

B&W Adviesnota

Onderwerp	Voorlopige beoordeling Projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn - Schoon door de Poort
Zaaknummer	(Corsa nr.)
B&W datum	2 juli 2024
Naam steller	Medewerker team Maatschappelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Maatschappelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 17 juni 2024

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlage 1 met bijlage 2, 6, 11 t/m 13, bijlage 1B en 1C

Reden: Economische of financiële belangen van de gemeente en bescherming van de privacy na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Leven en Raad

Advies

1. Een bedrag te reserveren van € 33.333,33,- (incl. BTW) uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties 2017-2023 op basis van het advies 'voorlopig beoordelingsrapport dorpsaccommodatie Ysselsteyn' van de beoordelingscommissie.
2. Een opdracht aan de werkgroep Realisatie Accommodatie Plan Ysselsteyn mee te geven waarin een beter inzicht wordt verkregen in de financiële weerbaarheid van het plan. Denk hierbij aan het advies van de beoordelingscommissie om het programma van eisen in detail uit te werken (onderzoek door een onafhankelijke partij) maar ook het specificeren van diverse investeringen (onderzoek behoefte dagbeleving/-besteding door een onafhankelijke partij) en exploitatie. De uitkomsten van deze opdracht worden verwerkt in een projectplan dat, als het voldragen is, naar de beoordelingscommissie wordt gestuurd.

Inleiding

Vanuit Ysselsteyn is een eerste plan ingediend in juni 2015. Er was echter onvoldoende draagvlak vanuit de dorpsgemeenschap om dit plan te realiseren. Daarna is aansluitend een nieuw traject opgestart voor een dorps breed gedragen accommodatie plan. Hiervoor werd een belangrijk onderzoek uitgevoerd door de werkgroep Dorps Accommodatie Plan (DAP). Zij heeft onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van het dorp en haar verenigingen.

De uitkomst van deze analyse is in 2018 aan de toenmalige wethouder aangeboden ter beoordeling en goed bevonden. Bovendien is de uitkomst inclusief de conclusies en aanbevelingen, vastgesteld in het dorpsforum. Dit werd het vertrekpunt voor de werkgroep Realisatie Accommodatie Plan (RAP).

Op 20 december 2021 heeft deze werkgroep een eerste projectplan ingediend. Nadien is het plan nog twee keer voorgelegd aan de procesbegeleider SddP en gemeenschapsontwikkeling. Op basis van hun opmerkingen en suggesties is het plan aangescherpt. Op basis van dat plan is op 13 november 2023 het projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn ter beoordeling ingediend bij het college. Het voorziet in een samengaan van de activiteiten van het gemeenschapshuis De Smelehof

en de Heilige Oda-kerk in Ysselsteyn, met uitbreiding van faciliteiten voor een dagbeleving voor ouderen. Dit om het meervoudig gebruik van ruimten maximaal uit te nutten.

Op 19 december 2023 is in de Raadsinformatiebrief aangegeven dat de werkgroep RAP gedurende het proces van de uitvoering van de motie Toekomst de mogelijkheid heeft een voldragen projectplan in te dienen.

Het plan is getoetst door de onafhankelijke beoordelingscommissie Schoon door de Poort. Deze commissie heeft zich d.d. 28 maart jl. ter plekke laten informeren. De commissie gaf – naast complimenten voor het initiatief en het planproces dat is doorlopen – aan dat een aantal planonderdelen nadere uitwerking nodig hadden. Daarmee werd het initiatief in de gelegenheid gesteld om deze punten aan te vullen.

Op 21 april jl. heeft het initiatief het aangepaste projectplan met de onderliggende stukken ingediend. De gevraagde onderdelen zijn daarin aangepast en uitgewerkt. De beoordelingscommissie constateert een financieel risico (afbreukrisico in de financiering) en adviseert om de investeringen en de financiering concreter te maken. Ze constateert het volgende:

- er is geen achtervang (vangnet) om eventuele tegenvallers op te vangen. Ze adviseert om het programma van eisen uit te werken, inclusief de bouwkundige structuur en de keuzes met betrekking tot BENG. Op die manier wordt het definitieve bedrag meer realistisch.
- er is in de begroting 3% opgenomen als onvoorziene kostenpost. Dit is in het algemeen tijdens de initiatieffase van een project 10%.
- er is een grote afhankelijkheid van de btw-teruggave. Ze adviseert om met de Belastingdienst af te stemmen over de btw-teruggave.
- het aantal vierkante meters is ruim en dit zorgt voor hoge bouwkosten. Als overweging wordt meegegeven om te bezien of de dagbeleving in de grote zaal zou kunnen.

Voorstel van de commissie is om een startbudget van €50.000,- beschikbaar te stellen vanuit de gemeente om een schetsontwerp en programma van eisen op te stellen. De commissie stelt een eerste fase voor, waarin het programma van eisen tot in meer detail wordt uitgewerkt, inclusief de bouwkundige structuur en de keuzes met betrekking tot BENG. Het programma van eisen maakt de daadwerkelijke kosten beter inzichtelijk. Dit dient te gebeuren door een onafhankelijke partij die daarbij een bouwkundige/installatietechnische raming opstelt.

Daarnaast constateren de procesbegeleiders in eerdere plannen dat er andere financiële aspecten verduidelijkt dienen te worden. Deze zijn ook van belang om meer inzicht te verkrijgen in de financiële weerbaarheid van het plan. Het gaat om onder andere de volgende thema's:

- de bijdrage dorp en bijdrage bedrijven is € 1.350.000, -. De status wordt toegelicht maar het is onduidelijk op welke manier en op basis van welke aantallen deze bijdragen worden gerealiseerd. Deze toelichting geeft een grote financiële onzekerheid.
- voor de dagbeleving/-besteding wordt uitgegaan van een aantal groepen/zorgplaatsen dat hiervan gebruik gaat maken. Die zijn van invloed op het aantal ruimtes en m². Collega's van Maatschappelijke Ontwikkeling hebben eerder aangegeven niet te kunnen inschatten of er voldoende markt voor is. Daarnaast is het de vraag of deze m² noodzakelijk zijn voor de dorpsaccommodatie. De gemeente bevordert het efficiënt gebruik maken van de aanwezige ruimtes maar levert geen financiële bijdrage aan m² voor een externe (commerciële) partij. Daarnaast geeft de adviescommissie als overweging mee om te bezien of de dagbeleving in de grote zaal zou kunnen.

Het aantal ouderen neemt toe en de gemeente streeft ernaar dat iedereen zo dicht mogelijk bij huis een plek wordt geboden met voorkeur voor een dagvoorziening die door het dorp zelf geregeld wordt (algemene voorziening).

- de kerk maakt geen onderdeel uit van de investering in het kader van Schoon door de Poort maar het bedrag voor de bouw van de kerk dient beschikbaar te zijn. In het projectplan is een bedrag genoemd van € 633.291,- incl. btw. Onduidelijk is op welke manier dit bedrag beschikbaar is/komt bij akkoord op dit projectplan.

Beoogd resultaat

Het streven naar vitale gemeenschappen waar inwoners zelf initiatieven nemen en de samenwerking zoeken met de gemeente. Binnen realistische financiële kaders worden dorpen en wijken zelf verantwoordelijk gemaakt voor beheer en onderhoud van gemeenschapsaccommodaties (Schoon door de Poort).

Argumenten

1.1 Beoordelingscommissie Schoon door de Poort stelt voor een startbudget beschikbaar te stellen.

In haar voorlopig beoordelingsrapport, hoofdstuk 5, adviseert de commissie om een startbudget beschikbaar te stellen om het programma van eisen verder uit te werken, zodat het financiële risico kleiner wordt.

2.1 Beoordelingscommissie Schoon door de Poort adviseert om de investeringen en financiering concreter te maken.

In haar voorlopig beoordelingsrapport, hoofdstuk 5, adviseert de commissie om de investeringen en financiering concreter te maken. Hiervoor zal een programma van eisen inclusief de bouwkundige structuur en de keuzes met betrekking tot BENG opgesteld dienen te worden. Hiermee wordt voorkomen dat het project later vastloopt door hoger uitvallende kosten of mindere inkomsten.

2.2 Procesbegeleiders adviseren op basis van eerdere projectplannen onderzoek te doen en investeringen en financiering concreter te maken.

Er hebben enkele gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Tijdens deze gesprekken zijn suggesties gedaan en opmerkingen geplaatst ter verbetering van het projectplan. Enkele van deze opmerkingen en suggesties waren van financiële aard en dienen verder verduidelijkt te worden.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Bedrag is niet toereikend voor opdracht.

In de opdracht staan twee onderzoeken die dienen plaats te vinden door onafhankelijke partijen. Gezien de omvang van deze onderzoeken is een totaalbedrag van € 50.000,- voldoende om deze uit te kunnen voeren.

Communicatie

Via de procesbegeleider gemeenschapsontwikkeling worden de initiatiefnemers geïnformeerd over het vervolgproces.

Financiële gevolgen

Op basis van een projectplan voor De Smelehof is in 2016 een inschatting gedaan waarbij de destijds geraamde bijdrage van de gemeente daarmee uitkwam op € 1.333.333,33 (incl. BTW) en is onderdeel van het in 2016 door de gemeenteraad ingestelde raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties.

De beoordelingscommissie stelt voor maximaal € 50.000,- beschikbaar te stellen. Hierbij wordt ook de 2/3 bijdrage door de gemeente toegepast. Hierdoor wordt het maximale bedrag voor de gemeente € 33.333,33. Normaliter worden voorbereidingskosten ook betaald door de deelnemende partijen waarbij de gemeente ook een partij is.

Vervolgtraject besluitvorming

De werkgroep Realisatie Accommodatie Plan (RAP) verwerkt de uitkomsten van de opdracht en onderzoeken in een projectplan zodat dat voldragen wordt en stuurt dit naar de beoordelingscommissie. Zij stellen een definitief beoordelingsrapport op dat wordt aangeboden aan het college. Op basis van dat rapport wordt door het college een afweging gemaakt of het plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Projectplan realisatie dorpsaccommodatie Ysselsteyn, april 2024 met diverse referentie documenten behorend bij dit plan (**VERTROUWELIJK bijlage 2, 6, 11 t/m 13**)
 - BIJLAGE A – Dorps Accommodatie Plan
 - BIJLAGE B - Taxatierapport definitief (**VERTROUWELIJK**)
 - BIJLAGE C - Concept ondernemingsplan BuitenGewoon (**VERTROUWELIJK**)
 - BIJLAGE D – Oudere ontwerpen Dorpshuis Ysselsteyn (154_Dorpshuis_Ysselsteyn_OdaKerk_210430)
 - BIJLAGE E – Nieuw ontwerp Dorpsaccommodatie Ysselsteyn (196700 PRES006 20211220L)
 - BIJLAGE F - Intentieverklaring Proteion (**VERTROUWELIJK**)
 - BIJLAGE G - Intentieverklaring gebruikers Smelehof
2. Voorlopig beoordelingsrapport projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn, beoordelingscommissie Schoon door de Poort d.d. 3 juni 2024.

Naslagwerk

- [Raadsbesluit 'Financieringsvoorstel](#) gemeenschapsaccommodaties' d.d. 5 april 2016;
- [Raadsbesluit 'Beoordeling projectplannen gemeenschapsaccommodaties'](#) d.d. 1 november 2016 ['Criteria, deelvragen en wegingsystematiek](#) projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort.
- [Raadsinformatiebrief](#) 'Actuele stand van zaken motie Toekomstperspectief Schoon door de Poort' d.d. 19 december 2023.



Dorps Accommodatie Plan Ysselsteyn

Inventarisatie en richtingbepaling

Versie 7, 24 November 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Opdracht en samenstelling van de werkgroep
3. Relatie Dorps Ontwikkelingsplan (DOP) – Dorps Accommodatie Plan (DAP)
4. Het proces voor het ontwikkelen van het DAP
5. Inventarisatie huidige accommodaties
6. Visie op Ysselsteyn: leefbaarheid en voorzieningen
 - a. Demografisch
 - b. Economisch
 - c. Sociaal
 - d. Technologisch
 - e. Ecologisch
 - f. PolitiekSamenvatting van de inventarisatie
Bijzondere positie kerk en gymzaal
7. Scenario's
8. SWOT en confrontatiematrix
9. Dorpsconsultatie
10. Conclusies en aanbevelingen

Bijlagen

- A. Projectbrief
- B. Samenvattend kader / uitgangspunten proces Dorps accommodatie plan
- C. SWOT analyse
- D. Overzicht van vergaderingen, bijeenkomsten, inspiratiesessies, terugkoppelmomenten

1. Inleiding

Deze visie op de gemeenschappelijke accommodaties in Ysselsteyn kent een lange voorgeschiedenis. Zowel door het bestuur van De Smelehof als door het bestuur van De Jera zijn al jaren geleden (2013) plannen opgesteld om deze accommodaties aan te passen aan de veranderde omstandigheden en om er voor te zorgen dat ze geschikt blijven voor hun doel.

Het bestuur van de Smelehof stelde voor om te komen tot de bouw van een MFA en deed daarbij ook suggesties voor de nieuwe locatie. Het bestuur van De Koel deed voorstellen voor een ingrijpende aanpassing van het bestaande gebouw.

Tegelijkertijd speelde op gemeentelijk niveau het streven naar vergroting van de lokale inbreng. Een van de acties in dat kader was 'Schoon door de poort'. Dit hield in dat de duurzame exploitatie van gemeenschapsaccommodaties een primaire verantwoordelijkheid werd van de gemeenschap zelf. De gemeente wil dat eenmalig faciliteren door financiële ondersteuning van de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de accommodaties toekomstbestendig en zelfvoorzienend te maken. Bij de investeringskosten geldt dan een verdeelsleutel van maximaal 2/3 door de gemeente (voor de noodzakelijke investeringen) en de overige 1/3 door de gemeenschap zelf. Vanzelfsprekend toetst het gemeentebestuur de ingediende plannen op haalbaarheid, maar vooral op draagvlak binnen de lokale gemeenschap.

De plannen voor De Smelehof en De Koel werden voorgelegd aan het gemeentebestuur. In het periodieke overleg tussen College van B&W en de Dorpsraad (2016) werd voorgesteld om een nieuw plan op te stellen dat voorzag in een gedragen samenhangende visie op alle gemeenschappelijke accommodaties in Ysselsteyn.

Daarmee waren de besturen weer terug bij af. Maar Ysselsteyn heeft de uitdaging opgepakt en de dorpsraad heeft die uitdaging omgezet in een opdracht voor de werkgroep voorzieningen. De voorliggende visie van de werkgroep is het eerste resultaat van dit proces en wordt d.m.v. deze rapportage opgeleverd aan de dorpsraad.

Het tot stand komen ervan is een intensief traject geweest. Daarbij heeft de werkgroep kunnen steunen op veel inbreng vanuit het dorp. Zowel de verenigingen, stichtingen als afzonderlijke inwoners hebben actief hun bijdrage geleverd; de werkgroep heeft veel respons gekregen. Het gehele proces is voortdurend gecommuniceerd met alle betrokkenen, in het bijzonder de Dorpsraad en het Dorpsforum. Ook de gemeente is voortdurend ambtelijk op de hoogte gehouden.

De conclusies en aanbevelingen die het resultaat zijn van dit proces kunnen rekenen op een breed draagvlak binnen de Ysselsteynse gemeenschap.

De werkgroep dankt iedereen die, op welke wijze dan ook, heeft bijgedragen aan dit resultaat.

2. Opdracht en samenstelling van de werkgroep

Op 8 november 2016 kwam het Dorpsontwikkelingsplan gereed. In hoofdstuk 1 is ingegaan op de visie van verenigingen en faciliteiten. Daarbij werd als actie opgenomen: 'Herijking behoefte maatschappelijke voorzieningen: op te richten werkgroep Voorzieningen'.

Door het Dorpsforum is de werkgroep in basis samengesteld. Deze is begonnen met het definiëren van een opdrachtschrijving. De definitieve opdracht van de dorpsraad (bijlage A) die op 11-07-2017 werd meegegeven aan de werkgroep werd als volgt geformuleerd:

'Het ontwikkelen van een DAP, dorpsaccommodatieplan (visie), voor de gemeenschappelijke accommodaties van Ysselsteyn (gemeenschapshuis/JERA/Sport/Kerk enz.). Op basis van demografische ontwikkelingen en een herijking van de behoefte(s) van de maatschappelijke voorzieningen. Daarbij te kijken naar de staat van de accommodaties, de bezettingsgraad en de financiële positie. Met andere woorden: zijn er voldoende geschikte ruimtes beschikbaar in Ysselsteyn om invulling te geven aan de behoeftes uit het dorp, nu en in de toekomst en kunnen deze financieel overeind gehouden worden en/of kunnen synergiën tussen besturen/functies/gebouwen/grondgebruik/ etc. hieraan bijdragen?'

Op 21-08-2017 werd daaraan een bijlage toegevoegd waarin de wederzijdse afspraken en verwachtingen van werkgroep en gemeente zijn samengevat. (bijlage B)

Beide documenten begrenzen de activiteiten van de werkgroep en geven richting aan de gewenste uitkomsten.

Samengevat diende de ontwikkeling van het DAP voor de gemeenschappelijke accommodaties de volgende aspecten te bevatten:

- Op basis van demografische ontwikkelingen & (her)inventarisatie behoeftes
- In achtneming van staat, bezettingsgraad & financiële positie van accommodaties
- Zijn er voldoende geschikte ruimtes, nu en in de (nabije) toekomst
- Kunnen de accommodaties financieel overeind gehouden worden?

Begin 2017 was de bezetting van de werkgroep voorzieningen compleet. Ze kent een brede samenstelling, waardoor zij een vertegenwoordiging vormt van een dwarsdoorsnede uit de Ysselsteynse bevolking en het verenigingsleven:

Thijs Berkers (vz.), Tom van Asten (sec.)(JCY), Peter Knapen (Gemeenschapshuis), Hans Rongen (horeca), Sjoerd Ewals (JOA/JOC), Marian Poels (vrouwen), Jan Classens (ouderen), Wim Claessens (kerk), Ania Janssen (Poolse gemeenschap), Julia Michels (jongeren), Ron Jaspers (jongeren/minder validen), Jan Ewals (sport) en Twan Jansen (ondersteuning).

3. Relatie Dorps Ontwikkelings Plan (DOP) – Dorps Accommodatie Plan (DAP).

Op basis van 7 aandachtsgebieden in het DOP worden door de Dorpsraad acties ondernomen om te komen tot verdere uitwerking. Het DAP vormt een nadere uitwerking van het eerste aandachtsgebied, *Visie verenigingen & faciliteiten (leefbaarheid)*.

De werkgroep is aangezocht om deze klus op zich te nemen onder eindverantwoordelijkheid van de Dorpsraad. In onderstaand schema is deze context in beeld gebracht.



