprognose (MJOP). Op dit moment is hiervoor te weinig informatie beschikbaar. Een uitgebreide analyse van een gerenommeerd onderhoudsbedrijf is hiervoor noodzakelijk.

# CONCLUSIE

Uit de huidige Accommodatienota blijkt dat op dit moment de Oosterparkwijk over de minste vierkante meter buurtaccommodatie beschikt én de minste beheersubsidie ontvangt in vergelijking tot de andere wijken die zijn opgenomen in de nota. Door het wijkcentrum toe te voegen aan de Accommodatienota, en hieraan de benodigde beheer- en exploitatiesubsidie te koppelen, komt de Oosterparkwijk zowel financieel als in oppervlak buurtaccommodatie meer op een lijn met de overige wijken. Op basis van deze verkenning lijkt een extra subsidiebijdrage van de gemeente voor de Oosterparkwijk ca. € 227.000,- realistisch. Echter uit de businesscase van het wijkcentrum blijkt dat deze bijdrage ca. € 8.000,- opgehoogd moet worden om de businesscase sluitend te krijgen. In totaal zou er jaarlijks zo'n 235.000,- nodig zijn om het wijkcentrum te laten functioneren.

Ook voor de transformatie van de Siebe Jan Boumaschool en de Vensterschool naar wijkcentrum worden kosten gemaakt. Naar verwachting zo'n € 1,3 miljoen (inclusief niet verrekenbare btw). Tegelijkertijd moeten er onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd die momenteel geschat worden op zo'n € 0,8 miljoen (inclusief niet verrekenbare btw). De totale aanvangsinvestering voor de transformatie van het vastgoed kost dus € 2,1 miljoen (inclusief niet verrekenbare btw). Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de

monumentale status van de Siebe Jan Boumaschool. Voor de aanpassingen in de openbare ruimte worden de kosten geraamd op circa € 0,5 miljoen exclusief btw. Door de aanpassingen in het openbaar gebied krijgt de omgeving een aantrekkelijk en uitnodigend karakter volledig ter versterking van het wijkcentrum.

Gezien het verkennende karakter van de financiële haalbaarheidsanalyse is het zaak om met name de investeringskosten en exploitatiekosten 'op te harden' en hier goed zicht op te krijgen. Hetzelfde geldt voor de businesscase van de hoofd- en onderhuurder van het wijkcentrum. De volgende vragen moeten in de komende periode uitgezocht worden:

- In hoeverre kan bespaard worden op de normatieve investeringskosten wanneer hier een degelijke bouwkundige raming voor wordt opgesteld?
- Hoe verhouden de standaard onderhoudswerkzaamheden zich exact tot de transformatiekosten van schoolgebouw naar wijkcentrum?
- Hoe wordt de MJOP ingericht voor de twee panden bij de exploitatie van het wijkcentrum?
- Welke duurzaamheidsmaatregelen zijn financieel, technisch en constructief toepasbaar voor de SJB en de Vensterschool, welke maatregelen moeten hiervoor getroffen worden en hoe vindt de financiering plaats?







# TOT SLOT

---

Concluderend, het herbestemmen van de Siebe Jan Boumaschool en Vensterschool als verbindend Wijkcentrum Oosterparkwijk per 2020, met de daarbij horende mogelijke ingrepen aan de gebouwen en de omgeving, is betekenisvol en haalbaar. Er is een solide business case.

Het voorgestelde wijkcentrum, wat breed gedragen wordt door de wijk, kan dienen als een duurzame verbinder en katalysator voor al bestaande initiatieven op het sociale- en zorgdomein voor de hele Oosterparkwijk. De verbindende opzet, met flexibel gebruik van ruimte en faciliteiten, kan zelfs als voorbeeld dienen en positief uitstralen op Groningen als geheel. Tevens kan een investering in een Wijkcentrum een zogenaamde 'social return' en besparingen in de Wmo opleveren met alle daarbij horende duurzame en maatschappelijke voordelen.

