

Perspectief voor Ontmoeten in de Ruwaard

Advies van het kernteam 'ontmoeten in de Ruwaard', gericht aan het college van B&W van de gemeente Oss

Het kernteam bestaat uit:

- Beheerstichting SWR d'n Iemhof, Piet Linders (voorzitter)
- KBO Ruwaard, Mieke Boonstra (voorzitter)
- Wijkraad Ruwaard, Rien van Boxtel (voorzitter)
- Wijkstichting Rucrea, Peter Krop (voorzitter)
- BrabantWonen, Wilma Verheijde
- BrabantZorg, Sonja Haven
- Welzijnswerk/sociaal team WoW (welzijn op waarde), Bart Hoes

Van elke organisatie zijn meerdere personen betrokken geweest bij het hele traject, in dit stuk noemen we per organisatie één contactpersonen.

Het advies van het kernteam Ontmoeten in de Ruwaard luidt:

'Maak in het hart van de wijk – waar nu D'n Iemhof staat - een nieuwe centrale ontmoetingsplek voor alle inwoners van de Ruwaard. Mét een sterke verbinding naar het dienstencentrum van Sterrebos en het nieuwe gezondheidscentrum voor apotheek, huisartsen en zorgpartners. De plek is voor alle Ruwaarders. Het is de thuisbasis voor de KBO Ruwaard. Wijkraad, wijkstichting en welzijnsinstellingen maken er gebruik van. Concentratie van activiteiten en versterking van de samenwerking is nodig om deze ontmoetingsplek goed te kunnen exploiteren, en daarmee betaalbaar te houden voor de activiteiten. Daarnaast zijn er ook andere plekken in de Ruwaard geschikt voor ontmoetingsactiviteiten, zoals scholen en de kinderboerderij.'

Visies van de kernteam-partners:

Wijkstichting en wijkraad

De primaire taak van de wijkstichting en wijkraad is om initiatieven van bewoners te faciliteren. Het ideale ontmoetingscentrum heeft een gezamenlijke entree voor zowel het gezondheidscentrum en de ontmoetingsfunctie, inclusief het terras. Het is de plek waar iedereen elkaar ontmoet. Het moet goed te exploiteren zijn, dus niet te groot. Bewoners kunnen spontaan samen een kopje koffie drinken. De ingang is zichtbaar bijvoorbeeld met een servicebalie waar mensen een eerste aanspreekpunt hebben. Samenwerking in het gebouw is een vanzelfsprekendheid. Iedereen kan gebruik maken van de diensten van het centrum en er liggen geen claims op ruimten of eigendommen.

Beheerstichting SWR d'n Iemhof

De beheerstichting (en eigenaar van d'n Iemhof) wil graag meewerken aan een nieuw ontmoetingscentrum op de huidige plek. Dit is het hart van de wijk, een brandpunt voor activiteiten. Een nieuw pand is goed zichtbaar, met een aantrekkelijke gevel en een duidelijke entree. Het centrum is publieksvriendelijk, laagdrempelig en biedt een diversiteit aan grotere en kleinere ruimten. Er is een centrale horecavoorziening, die meerdere zalen tegelijk kan bedienen. Het ontmoetingscentrum voorziet in de behoeften van de wijk. Er is meer binding tussen wijkraad, wijkstichting en de beheerstichting. Het nieuwe gebouw zal beheerd gaan worden door een nieuwe beheerstichting. De KBO krijgt een herkenbare en acceptabele plek. Samenwerking is noodzakelijk om de mogelijkheden voor ontmoeten te vergroten.

KBO Ruwaard

De KBO Ruwaard is een hoofdgebruiker van d'n Iemhof. In het kernteam Ontmoeten in de Ruwaard praat de KBO mee over de mogelijkheden voor een nieuwe ontmoetingsvoorziening op de plek van de huidige Iemhof. De vereniging is wel bezorgd over haar positie in deze nieuwe voorziening. Er moeten goede afspraken worden gemaakt met de beheerstichting en met andere gebruikers. De KBO wil graag goede ruimtes en faciliteiten tot haar beschikking hebben die voor haar leden betaalbaar blijven. Samenwerking en het delen van voorzieningen is mogelijk, daarover moeten wel vooraf goede afspraken worden gemaakt. Een nadere uitwerking van het gebouw en het exploitatiemodel moeten aantonen of aan de voorwaarden van KBO kan worden voldaan.