Figuur 1: Grafische weergave relatie DOP vs DAP

4. Het proces voor het ontwikkelen van het DAP

Gedurende de gehele periode dat de werkgroep actief is geweest heeft de werkgroep houvast gehad aan het proces voor het ontwikkelen van het DAP, naar een voorbeeld uit “Méér dan de som der delen, Accommodatie plan voor dorpen en wijken” van Spirato.



Figuur 2: Grafische weergave proces ontwikkelen DAP

5. Inventarisatie verenigingen en stichtingen

In de periode mei – augustus 2017 zijn alle stichtingen en verenigingen (33) en de gemeenschappelijke accommodaties (6) in Ysselsteyn aangeschreven. Doel was te achterhalen hoe werd aangekeken tegen de functionaliteit, kwaliteit en omvang van de beschikbare voorzieningen. Op deze wijze kon een beeld ontstaan van de knelpunten, tekortkomingen en toekomstbestendigheid in relatie tot het (toekomstige) functioneren van de verenigingen en stichtingen. De respons op de uitgezette enquête was 100%. De overvloed aan opgehaalde gegevens bood daardoor een representatief beeld.

Opvallende constatering:

- 48% van de verenigingen en stichtingen hebben > 50 leden. Het verenigingsleven neemt dus een belangrijke plek in.
- 79% van de verenigingen en stichtingen denkt dat de leden aantallen stabiel zullen blijven dan wel groeien. Ook in de toekomst zal het verenigingsleven belangrijk blijven.
- De functionaliteit is onvoldoende en er is te weinig beschikbare ruimte voor muziek & cultuur en zorg & welzijn. (Smelehof)
- Ook bij jeugd en jongeren activiteiten is de functionaliteit en de beschikbare ruimte onvoldoende. (De Koel)
- Ook de bouwkundige staat van de twee meest intensief gebruikte accommodaties (Smelehof en De Koel) wordt als slecht dan wel verouderd beoordeeld door de gebruikers. De bouwkundige staat van de overige accommodaties wordt als prima beoordeeld.
- Er is behoefte aan een sportzaal.
- De kerk heeft een exploitatietekort.
- Verenigingen die gebruik maken van plaatselijke horeca hebben daar hun vaste stek gevonden en zijn tevreden over hun locatie.

Op hoofdlijnen is de conclusie dat Ysselsteyn een bruisend verenigingsleven heeft met een positief perspectief voor de toekomst. Er is echter sprake van overbezetting / ruimtegebrek in de bestaande accommodaties. Een aantal accommodaties is toe aan groot onderhoud en bouwkundige aanpassingen. Er is ook gekeken naar gebruik in de plaatselijke horeca. Daarnaast tekenen de sportverenigingen aan dat op middellange termijn groot onderhoud aan de velden noodzakelijk is en de kerk kampt met een exploitatietekort.

6. Visie op Ysselsteyn: leefbaarheid en voorzieningen

Medio 2017 heeft de werkgroep op basis van feitelijke informatie en objectieve waarnemingen invulling gezocht voor de plek die Ysselsteyn zal innemen in het komende decennium.

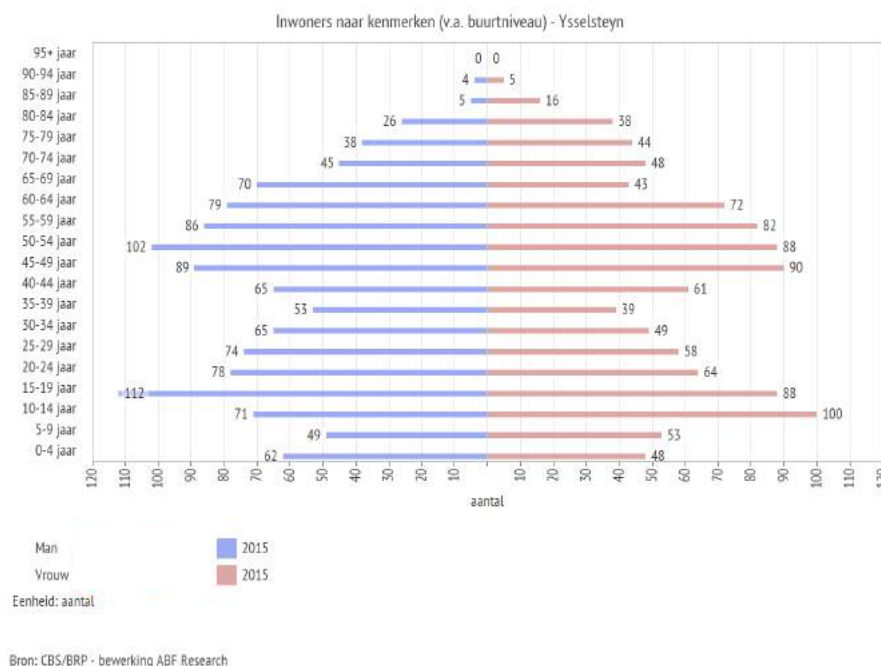
Voor het verklaren en de duiding van de huidige en toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de DESTEP methodiek. Deze aanpak draagt bij aan het ontwikkelen en verhelderen van een visie.

DESTEP staat voor:

- Demografisch
- Economisch
- Sociaal
- Technologisch
- Ecologisch
- Politiek

a. Demografisch

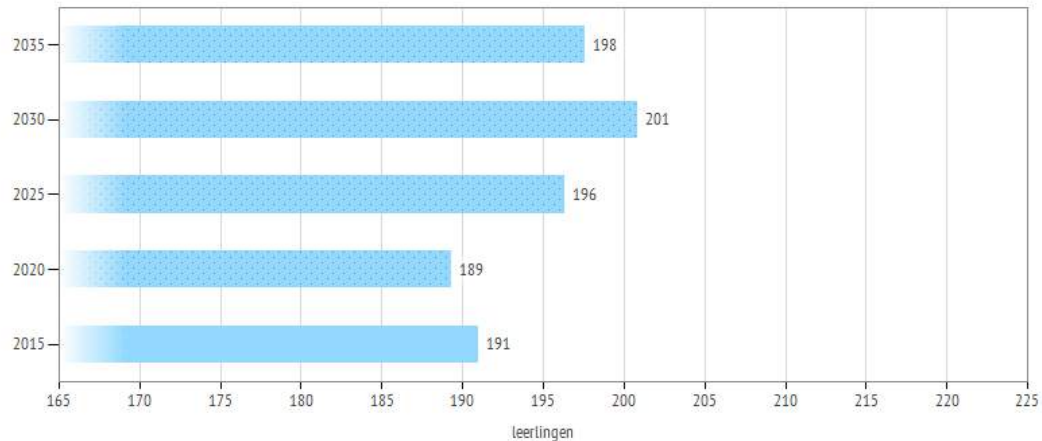
De bevolkingsopbouw van Ysselsteyn ziet er gezond uit. In onderstaande grafiek 1 is een piek waar te nemen in de leeftijdsgroep van 10 tot 19 jaar en daarnaast is de leeftijdsgroep van 45 tot 54 jaar ruim vertegenwoordigd. Daaruit kan geconcludeerd worden dat jongeren een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid en dat op termijn de ouderen (60+) ook een prominente rol blijven spelen in de leefbaarheid van Ysselsteyn. Naast de aantrekkelijkheid van het woon-leefklimaat speelt hierbij vermoedelijk ook de vergrote mobiliteit een rol. In de komende jaren valt op basis van de gegevens uit CBS/BRP een gematigde bevolkingsgroei te verwachten.



Grafiek 1: Weergave bevolkingsopbouw Ysselsteyn in 2015 volgens CBS/BRP

De prognose van de leerlingaantallen laat in de komende jaren weer een groei zien.

Leerlingenprognoses primair onderwijs - Basisschool St Oda



Unit: leerlingen

Source: DUO

Grafiek 2: Weergave leerling prognose basisschool St. Oda Ysselsteyn

Dat wordt ook weerspiegeld in de verwachtingen die de verenigingen en instellingen hebben van hun ledenaantallen. 79% verwacht groei dan wel stabilisering.

De komende decennia zal de groep senioren absoluut en relatief groter worden: de groep boven 59 jaar bedraagt ca. 460 personen. De komende jaren zal zich de groep 45-59 daarbij gaan voegen, met 541 inwoners. Ook Ysselsteyn zal dus vergrijzen.

Een bijzondere categorie vormen de inwoners van andere nationaliteiten. Uit opgave van de gemeente blijkt dat dit aantal in 2017, 107 geregistreerde personen bedraagt, waarvan 20 kinderen in de leeftijd van 0 tot 11 jaar. De diversiteit in Ysselsteyn is dus groeiend.

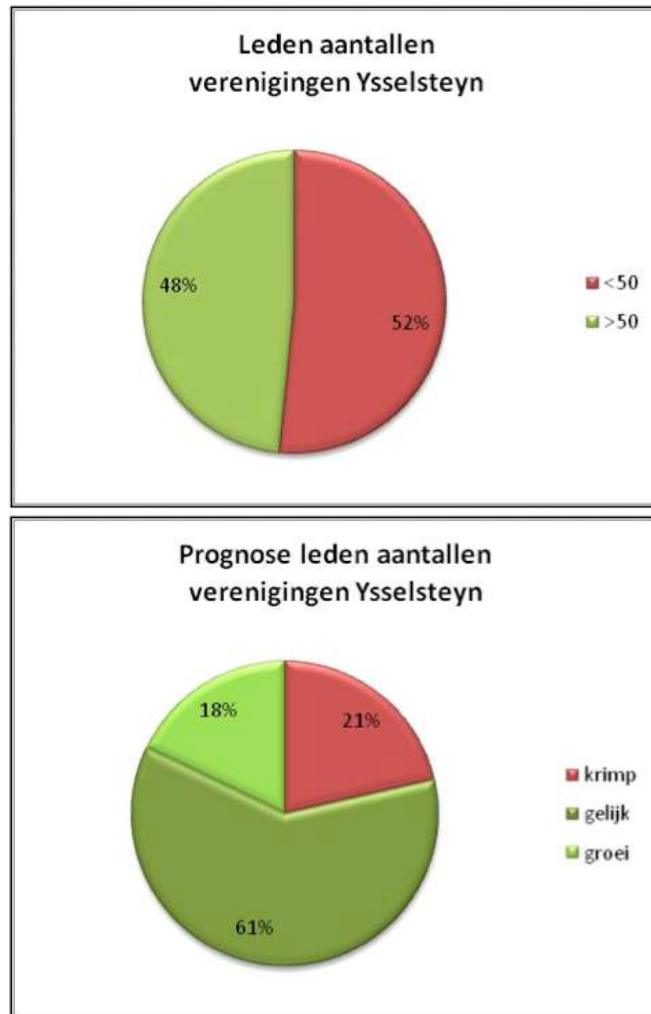
b. Economisch

Vanuit deze DESTEP sessie zijn volgens de werkgroep onderstaande punten op Ysselsteyn van toepassing

- Groei mkb-ondernemingen & starters
- Multifunctionele huisvesting bedrijven
- Doorontwikkeling bedrijventerrein & infra
- Agrarische schaalvergroting – leegstand buitengebied
- Behoud van supermarkt en horeca
- Kansen voor recreatie en toerisme

c. Sociaal

- Levendig verenigingsleven met grote deelname



Grafiek 3: Weergave leden aantallen verenigingen Ysselsteyn

- Meer diversiteit in verenigingen
- Participatie uit omliggende dorpen leidt tot versterking van de regiofunctie. In de aangrenzende dorpen zijn veel voorzieningen weggefallen. Het aanbod in Ysselsteyn vult deze leemten op.
- Van kerk naar bezinning. Ook in Ysselsteyn wordt de bevolking minder kerkelijk. De deelname aan kerkelijke activiteiten loopt terug. Er is echter een blijvende vraag naar (moderne vormen van) bezinning en verdieping.
- Meer samenwerken en/of samen gebruiken. Binnen Ysselsteyn is er een sterk 'wij-gevoel'. Er is plaats voor iedereen en de diverse groepen kunnen ook met elkaar door één deur. Zelfwerkzaamheid, vrijwilligerswerk en het aanpakken van nieuwe initiatieven staan hoog in het vaandel. De inwoners weten dat ze zelf een belangrijke rol spelen in het leefbaar houden van het dorp.

d. Technologisch

Vanuit deze DESTEP sessie zijn volgens de werkgroep onderstaande punten op Ysselsteyn van toepassing

- Arbeidsmobiliteit & flexibiliteit.
- Werk & zorg op afstand
- Aanleg glasvezel

Ysselsteyn is aangesloten op glasvezel. Dat zal zorgen voor een impuls voor het toepassen van geavanceerde technologie binnen de aanwezige en toekomstige bedrijvigheid.

e. Ecologisch

Vanuit deze DESTEP sessie zijn volgens de werkgroep onderstaande punten op Ysselsteyn van toepassing

- Ontwikkeling groene energie
- Kansen voor toerisme en recreatie.

Gemeentelijke en regionale plannen, waaronder voor de aanleg van fiets- en wandelroutes, faciliteren de mogelijkheden voor verdere groei van toerisme en recreatie. Ook de nieuwbouw van een ontvangstgebouw op de Duitse militaire begraafplaats en de hernieuwde belangstelling voor de Tweede Wereldoorlog zullen zorgen voor een grotere toestroom van bezoekers.

f. Politiek

Zelfsturing

Een dominante beweging in de maatschappij die steeds zichtbaarder wordt is de veranderende verhouding tussen de overheid en de bewoners. In de troonrede van 2013 stelde de Koning de overgang van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving aan de orde. Niet de overheid, niet de markt, maar het samenspel tussen die twee is de gewenste ontwikkelingsrichting.

Actief burgerschap is noodzakelijk; mensen die zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheid en anderen in hun omgeving kunnen aansporen en activeren om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van een dorp of wijk. Zelfsturende gemeenschappen zijn in staat om de vraagstukken die de leefbaarheid bepalen, zelf te definiëren en de energie te mobiliseren die nodig is om die vraagstukken op te lossen, in partnerschap met de overheid en andere partijen.

Schoon door de poort

Tot en met 2022 zullen alle gemeenschapsaccommodaties (gemeenschapshuizen en wijkcentra lopen hierin voorop) de tijd om op eigen benen te staan en dus zal de dorpsgemeenschap zelf verantwoordelijk zijn voor de exploitatie. Daarbij krijgt de dorpsgemeenschap in de verschillende kernen nog eenmaal de mogelijkheid met steun van de Gemeente te investeren om de accommodatie 'bij de tijd' te brengen: 'Schoon door de poort'. Daarbij is het uitgangspunt dat de dorpsgemeenschap minimaal 1/3 van de

investering die daarvoor nodig is voor haar rekening neemt en de gemeente maximaal 2/3 deel van de noodzakelijke investeringen.

Verandering vindt niet alleen plaats bij de bewoners, ook de overheid moet zich op vele fronten aanpassen. Het belangrijkste is dat de overheid niet alleen de verantwoordelijkheid doorschuift naar de samenleving maar dat zij vooral vertrouwen durft te geven aan bewoners. Wanneer een overheid kan loslaten in vertrouwen ontstaat ruimte voor de bewoners om zich te organiseren en verantwoordelijkheid te nemen.

Tijdens de forumbijeenkomst van 27 September 2017 zijn de uitkomsten van de DESTEP sessie getoetst middels onderstaande stellingen.

**Stellingen DESTEP – PollEv.com/
thijsberkers011**

- Ysselsteyn blijft de komende jaren gematigd groeien
- Ysselsteyn blijft economisch aantrekkelijk en in beweging
- Regiofunctie Ysselsteyn ontwikkelt verder door
- Technologische ontwikkelingen brengen Ysselsteyn dichterbij de wereld
- Verduurzaming & vergroening creëert kansen voor Ysselsteyn

Figuur 3: Stellingen DESTEP tijdens forum bijeenkomst

Uit samenvoeging van de brede inventarisatie van de bestaande toestand van de 6 gemeenschappelijke accommodaties en het in beeld brengen van de toekomstige ontwikkelingen ontstaat een totaalbeeld van de opgave die de werkgroep als basis neemt voor het trekken van conclusies en het doen van aanbevelingen.

	Acuut (< 3 jaar)	Urgent (2-5 jaar)			Middellang (4-8 jaar)
Activiteiten -cluster	Geloof & Bezinning	Zorg & Welzijn	Muziek & Cultuur	Jeugd & Jongeren	Sport
Prognose leden/bezoekers	Krimp	Groei	Stabiël Groei	Groei	Stabiël Groei
Exploitatie	Tekort	Sluitend	Sluitend	Sluitend	Sluitend
Bouwkundige staat	Prima	Slecht	Slecht	Slecht	Prima
Functionaliteit	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet*
Accomodaties buiten (velden)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Sluitend mbv regeling
Sportzaal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Gedwongen buitendorps

* Plannen voor extra berg- & kleedruimte

Figuur 4: Koppeling Inventarisatie & DESTEP

Bijzondere positie kerk en gymzaal

Onder de gemeenschappelijke accommodaties van Ysselsteyn vallen De Smelehof, De Koel en alle sportaccommodaties op en nabij sportpark De Vlies. De kerk is in strikte zin geen gemeenschappelijke accommodatie. Het gebouw is immers eigendom van de Parochie, het Bisdom heeft echter zeggenschap over de vervolg functie als beschermheer van de overledenen. De kerk is met financiële middelen van het dorp gerealiseerd. Bovendien zijn een aantal functies die moeten worden geaccommodeerd verwant met de functie van de kerk. Daar komt nog bij dat het (eventueel in de toekomst) beschikbaar komen van het gebouw zou kunnen bijdragen aan een oplossing van het accommodatievraagstuk. Dat is de reden dat de werkgroep de kerk 'in beeld' wil houden. Tevens is bekend dat de kerk kampt met een exploitatietekort en op termijn zal het lastig worden om de kerk open te houden op de huidige manier.

Ook de gymzaal neemt een wat afwijkende positie in. Het eigendom ervan ligt bij de gemeente; het beheer wordt uitgevoerd door Optisport.

Maar het is duidelijk dat de accommodatie gedateerd en aan groot onderhoud toe is. Daar komt bij dat diverse verenigingen vanwege ruimtegebrek en de benodigde afmetingen (zaalvoetbal en korfbal) niet in de gymzaal terecht kunnen en noodgedwongen buiten het dorp onderdak hebben gezocht.

Het bij de tijd brengen van de gymzaal biedt potentieel ook mogelijkheden van synergie met de sportvelden en de daarop aanwezige gebouwen.

In Ysselsteyn leeft dan ook nadrukkelijk de wens om dit in de nabije toekomst aan te pakken. De werkgroep ziet mogelijkheden om dit te doen in samenhang met alle in het volgende hoofdstuk te presenteren scenario's.

7. Scenario's

Het intensieve proces dat gezamenlijk is doorlopen heeft er bij de werkgroepleden voor gezorgd dat er langzamerhand een gedeelde wijze van benaderen is ontstaan. Dat vergde dat men 'het belang van de eigen groep' inruilde voor het belang van 'de gemeenschap'. Maar ook dat het verleidelijke 'denken in stenen' werd omgezet in het 'denken in functies'. Ook een gezamenlijke afspraak was dat 'haalbaarheid' in dit stadium geen belemmering mocht vormen bij het ontwikkelen van een mogelijke aanpak.

