

## **Multifunctionele accommodatie Zijdelwaard**

### **Inleiding**

In deze notitie worden de kaders genoemd voor de nieuwbouw van de multifunctionele accommodatie Zijdelwaard. Deze kaders zijn vastgesteld door het college van B&W. Aan de hand van de kaders wordt in overleg met belanghebbenden zoals huurders, kinderopvang organisatie Solidoe, de scholen 't Startnest en De Vuurvogel een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen op te stellen ten behoeve van een Design & Build aanbesteding.

### **MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN**

Met het realiseren van een multifunctionele accommodatie willen we de volgende maatschappelijke effecten realiseren:

- Inwoners participeren in de samenleving
- Inwoners zijn naar vermogen zelfredzaam
- Inwoners komen niet terecht in zorgwekkende of onveilige situaties
- Uithoorn is een fijne en veilige plek om te leven
- Uithoorn heeft een aanbod van sport, beweging en cultuur
- Verblijven en ontmoeten in een aantrekkelijke woonomgeving (versterken cohesie in de wijk).

De opdracht is een multifunctionele accommodatie te realiseren. Er worden ruimtes gerealiseerd voor bewegingsonderwijs, breedtesport, sportscholen, verenigingen, bewoners van de wijk en heel Uithoorn. De multifunctionele accommodatie is voor kinderen, jongeren en volwassenen. De vaste huurders in het gebouw leveren een bijdrage om de bovenstaande maatschappelijke effecten te realiseren. Door functies te verbinden zal de synergie worden vergroot. Hierbij kunnen organisaties als de "Vreedzame wijk" en "Uithoorn voor Elkaar" belangrijke rollen spelen.

Het gebouw zal voor Uithoorn en de wijk een belangrijke maatschappelijke en sportieve plek worden waar mensen elkaar ontmoeten.

### **Resultaat en resultaatgebieden**

Het resultaat is een nieuwe multifunctionele accommodatie, waarover duidelijke inhoudelijke, beheer & exploitatie afspraken zijn vastgelegd.

Een combinatie van de volgende maatschappelijk functies zijn gewenst:

- Bewegingsonderwijs
- Sport
- Ondersteuning voor en of door mensen uit de wijk en Uithoorn
- Activiteiten voor en of door de mensen uit de wijk en Uithoorn

De bovengenoemde functies zijn bedoeld van jong tot en met oud.

Dit vertaalt zich in de volgende voorzieningen:

- Sporthal
- \*Kamer voor de wijk (voor en of door bewoners)
- \*\* Buurthuis met verhuurbare ruimtes
- Inloop/ loketfunctie voor diverse organisaties
- Algemene voorziening in het kader van Wmo
- Sportscholen verdedigingssporten
- Kinderopvang

\*werknaam is "Bij de Buren" de definitieve naam volgt na participatie

\*\* o.a. de huidige huurders van 't Buurnest kunnen hier een ruimte huren.

In de nieuwe sporthal in Zijdelwaard wordt de breedtesport optimaal gefaciliteerd. Activiteiten die door omvang van de vereniging of veldafmeting enkel in een sporthal kunnen plaatsvinden zijn:

- Volleybal
- Handbal
- Badminton
- Zaalvoetbal
- Hockey (winterperiode)
- Honk-/softbal (winterperiode)
- Stuif-in (70 kinderen)

### **Toetsing aan de strategie**

Door een multifunctionele accommodatie te bouwen wordt voldaan aan het besluit van de raad d.d. 30 november 2017.

Hieronder de maatschappelijke uitgangspunten die in het raadsvoorstel genoemd zijn:

- Voorzieningen zijn laagdrempelig bereikbaar
- Vreedzame wijk
- Synergie door samenwerking
- Huisvesting van de huidige gebruikers/huurders van 't Buurnest
- Voorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport
- "kamer voor de wijk"

### **Uitgangspunten en Randvoorwaarden**

#### **Ruimtegebruik**

1 De sporthal

De sporthal wordt veelal gehuurd door sportverenigingen zoals volleybal, zaalvoetbal etc. De hal zal aan NOC-NSF richtlijnen moeten voldoen. Daarnaast moet de hal geschikt zijn voor gymnastiekonderwijs. Voor het opstellen van het (inhoudelijk) PVE wordt een aantal workshops gehouden met gebruikers onder leiding van een deskundige die specifieke kennis heeft van bewegingsonderwijs en breedtesport. Voor de begeleiding hiervan heeft een adviesbureau opdracht gekregen.