De potentie van het geheel, zowel op gebouwniveau, wijkniveau en stadsbeeld biedt kansen en kan leiden tot een sterkere duurzame sociale cohesie, een verhoogde leefbaarheid en effectieve preventieve kostenbesparingen binnen het sociale en gemeentelijke domein.

## **BIJLAGE 1.**

INVENTARISATIE LOCATIES,  
ORGANISERENDE PARTIJEN EN  
ACTIVITEITEN  
(BEGIN 2018)

Wijkfunctie	Locatie	Organiserende partij	Doelgroep	Activiteit	Frequentie
<b>Ontmoeten – laagdrempelig</b>					
	Jop	Jop	Jeugd, basisschoolleeftijd	Inloop / wisselende activiteiten	weekdagen
	Oosterparkheem	Saame	Senioren met of zonder WMO	inloop/wisselende activiteiten	dagelijks
	Ons Belang / HOP	Lentis	Clienten Lentis met familie	Auticafé	maandelijks
	Jop	Jasmijn	Vrouwen, intercultureel	Vrouwengroep Harmonie	wekelijks
	Bij Bosshard, Leger des Heils		Iedereen	Inloop	3x per week
	HOP	Wijkwerken WerkPro	Volwassenen	Haak maar aan	wekelijks
	Jop-terrein	Wij-Oosterpark	Jeugd 6+	Spelcontainer	wekelijks
	Jop-terrein	Wij / WerkPro	Jeugd	Fietsklus, Wij en WerkPro	3x per maand
	Jop	Jop	Jeugd	Filmavond	wekelijks
	SVO	Wij	Jeugd, basisschoolleeftijd	Doe-club	wekelijks
	Ons Belang	Ons Belang	Volwassenen	3D-kaarten maken	wekelijks
	Terrein SVO	Wij	Jeugd	Spelcontainer, Wij	wekelijks
	Oosterparkheem	Saame	Senioren met of zonder WMO	Bewegen op muziek	wekelijks
	Jop	Oosterlicht	Jeugd	Dansen	wekelijks
	Jop	Jop	Volwassenen	Bingo	maandelijks
	Jop	Jop	Jeugd	Disco/soos	maandelijks
	HOP	Wijkwerken WerkPro	Volwassenen	Koffieochtend	wekelijks
<b>Sport, spel en cultuur (cursosrisch)</b>					
	SVO	Wij-Oosterpark	Jeugd	Streetdance/The voice of	wekelijks
	Jop	Alfa College / Wij	Cursisten, lager geletterden	Nederlandse les, Jasmijn/Alfa College	wekelijks
	Ons Belang	Subvereniging Ons Belang	Dames	Klaverjassen	2x per week

Wijkfunctie	Locatie	Organiserende partij	Doelgroep	Activiteit	Frequentie
	Ons Belang	Subvereniging Ons Belang	Volwassenen	Klaverjassen	2x per week
	SVO	Dig 050	Senioren	OZO	wekelijks
	SVO	Wij-Oosterpark	Jeugd	Techniek	wekelijks
	SVO	Rosability / SVO	Volwassenen	Body, mind, soul	wekelijks
	SVO	Vrijwilligers / SVO	Volwassenen	Yoga	wekelijks
	Ons Belang	Dig 050	Senioren	OZO, inloopochtend/cursus	3x per week
	Ons Belang	Ons Belang	Volwassenen	Tekenen en schilderen	wekelijks
	SVO	Vrijwilligers / SVO	Volwassenen	Crea-Doe	wekelijks
	Ons Belang	Marijke / Ons Belang	Volwassenen	Volksdansen	wekelijks
	SVO	Vrijwilligers / SVO	Volwassenen	Schilderen	wekelijks
	SVO	Wij	Jeugd	Kinderkoken	wekelijks
	Ons Belang	Dhr vd Hulst / Ons Belang	Volwassenen	Country Line dance	wekelijks
	Ons Belang	Dhr vd Hulst / Ons Belang	Volwassenen	Stijldansen	wekelijks
	Jop	Wij-Oosterpark	Nieuwe Nederlanders	Wij Spreken	2x per week
	Gymzaal Goudenregenplein	Wij	Iedereen	Zumba/salsa	wekelijks
	Gymzaal Goudenregenplein	Be Slim- Wij	Jeugd 8-12	Sportinstuif	wekelijks
	SVO	Wij-Oosterpark	Ouders	Koken met ouders	wekelijks
	Bij Bosshard, Leger des Heils	Wij-Oosterpark	Volwassenen	Financiële groep	wekelijks
	Bij Bosshard, Leger des Heils	Wij-Oosterpark	Volwassenen	Spreekuur Voedselbank	wekelijks
<b>Ontmoeten – kleine en grote wijkbijeenkomsten</b>					
	Jop/SVO	Jop-SVO	Iedereen	Koningsdag	jaarlijks
		WerkPro	Iedereen	Kerstmarkt	jaarlijks