Op deze gezamenlijke basis heeft de verdere verkenning plaats gevonden. In de tweede helft van 2017 hebben alle leden van de werkgroep een korte elevator pitch gehouden over de oplossingsrichting die zij voor ogen hadden. De andere leden zorgden door vragen te stellen en opmerkingen te maken voor een verdere uitdieping van de verschillende gepresenteerde alternatieven.

Het zal geen verwondering wekken dat de benaderingen overeenkomstige elementen in zich droegen. De volgende stap was dan ook: het clusteren tot een beperkt aantal scenario's die naar opvatting van de werkgroep ieder een realistisch perspectief vormen voor een oplossing van de Ysselsteynse problematiek.

Dat leidde uiteindelijk tot een drietal scenario's:

a. **Scenario 1**

Cluster 1.

Dit scenario gaat uit van het enerzijds samenbrengen van *geloof en bezinning* (kerk, uitvaart 2.0., bezinning, yoga), *zorg en welzijn* (eetpunt, biljartclub, KBO, Ouderenkoor, Doendag, koersbal, volksdansen, zorgloket, wensbus) en *muziek en cultuur – klein* (Historie Ysselsteyn, fanfare, drumband, Schone Schijn, Sjan Te, Vivace, toneelvereniging, VrouwenKracht, PDV Ysselsteyn, Poolse “huiskamer”, vergaderen, café/terras).

Cluster 2

Anderzijds komt er een cluster met *muziek en cultuur – groot* (Peel.Dancers, concerten muziek, voorstelling toneel, bonte avonden, carnavalsoptocht, intocht Sinterklaas, 100 jaar Ysselsteyn), in combinatie met *jeugd en jongeren* (JERA, Jera on air, jeugdcarnavaal).

Cluster 3

In deze variant wordt de gymzaal separaat gerenoveerd en opgewaardeerd tot sportzaal (basisscholen St. Oda en De Lier, korfbal-zaal, voetbal-zaal, volleybal, zaalvoetbal, gym, jiu-jitsu, judo, bootcamp).

Scenario 1

	Acuut (< 3 jaar)	Urgent (2-5 jaar)		Middellang (4-8 jaar)	
Activiteiten -cluster	Geloof & Bezinning	Zorg & Welzijn	Muziek & Cultuur	Jeugd & Jongeren	Sport
Prognose leden/bezoekers	Krimp	Groei	Stabiell Groei	Groei	Stabiell Groei
Exploitatie	Tekort	Sluitend	Sluitend	Sluitend	Sluitend
Bouwkundige staat	Prima	Slecht	Slecht	Slecht	Prima
Functionaliteit	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet*
Accomodaties buiten (velden)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Sluitend mbv regeling
Sportzaal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Gedwongen buitendorps

33

Figuur 5: Koppeling Inventarisatie & DESTEP scenario 1

b. Scenario 2

Cluster 1

In dit scenario worden de kleinere activiteiten uit *geloof en bezinning* (kerk, uitvaart 2.0, bezinning, yoga) en *zorg & welzijn* (eetpunt, zorgloket, wensbus, doendag) samengevoegd.

Cluster 2

Daarnaast komt er een grote voorziening voor elementen uit *welzijn* (KBO, ouderenkoor, koersbal, volksdansen, biljartclub), *muziek en cultuur – klein* (Historie Ysselsteyn, fanfare, drumband, Schone Schijn, Sjan Te, Vivace, toneelvereniging, Vrouwenkracht, PDV Ysselsteyn, Poolse ‘huiskamer’, vergaderen, café / terras) en *muziek en cultuur – groot* (Peel.Dancers, concerten muziek, voorstelling toneel, bonte avonden, carnavalsoptocht, intocht Sinterklaas, 100 jaar Ysselsteyn).

Cluster 3

Tot slot blijft er een voorziening voor *jeugd en jongeren* (JERA, Jera on air, jeugdcarnavaal).

Cluster 4

Ook in deze variant wordt de gymzaal separaat gerenoveerd en opgewaardeerd tot sportzaal (basisscholen St. Oda en De Lier, korfbal-zaal, voetbal-zaal, volleybal, zaalvoetbal, gym, jiu-jitsu, judo, bootcamp).

Scenario 2

	Acuut (<3 jaar)	Urgent (2-5 jaar)			Middellang (4-8 jaar)
Activiteiten -cluster	Geloof & Bezinning	Zorg & Welzijn	Muziek & Cultuur	Jeugd & Jongeren	Sport
Prognose leden/bezoekers	Krimp 1	Groei 2	Stabiël Groei	Groei 3	Stabiël Groei 4
Exploitatie	Tekort	Sluitend	Sluitend	Sluitend	Sluitend
Bouwkundige staat	Prima	Slecht	Slecht	Slecht	Prima
Functionaliteit	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet*
Accomodaties buiten (velden)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Sluitend mbv regeling
Sportzaal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Gedwongen buitendorps

33

Figuur 6: Koppeling Inventarisatie & DESTEP scenario 2

c. **Scenario 3**

In dit scenario worden zo veel mogelijk voorzieningen samengevoegd onder één dak. *Geloof en bezinning* (kerk, uitvaart 2.0, bezinning, yoga), *zorg & welzijn* (eetpunt, zorgloket, wensbus, doendag, KBO, ouderenkoor, koersbal, volksdansen, biljartclub), *muziek en cultuur – klein* (Historie Ysselsteyn, fanfare, drumband, Schone Schijn, Sjan Te, Vivace, toneelvereniging, Vrouwenkracht, PDV Ysselsteyn, Poolse ‘huiskamer’, vergaderen, café / terras), *muziek en cultuur – groot* (Peel.Dancers, concerten muziek, voorstelling toneel, bonte avonden, carnavalsoptocht, intocht Sinterklaas, 100 jaar Ysselsteyn) en *jeugd en jongeren* (JERA, Jera on air, jeugdcarnavaal) vinden in dit scenario mogelijk allen in een geschikte accommodatie plaats.

	Acuut (< 3 jaar)	Urgent (2-5 jaar)			Middellang (4-8 jaar)
Activiteiten -cluster	Geloof & Bezinning	Zorg & Welzijn	Muziek & Cultuur	Jeugd & Jongeren	Sport
Prognose leden/bezoekers	Krimp	Groei	Stabiel Groei	Groei	Stabiel Groei
Exploitatie	Tekort	Sluitend	Sluitend	Sluitend	Sluitend
Bouwkundige staat	Prima	Slecht	Slecht	Slecht	Prima
Functionaliteit	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet*
Accomodaties buiten (velden)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Sluitend mbv regeling
Sportzaal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Gedwongen buitendorps

33

Figuur 7: Koppeling Inventarisatie & DESTEP scenario 3

8. SWOT en confrontatiematrix

Om meer grip op de drie scenario's te krijgen, heeft de werkgroep een SWOT-analyse uitgevoerd. De **S**trengths (sterktes), **W**eaknesses (zwaktes), **O**pportunities (kansen) en **T**hreats (bedreigingen) werden door ieder werkgroeplid voor elk van de scenario's ingebracht.

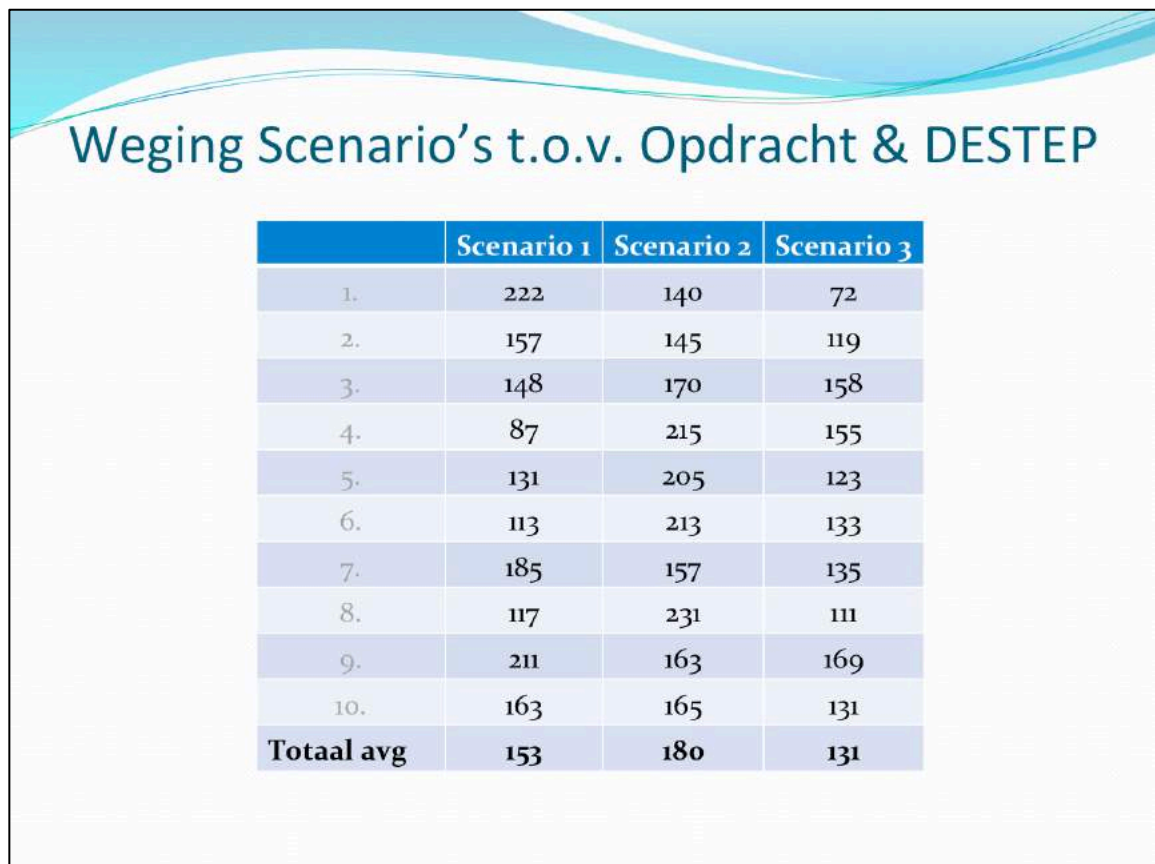
Door het stellen van vragen werden de formuleringen aangescherpt en verduidelijkt. Vervolgens zijn alle overeenkomstige argumenten teruggebracht naar één element. (Bijlage C)

Op basis van deze nadere inkleuring van de scenario's hebben alle werkgroepleden individueel een weging uitgevoerd aan de hand van een aantal criteria op twee dimensies:

- kernpunten visies: leefbaarheid, exploitatie, financiële haalbaarheid, voldoende flexibele ruimtes, functionaliteit, duurzaamheid, bestuurbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid

- activiteiten: geloof & bezinning, ouderen, jeugd, cultuur, muziek, sport

Het bij elkaar brengen van de individuele scores leverde het volgende resultaat op:



	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
1.	222	140	72
2.	157	145	119
3.	148	170	158
4.	87	215	155
5.	131	205	123
6.	113	213	133
7.	185	157	135
8.	117	231	111
9.	211	163	169
10.	163	165	131
Totaal avg	153	180	131

Figuur 8: Weging scenario's t.o.v. Opdracht & DESTEP

9. Dorpsconsultatie

Na afloop van dit interne proces heeft de werkgroep de resultaten voorgelegd aan het dorp. Op verzoek van het Dorpsforum is eerst een avond belegd voor vertegenwoordigers van alle verenigingen en stichtingen, op 3 juli 2018.

Op die avond waren nagenoeg alle verenigingen vertegenwoordigd, met in totaal 46 personen. De gespreksleiding was in handen van Tom Vaessen.

In een inleidend gesprek met enkele werkgroep leden werd nogmaals de context van de avond uit de doeken gedaan, de bedoeling geschetst en de vervolgstappen aangegeven.

Daarna volgde een presentatie van de doorlopen stappen in het proces.

Vervolgens werden de scenario's toegelicht.

Aan de hand van stellingen werd door de aanwezigen stelling ingenomen. De input die dat proces opleverde, werd vastgelegd.

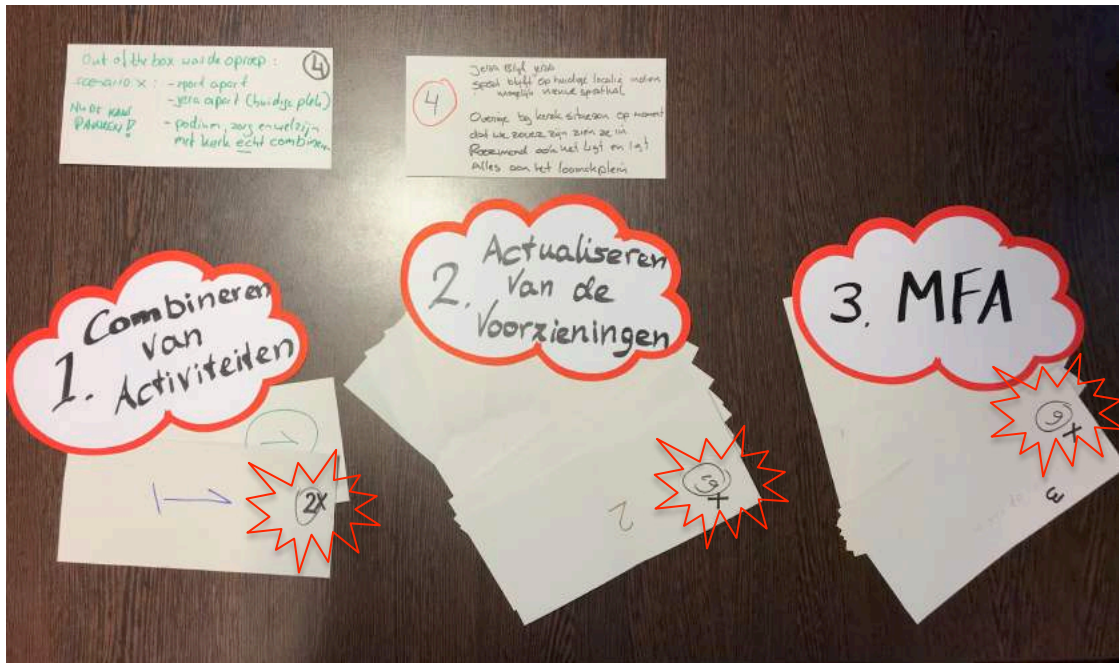
Tot slot werd de voorkeur van de aanwezigen gepeild:



Figuur 9: Keuzes voorkeurscenario door publiek 3 juli 2018

Op 18 september 2018 werden alle belangstellenden uit Ysselsteyn in de gelegenheid gesteld om te worden bijgepraat en hun input te geven. Er waren 32 personen aanwezig. Ook op deze avond was de gespreksleiding in handen van Tom Vaessen. Begonnen werd met het schetsen van de context, het uiteenzetten van het doel van de avond en het vervolg. Vervolgens werd door middel van een presentatie het hele doorlopen proces toegelicht. Wilco van der Bas, vertegenwoordiger van de gemeente, legde uit in welke context besluitvorming binnen de gemeente zal plaatsvinden en gaf zijn verwachtingen over het verdere verloop.

Daarna werden de drie scenario's geschetst. De vragen uit de zaal over de scenario's werden opgehaald en beantwoord door de inleiders. Daarna konden alle aanwezigen hun stem uitbrengen.

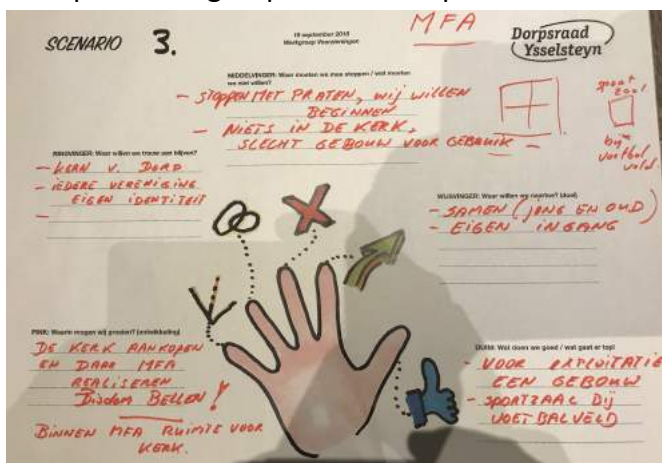


Figuur 10: Keuzes voorkeurscenario door publiek 18 September 2018

Ten slotte gingen de aanwezigen, gegroepeerd per voorkeurs scenario, aan de slag met het invullen van de high-five:

- DUIM: wat doen we goed / wat gaat er top
- WIJSVINGER: waar willen we naar toe / doel
- MIDDELVINGER: Waar moeten we mee stoppen/ wat moeten we niet willen
- RINGVINGER: waar willen we trouw aan blijven
- PINK: waarin mogen wij groeien / ontwikkeling

De input uit de groepen werd besproken.



Figuur 11: Voorbeeld high-five methode

Tot slot werd er een foto van de aanwezigen genomen.



10. Conclusie en aanbevelingen

Naar het oordeel van de werkgroep zijn alle drie scenario's geschikt om de in de opdracht geschetste problematiek het hoofd te bieden. Zij acht daarbij scenario 2 als het meest wenselijk. Deze conclusie wordt gedeeld door de aanwezigen bij beide dorpsconsultaties.

De werkgroep beseft goed dat er na de keuze van een scenario nog veel werk te verzetten valt. Dat valt echter buiten het kader van haar opdracht. De werkgroep beschouwt met het uitbrengen van deze bevindingen haar opdracht als geëindigd.

De werkgroep adviseert de Dorpsraad:

- Z.s.m. in overleg te treden met wethouder Thielen, het DAP met haar te bespreken en vervolgstappen af te stemmen
- Scenario 2 te hanteren als uitgangspunt voor het vervolgproces
- Een werkgroep aan te zoeken die gaat concretiseren hoe de realisatie gestalte moet krijgen
- Daarbij in dialoog te blijven met de inwoners van Ysselsteyn en de gemeente Venray

Dorpshuis de Smelehof

Ysselsteyn

Schetsontwerp

30 april 2021

Dorpshuis de Smelehof

Ysselsteyn

DATUM

30 april 2021

ONDERWERP

Schetsontwerp

PROJECTNUMMER

2154

OPDRACHTGEVER(S)

Bestuur & Werkgroep 'De Smelehof'

IN SAMENWERKING MET

n.v.t.

DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Boscheweg 16
5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

www.deloods.nl

LOCATIE

LUCHTFOTO



LOCATIE

SINT-ODAKERK



LOCATIE

SINT-ODAKERK



LOCATIE

OMGEVING RONDOM LOVINCKPLEIN



LOCATIE

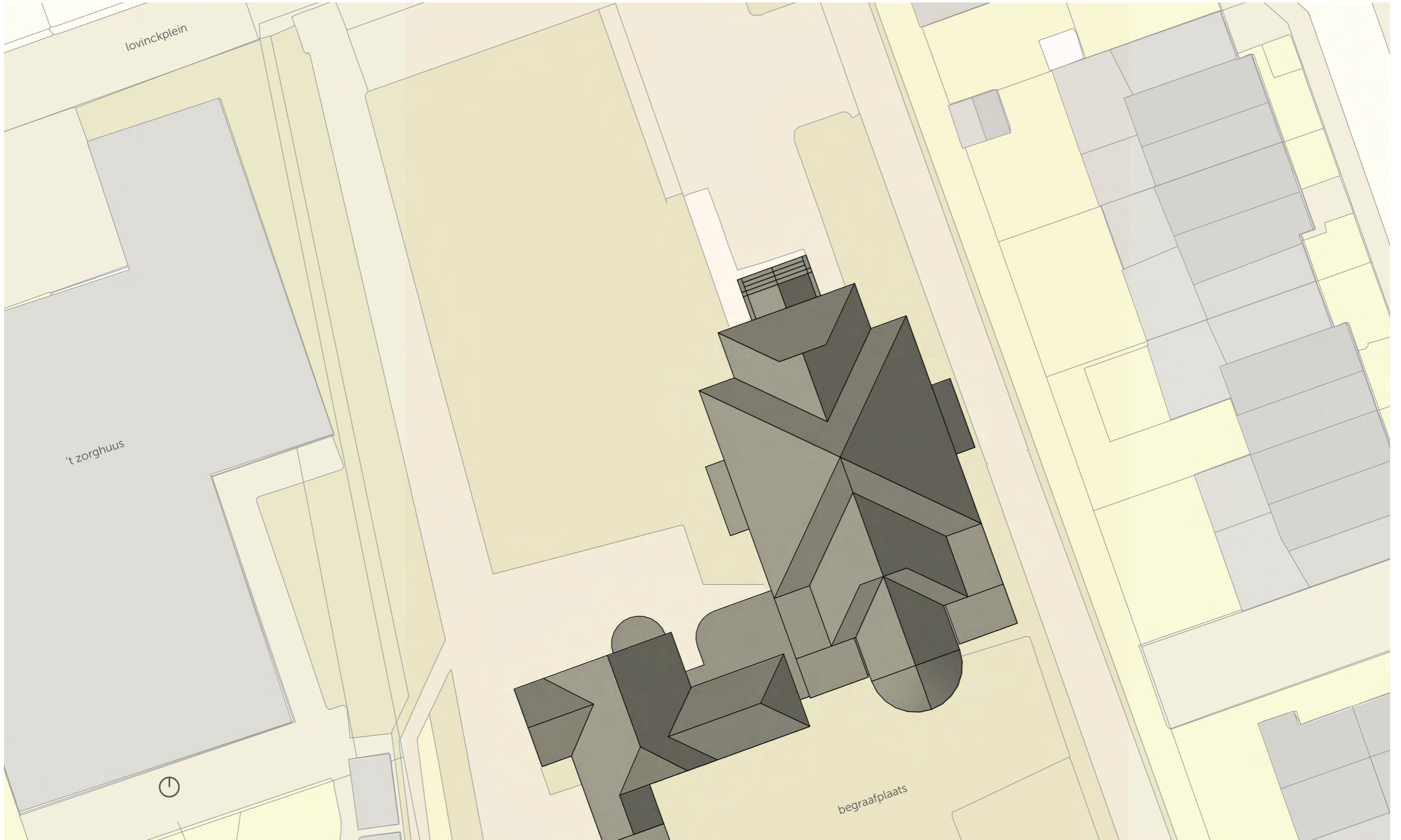
OMGEVING VANUIT LOVINCKPLEIN



SITUATIE BESTAAND

PLATTEGROND

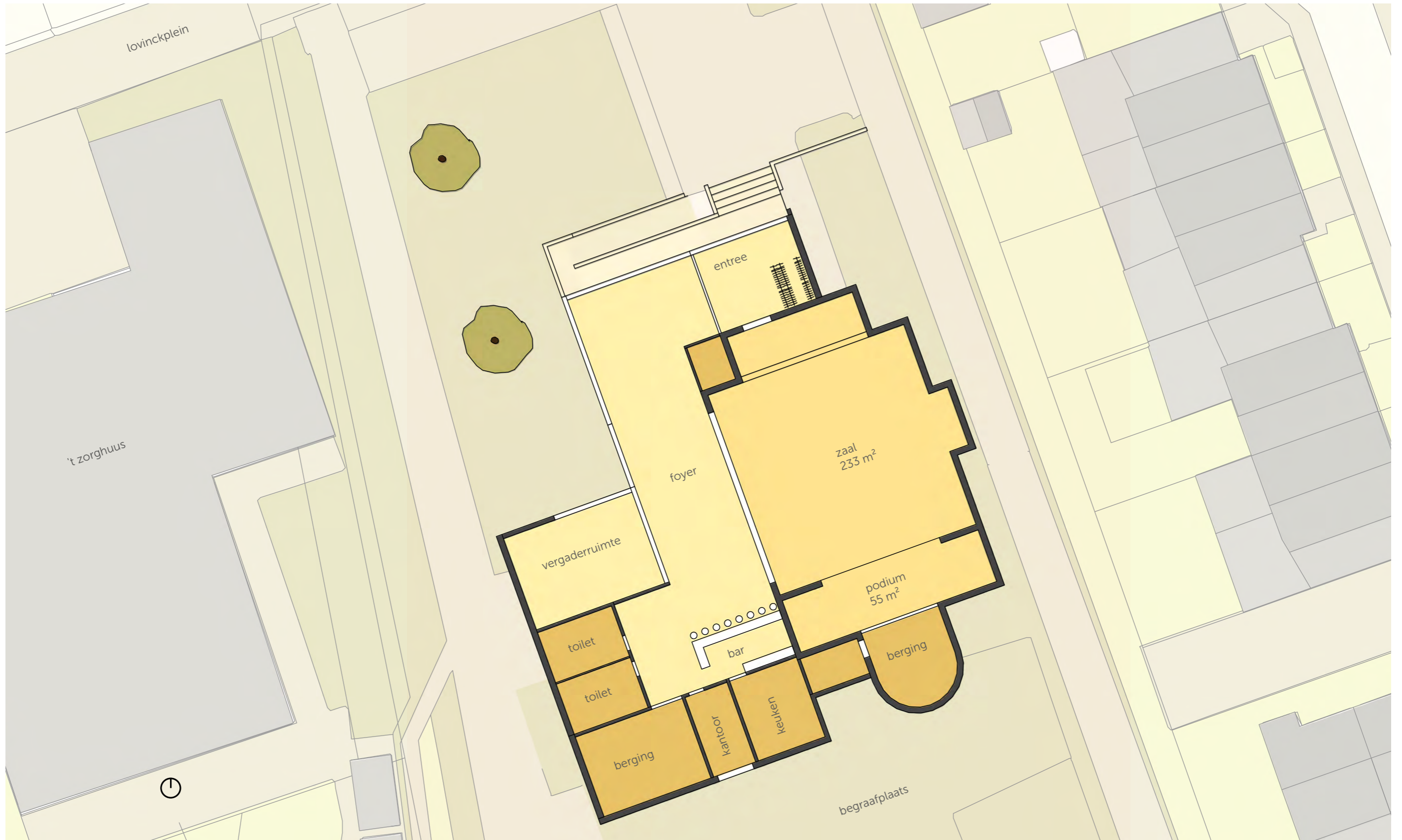
schaal 1:250



SITUATIE NIEUW | VARIANT A

PLATTEGROND

schaal 1:250



SITUATIE NIEUW | VARIANT A

3D IMPRESSIE VANAF WANDELPAD LOVINCKPLEIN



SITUATIE NIEUW | VARIANT A

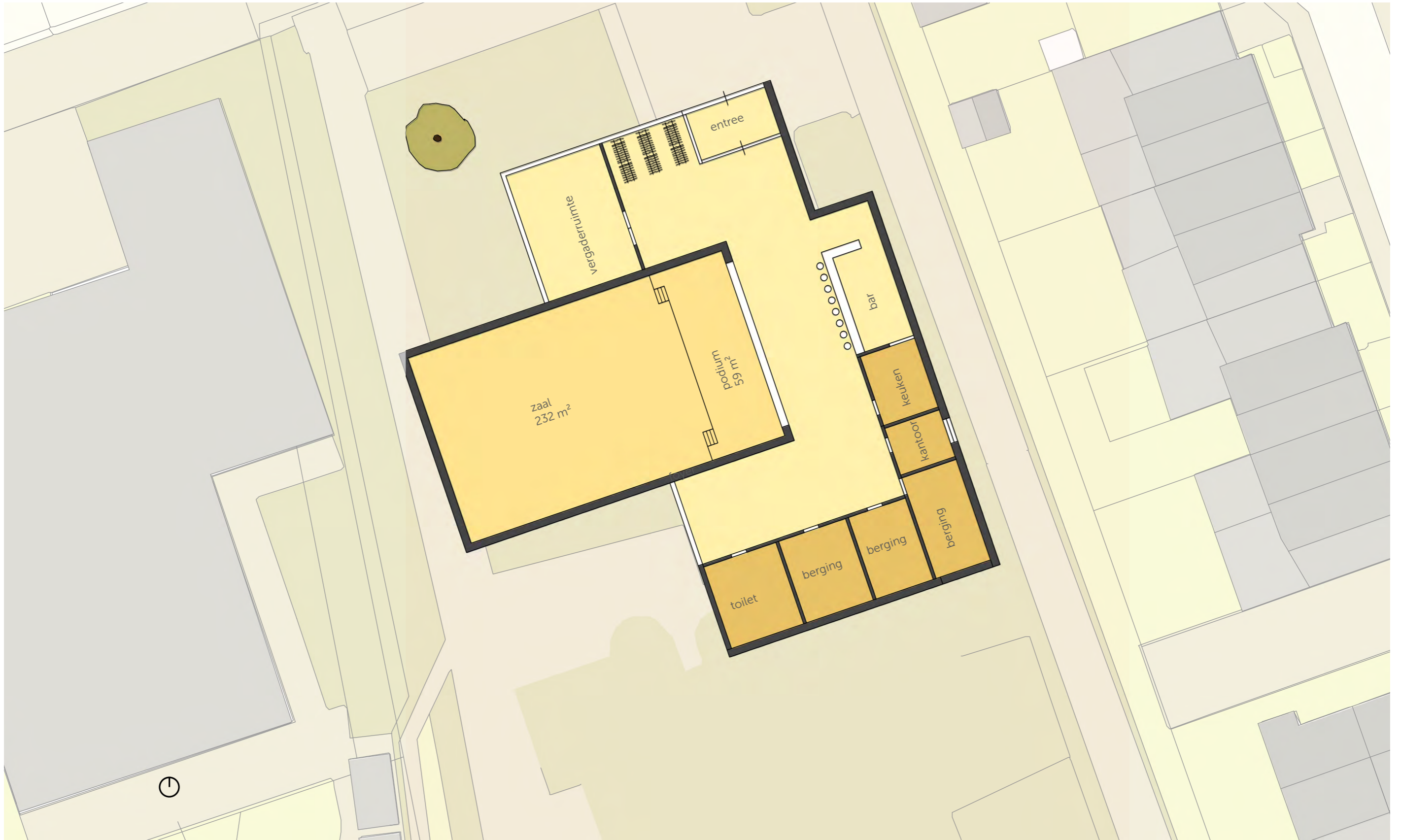
3D IMPRESSIE VANAF LOVINCKPLEIN



SITUATIE NIEUW | VARIANT B

PLATTEGROND

schaal 1:250



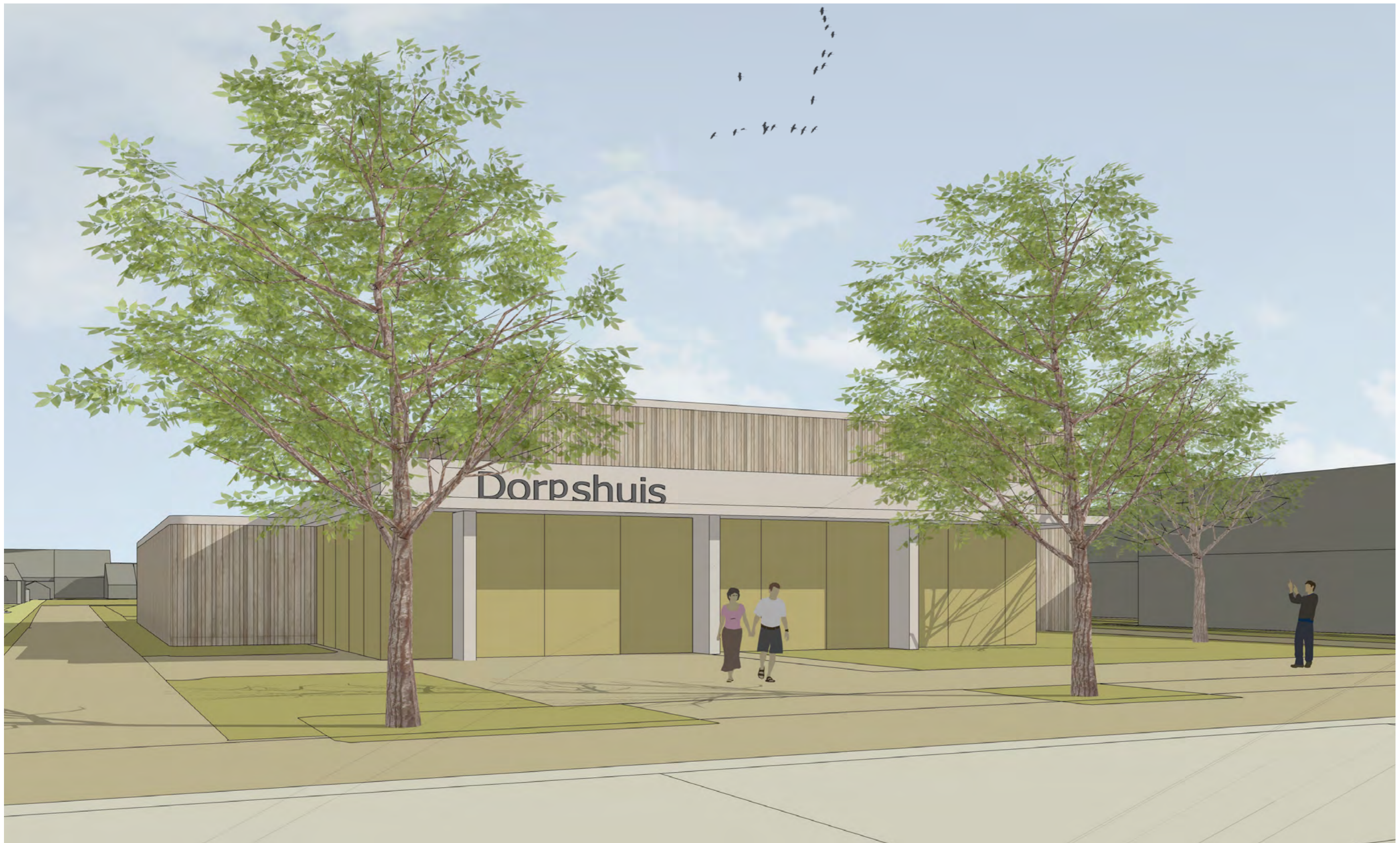
SITUATIE NIEUW | VARIANT B

3D IMPRESSIE VANAF WANDELPAD LOVINCKPLEIN



SITUATIE NIEUW | VARIANT B

3D IMPRESSIE VANAF LOVINCKPLEIN





de loods

architecten en adviseurs

Een organisatie is zo sterk als haar mensen. Vanuit die overtuiging kiest De Loods voor een bijzondere bedrijfsvorm, waarin die mensen centraal staan: de coöperatieve vereniging.

Ons vak gaat niet over stenen, niet over gebouwen. Architectuur gaat over mensen die in die gebouwen wonen, werken, leren, herstellen, ontspannen, verlangen, liefhebben, groeien, dromen. Voor die mensen is er De Loods. Niet als bureau, maar als Leon, Suzanne, Fons, Paul, Anja ... Want wij geloven in de kracht van het individu. Daarom kiezen we voor coöperatief beheer. Die geeft ons de ruimte en de stimulans om ons allerbeste zelf te zijn.