## 2 De buurtkamer

Een nieuwe functie ten opzichte van het huidige Buurnest is de kamer voor de wijk met de werknaam "Bij de Buren". Deze ruimte is voor de buurt en wordt bij voorkeur door een organisatie geëxploiteerd die werkt met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en of dagbesteding en of vrijwilligers.

De "markt" zal worden verkend om een geschikte partner te vinden om een plan uit te werken.

Uitgangspunt is dat de kamer voor de wijk een horecafunctie krijgt waar zwak alcoholische dranken worden geschonken in de avonduren. Afhankelijk van het type exploitant en of er overheidssteun wordt verstrekt wordt bepaald of er sprake is van paracommercie.

## 3 Maatschappelijke ruimtes

De MFA bevat verhuurbare maatschappelijke ruimtes, uitgangspunt is dat deze ruimtes worden gedeeld. De ruimtes worden veelal per uur verhuurd.

Er worden o.a. ruimtes gerealiseerd voor dans en muziek, creatieve activiteiten en zorg. Zie bijlage (concept) ruimtestaat. Uitgangspunt is dat de te delen ruimtes naar functie worden ingericht zodanig dat de verhuurbaarheid wordt verbeterd.

Met de huurders wordt gezamenlijk een programma van eisen uitgewerkt.

Het uitgangspunt is dat maatschappelijke huurders die subsidie ontvangen van de gemeente voorrang hebben op andere (de meer commerciële) huurders.

## 4 Verdedigingssporten

Momenteel zijn in 't Buurnest en De Scheg in totaal drie huurders die een eigen ruimte huren en deze als sportschool voor verdedigingssporten gebruiken. Uitgangspunt is dat de verdedigingssporten de zalen, kleedkamer met elkaar delen. Wel heeft elke partij zijn eigen opslagruimte.

## 5 Kinderopvang

Het Kinderdagverblijf huurt een zelfstandige ruimte in de te bouwen MFA (locatie De Scheg) In samenwerking met het kinderdagverblijf wordt het programma van eisen opgesteld. Er zal daarbij een duidelijke demarcatie moeten komen van investeringen door het Kinderdagverblijf of door de gemeente.

Uitgangspunt is een marktconforme huur die niet lager mag zijn dan de kostprijsdekkende huurprijs.

## 6 Eigenaren bedrijfsunits (VVE)

Aan het gebouw van de huidige sporthal De Scheg zitten 3 bedrijfsunits vast waarin een Cafeteria, een tandartspraktijk en een fysiotherapiepraktijk zijn gehuisvest. Voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren is in het verleden een vereniging van eigenaren (VVE) opgericht. De gemeente bespreekt met de eigenaren diverse scenario's.

### **Ruimtestaat**

Onderdeel van het participatietraject is een functioneel en technisch programma van eisen uit te werken met de huurders en het schoolbestuur ICBO dat zowel de basisscholen 't Startnest als De Vuurvogel vertegenwoordigt.

De oppervlaktes voor de MFA hebben een directe relatie met de investerings- en exploitatielasten. Het budget, dat bestaat uit het krediet dat de door de raad is verstrekt en de financiële bijdrage van de SLS, is het financiële kader waarbinnen gebleven moet worden. De beschikkingaanvraag voor de financiële bijdrage van SLS wordt naar verwachting in januari aangevraagd. Nadat de SLS de beschikking heeft verstrekt is het project haalbaar en kan overgegaan worden tot een Design & Build aanbesteding.

## **Ruimtelijk**

De ontwikkeling van de MFA past qua omvang binnen het huidige bestemmingsplan. Echter een enkele functie past niet in het huidige bestemmingsplan. Met de procedure van de omgevingsvergunning wordt de ontbrekende functie toegevoegd aan het bestemmingsplan. Met de uitwerking van de plannen kan de vorm van het gebouw wijzigen en wordt er door middel van een participatietraject een definitief inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte.

### **Plein en parkeren**



*Het groen gearceerde deel is bestemd als plein*

### **Parkeernorm**

Het plan zal moeten voldoen en worden getoetst aan de Crow-parkeernorm. Met het definitief bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met dubbelgebruik in de avond en overdag.

## **Het gebouw**

### **Architectuur en buitenruimte**

Er zijn 3 verschillende collages met impressiebeelden opgesteld. Deze impressiebeelden modern, traditioneel en natuurlijk & groen worden in januari 2019 aan de belanghebbenden voorgelegd ter beoordeling. Op de interactieve site [www.uithoorndenktmee.nl](http://www.uithoorndenktmee.nl) kunnen belanghebbenden op de 3 collages stemmen. De Design en Build aannemer/architect krijgt de winnende collage mee als randvoorwaarden voor het ontwerp.