Wijkfunctie	Locatie	Organiserende partij	Doelgroep	Activiteit	Frequentie
	SVO		Iedereen	Buitenspeeldag	jaarlijks
			Iedereen	Kledingbeurs	jaarlijks
			Iedereen	Stemlokaal	bij verkiezingen
	Ons Belang	Sionskerk	Gemeenteleden Sionskerk	Viering Sionskerk	2x per week
	Jop	Church of Pentacost	Gemeenteleden Pentacost	Viering Pentacost	wekelijks
<b>Kantoor / Spreekkamer</b>					
	oude politiebureau	Politie	Iedereen	Spreekuur wijkagent politie	wekelijks
	Ons Belang	Therapeut	Clienten	Schematherapie	wekelijks
	oude politiebureau	Advocaat	Iedereen	Juridisch spreekuur	wekelijks
	Ons Belang	Boo	Iedereen	Kantoor Boo	maandelijks
	Ons Belang	Dietiste	clienten	Dietistenpraktijk	maandelijks
	Paradijs	Mara Piccione	Mara Piccione	Grafisch ontwerp-zeefdrukster	Dagelijks
	SVO	Juridisch spreekuur	Iedereen	Juridisch spreekuur	wekelijks
<b>Eten en drinken</b>					
			Iedereen	Kerstdiner	jaarlijks
	oude politiebureau		Iedereen	Lunch	weekdagen
	oude politiebureau		Iedereen	Diner	weekdagen
	Bij Bosshard, Leger des Heils	Leger des Heils	Iedereen	Diner	wekelijks
	Bie de Buuf	Toentje - Bie de buuf	Iedereen	Diner	wekelijks
<b>WIJ Team</b>					
	Resedastraat 2	Wij		Inloopsprekkuur consultatiebureau	
	Resedastraat 2	Wij		Baby-info-uur	

Wijkfunctie	Locatie	Organiserende partij	Doelgroep	Activiteit	Frequentie
<b>Sport en spel</b>	Cruyff Court		Jeugd vanaf 8 jaar	Sport en spel klikeo	
	Gymzaal Goudenregenplein		Jeugd vanaf 13 jaar	Zaalsport 13+	
<b>Ontmoeten en ontwikkelen</b>					
	Oliemuldersweg			Ouderkamer Siebe Jan Boumaschool	
	Franciscus			Mousme ouders met kids 1-5 jr.	maandelijks
	SVO			Spelen met je kind	wekelijks
	SVO			Wereldse hapjes ouders & kinderen	2x per maand
	SVO		Jeugd	Meidenclub, Wij	wekelijks
<b>Sport en spel</b>	Cruyff Court		Vanaf 8 jaar	Voetbal	
	Gymzaal Goudenregenplein		Jeugd 10-13	Zaalvoetbal	
<b>Overige</b>					
Oosterparkheem	Dig050	Dig050			
Paradijsvogelstraat	Wijkwerken	WerkPro			
Paradijsvogelstraat	Maatschappelijk particip coaches	Gemeente Groningen			
Paradijsvogelstraat	Groenwerk/ klus 0,0%	WerkPro			
Paradijsvogelstraat	Saakje, het Bakmeisje	ZZP			
Paradijsvogelstraat	Toentje	Stichting Toentje			
Paradijsvogelstraat	Microbranderij				
Paradijsvogelstraat	Beeldend kunstenaars				
Wijkwerken / WerkPro	Dagbesteding/ Participatie				