DE LOODS ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Boscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

www.deloods.nl

Nieuwe Accommodatie Ysselsteyn

Presentatie dorpscommissies

PROCES NIEUWE ACCOMMODATIE

- Ruimtelijst opstellen met bouwcommissie
- Planvorming met bouwcommissie
- Toelichting gebruikersgroepen
- Gebruikersoverleg
- Aanpassing plannen
- Presentatie
 - Ysselsteyn
 - Stedenbouwkundige context
 - Bestaande situatie
 - Inpassing
 - Kerk en dagbeleving
 - Dorpshuis
 - Beelden
 - Referentiebeelden materiaalgebruik
 - Vragen



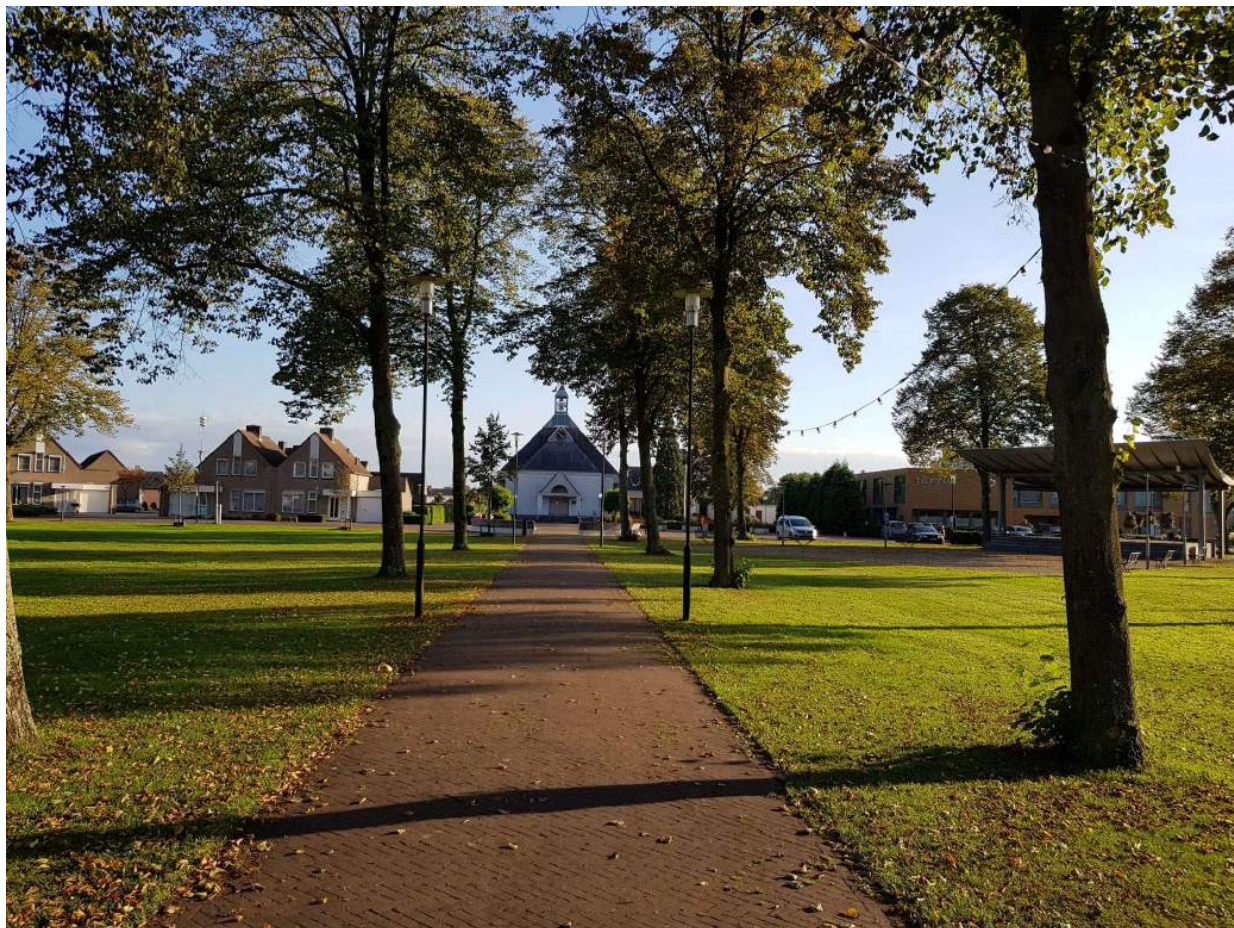
HISTORIE LOVINCKPLEIN



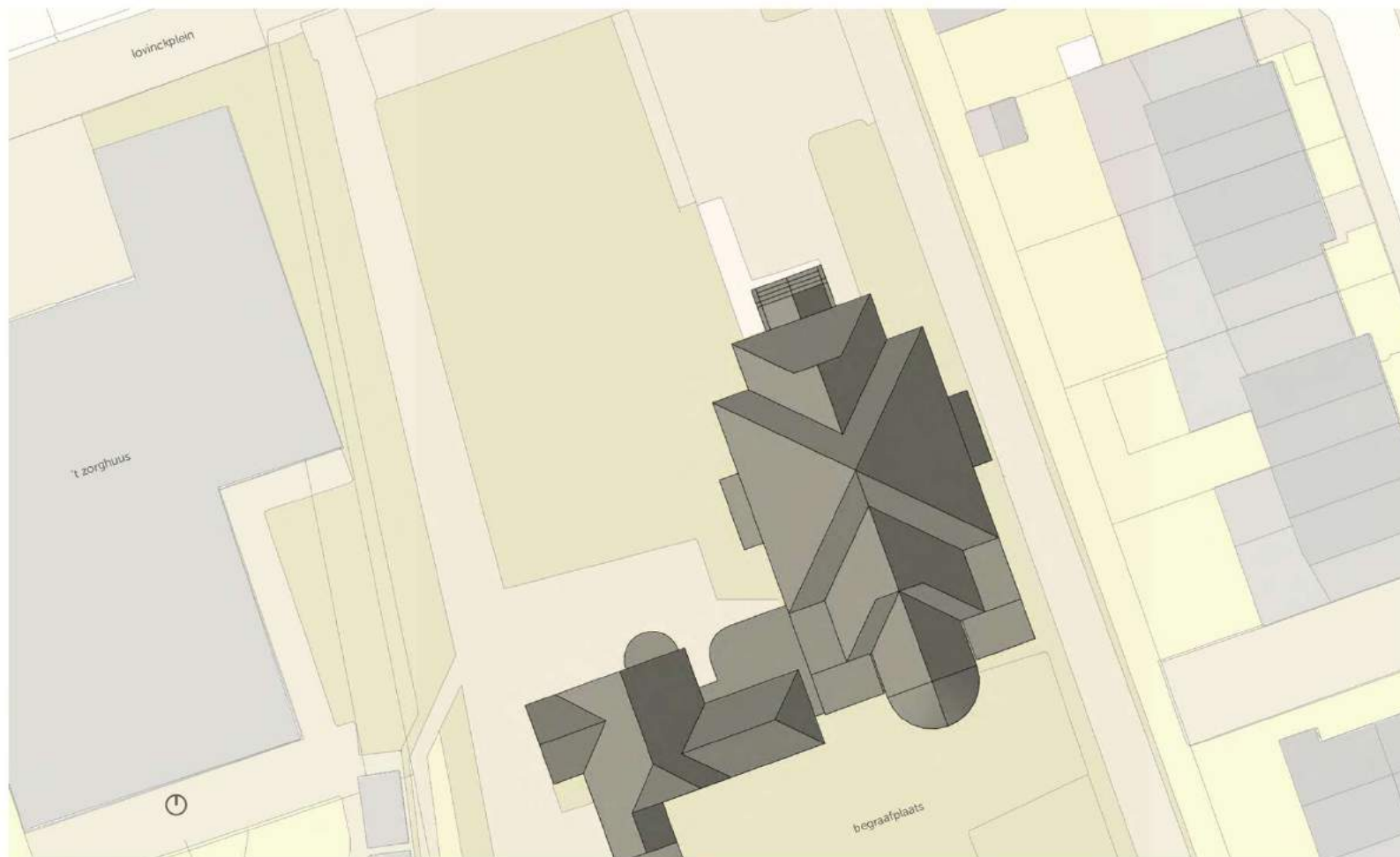
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



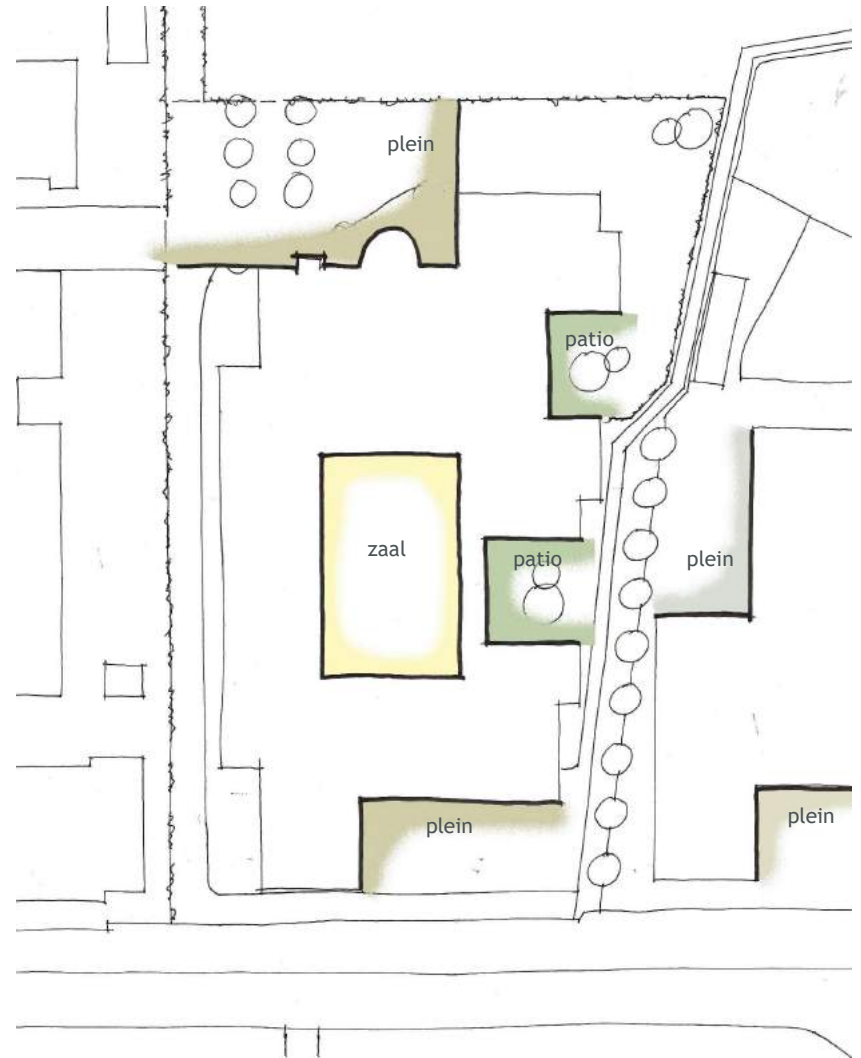
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



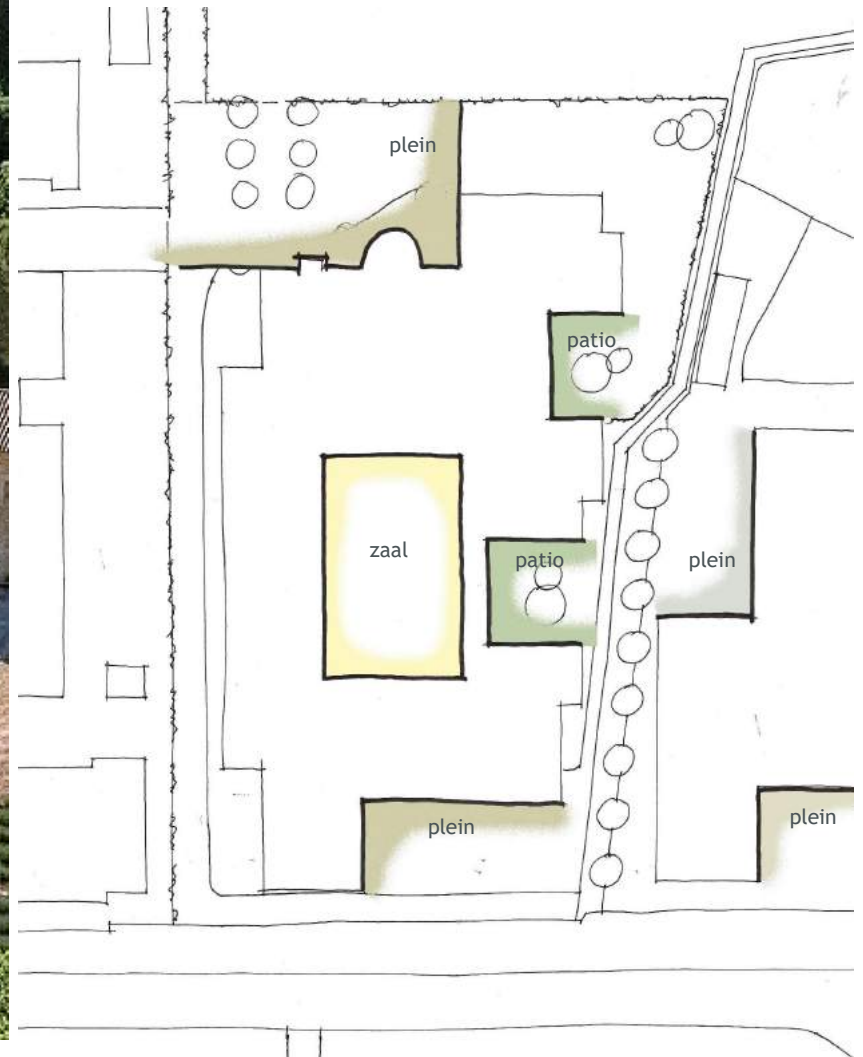
BESTAANDE SITUATIE



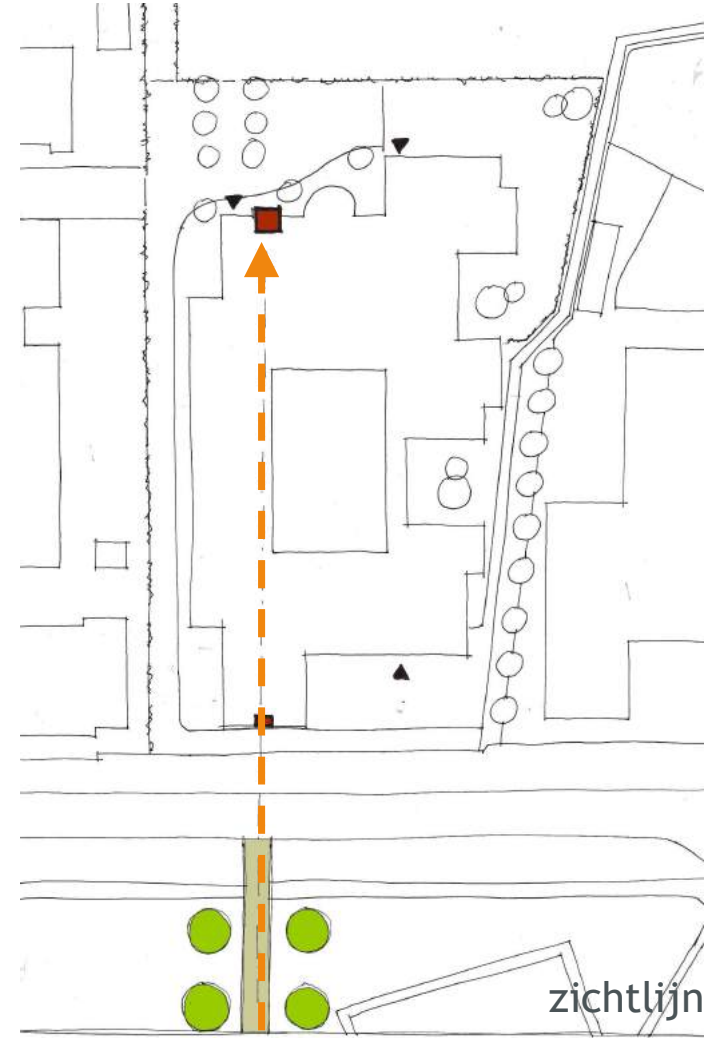
PLEINEN



GEBOUW



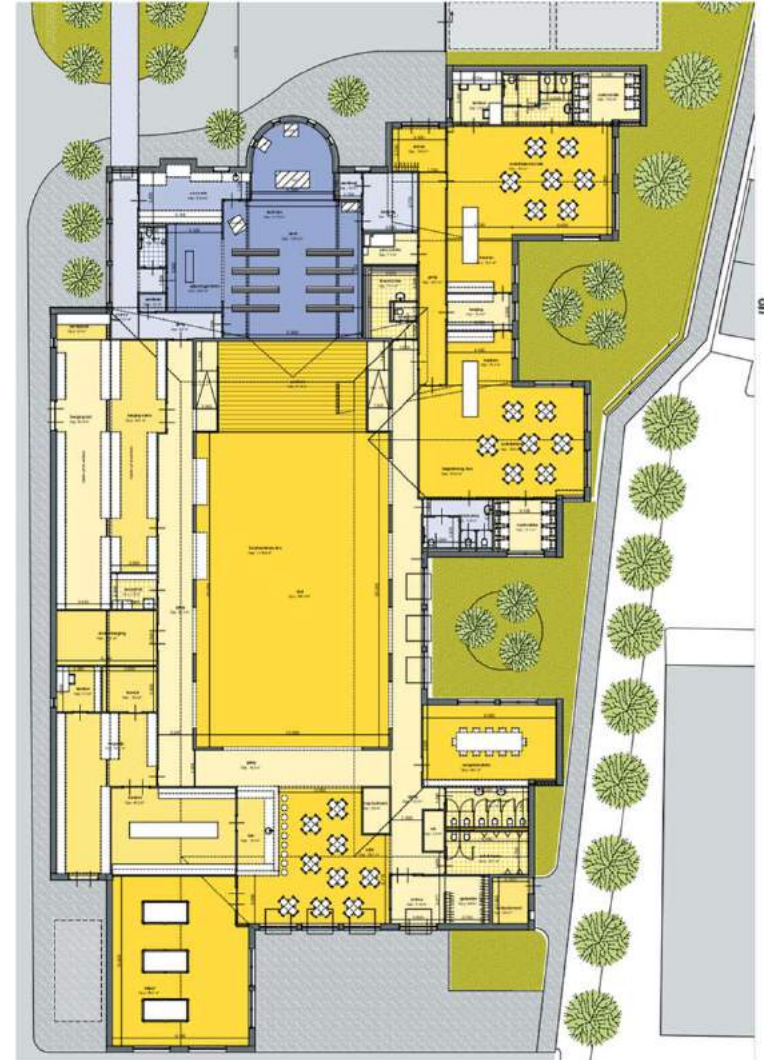
ZICHTLIJN



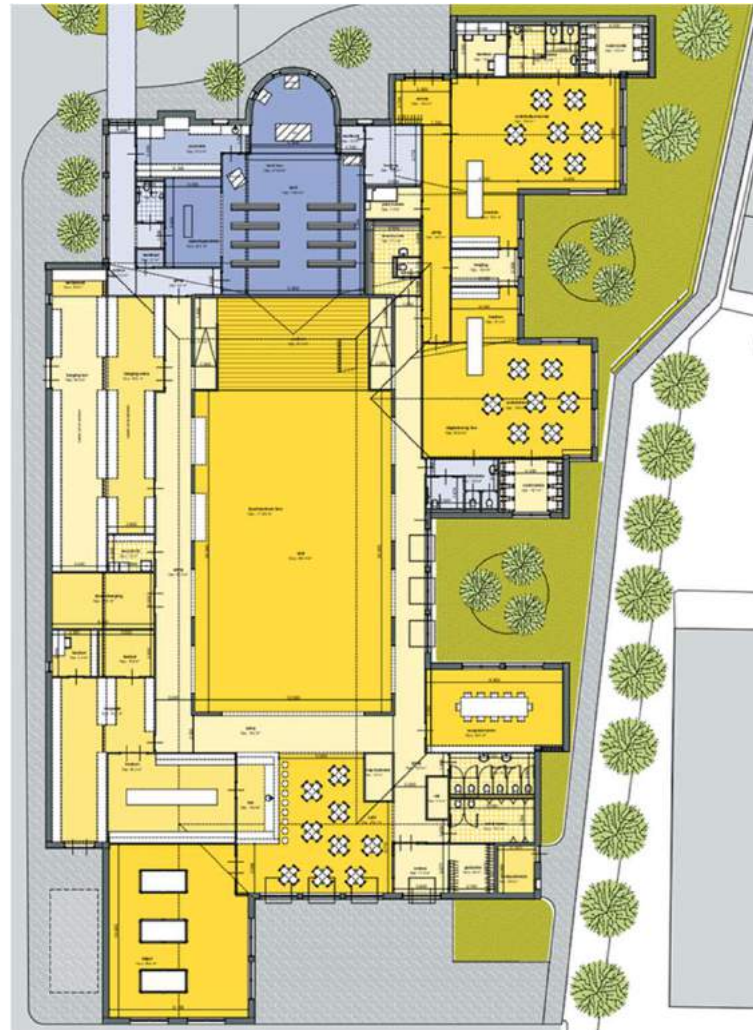
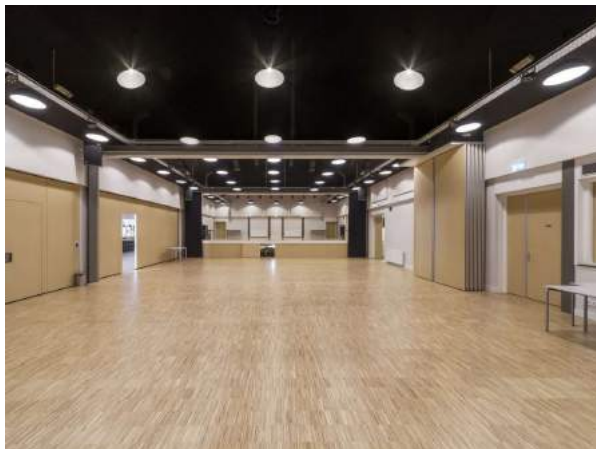
RUIMTELIJKE INPASSING