### **Technische kaders/ duurzaamheid**

Het gebouw dient te voldoen aan de geldende wet en regelgeving zoals o.a. het bouwbesluit. Doel is een gebruiksvriendelijk, onderhoudsarm, duurzaam en een energieneutraal gebouw te realiseren. Duurzaamheid zal bij beoordelen van de ingediende ontwerpen bij de Design & Build aanbesteding worden meegewogen.

Er wordt onderzocht of er subsidiemogelijkheden zijn voor het realiseren van een duurzaam gebouw.

Circulaire economie (waar dit financieel haalbaar is):

- Gebruik van vooral hernieuwbare grondstoffen.
- Materiaalgebruik is over de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waarde behoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact).
- De bouw reduceert zoveel mogelijk CO2-emissies, zowel in de productie- en bouwfase als in de gebruiksfase.

Specifiek

- Het gebouw dient aardgasloos te zijn;
- Duurzaam verwarmingssysteem;
- Zonnepanelen en of warmtepompen;
- Luchtbehandelingssysteem Co2 gestuurd met warmteterugwinning;
- Temperatuur per ruimte in te stellen;
- Een digitaal sleutelsysteem, (druppel/badge);
- Douches met een automatisch doorspoelsysteem i.v.m. voorkomen van legionella besmetting;
- Hardhout mag enkel worden toegepast met een erkend keurmerk;
- Duurzame dakbedekking;
- Onderzoek naar regenwaterbuffer op het dak;
- Mindervalide toegankelijk gebouw.

**Kaders Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS)**

De SLS heeft een aanzienlijke financiële bijdrage voor nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie in de wijk Zijdelwaard gereserveerd. Hiervoor zijn door de SLS de volgende kaders meegegeven:

Algemeen:

Totaal en duurzaam nieuw multifunctioneel gebouw. Aantrekkelijk en toegankelijkheid voor alle bewonersgroepen.

Gehonoreerde initiatieven die een plek in het nieuwe gebouw krijgen:

- Nieuwbouw De Scheg en 't Buurnest (samengevoegd)
- Bewegingsonderwijs & breedtesport
- Ontmoeten sport en cultuur voor ouderen en jongeren
- Activiteiten voor volwassenen/nieuwkomers (taalles)
- Faciliteren van diverse cursussen
- Samen koken, Samen eten (Wereldkeuken)

**Tijdelijke huisvesting**

Om de nieuwbouw op de plek van de huidige Scheg mogelijk te maken dient het gebouw leeg te zijn. Hiervoor dienen de huurders en de bedrijfseigenaren binnen de vereniging van eigenaren naar een tijdelijke locatie te gaan.

De locatie voor de tijdelijke huisvesting wordt verder uitgewerkt en daarna gecommuniceerd met de omwonenden. Voor de tijdelijke bouw dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ten behoeve hiervan zal o.a. een ecologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

**Beheer**

Het onderbrengen van het beheer en exploitatie van de MFA wordt nog onderzocht. Voor het sociaal maatschappelijk beheer wordt onderzocht wat vrijwilligers en maatschappelijke instanties kunnen betekenen.

Het technisch beheer (voornamelijk grootonderhoud) van het gebouw kan bij de gemeente/Duo+ of bij andere professionals worden ondergebracht. Het strategische management van het vastgoed zal bij het vastgoedteam van de afdeling wonen en werken worden ondergebracht.

Verhuur zal plaatsvinden via een systeem waarbij je ruimtes online kunt boeken. Op dit moment kunnen mensen ruimtes boeken via [www.vindjeruimte.nl](http://www.vindjeruimte.nl)

### **Kostenraming**

De raad heeft op 30 november 2017 het budget vastgesteld. Dit budget is voor het realiseren van een sporthal, buurthuis, ruimtes voor maatschappelijke organisaties en kinderopvang. De Stichting Leefomgeving Schiphol heeft voor dit project een aanzienlijke financiële toezegging gedaan. Na het ontvangen van de (definitieve) beschikking kan daadwerkelijk gestart worden met de D&B-aanbesteding van de multifunctionele accommodatie. Over de besteding van de maatschappelijke plus zal verantwoording aan de Stichting Leefomgeving Schiphol worden afgelegd.

Mocht het plan financieel niet haalbaar zijn worden de PVE's aangepast.

### **Communicatie & Participatie**

De gemeente hecht grote waarde aan om nauw betrokken te zijn bij het project. De gemeente heeft voor dit project een website ingericht [www.uthoordenktmee.nl](http://www.uthoordenktmee.nl)

\*\*\*\*\*