BrabantWonen en BrabantZorg

BrabantWonen en BrabantZorg staan open voor samenwerking met allerlei partijen en stelt Ontmoetingscentrum de Spil nu al open voor ontmoetings-activiteiten voor de wijk. In de nieuwe situatie kan dit verbeterd worden door de Spil aan het ontmoetingscentrum te verbinden, waardoor het de functie voor de wijk versterkt. Men werkt samen met de andere wijkpartners. Het ontmoetingscentrum is een trefpunt voor de wijk. Voorwaarde voor een goede invulling van het ontmoetingscentrum is een goed georganiseerd beheer.

Vivaan namens de welzijnsinstellingen WoW

Het ideale ontmoetingscentrum is een bruisend laagdrempelig centrum waar iedereen die wil, zijn talenten kan ontwikkelen en in kan zetten voor een ander. Het centrum krijgt zijn vorm vanuit de talenten in de wijk. Volgens Vivaan is het belangrijk dat men samen dingen kan maken, denk aan koken, klussen etc. Het nieuwe ontmoetingscentrum zou daarom een open kookplaats moeten hebben en een crea-doe-ruimte waar geschilderd en geklust kan worden. Huiselijkheid en ontvangst door een medewerker is van groot belang, evenals zichtbare bedrijvigheid in het pand. Mensen moeten zich op hun gemak voelen. Tenslotte moet men beseffen dat wanneer er vele activiteiten plaatsvinden in het pand er ook voldoende ruimte moet zijn voor opslag van materialen en attributen om dit te faciliteren.

Bouwstenen voor een nieuw ontmoetingscentrum voor de Ruwaard

Vanuit de gezamenlijke visie willen de leden van het kernteam de komende tijd samen optrekken bij de realisatie van een nieuw ontmoetingscentrum. De bouwstenen hiervan hebben we de afgelopen maanden ontwikkeld, en zullen de komende maanden verder moeten worden uitgewerkt. In de studie 'Kansen voor de Ruwaard' is een nieuwbouw-model uitgewerkt. Dit model is uitgangspunt geweest bij de besprekingen van het kernteam.



A Ontmoeten en activiteiten centraal

Laagdrempelige inloop is mogelijk. Mensen kunnen binnenlopen zonder dat ze gebonden zijn aan een activiteit of vereniging. Er is ruimte voor een spontane ontmoeting met een kop koffie, of om een krantje te lezen.

Er zijn meerdere gebruikers. In het rapport 'Kansen voor de Ruwaard' hebben we een opsomming van activiteiten en verenigingen opgenomen. De KBO Ruwaard is een belangrijke gebruiker van de nieuwe voorziening.

Andere activiteiten waarmee we rekening houden zijn:

- een ruimte om samen te koken en te eten,
- een ruimte voor diverse creatieve activiteiten ('doe-ruimte').

Activiteiten in de wijk versterken elkaar. D'n Iemhof is het knooppunt voor activiteiten. Mocht ergens anders een betere ruimte bestaan voor specifieke activiteiten dan kan men dit vanuit de nieuwe ontmoetingsplek organiseren. Scholen (bijvoorbeeld Hooghuis-west) hebben bijvoorbeeld ook 'klusruimten'. Hier zou een nadere analyse van de ontmoetingsplekken in de wijk goed bij ondersteunen.

Het zou fijn zijn wanneer er flexibele werkplekken zijn, voor de leden van de sociale wijkteams, ambtenaren, de wijkagent en inwoners die samen werken aan burgerinitiatieven. Zij kunnen ook gebruik maken van spreekkamers in het gezondheidscentrum.