FUNCTIES



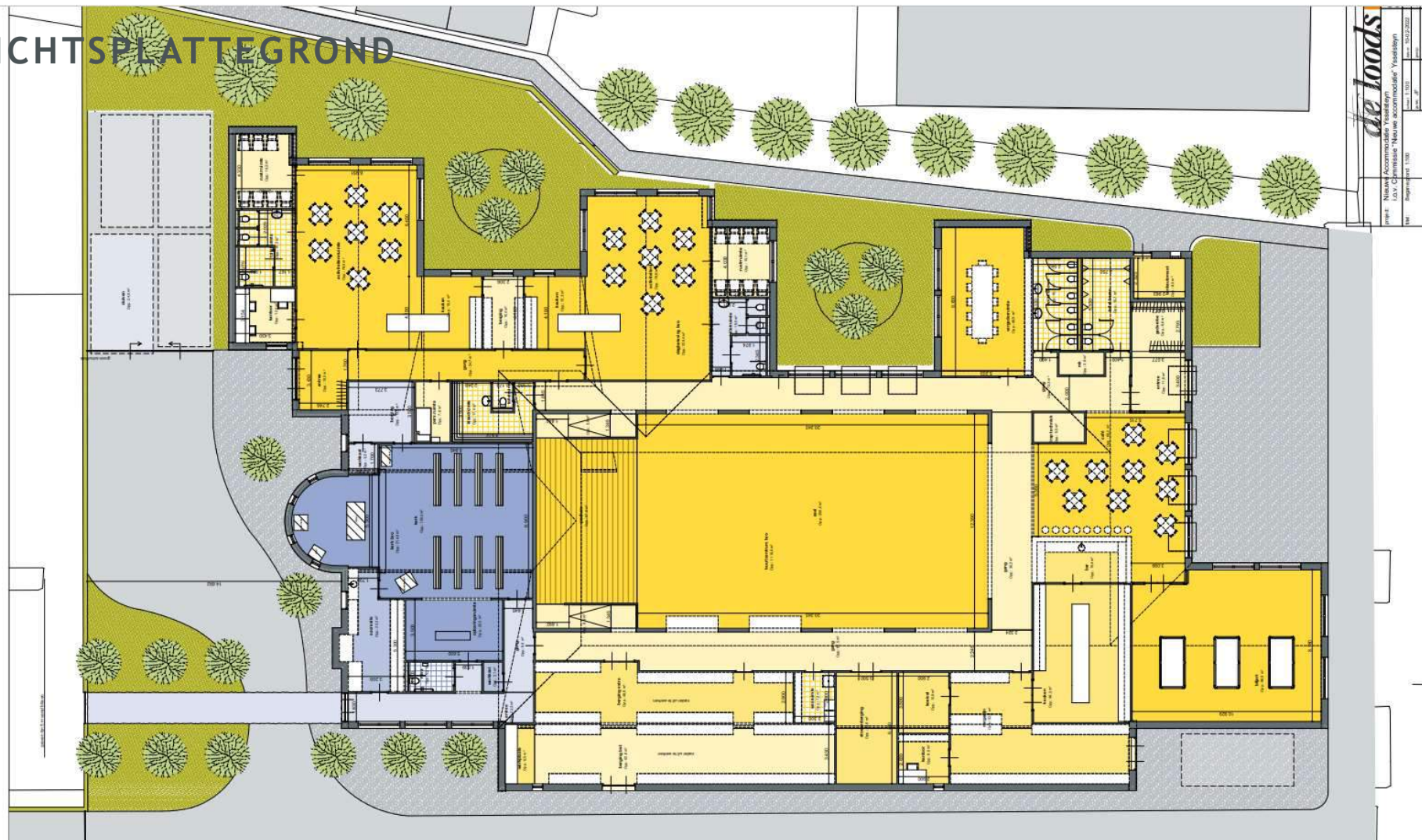
DORPSHUIS



KERK EN DAGBELEVING



OVERZICHTSPLATTEGROND



de loods	
Project	Nieuwe Accommodatie Vesting D.V. Commando Nieuwe accommodatie Vesting
№	1001
Projectnummer	1100
Scale	1:1000
Date	14.01.2023
Author	A.J. Smits

PLEINGEVEL



PLEINGEVEL



ZIJGEVEL MET PATIOS



PLEIN KERK EN DAGBELEVING

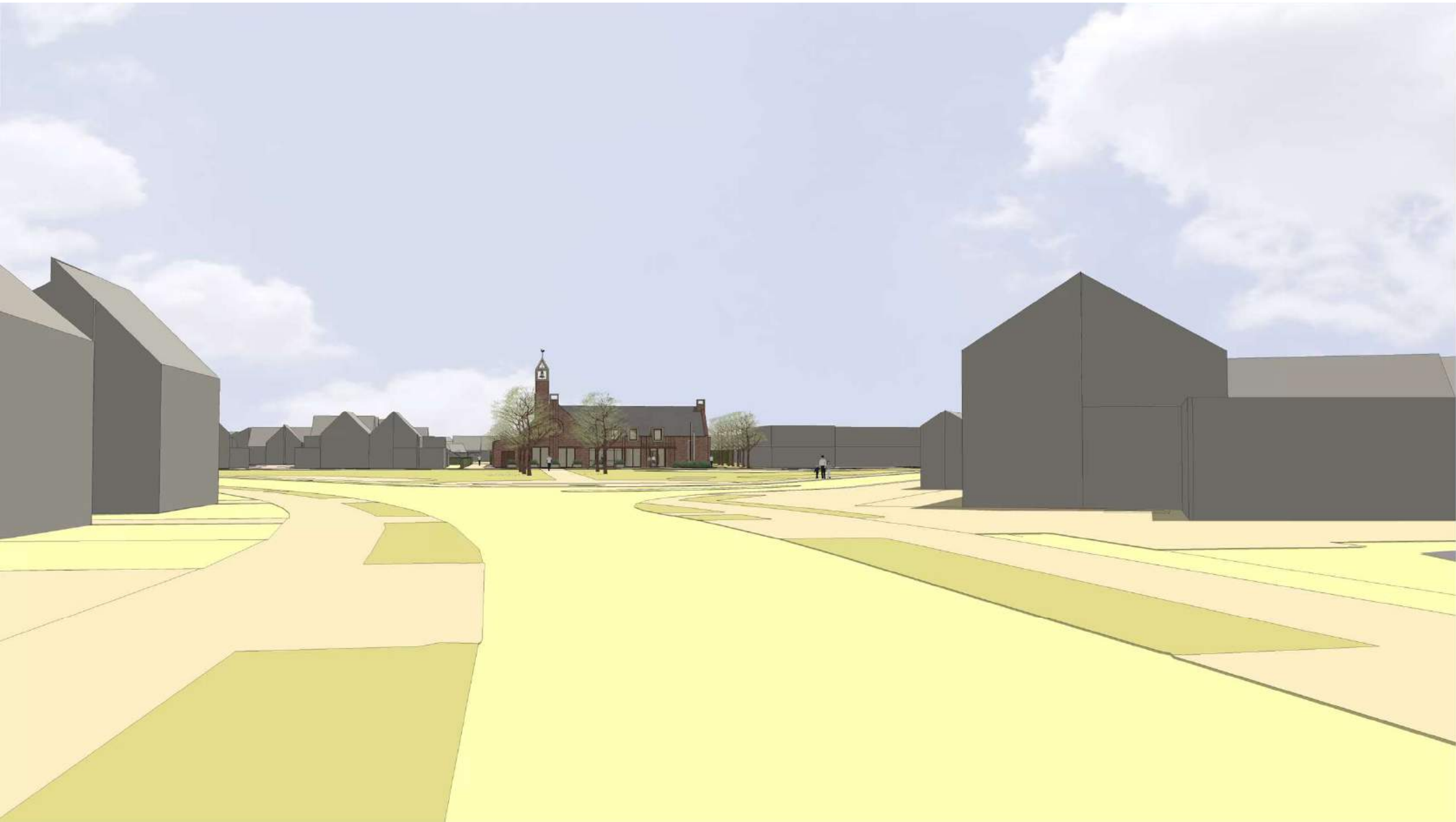


Nieuwe Accommodatie Ysselsteyn • 14 januari 2023 • DE LOODS ARCHITECTEN



REFERENTIEBEELD





VRAGEN



Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

The African Magic Choir

Kim - Kangjike - Spreewenbergh.

Stichting Gemeenschapshuis

Ed Verschuuren

Voorzitter



Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn

De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

Biljartvereniging
Jan Janssen
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

CV De Piëlreus
Bart Alders
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

Muziekvereniging De Peelklank
Rob Vriens
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

KBO Ysselsteyn-Vredepeel
Jan Classens
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter



Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn

De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

PostDuivenVereniging
Peter Potten
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum ter realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

SjanTé
Paul Jacobs
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter



Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn

De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

Vivace
Jan Janssen
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum te realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

VrouwenKracht Ysselsteyn
Carla Bouwman
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter

Intentieverklaring huidige gebruikers

Gemeenschapshuis De Smelehof Ysselsteyn



De Stichting Gemeenschapshuis Ysselsteyn heeft als doel het beheren en exploiteren van het gemeenschapshuis in Ysselsteyn en het behartigen van de belangen en het bevorderen van activiteiten van de diverse verenigingen in Ysselsteyn.

Dit doel tracht de stichting te verwezenlijken door de ruimtes of terreinen van het gemeenschapshuis te verhuren, danwel ter beschikking te stellen aan de gebruikmakende verenigingen. Bij het gratis ter beschikking stellen geldt een consumptieverplichting als tegenprestatie.

De stichting heeft niet als doel om winst te maken, anders dan het gezond kunnen exploiteren van het gemeenschapshuis. Inkomsten komen onder andere via activiteiten die de stichting zelf organiseert of door gebruikmakende verenigingen of in onderlinge samenwerking.

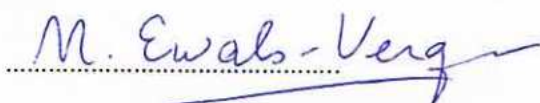
Gezien de huidige slechte staat van het gebouw en inrichting is men in Ysselsteyn via meerdere projectgroepen al jaren bezig om een multifunctioneel centrum ter realiseren, genaamd het Dörpshuus. In dit plan zal op de locatie van de huidige kerk aan het Lovinckplein een volledig nieuw MFC komen. Op dit moment ligt het volledige rapport van dit plan ter beoordeling bij de Gemeente Venray voor goedkeuring. Dit plan is in een eerder stadium al met alle verenigingen gedeeld.

Betrokkenheid van de inwoners van Ysselsteyn en zeker ook van de verenigingen is onmisbaar om dit plan te laten slagen. Aan alle verenigingen die nu gebruik maken van het huidige gemeenschapshuis wordt dan ook gevraagd om deze intentieverklaring te ondertekenen, waarmee zij aangeven het gepresenteerde plan ten volle te ondersteunen en aangeven na realisatie naar het Dörpshuus mee te verhuizen en hun activiteiten in het Dörpshuus voort te zullen zetten. Ook in de nieuwe structuur blijven de doelen van de stichting gelijk en zal door een gezonde exploitatie het Dörpshuus blijven fungeren als een gastvrije thuishaven waar de verenigingen hun activiteiten onder dezelfde voorwaarden kunnen uitvoeren.

Ondertekend, 2 april 2024

Zanggroep Schone Schijn
Nelly Ewals
Voorzitter

Stichting Gemeenschapshuis
Ed Verschuuren
Voorzitter


.....
N. Ewals-Verg



Voorlopig beoordelingsrapport projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn

Aanvraag 'Schoon door de Poort' 2024



Samengesteld door

Adviescommissie 'Schoon door de Poort' (Sddp)

- Bart Lemmen, Claassen, Moolenbeek & Partners
- Han Joosen, Exaedes Bouwrealisten
- Susma Rakhan, gemeente Venray
- Ineke Maarman, gemeente Venray (vrz.)

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Beoordeling	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Samenvatting projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn	3
2.1	Terugblik	3
2.2	Synergie in de nieuwe accommodatie	3
2.3	Gevraagde financiële middelen	4
3	Beoordelingssystematiek	6
3.1	Criteria en weging	6
3.2	Adviescommissie 'Schoon door de poort' (Sddp)	7
4	Voorlopige beoordeling dorpsaccommodatieplan Ysselsteyn	8
4.1	Beoordeling criteria	8
4.2	Toelichting per criteria	10
4.2.1	Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling	10
4.2.2	Demografie	11
4.2.3	Duurzaamheid (People – Planet – Profit)	11
4.2.4	Zelfwerkzaamheid	12
4.2.5	Multifunctionaliteit en samenwerking	13
4.2.6	Toegankelijkheid/bereikbaarheid	14
4.2.7	Commerciële mogelijkheden en andere mogelijke inkomstenbronnen	15
4.2.8	Rentabiliteit en exploitatie	15
5	Samenvatting en conclusies	16
	Bijlage 1: Criteria en deelvragen	17

1 Inleiding

Voorliggend rapport bevat de voorlopige beoordeling van de Adviescommissie 'Schoon door de Poort' (Sddp) over het ingediende projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn. Het projectplan is ingediend door de werkgroep Realisatie Accommodatie Plan (RAP) Ysselsteyn. Dit rapport is opgesteld in opdracht van het dagelijks bestuur van gemeenschapshuis De Smelehof, parochie Heilige Oda en Dorpsraad Ysselsteyn.

1.1 Aanleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Venray vastgesteld dat elke dorps- en wijkgemeenschap zelf de verantwoordelijkheid draagt voor zijn gemeenschapsaccommodatie. Concreet betekent dit, dat de besturen van deze accommodaties vanaf 2018 formeel verantwoordelijk zijn voor een zelfstandige, toekomstbestendige exploitatie.

Schoon door de Poort

Om de gemeenschapsaccommodaties in staat te stellen deze verantwoordelijkheid waar te maken, wil de gemeente eenmalig de totstandkoming van een duurzame exploitatie faciliteren. Dit traject is 'Schoon door de Poort' genoemd: de gemeente levert een bijdrage aan de noodzakelijk geachte aanpassingen en de gewenste uitbreidingen, waarna de dorpen en wijken met een schone lei, 'schoon door de poort' dus, kunnen beginnen aan hun taak.

Bij (financiële) tegenvallers in de exploitatie in de toekomst kan er geen beroep meer gedaan worden op de gemeente.

Raamkrediet

Voor de uitvoering hiervan is het raamkrediet gemeenschapsaccommodaties beschikbaar gesteld. Het toekennen van financiële middelen gebeurt op basis van een door gemeenschap gedragen projectplan, waarmee de besturen hun gemeenschapshuis gereed maken voor deze verzelfstandiging.

Gemeentelijke bijdrage

De gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal 2/3 van de noodzakelijk geachte investeringsbehoefte. De financiering van het overige deel is aan de initiatiefnemers zelf.

1.2 Beoordeling

Alle ingediende projectplannen worden beoordeeld door een onafhankelijke Adviescommissie Sddp aan de hand van vooraf door de gemeenteraad vastgestelde criteria en wegingssystematiek.

1.3 Leeswijzer

Voorliggend beoordelingsrapport is als volgt te lezen:

- in Hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het door de werkgroep ingediende projectplan voor de investering in dorpsaccommodatie Ysselsteyn;
- het volgende hoofdstuk (3) beschrijft de wegingssystematiek op basis waarvan de beoordeling tot stand is gekomen;
- hoofdstuk 4 gaat in op het oordeel van de Adviescommissie Sddp. Per beoordelingscriterium zijn de afwegingen van de Adviescommissie Sddp opgenomen;
- in Hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies en adviezen samengevat;
- bijlage 1 bevat het overzicht van de criteria en de deelvragen, op basis waarvan de beoordeling heeft plaatsgevonden.

2 Samenvatting projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn

2.1 Terugblik

Op 11 april 2019 heeft de Werkgroep Realisatie Accommodatie Plan (RAP) Ysselsteyn de volgende opdracht meegekregen van de Dorpsraad Ysselsteyn: 'Het omzetten van scenario 2 van het DAP (Dorps Accommodatie Plan) in een dorps breed gedragen en (financieel) haalbaar (één) plan voor de gemeenschappelijke accommodaties van Ysselsteyn. Mogelijk onderdeel van de gemeenschappelijke accommodaties zijn: het gemeenschapshuis, Jera, sportaccommodatie en de kerk. De dorpsaccommodatie moet de goedkeuring hebben van Dorpsraad/Dorpsforum Ysselsteyn en de Gemeente Venray. Waarna deze plannen (met de benodigde financiële ondersteuning) daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden'.

Als uitgangspunt lag op tafel het DAP (Dorps Accommodatie Plan), waar een brede vertegenwoordiging uit het Dorp Ysselsteyn van juli 2017 tot november 2018 aan hebben gewerkt. De DAP heeft een duidelijke en breed gedragen toekomstvisie, die ook door de gemeente Venray werd onderschreven. Binnen de scope van het nu voorliggende rapport vallen de stakeholders gemeenschapshuis en kerk. Wat betreft het maken van toekomstplannen kende het gemeenschapshuis al een voorgeschiedenis vanaf 2013, ingegeven door het programma 'Schoon door de Poort'. Een lange en vaak moeizame weg, zonder concreet resultaat. Vele opties zijn bekeken.

De Werkgroep DAP heeft de eisen en wensen geïnventariseerd om tot een dorps breed gedragen accommodatie plan te komen. Hier kwam uit naar voren dat er onder andere behoefte is aan een plek voor 'Muziek en Cultuur', een plek voor 'Zorg en Welzijn' en 'Geloof en Bezinning'. De uitkomst van dit onderzoek dat gecoördineerd werd door Werkgroep DAP (Dorps Accommodatie Plan) ligt ten grondslag aan het projectplan. Het onderhavige rapport bevat de beoordeling van het opgestelde projectplan met bijbehorende financiële bijlagen.

