Plan van aanpak omvang buurthuis Bonte Kraai / Huis van de Wijk op Kavel A

In de voorbereiding van dit plan aanpak is er gesproken met verschillende afdelingen binnen de gemeente en Hart van de K-buurt. Belangrijk punt in de gesprekken is dat er gezocht naar een manier om de ingeslagen weg van co-creatie en hiermee het betrekken van de bewoners / gebruikers verder vorm te geven.

Om tot een gedragen proces te kunnen komen is het van belang dat hier duidelijkheid in komt. Op het moment dat het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld en het investeringsbesluit voor de gebiedsontwikkeling wordt genomen is het van belang dat helder is hoe bewoners / gebruikers worden betrokken.

In overleg tussen verschillende afdelingen binnen de gemeente is besloten om G&O te vragen met een concreet voorstel te komen hoe de participatie voor de komende periode wordt vormgegeven. Het verdere participatieproces is dan ook geen onderdeel van dit plan van aanpak. Dit plan richt zich specifiek op de omvang van het buurthuis Bonte Kraai.

Stap voor stap

De eerste stap in het ontwikkelen van het nieuwe buurthuis Bonte kraai is het vastleggen van de locatie (kavel A) en de omvang. Dit wordt vastgelegd in het stedenbouwkundig ontwerp. Het eindresultaat (de opening en het gebruik van de nieuwe voorziening) ligt echter nog ver weg in de toekomst. Het gehele traject zal minimaal 3 jaar duren. Om daar te komen zullen er verschillende stappen worden gezet en zullen ook de vraagstukken veranderen. Het fysieke resultaat is nog niet helder. Het ontwerp en invulling van het buurthuis maar ook het wel of niet toevoegen van andere voorzieningen is onzeker.

In deze opdrachtomschrijving wordt de eerste stap in dit proces uitgewerkt. Om te komen tot een vastgesteld stedenbouwkundig ontwerp worden er binnen de huidige afspraken met Hart van de K-buurt drie onderdelen uitgewerkt en onderzocht. Namelijk:

1) Programmering
2) Ruimtelijk functioneel programma van eisen
3) Financiering en exploitatie

Op basis van deze drie producten kan het stedenbouwkundig ontwerp en het daarop volgende investeringsbesluit (wat betreft het onderdeel buurthuis) worden vastgesteld.

1. **Programmering:**

Binnen de gemeente is er een reguliere programmering van buurthuizen (huis van de wijk). Hier wordt maatwerk toegepast maar wel binnen het richtlijnen pve waar in de uitbreiding van de stad rekening mee wordt gehouden. Het huidige buurthuis is echter een stuk groter dan deze standaardnorm en binnen de huidige beschikbare ruimte wordt al een tekort ervaren. De wens van de buurt is dan ook om een groter buurthuis te realiseren dan de huidige.

De onderzoeksvraag is:

- Maak inzichtelijk wat de huidige programmering is en wat voor ruimtes je daarvoor nodig hebt.
- Maak inzichtelijk wat de gewenste programmering is en wat voor ruimtes je daarvoor nodig hebt. Onderbouw dit met in ieder geval een voorbeeld weekrooster van te realiseren ruimtes.
- Breng in beeld welke gewenste activiteiten binnen de huidige grootte van 1.200m² bvo niet kunnen plaatsvinden.
- Breng in beeld welke kansen er zijn qua gebruik van aanpalende ruimtes van bijvoorbeeld het te ontwikkelen jongerencentrum en/of culturele activiteiten.

Op basis van bovenstaand vertalen we de programmering naar fysieke ruimtes. Hiermee brengen we in beeld en maken we inzichtelijk welke ruimte nodig zijn om de activiteiten in de buurt een plek te geven.

2. **(concept) Ruimtelijk functioneel programma van eisen:**

Het Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen beschrijft de visie en ambities van de organisatie en geeft inzicht in de ruimtelijke en functionele eisen waar het gebouw aan dient te voldoen. Het ruimtelijk functioneel PvE's geeft aan hoe de omgeving de kwaliteit van het primaire proces kan versterken waarbij ook rekening wordt gehouden het uiteindelijk beheren en exploiteren van het gebouw.

De vraag is om de programmering uit stap één te vertalen en aan te vullen tot een ruimtelijk functioneel programma van eisen. Hanteer daarbij een bandbreedte qua aantal vierkante meters en geef daarbij aan welke keuzes mogelijk zijn en welke consequenties dat heeft.

Onderdeel van het ruimtelijke functioneel programma van eisen is in ieder geval een ruimtestaat waarin duidelijk wordt aangegeven welke ruimtes gerealiseerd dienen te worden en welke grootte deze dienen te zijn waarbij de verhouding bruto vloeroppervlak (bvo) – nuttig vloeroppervlak (no) conform NEN2580 in beeld wordt gebracht.