## **BIJLAGE 2.**

OVERZICHT HUIDIGE  
METRAGES (2018)  
BUURTACCOMMODATIE  
PER WIJK INCLUSIEF  
BEHEERBUDGET



<b>(concept) Budgetten beheer 2018</b>	<b>M2</b>	<b>Totaal budget voor beheer in euros</b>
Buurtcentrum Oranjewijk	495	
Buurtcentrum Poortershoe s	931	
Buurtcentrum Stadspark	736	
<b>subtotaal</b>	<b>2.162</b>	<b>€ 291.353</b>
Buurtcentrum De Wende	622	
Vinkhuys (MFC)	971	
BSV Vinkhuizen Zuid	272	
<b>subtotaal</b>	<b>1.865</b>	<b>€ 252.555</b>
Buurtcentrum Tuinwijk	331	
BSV Paddepoel	398	
Sonde 2000	1.091	
BSV van Ostade	140	
Accommodatie Selwerd	280	
<b>subtotaal</b>	<b>2.240</b>	<b>€ 213.354</b>
Dorpshuis Hoogkerk(incl.jeugd)	1.015	
De Strinke	341	
BSV Voor Hoogkerks Jeugd	222	
<b>subtotaal</b>	<b>1.578</b>	<b>€ 182.448</b>
Nieuwe Floreshuis	901	
BSV De Hoogte /De Borg	600	
BSV De Indische Buurt (DIB)	70	
<b>subtotaal</b>	<b>1.571</b>	<b>€ 221.127</b>
BSV Ons Belang	384	
SV Oosterpark	100	
Jongeren centrum Oosterparkwijk (JOP)	340	
BSV Door Eendracht Sterk (DES)	150	
<b>subtotaal</b>	<b>974</b>	<b>€ 96.768</b>
Buurtcentrum Corpus/BSV Corpus	595	
MFC De Wijert	902	
BSV Helpman-Oost	370	
<b>subtotaal</b>	<b>1.867</b>	<b>€ 236.555</b>
Wijkcentrum De Schakel	400	
Wijkcentrum Het Dok (MFC)	1.994	
SV Ruischerbrug	341	
MFC Engelbert	600	
<b>subtotaal</b>	<b>3.335</b>	<b>€ 301.588</b>
Buurtcentrum Heerdenhoe s	405	
Buurtcentrum Kleihorn	439	
Buurtcentrum Beyumkorf	-	
Buurtcentrum Hunzeborgh	285	
Noorderhooge brug	-	
Trefpunt (+)	1.125	
<b>subtotaal</b>	<b>2.254</b>	<b>€ 274.619</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17.846</b>	<b>€ 2.070.367</b>

### **BIJLAGE 3.**

AANVANGSINVESTERING  
SIEBE JAN BOUMASCHOOL,  
VENSTERSCHOOL EN DE  
OPENBARE RUIMTE

**CONCEPT AANVANGSINVESTERING WIJKCENTRUM EN OPENBARE RUIMTE**

<b>ONDERHOUD VASTGOED</b>					
<b>VENSTERSCHOOL</b>	<b>Aantal</b>	<b>Eenheid</b>	<b>€ eenheid</b>	<b>Totaal</b>	
Gevelreiniging hout en beton	1	post	150.000	€	150.000
E+W installaties	855	m² bvo	70	€	60.000
Bijkomende kosten	30%		210.000	€	63.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		273.000	€	41.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>314.000</b>
<b>SIEBE JAN BOUMASCHOOL</b>					
Schilderwerk buiten, kozijnen etc.	1	post	150.000	€	150.000
Kleine herstelwerkzaamheden	1	post	25.000	€	25.000
E+W installaties	825	m² bvo	77	€	64.000
Bijkomende kosten	30%		239.000	€	72.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		311.000	€	47.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>358.000</b>
<b>SALDO ONDERHOUD TOTAAL</b>					
<i>Niet verrekenbare btw (21%)</i>				€	<b>140.000</b>
<b>Totale investering inclusief niet verrekenbare btw</b>			p.p. 2018	€	<b>812.000</b> incl btw