2.2 Synergie in de nieuwe accommodatie

Het projectplan beschrijft de volgende aspecten:

- sloop en nieuwbouw van de locatie van de kerk tot een multifunctionele accommodatie. Deze multifunctionele ruimte heeft een flexibele ruimte-indeling, waardoor de functies ontmoeting, ontspanning, cultuur, sporten, vergaderen, geloof en bezinning mogelijk zijn.
- de vervreemding van de huidige gemeenschapsaccommodatie de Smelehof.

Hieronder de lay-out van de begane grond.



2.3 Gevraagde financiële middelen

De uitvoering van het projectplan van dorpsaccommodatie Ysselsteyn is begroot op €6.109.215,- (incl. BTW). De gevraagde bijdrage aan de gemeente Venray in het kader van 'Schoon door de Poort' is hiervan **€3.650.616** (incl. BTW) en bedraagt 2/3 van begroting. Het overige benodigde budget wordt gedekt door bijdragen van inwoners en bedrijven uit het dorp, subsidie van de provincie, subsidie duurzaamheid, terugvordering BTW en de opbrengst van de locatie van het huidige gemeenschapshuis. Het investerings- en financieringsoverzicht (incl. BTW):

Financieringsraming	Bedrag	Status
Totale kosten incl. inrichting	€ 6.109.215	Elementenbegroting van De Loods
Terugvordering BTW (80%)	€ ●●●●	80% van BTW 't Dörpshuus
Gemeentelijke bijdrage (incl BTW)	€ 3.650.616	2/3 van € 5.475.924 (investering 't Dörpshuus incl BTW)
Teruggave aan Gemeente a.g.v. btw-terugvordering	- € ●●●●	2/3 van € ●●●●
Opbrengst huidige locatie gemeenschapshuis	€ ●●●●	Marktwaarde onbebouwd -/- sloopkosten en bestemmingsplan wijziging
Besparing zelfwerkzaamheid	€ 150.000	Zie paragraaf 12.3.4
Bijdragen dorp/ bedrijven	€ 1.300.000	Zie paragraaf 12.4.4
Subsidies (o.a. provincie)	€ 250.000	Nog nader te onderzoeken
Subsidie duurzaamheid (ISDE)	€ 50.000	Nog nader te onderzoeken
Totale financiering	€ 5.712.475	

Ook heeft de Werkgroep gesprekken met ondernemers over hun mogelijke bijdragen. Hierin hebben ondernemers ook aangegeven bijdragen 'in nature' te willen doen. Dit zal de kosten van de realisatie beperken. Uiteraard hangt dit (deels) samen met de aanbesteding. In zijn totaliteit zal ca € 1.600.000, -- als dorpsbijdrage gerealiseerd moeten worden inclusief subsidie opbrengsten. Hierbij wordt uitgegaan van onderstaande verdeling.

	Bedrag	Status
Bijdrage dorp	€ 250.000	€ 100.000 Grote evenementen en acties € 75.000 Diverse kleine acties door dorpsbewoners € 75.000 Schenkingen dorpsbewoners
Bijdrage bedrijven	€ 650.000 € 450.000	Giften-schenken: <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven uit Ysselsteyn (commitment maar willen nog anoniem blijven) • Escape room voor ondernemers In-kind giften: <ul style="list-style-type: none"> • Sloopkosten • Huur van (bouw)gereedschappen • Schenking / reductie op bouw- en installatiemateriaal of advieskosten
Subsidie	€ 200.000 € 50.000	Gemeenschapshuizen en dorpsaccommodaties: <ul style="list-style-type: none"> • Provincie Limburg (Gemeenschapsaccommodaties ca € 100.000) • Postcode Loterij Buurtfonds (aanvraag ingediend) • VSB Fonds (aanvraag ingediend) • Oranje Fonds Energiemaatregelen nieuwbouw <ul style="list-style-type: none"> • SVVE / ISDE (Beperkt ivm nieuwbouw)
Totaal	€ 1.600.000	

Een deel van de kosten zal afgedekt worden door zelfwerkzaamheid. Hieronder een overzicht welke werkzaamheden zelf uitgevoerd gaan worden met een inschatting van de besparing.

Zelfwerkzaamheid	Besparing	Toelichting
Vorbereiding sloop kerk	€ 15.000	30% van sloopkosten
Bouwbegeleiding	€ 121.000	50% Projectmgnt en bouwtoezicht
Aanleg buitenterrein	€ 14.250	30% terreininrichtingskosten
Totaal	€ 150.250	

3 Beoordelingssystematiek

3.1 Criteria en weging

Met instemming van alle 17 leden van het Gemeenschapshuizen Overleg heeft de Werkgroep Versterking Gemeenschapsaccommodaties de beoordelingscriteria en de systematiek van het wegen van de projectplannen vastgelegd in het document 'Criteria, deelvragen en wegingssystematiek projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort 2017 – 2022'. Deze werkgroep bestond uit een afvaardiging van het bestuur van de gemeenschapshuizen, onder begeleiding van de gemeente. De gemeenteraad heeft de beoordelingscriteria en wegingssystematiek vervolgens vastgesteld op 1 november 2016.

Criteria en deelvragen

In het document zijn de spelregels voor de (financiering van) investeringsplannen van individuele gemeenschapsaccommodaties in het kader van 'Schoon door de Poort' vastgelegd. De inhoudelijke beoordelingscriteria en deelvragen hierbij zijn hierin opgenomen. Bijlage 1 bevat deelvragen die horen bij de criteria.

Wegingsystematiek

Alle projectplannen worden getoetst op basis van de criteria en weging uit onderstaande tabel.

Criterion	Projectplan < € 75.000*	Projectplan € 75.000 - € 400.000*	Projectplan > € 400.000*
Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling	7	8	9
Demografie (bevolkingssamenstelling en-omvang)	5	6	7
Duurzaamheid (People, Planet, Profit)	6	7	8
Zelfwerkzaamheid	7	8	9
Multifunctionaliteit en samenwerking	4	6	8
Toegankelijkheid/bereikbaarheid (fysiek en financieel)	5	6	7
Commerciële mogelijkheden	4	5	6
Rentabiliteit (draagt de investering bij aan meerjarige, positieve exploitatie?)	7	8	9
MINIMALE TOTAALSCORE	45	54	63
MAXIMAAL TE BEHALEN SCORE	80	80	80

* Genoemde bedragen zijn totale investeringsbedragen, excl. BTW

Voor elk criterium zijn maximaal 10 punten te behalen (rapportcijfers van 0-10). Per criterium moet het projectplan een minimaal aantal punten behalen, afhankelijk van de omvang van de investering. Daarnaast moet het plan, afhankelijk van omvang van de investering, een minimale totaalscore behalen.

3.2 Adviescommissie 'Schoon door de poort' (Sddp)

De projectplannen worden getoetst, vooral op (financiële) haalbaarheid, voordat de gemeente haar financiële bijdrage kan vaststellen. Deze toetsing gebeurt door de onafhankelijke Adviescommissie 'Schoon door de Poort' (Sddp). In deze Adviescommissie Sddp zitten twee medewerkers van de gemeente en twee externe leden. De Adviescommissie Sddp heeft een adviserende rol.

4 Voorlopige beoordeling dorpsaccommodatieplan Ysselsteyn

4.1 Beoordeling criteria

De Adviescommissie 'Schoon door de Poort' (Sddp) heeft het projectplan van dorpsaccommodatie Ysselsteyn beoordeeld op basis van de volgende informatie.

Projectplan

Dit betreft het 'Plan Realisatie Dorpsaccommodatie, met bijlagen en wel de definitieve versies van april 2024.

Presentatie en rondleiding

Op 28 maart 2024 heeft de Werkgroep DAP een presentatie aan de Adviescommissie Sddp gegeven over het projectplan. Hierbij waren de vier leden van de Adviescommissie Sddp aanwezig.

Tijdens de presentatie door de werkgroep stelden de Adviescommissie Sddp leden diverse vragen aan de werkgroep en verzochten om aanvullende informatie. Naar aanleiding van deze sessie heeft de werkgroep aanvullende informatie verstrekt onder meer over de thema's:

- Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling:
 - o Samenwerking en afstemming
 - o Intentieverklaring
 - o Invulling van Dagbeleving
- Demografie;
 - o Uitbreiding dorp met nieuwbouw;
 - o Externe financiering
- Duurzaamheid;
 - o Uitgangspunten en kosten BENG
 - o Toelichting SROI
- Zelfwerkzaamheid
 - o Financiële bijdrage van gemeenschapsaccommodatie zelf
 - o Onderbouwing bijdrage bedrijven en aanvullende subsidies
 - o Toelichting exploitatie, beheer en onderhoud
- Multifunctionaliteit
 - o Instandhouding verenigingsleven
- Andere mogelijke inkomstenbronnen
 - o Onderbouwing begrotingsposten en investering

De Adviescommissie Sddp beoordeelt aan de hand van de gestelde criteria of de ambities en het plan realistisch zijn, ook voor de langere termijn.

Los van de beoordeling op afzonderlijke punten heeft de Adviescommissie Sddp haar grote waardering uitgesproken voor het vele werk dat de enthousiaste vrijwillige werkgroepsleden en de gemeenschap van Ysselsteyn heeft verzet.

Scoretabel projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn

In onderstaande tabel staan de scores op het projectplan. Het projectplan haalt de minimale totaalscore voor projecten van deze schaalgrootte (> €400.000,-). Op vijf van acht beoordelingscriteria haalt het project de minimale score of zitten ze er iets boven. Alleen op criterium 3, 4 en 8 (Duurzaamheid, Zelfwerkzaamheid en Rentabiliteit en exploitatie) zitten ze net onder de minimumscore. Indien we de scores afronden op gehele getallen zouden ze aan de beoordelingsscores voldoen.

 criterium	Beoordeling projectplan dorpsaccommodatie Ysselsteyn	Minimale score €400.000 +	Conclusie
Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling	9,0	9	✓
Demografie (bevolkingssamenstelling en-omvang)	8,1	7	✓
Duurzaamheid (People, Planet, Profit)	7,4*	8	-
Zelfwerkzaamheid	8,6**	9	-
Multifunctionaliteit en samenwerking	8,6	8	✓
Toegankelijkheid/bereikbaarheid	8,0	7	✓
Commerciële mogelijkheden	8,0	6	✓
Rentabiliteit (draagt de investering bij aan meerjarige, positieve exploitatie?)	8,6***	9	-
TOTAALSCORE	66,3	63	✓

In paragraaf 3.1 zijn de achtergronden van de wegingssystematiek te lezen en in bijlage 1 de uitwerking van de criteria en de deelvragen.

* Disclaimer Duurzaamheid: We hebben voor dit criterium met een 7,4 beoordeeld. Zie ook paragraaf 4.2.3. De Adviescommissie Sddp is bezorgd voor een mogelijk te kort. En er is een taakstellende bijdrage opgenomen voor het dorp. De post onvoorzien is 3%, normaliter is die in dit stadium 10%. Dit is een financieel risico.

** Disclaimer Zelfwerkzaamheid: De Adviescommissie Sddp heeft dit criterium met een 8,6 beoordeeld. Zie ook paragraaf 4.2.4. De Adviescommissie Sddp waarschuwt voor het afbreukrisico in de financiering. De Adviescommissie Sddp adviseert om de financiering concreter te maken.

*** Disclaimer Rentabiliteit: De Adviescommissie Sddp heeft dit criterium met een 8,6 beoordeeld. Er is een grote afhankelijkheid van de BTW teruggave. De Adviescommissie Sddp

adviseert om een programma van eisen op te stellen om te komen tot een reële investeringsbegroting. Dit om te voorkomen dat het project later niet vastloopt door hoger uitvallende kosten of mindere inkomsten.

De Adviescommissie Sddp stelt voor om een startbudget beschikbaar te stellen van €50.000 om in een eerste fase het programma van eisen verder te laten uitwerken en een onafhankelijke partij daarbij een bouwkundige/installatietechnische raming te laten opstellen. Daarnaast raden we aan om met de Belastingdienst af te stemmen over de BTW teruggave. Zodat hier duidelijkheid over is voor de besluitvorming in de gemeenteraad. Daarmee wordt het inzicht vergroot, zodat het financiële risico kleiner wordt. Dit zal de uitvoering ten goede komen.

4.2 Toelichting per criteria

4.2.1 Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling

Hoofdvraag: Hoe groot is het draagvlak in de gemeenschap voor de gemeenschapsaccommodatie?

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 9, minimale score 9

Toelichting:

Sinds 2013 zijn er meerdere werkgroepen actief om vernieuwing van de gemeenschapsaccommodatie te realiseren. Naast een onderzoek naar de behoeften bij de huidige gebruikers door Werkgroep Smelehof, is er dorpsbreed aan de hand van de DESTEP-methodiek een Dorps Accommodatie Plan (DAP) opgezet. Hieruit blijkt dat de behoefte aan een gemeenschapsaccommodatie groot is. Ook is uit het DAP duidelijk naar voren gekomen dat er behoefte blijft aan een plek voor geloof en bezinning. Uit het laatste Dorps Ontwikkeling Plan (DOP) komt naar voren dat er een groeiende vraag is naar de mogelijkheden van gepaste zorg. De ontwikkeling van het Dorps Accommodatie Plan is in nauwe samenwerking met de besturen van De Smelehof en de kerk tot stand gekomen. Daarnaast is er op reguliere basis overleg geweest met het dorpsforum. Het dorpsforum heeft op 30 september 2021 middels stemming unaniem zijn goedkeuring gegeven. Tegenstand in de zin van niet acceptabel of onwenselijk is er volgens de Werkgroep De Smelehof niet. Dat neemt niet weg dat er tijdens de voorbereidingsfase af en toe pittige maar constructieve discussies hebben plaatsgevonden. Met name het samenvoegen van de activiteiten op de huidige locatie van de kerk heeft veel aandacht gevraagd. Hiervoor zijn diverse inloopsessies georganiseerd waarin mensen geïnformeerd werden maar waarin mensen ook hun mening konden geven. Ook is er op reguliere basis overleg met de besturen van de hoofdgebruikers en de lokale horeca (Roelanzia) waar een intentieverklaring is overeengekomen.

Door veel overleg en een open communicatie met alle betrokkenen is een breed gedragen plan ontstaan. De Adviescommissie Sddp heeft dan ook bevestigd gekregen dat de dorpsgemeenschap achter dit plan staat en dat het plan in lijn ligt met de ontwikkeling in de Ysselsteynse gemeenschap.

Het draagvlak blijkt ook uit de dorpsbijdrage en het vrijwilligerswerk. Inmiddels zijn er veel vrijwilligersuren in de realisatie van dit plan gestoken. Het vrijwilligerswerk zal ook gedurende

de realisatie een belangrijke factor zijn. Daarnaast moet er een dorpsbijdrage gerealiseerd worden waaruit commitment van de dorpsgemeenschap blijkt. Inmiddels zijn daar verkennende gesprekken over gevoerd waaruit vertrouwen is ontstaan dat dit haalbaar is.

4.2.2 Demografie

Hoofdvraag: Heeft het plan aandacht voor ontwikkelingen met betrekking tot bevolkingssamenstelling en/of -omvang?

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8,1, minimale score 7

Toelichting:

De demografische ontwikkeling in Ysselsteyn wijkt af van de landelijke ontwikkeling. Er treedt binnen Ysselsteyn vergrijzing op. Rond 2030 is naar verwachting 40% ouder dan 65; een percentage dat zelfs boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit vraagt om een bijpassende accommodatie. De ruimtes in de nieuwe accommodatie worden dan ook fysiek makkelijk toegankelijk gemaakt door alles gelijkvloers te realiseren en alles toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers (GPV erkend).

Niet alleen de toegankelijkheid maar ook de aard van de activiteiten zal passend zijn bij de gemeenschap. Zo worden activiteiten voorzien voor jong en oud.

Als derde, geldt dat er mogelijkheden komen voor een dagopvang voor ouderen. De groeiende behoefte naar deze voorziening is nieuw voor Ysselsteyn en biedt daardoor toegevoegde waarde, passend bij de demografische ontwikkeling. De Adviescommissie Sddp geeft als kanttekening mee dat de verwachting voor het aantal deelnemers aan de dagbeleving te positief kan wezen. Op basis van de gemeentelijke cijfers herkent de Adviescommissie Sddp zich niet in het geschetste beeld van de wachtlijsten voor een dergelijke voorziening.

Het aantal inwoners van Ysselsteyn zal ook de komende jaren blijven groeien en de wens is om naar 3.000 inwoners te groeien. Er zijn inmiddels diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd, in aanbouw of vergunningen verleend. Denk hierbij aan de appartementen voormalige café Egelmeers, project Kievitsakker het project "In de wei". Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven en plannen in de pijplijn. De groeiende behoefte is dus niet alleen kwalitatief maar ook kwantitatief.

4.2.3 Duurzaamheid (People – Planet – Profit)

Hoofdvraag: Heeft het plan aandacht voor duurzaamheid en continuïteit van de accommodatie?

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 7,4, minimale score 8

De accommodatie is toegankelijk (GPV erkend) voor minder valide inwoners van Ysselsteyn. De Werkgroep heeft wat betreft de duurzaamheid een globale doorkijk gegeven in haar ambities en plannen, maar deze hebben nog uitwerking nodig. De Adviescommissie Sddp kan dit plaatsen, maar had voor de beoordeling graag nog meer inzicht gekregen hoe de begrootte investeringen zich verhouden tot de verduurzaming van het gebouw. De kosten voor BENG

zullen bij de verdere uitwerking hoger uitvallen. Er zijn zorgen bij de Adviescommissie Sddp over een financieel tekort. Er is in de begroting 3% opgenomen als onvoorziene kostenpost. Dit is in het algemeen tijdens de initiatieffase van een project 10%. Dit is een financieel risico.

Voorstel is om een startbudget van €50.000,- beschikbaar te stellen vanuit de gemeente om een schetsontwerp en programma van eisen op te stellen. De Adviescommissie Sddp stelt een eerste fase voor, waarin het programma van eisen tot in meer detail kan worden uitgewerkt. Inclusief de keuzes en eisen op het gebied van duurzaamheid in installaties in kaart te brengen. Het programma van eisen maakt de daadwerkelijke kosten beter inzichtelijk dan nu het geval is. Op basis van ramingen en/of gerichte offertes o.b.v. programma van eisen kunnen goede en verantwoorde keuzes gemaakt worden. Dit schetsontwerp met de technische en ruimtelijke eisen zal voorgelegd worden aan de Adviescommissie Sddp ter beoordeling. Na de beoordeling door de Adviescommissie Sddp zal de definitieve beoordeling voorgelegd worden aan het college en de gemeenteraad voor akkoord.

4.2.4 Zelfwerkzaamheid

Hoofdvraag: Welke inzet/prestaties levert de gemeenschap?