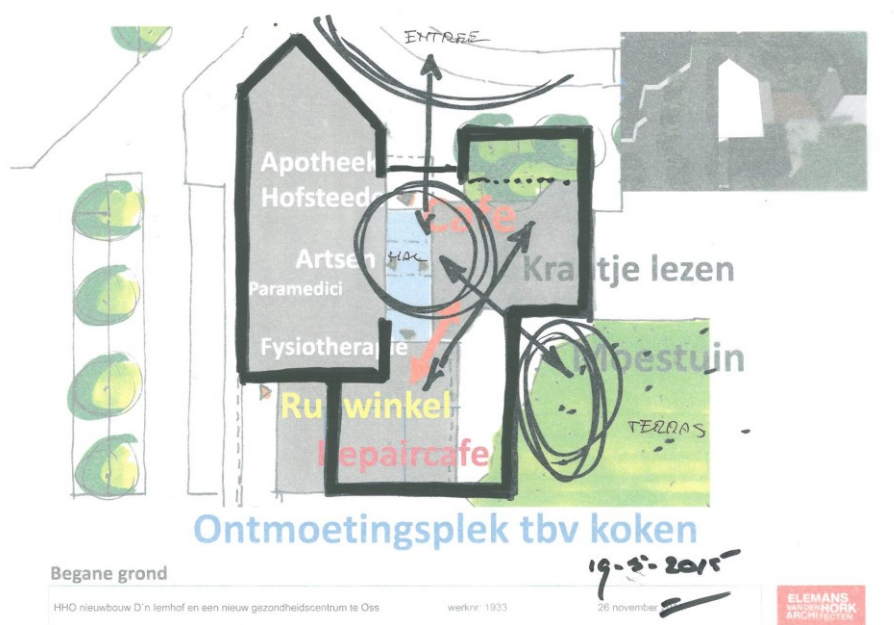
B Het gebouw

Het nieuwe gebouw heeft een goede herkenbare uitstraling en de entree is goed zichtbaar vanaf de parkeerplaats. Het ontwikkelde nieuwbouw-model in het rapport 'Kansen voor de Ruwaard' gaat uit van een ruimtelijke scheiding tussen het gezondheidscentrum, het ontmoetingscentrum en het winkelcentrum. Deze gebouwdelen hebben een gezamenlijke entree via de zogenaamde blauwe zone. Het ontmoetingsdeel (de zwarte doos) is achterin verstoppt. Liever ziet men dat de nieuwe bouwdelen één geheel vormen met goede verbindingen.

Het kernteam heeft over het gebouw het volgende gezegd:

"Het gebouw is toekomstbestendig. We bedenken vooraf waar onze ambities liggen en passen daar het programma van eisen op aan. We denken aan de huidige activiteiten, maar houden ook rekening met veranderingen in behoefte en veranderingen in bevolkingsopbouw. Het gebouw heeft een flexibele ruimte-indeling. Het basis-idee is niet één grote zaal, die opdeelbaar is in kleinere ruimtes. Liever gaan we uit van verschillende middelgrote ruimtes die eventueel te koppelen zijn tot een grote ruimte. Voldoende bergruimte is noodzakelijk, wanneer we uitgaan van grote flexibiliteit in gebruik van ruimten."

In onderstaande figuur is die gedachte verbeeld. Ook vind men dat de ingang, doordat deze wat verder naar achteren ligt, nog te weinig prominent aanwezig is.



Figuur: aangepast nieuwbouw-model (P. Elemans, mei 2015)

C Financiering

Het uitgangspunt is het realiseren van een nieuwe ontmoetingsplek voor de inwoners van de Ruwaard op de huidige locatie van d'n Iemhof. De beheerstichting heeft de intentie om het huidige gebouw en ondergrond om niet over te dragen aan de gemeente. Er lopen ook gesprekken over de verwerving van de huidige apotheek. De gemeente regisseert de gebiedsontwikkeling. De gemeente kan op deze plek verschillende ontwikkelingen mogelijk maken: de realisatie van een nieuw gezondheidscentrum (inclusief nieuwe apotheek), de realisatie van een nieuwe ontmoetingsplek en het verbeteren van de buitenruimte (parkeerplaatsen en laden en lossen). Dit komt ook ten goede aan de Sterrebos (Brabant Wonen, Brabant Zorg) en de Ruwert (de Hoge Dennen). Voorwaarde is een sluitende gebiedsexploitatie.

Investering ontmoeten (gemeente):

Grondkosten	144.000
Bijdrage buitenruimte verwerkt in grondkosten	
Investeringskosten	1.700.000 (830m2 nieuwbouw, excl. ontmoetingsruimte Sterrebos)
Inrichtingskosten	100.000 (bijdrage gemeente, overig fondswerving)
Btw 21%	408.240
Totaal investering	€2.352.240

Om de verbinding tussen het nieuwe ontmoetingscentrum en de ontmoetingsruimte Sterrebos te realiseren is nader overleg nodig met BrabantWonen.

Exploitatie van het ontmoetingscentrum:

De gemeente wordt eigenaar, betaalt de bouw en de eigenaarslasten van de exploitatie (onder andere het groot onderhoud).

Onderhoudskosten: 25 € per m2 20.750 jaarlijks; opstalverzekering en belastingen 8€ per m2 6.640 jaarlijks. Uitgaande van 830 m2 nieuwbouw.