3. **Financiering en exploitatie**

Binnen de gemeentelijke begroting wordt financieel rekening gehouden met de bekostiging van de standaardnorm. Dit betekent dat zowel voor de investering, het eigenaren onderhoud en het exploiteren & programmeren er op dit moment geen rekening is gehouden met meer middelen dan voor de standaardnorm. Om een goede afweging te kunnen maken is het noodzakelijk om inzichtelijk te krijgen wat de financiële gevolgen zijn van de verschillende mogelijkheden.

De kosten voor de investering en het eigenaren onderhoud worden in beeld gebracht op basis van kengetallen. Het uiteindelijke risico hiervoor ligt bij de gemeente. Voor de kosten van het exploiteren ligt het risico op dit moment bij de exploitant (PBAZO). In beginsel is PBAZA de exploitant van het gebouw en zijn ze er dus primair om de programmering van derden te faciliteren.

Bij de standaardnorm hoort een reguliere programmering. De vraag is in hoeverre die aansluit bij de vierkante meter vraag vanuit de buurt en of deze ook (financieel) één op één moet worden doorgetrokken. Samenvattrend: ruim 300 extra m² betekent dat ook 300m² extra voor programmering?

Om de verschillen inzichtelijk te krijgen en met de bewoners te kijken naar de juiste programmering en de bijbehorende (structurele) financiële gevolgen gaan we:

- In overleg met de exploitant (PBAZO) inzichtelijk maken hoe de programmering van de standaardnorm is opgebouwd en hoe de beschikbare middelen daarvoor worden ingezet.
- In overleg met hart van de K-buurt en de exploitant (PBAZO) inzichtelijk maken hoe de gewenste programmering (binnen de maximaal 1.520m² bvo) aansluit bij de reguliere programmering en (uitgaande dat, dat het geval is) op welke onderdelen er financieel geen middelen zijn om die activiteiten qua programmering te bekostigen.
- In overleg met het stadsdeel (sociale basis en gebiedsteam/proj. Sociaal) om de toekomstige opgave / vraag naar ruimte in beeld te brengen.
- Koppeling leggen met het masterplan en college- opdracht ongelijk investeren voor gelijke kansen
- In overleg met hart van de K-buurt en de exploitant (PBAZO) inzichtelijk maken hoe buiten de gebruikelijke financiering (programmabudget voor basisvoorzieningen) de activiteiten die buiten de reguliere programmering vallen bekostigd kunnen worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan
    - bewonersinitiatieven
    - bewonersinitiatieven met de exploitant van buurthuizen in Zuidoost PBAZO.
    - een coöperatieve samenwerking tussen ondernemers uit Zuidoost,
    - etc.

Afbakening

Het onderzoek richt zich nu specifiek op het buurthuis / huis van de wijk ter onderbouwing van het stedenbouwkundigplan. Dit in de wetenschap dat het geen voorziening op zich. Op kavel A is er ook ruimte voor allerlei andere functies en activiteiten. In het vervolg zal de aandacht juist gericht moeten worden op het vormen van het juiste concept en hoe deze functies elkaar kunnen versterken. Voor nu wordt eerst gekeken wat de expliciete vraag is voor het buurthuis zodat er daarna, binnen het vorm te geven participatietraject, gekeken kan worden naar de bredere opgave.

Producten:

1. Inzicht in te realiseren vierkante meters bvo voor buurthuis de Bonte Kraai
2. Concept ruimtelijk-functioneel programma van eisen ten opzichte van (gewenste) programmering voor het buurthuis. Dit ter ondersteuning van de ruimtelijke claim in het stedenbouwkundige plan
3. Inzicht in financiën en mogelijkheden voor aanvullende financiering en exploitatie voor specifiek het buurthuis / huis van de wijk.

Planning vervolg

Gespreken en uitwerking zal plaatsvinden in april / mei. Dit betekent dat de uitkomsten van het onderzoek in juni / juli 2023 kunnen worden verwacht. Afhankelijk van de uitkomsten moet worden bepaald welke besluitvorming noodzakelijk is.

Vervolg en aandachtspunten

Op basis van de drie onderzoeksvragen kan de ruimte claim voor het buurthuis / huis van de wijk worden bepaald. Hiermee kan het stedenbouwkundig ontwerp en daarop volgend het investeringsbesluit voor de gebiedsontwikkeling (wat betreft het huis van de wijk) worden vastgesteld / genomen.

Om daarna te kunnen starten met de vervolgfase is het van belang dat er een keuze is gemaakt hoe het verdere participatietraject wordt vormgegeven. Binnen dit traject kan de realisatie van het buurthuis / huis van de wijk verder vorm krijgen. In de vervolgfase zal er dan ook aandacht moeten zijn voor:

- Tijdelijkheid huidige voorziening
- Beheer en organisatie van de voorziening
- Hoe wordt de programmering vormgegeven en welke organisatievorm hoort daar bij

Deze onderdelen worden voor dit moment nog niet behandeld maar moeten in de vervolgfase wel een plek krijgen.

5.1, 2, e
23 maart 2023