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8,6, minimale score 9

De gemeenschap levert een significante bijdrage in de financiering van het pand middels giften, donaties of in-kind investeringen van bedrijven en dorpsbewoners. Het streven is een accommodatie te realiseren zonder financierings- en aflossingslasten zodat een gezonde exploitatie voor de lange termijn gegarandeerd kan worden. In het projectplan is de inzet van zelfwerkzaamheid (eigen werk, regiekosten en inrichtingskosten) gekapitaliseerd.

Zelfwerkzaamheid	Besparing	Toelichting
Vorbereiding sloop kerk	€ 15.000	30% van sloopkosten
Bouwbegeleiding	€ 121.000	50% Projectmgnt en bouwtoezicht
Aanleg buitenterrein	€ 14.250	30% terreininrichtingskosten
Totaal	€ 150.250	

De gekapitaliseerde inzet van zelfwerkzaamheid ten opzichte van andere SddP-projecten is hoog ingezet, echter op basis van eerdere projecten in Ysselsteyn lijkt dit haalbaar.

4.2.5 Multifunctionaliteit en samenwerking

Hoofdvraag: Staat de accommodatie open voor alle gebruikersbehoefte vanuit de gemeenschap?

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8,6, minimale score 8

De nieuwe accommodatie moet het nieuwe middelpunt worden in de Ysselsteynse dorpsgemeenschap. Een plek waar jong en oud elkaar ontmoeten, voor verenigingen, muziekopleidingen, ouderen-activiteiten of geloof en bezinning. De dorpsbewoners gebruiken de accommodatie voor diverse doeleinden waarbij het hoofdaccent op sociaal-maatschappelijke, culturele of WMO-activiteiten ligt. Het pand is zodanig ontworpen en ingedeeld dat de ruimtes door meerdere groepen op verschillende momenten gebruikt kunnen worden. Dit synergie-effect heeft niet alleen een financieel voordeel maar bevordert ook de samenwerking tussen de groepen.

Wij constateren dat dorpsaccommodatie Ysselsteyn tegemoet zal komen aan de behoeften van zijn gebruikers en van de gemeenschap. Met de kanttekening dat het aantal vierkante meters ruim is. Dit zorgt voor hoge bouwkosten. Als overweging geeft de Adviescommissie Sddp mee om te bezien of de dagbeleving in de grote zaal zou kunnen.

Alle verenigingen en huidige gebruikersgroepen hebben intentieverklaringen ondertekend om gebruik te zullen gaan maken van de accommodatie en hier hun bijdrage aan te leveren.

Hieronder een overzicht van alle ondertekenaars en toekomstige gebruikers van de accommodatie:

- The African Magic Choir
- Biljartvereniging
- CV De Piëlreus
- Muziekvereniging De Peelklank
- KBO Ysselsteyn – Vredepeel
- PostDuivenVereniging
- Sjan Té
- Vivace
- Vrouwenkracht Ysselsteyn
- Zanggroep Schone Schijn
- Proteion
- Bisdom Roermond

Naast deze verenigingen en organisatie vinden nog andere activiteiten plaats, zoals zonnebloemactiviteiten, dorpsondersteuningsactiviteiten (MOY), taallessen, schoolverlatersavond, Sinterklaas, afscheidsdiensten en diverse vergaderingen en feestavonden van de verenigingen. De flexibele ruimte-indeling maakt een veelheid aan activiteiten mogelijk.

4.2.6 Toegankelijkheid/bereikbaarheid

Hoofdvraag: *Is bewust stilgestaan bij het aspect Bereikbaarheid & Toegankelijkheid van de accommodatie en daarin een afweging met gezond verstand gemaakt? Zowel de fysieke bereikbaarheid van het gebouw als de financiële toegankelijkheid van activiteiten.*

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8, minimale score 7

De Adviescommissie Sddp vindt dat de werkgroep voldoende heeft stilgestaan bij de criteria fysieke bereikbaarheid en toegankelijkheid. Er wordt rekening gehouden met minder valide gebruikers. Ook is in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is het een pluspunt dat de dorpsaccommodatie centraal ligt in de kern van Ysselsteyn.

4.2.7 Commerciële mogelijkheden en andere mogelijke inkomstenbronnen

Hoofdvrage: *Zijn er kansen voor het toepassen van andere activiteiten, rekening houdende met horeca en eventueel andere commerciële activiteiten? Kunnen (para)commerciële activiteiten aanvullend worden ingezet om de exploitatie te versterken?*

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8, minimale score 6

Bij de beoordeling van het criterium commerciële kansen geldt voor alle MFC-ontwikkelingen dat we moeten kijken naar huidige omzetten en gebruikersaantallen, maar vooral ook naar de toekomstige. Zien we daar een groei of teruggang, of blijft het stabiel?

We zijn van mening dat de werkgroep zich in haar meerjaren exploitatiebegroting behoudend opstelt en zich niet rijk rekent. Het biedt reële prognose en biedt ruimte om te experimenteren met nieuw te ontwikkelen aanbod. De werkgroep geeft een opsomming van allerlei activiteiten, die ook perspectief bieden voor de toekomst. Temeer, daar de genoemde activiteiten niet aan bepaalde jaren of trends gebonden, maar tijdloos zijn. Hierbij kunnen we denken aan carnaval, activiteiten van verenigingen en kerkelijke en/of uitvaartdiensten. Doordat op termijn het aantal inwoners in Ysselsteyn groeit, is de aanname gerechtvaardigd dat dit ook voor het aantal bezoekers zal gelden, ook al zal hier een vergrijzing onder plaatsvinden.

4.2.8 Rentabiliteit en exploitatie

Hoofdvrage: *Draagt de investering bij aan een meerjarige, positieve exploitatie?*

Beoordelingscijfer Adviescommissie Sddp: 8,6, minimale score 9

Er is voor onvoorziene uitgaven 3% gereserveerd. Dit is laag, en is een financieel risico. De werkgroep heeft een onderbouwd exploitatieoverzicht gegeven inclusief een doorvertaling middels een liquiditeitsbegroting eerste halfjaar na ingebruikname. Op basis van de opgegeven getallen is het aannemelijk dat de nieuwe dorpsaccommodatie een financieel gezonde toekomst heeft. De kanttekening wordt gemaakt bij het financiële risico. Er is een grote afhankelijkheid van de BTW teruggave. Ook is er geen achtervang om eventuele tegenvallers op te vangen. De Adviescommissie Sddp stelt daarom voor om nu in deze fase van het project eerst het programma van eisen uit te werken, inclusief de bouwkundige structuur en de keuzes met betrekking tot BENG. Daarna kan een reëel bedrag aangevraagd worden bij de gemeenteraad. Als laatste geeft de Adviescommissie Sddp nog ter overweging of sloop en herbouw de meest kosten efficiënte oplossing is om een dorpsaccommodatie te realiseren, of dat (gedeeltelijk) hergebruik een goedkoper alternatief kan zijn.

5 Samenvatting en conclusies

Er is veel draagvlak voor de dorpsaccommodatie in Ysselsteyn. Het gaat zonder twijfel in een grote behoefte voorzien en de fysieke basis leggen voor een goed gemeenschapsleven, ook voor de toekomst.

Uit de beoordeling van alle criteria blijkt dat het projectplan over het algemeen aan alle vastgestelde vereisten voldoet. Kritische kanttekeningen plaatsten wij bij de criteria Duurzaamheid, Zelfredzaamheid en Rentabiliteit. De Adviescommissie Sddp is bezorgd voor een mogelijk tekort op basis van de gepresenteerde investeringsbegroting. Daarnaast is er door Werkgroep De Smelehof een taakstellende eigen bijdrage opgenomen vanuit het dorp. De post onvoorzien is 3%, normaliter is deze in dit stadium 10%. Dit is een financieel risico. De Adviescommissie Sddp waarschuwt voor het afbreukrisico in de financiering. De Adviescommissie Sddp adviseert om de investeringen en vervolgens de financiering concreter te maken. Hiervoor zal eerst een programma van eisen inclusief de bouwkundige structuur en de keuzes met betrekking tot BENG opgesteld dienen te worden. Hiermee wordt voorkomen dat het project later vastloopt door hoger uitvallende kosten of mindere inkomsten.

De Adviescommissie Sddp stelt voor om een **startbudget** beschikbaar te stellen van €50.000 om het programma van eisen verder te laten uitwerken, zodat het financiële risico kleiner wordt. Dit zal de verder uitwerking en uitvoering ten goede komen.

Ondanks bovenstaande kanttekeningen vinden wij een pluim voor het project wel op zijn plaats. De Werkgroep heeft veel energie in het plan gestoken. Als alles volgens plan wordt gerealiseerd wordt het een prachtige accommodatie. Als Adviescommissie Sddp staan wij op het standpunt dat de gemeente het dorp hierin een steunt in de rug mag geven. Dat laat onverlet dat het onze taak als Adviescommissie Sddp is, kritisch te zijn en de plannen op hun merites te blijven beoordelen.

Het is nu aan het college van B en W en de gemeenteraad om óns advies op zijn merites te beoordelen en mee te nemen in hun eindoordeel over het projectplan voor de dorpsaccommodatie "Het Dorpshuus" te Ysselsteyn.

Bijlage 1: Criteria en deelvragen

De Adviescommissie Sddp van 'Schoon door de Poort' beoordeelt de ingediende projectplannen van de gemeenschapsaccommodaties op basis van het document 'Criteria, deelvragen en wegingsystematiek projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort 2017 – 2022'. De gemeenteraad heeft dit document vastgesteld op 1 november 2016. Hierin is bepaald dat de investerings- c.q. projectplannen minimaal de volgende criteria moeten bevatten:

1. Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling
2. Demografie
3. Duurzaamheid
4. Zelfwerkzaamheid
5. Multifunctionaliteit en samenwerking
6. Toegankelijkheid/bereikbaarheid
7. Andere mogelijke inkomstenbronnen, waaronder horeca
8. Rentabiliteit.

Deze onderdelen dienen afzonderlijk in het projectplan te worden omschreven. Een aantal criteria vertonen gelijkenis of een grote samenhang met elkaar. Daarom zijn per aandachtspunt hulpvragen geformuleerd.

1. Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling

Hoe groot is het draagvlak in de gemeenschap voor de gemeenschapsaccommodatie?

- Is de al dan niet aangepaste/gerenoveerde accommodatie wat de bewoners/gebruikers willen? Is dit aan te tonen?
- Staat de gemeenschap er achter en steken zij energie/tijd/expertise/financiën in de accommodatie?
- Hoe is de dialoog met de gemeenschap verlopen?
- Heeft het traject nieuwe initiatieven gegenereerd?

2. Demografie

Heeft het plan aandacht voor ontwikkelingen met betrekking tot bevolkingssamenstellingen – omvang? (Op basis van actuele cijfers E'til-prognose op te vragen bij de gemeente)

- Welke demografische ontwikkelingen spelen binnen de gemeenschap en op welke termijn?
- Houdt de investering in de accommodatie rekening met deze ontwikkelingen?

3. Duurzaamheid (People – Planet – Profit)

De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 CO2 neutraal te zijn. Om deze doelstelling te halen is actie nodig van alle inwoners. Door het op andere wijze inzetten van het geld van de jaarlijkse energierekening kunnen gebouwen worden verduurzaamd. Tevens heeft de gemeente, zoals vele Nederlandse gemeenten voor de klimaatop van november 2015 in Parijs een steunverklaring ondertekend, die inhoudt dat de gemeente zich samen met haar inwoners inzet op een klimaatneutraal Nederland in 2050 doorenergiebesparing, duurzaam bouwen en renoveren, duurzaam inkopen verminderen en hergebruik van afval, circulaire economie, duurzame mobiliteit en duurzame opwekking van energie.

Heeft het plan aandacht voor duurzaamheid en continuïteit van de accommodatie?

- Draagt het plan bij aan duurzaamheid? Hoe?
- Wat is het huidige energielabel van de gemeenschapsaccommodatie? Welke gedragsmaatregelen en energetische gebouwmaatregelen (energiebesparing en opwekking duurzame energie) stelt u voor? Heeft u de afgelopen jaren een energiescan laten uitvoeren? Zo ja, wilt u deze scan s.v.p. toevoegen? Welke voorstellen uit de scan wilt u wel/niet gaan uitvoeren? Kunt u inzicht geven in de kosten en de baten van de maatregelen (bijvoorbeeld terugverdiendtijd, verbetering comfort)?
- Heeft u daar deskundige kennis bijgehaald? Zo ja, welke/van wie? Wilt u gebruikmaken van een second opinion door het lokale netwerk Venray Energiezuinig?
- Heeft u gebruik gemaakt van de aantrekkelijke financieringsvoorwaarden (subsidie en lening) t.b.v. energetische maatregelen voor gemeenschapsaccommodaties van derden? Tip: de provincie Limburg heeft in juni 2016 een subsidieregeling voor o.a. gemeenschapsaccommodaties aangekondigd.
- Gaat u gebruik maken van duurzame (bouw-)materialen? Zo ja, hoe en in welke mate?
- Hoe is het beheer van de exploitatie geregeld? In hoeverre is de inzet van vrijwilligers geborgd?
- Op welke wijze geeft u invulling aan de gemeentelijke voorwaarde om gedurende de realisatie van uw plan Social Return Of Investment (SROI) toe te passen? Het stimuleren van lokale werkgelegenheid is een speerpunt in het arbeidsmarktbeleid van de gemeente Venray. Zij maakt op deze wijze gebruik van de mogelijkheid om bij aanbestedingen sociale aspecten te betrekken door eisen te stellen aan de werknemers, die de opdrachtnemer zal inzetten voor de uitvoering van de opdracht. De gemeente stelt de eis dat er een bepaald percentage langdurig werklozen, jongeren in opleiding of arbeidsgehandicapten wordt ingezet door de opdrachtnemer.

4. Zelfwerkzaamheid

Welke inzet/prestaties levert de gemeenschap?

- Levert de gemeenschap zelfwerkzaamheid in de uitvoeringsfase? Welke en in welke mate? Is deze financieel te vertalen?
- Genereert de gemeenschap bijdragen vanuit sponsoring en particuliere fondsen? Zo ja, welke?
- Welke financiering(-smogelijkheden) bieden hogere overheden als de provincie Limburg? Zie ook de samenwerking tussen provincie Limburg en het Oranjefonds (zoek op internet naar: Samenwerkingsfonds Limburg | Oranje Fonds brengt ons bij elkaar)
- Hoe groot is de financiële bijdrage van de gemeenschapsaccommodatie zelf?
- Exploiteert, beheert en onderhoudt de gemeenschap de accommodatie op eigen kracht, nu en/of in de toekomst? Is het uitgangspunt Schoon door de Poort!

5. Multifunctionaliteit en samenwerking

Staat de accommodatie open voor alle gebruikersbehoefte vanuit de gemeenschap?

- Biedt de accommodatie huisvesting aan meerdere doelgroepen? Welke?
- In hoeverre kunnen ruimten fysiek worden gedeeld om te komen tot een zo optimaal mogelijke bezetting?
- Gemeenschapsaccommodaties zijn inzetbaar voor allerlei WMO-gerelateerde functies; van eetpunten tot dagbestedingsactiviteiten. Welke WMO-activiteiten vinden in de

bestaande situatie al plaats? Is de behoefte aan nieuwe functies inzichtelijk gemaakt? Spirato biedt hiervoor de WMO-scan aan (zoek op internet naar: WMO-scan voor gemeenschapshuizen | Spirato). Heeft u een WMO-scan laten uitvoeren? Zo ja, wilt u deze scan s.v.p. toevoegen? Welke voorstellen uit de scan wilt u wel/niet gaan uitvoeren? En hoe zijn de activiteiten door uw gemeenschap geregeld/geborgd? Initiatiefnemers die een WMO-activiteit willen opzetten, kunnen via de gemeente hierin ondersteund worden en vanuit het Ontwikkelbudget zijn er mogelijkheden voor subsidie (als wordt voldaan aan bepaalde criteria).

- Staat de accommodatie ook open voor ander gebruik dan sociaal culturele activiteiten, zoals steunpunt voor thuiszorg, spreekuur maatschappelijk werk of een woningcorporatie?
- In hoeverre is door fysieke samenvoeging van functies uit andere accommodaties een synergie tussen gebruikers te bewerkstelligen? Maar ook; wat betekent dat voor het voortbestaan van de accommodaties waar die functies vertrekken?

6. Toegankelijkheid/bereikbaarheid

Is bewust stilgestaan bij het aspect Bereikbaarheid & Toegankelijkheid van de accommodatie en daarin een afweging met gezond verstand gemaakt? Zowel de fysieke bereikbaarheid van het gebouw als de financiële toegankelijkheid van activiteiten.

- Zijn de uitgangspunten van Agenda 22 (klik op: <https://www.venray.nl/bis/dsresource?objectid=17079&type=org>) toegepast? Zo ja, welke (ontwerp-)keuzes zijn gemaakt?
- Is er advies gevraagd van het Gehandicapten Platform Venray (GPV)? Zo ja, in welke planfase? En hoe luidt het advies? In welke mate is het advies opgevolgd? Na (her-) opening keurt het GPV en geeft het Lokaal Toegankelijkheidssymbool af.
- Leidt de financiering van het projectplan tot hogere kosten van huurders/gebruikers? Zo ja, zijn/blijven de activiteiten financieel bereikbaar voor bewoners met een smallere beurs?

7. Andere mogelijke inkomstenbronnen, waaronder horeca

Zijn er kansen voor het toepassen van andere activiteiten, rekening houdende met horeca en eventueel andere commerciële activiteiten? Kunnen (para-)commerciële activiteiten aanvullend worden ingezet om de exploitatie te versterken?

- Bestaat de mogelijkheid dat commerciële partijen ruimten gaan huren en gebruiken, al dan niet permanent? (Denk aan vergaderingen, opleidingen, exposities en demonstraties)
- Hoe is beheer en exploitatie van deze functie(s) georganiseerd?
- Wie loopt het ondernemersrisico voor de commerciële activiteiten? En pakken commerciële activiteiten wel gunstig uit op de exploitatie?
- In hoeverre staat de sociale doelstelling van de accommodatie onder druk door inpassing van (para-)commerciële activiteiten? Blijven gemeenschapsactiviteiten vóór (para-)commerciële activiteiten gaan? Zo ja, (hoe) is dat geborgd?
- Heeft afstemming met lokale horecaondernemers plaatsgevonden? (zoek op internet naar: Verordening op de paracommercie Venray 2014)

8. Rentabiliteit

Draagt de investering bij aan een meerjarige, positieve exploitatie?

- Is de investering verwerkt in de meerjaren-exploitatie (minimaal 5 jaren na de investering)?
- Is de huidige exploitatie in beeld gebracht, dus zonder investering (t.b.v. nulmeting)?
- Is rekening gehouden met de ontwikkeling van kosten/inkomstenposten in de exploitatie?
- Bij investeringen boven € 150.000,=-; hoe ziet de meerjaren-liquiditeitsprognose er uit?
- Met wie is het projectplan opgesteld en afgestemd? Is hiervoor (extern) financiële en fiscale deskundigheid ingezet (denk aan BTW in relatie tot stichting)? Tot welke inzichten heeft dit geleid?