De gemeente stelt het gebouw ter beschikking aan een beheerstichting, die dit gebouw namens de inwoners exploiteert. Deze stichting zorgt ervoor dat de activiteiten een goed onderdak krijgen en zorgt voor een kostendekkende exploitatie. Er is nader onderzoek nodig hoe tot een sluitende exploitatie te komen. De gemeente stelt als voorwaarde voorafgaand aan het bouwen dat:

- er zicht is op een realistische en haalbare exploitatie, en dat
- de gebruikers zich middels een intentieovereenkomst verbinden aan het nieuwe gebouw.

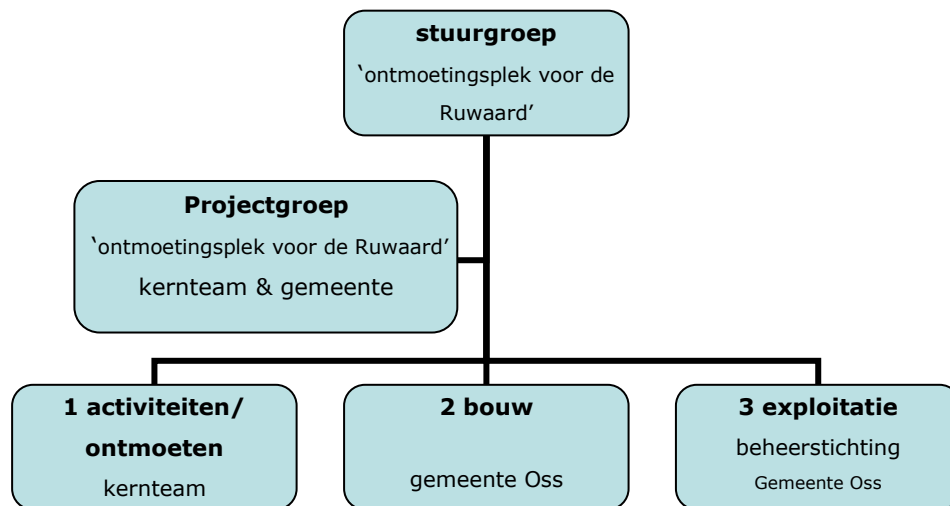
D Organisatie

Als het college en de Raad een positief besluit nemen op dit advies wil het kernteam graag meewerken in de volgende fasen. We richten een stuurgroep in waarin gemeente en kernteam samen optrekken. Deze stuurgroep ziet toe op het uitvoeren van de opdracht, die bestaat uit drie onderdelen. De projectgroep voert de opdracht(en) uit. Op elk onderdeel richten we een aparte werkgroep in:

1. activiteiten voor en door inwoners
2. bouw van de nieuwe ontmoetingsplek
3. exploitatie: uitwerking van het beheer

In een projectgroep worden de resultaten van de diverse werkgroepen samengebracht. Activiteiten en exploitatie zijn nauw met elkaar verweven.

Daarnaast is goede communicatie met inwoners en betrokkenen een aandachtspunt voor de stuurgroep, projectgroep en de werkgroepen.



Ad1 ook in het traject wat gaat komen blijven de activiteiten de leidraad bij het maken van keuzes. We moeten bestaande activiteiten en toekomstige activiteiten goed in beeld hebben. Van daaruit maken we een vertaling voor het definitieve programma van eisen voor een nieuw gebouw. Daarbij is ook de mate van samenwerking met de ontmoetingsruimte van de Sterrebos een belangrijk uitgangspunt. In deze werkgroep is het kernteam leidend, de gemeente faciliteert.

Ad 2 de gemeente Oss is opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsplek. De gemeente zal een bouwteam inrichten waarin de nieuwe beheerstichting en leden van het kernteam mee kunnen praten over de uitwerking van het bouwplan. De gemeente is -als opdrachtgever- leidend.

Ad 3 de nieuwe ontmoetingsplek is er voor alle inwoners van de Ruwaard. Er komt een nieuwe beheerstichting voor deze voorziening. Deze stichting is verantwoordelijk voor de exploitatie van de nieuwe voorziening en is dus leidend in de werkgroep exploitatie. Er zijn vast gebruikers, waaronder KBO en er zijn mogelijkheden voor minder structureel of 'gebonden' gebruik. De gebruikers praten mee over het beheer. Bijvoorbeeld over de opzet van de horeca en over de inzet van vrijwilligers en professionals.