<b>TRANSFORMATIE VASTGOED</b>					
<b>VENSTERSCHOOL</b>	<b>Aantal</b>	<b>Eenheid</b>	<b>€ eenheid</b>	<b>Totaal</b>	
E+W installaties (warmtepomp + PV)	1	post	50.000	€	50.000
Energie beperkende aanpassingen	1	post	50.000	€	50.000
Vervangen vloerbedekking gehele gebouw	855	m² bvo	100	€	86.000
Plaatsen lift	1	stuk(s)	50.000	€	50.000
Buitenzonwering	160	m	400	€	64.000
Hellingbanen bij entree voor minder validen	1	post	5.000	€	5.000
Aanpassen toiletruimten	6	stuk(s)	5.000	€	30.000
Vernieuwen keuken tbv restaurant	1	post	40.000	€	40.000
Aanschaf van meubilair en aankleding etc.	1	post	20.000	€	20.000
Bijkomende kosten	30%		395.000	€	119.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		514.000	€	77.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>591.000</b>
<b>SIEBE JAN BOUMASCHOOL</b>					
E+W installaties (warmtepomp + PV)	1	post	50.000	€	50.000
Energie beperkende aanpassingen	1	post	50.000	€	50.000
Vervangen vloerbedekking lokalen	825	m² bvo	100	€	83.000
Binnenzonwering	150	m	400	€	60.000
Buitenzonwering	150	m	400	€	60.000
Aanschaf van meubilair en aankleding etc.	1	post	20.000	€	20.000
Bijkomende kosten	30%		323.000	€	97.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		420.000	€	63.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>483.000</b>
<b>SALDO ONDERHOUD TOTAAL</b>					
<i>Niet verrekenbare btw (21%)</i>				€	<b>230.000</b>
<b>Totale investering inclusief niet verrekenbare btw</b>			p.p. 2018	€	<b>1.304.000</b> incl btw

<b>OPENBARE RUIMTE</b>					
<b>RONDOM VENSTERSCHOOL</b>	<b>Aantal</b>	<b>Eenheid</b>	<b>€ eenheid</b>	<b>Totaal</b>	
Opruimen / slopen huidige vloer en hekwerk	400	m²	10	€	4.000
Aanleg nieuwe vloer	465	m²	250	€	116.000
Herinrichting buitenruimte (gras, beplanting, bomen)	650	m²	20	€	13.000
Bijkomende kosten	16%		133.000	€	21.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		154.000	€	23.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>177.000</b>
<b>RONDOM SIEBE JAN BOUMASCHOOL</b>					
Opruimen / slopen huidig plein en hekken etc.	2.650	m²	10	€	27.000
Herinrichting buitenruimte (gras, beplanting, bomen)	2.650	m²	20	€	53.000
Bijkomende kosten	16%		80.000	€	13.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		93.000	€	14.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>107.000</b>
<b>RONDOM SPEELTUINGEBOUW</b>					
Opruimen / slopen huidig plein en hekken etc.	5.000	m²	5	€	25.000
Herinrichting buitenruimte (gras, beplanting, bomen)	5.000	m²	15	€	75.000
Speelvoorzieningen	1	post	75.000	€	75.000
Bijkomende kosten	16%		175.000	€	28.000
Onvoorzien nader te detailleren	15%		203.000	€	30.000
<i>Subtotaal</i>				€	<b>233.000</b>
<b>SALDO BUITENRUIMTE TOTAAL</b>					
<b>Totale investering buitenruimte</b>			p.p. 2018	€	<b>517.000</b> excl btw

