

## Geacht College,

U buigt zich over ons voorstel voor een burgerinitiatief. Daarin vragen we om een bijdrage in het proces om te komen tot een nieuw buurthuis waarin o.a. de Buurtvereniging K&O en SV Wassenaar in Kerkehout gehuisvest kunnen worden. Gelet op uw afwegingen, alsmede die van de Gemeenteraad sturen we graag wat extra informatie.

### Aanleiding van het burgerinitiatief

Reeds sinds 2015 wordt gesproken over gezamenlijke huisvesting. Hoewel de huidige situatie waarin beide verenigingen een eigen onderkomen hebben en beide panden met liefde en toewijding worden beheerd en onderhouden, zijn er extra wensen ten aanzien van huisvesting en vragen investeringen in beheer en onderhoud om zekerheid te krijgen ten aanzien van de gebruiksduur van de huidige onderkomens. Duidelijkheid en concreetheid zijn daarom geboden.

De goede verstandhouding tussen beide verenigingen en het bijzondere karakter van de wijk maken het logisch om naar een gezamenlijk onderkomen te kijken. De ontwikkelingen in de maatschappij, waarin participatie, decentralisatie en het samenbrengen van functies belangrijke rollen spelen en de komst van 'buurthuizen van de toekomst' in allerlei gemeenten dragen bij aan die zoektocht naar gezamenlijkheid. Er is dus een sterke wens voor een gezamenlijk gebouw, maar tegelijkertijd zien we dat het een erg complexe puzzel is die we moeten leggen. Via de regeling van het burgerinitiatief vragen we de gemeente om ons te ondersteunen in het nemen van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

### Waarom nu?

Al jaren wordt gesproken en gefilosofeerd over een gezamenlijk onderkomen. Het is een groot, complex geheel waarin wij voelen dat het nu écht tijd wordt om tot concreetheid te komen. We verwachten niet dat dat betekent dat er binnen een of twee jaar een lint doorgeknipt kan worden, maar we willen wel voorkomen dat we nog vele jaren blijven dromen en filosoferen en in de tussentijd niet weten waar we aan toe zijn als het om beheer en onderhoud van de huidige gebouwen gaat. Wij willen onze verantwoordelijkheid nemen om de komende maanden alles dat binnen onze mogelijkheden ligt concreet en duidelijk te maken. We rekenen erop dat we daardoor nog dit kalenderjaar samen met de gemeente voldoende duidelijkheid zullen hebben over de opgave, zodat het begin 2021 mogelijk kan worden om met elkaar (verenigingen, gemeente en eventuele andere partijen) een plan te maken waarbij iedereen weet waar die aan toe is.

### Wat moet er gebeuren?

We beseffen dat een uiteindelijke bouwopgave niet gerealiseerd kan worden zonder de gemeente en een ontwikkelaar en bouwer die een groots bouwproject kunnen verwerklijken. Maar voor het zo ver is moet duidelijk zijn wat er nodig is. En dat is al complex genoeg. Het afgelopen jaar hebben we al goed gekeken naar welke ruimten we nodig hebben voor de huidige twee verenigingen en aan welke voorwaarden die ongeveer moeten voldoen. Maar om tot een opgave te kunnen komen moet er nog veel meer uitgezocht worden. We noemen een aantal voorbeelden:

- Er moet concreet inzicht komen in de staat van het onderhoud van beide huidige panden en wat dat betekent voor de wensen en eisen in de tijdsplanning voor een gezamenlijke huisvesting.
- Er moet een specifiekere verkenning gedaan worden naar de wensen van de buurt. Die is nu zeer sterk verenigd (zo'n 80% is lid van de buurtvereniging), maar bij deze verkenning vinden we het belangrijk om een nog bredere raadpleging te doen van wensen en verlangens van de

buurt ten aanzien van een nieuw gebouw waarin de wijk samen kan komen. We voorzien daartoe een wijkraadpleging waarvan de vorm nog nader ingevuld zal worden.

- Er moet een gedegen verkenning komen van de mogelijkheden voor andere partijen om onderdeel te worden van het wijkcentrum. Denk daarbij aan (para-)medische zorg, maatschappelijke functies, een plek in de wijk voor de gemeente, eventuele ondernemers, et cetera. Maar ook aan uitbreiding van de huidige buitenschoolse opvang en eventueel nieuwe eisen die een kinderdagverblijf zouden stellen aan huisvesting. Voor die mogelijkheden van nieuw gebruik moeten bovendien wensen en eisen ten aanzien van ruimten en soort gebruik vastgesteld worden. BSO Norlandia heeft reeds toegezegd hierbij te willen meewerken.
- Naast eisen en wensen voor die andere vormen van gebruik kunnen die vormen eventueel ook een extra inkomstenstroom met zich meebrengen waardoor het geheel beter exploitabel wordt. Om daarin inzicht te krijgen dient een business case verkend te worden. In samenhang daarmee zal bekeken worden welke eisen die verdere complexiteit stellen aan de relatie tussen beide verenigingen en aan een eventueel governance-model waarin die verhoudingen worden vastgelegd op een goed en stevige manier die bovendien zekerheid naar de toekomst biedt voor alle betrokkenen. Te denken valt aan een overkoepelende stichting of aan losse huurrelaties voor alle gebruikers met de gemeente of een andere verhuurder. Een verkenning van bestaande organisatiemodellen in vergelijkbare buurtgebouwen en sportterreinen zal worden gecombineerd met het opstellen van een lijst van eisen waaraan een organisatiemodel moet voldoen – bezien vanuit de beide verenigingen en de eventuele andere geïnteresseerde partijen.
- Het uitwerken van de verschillende zaken hierboven in een aantal visualisaties die alle betrokkenen kunnen helpen om beter met elkaar te begrijpen wat wensen en eisen wél en wat die juist niet moeten zijn.
- Daarnaast zal er een aantal toekomstverkenningen gedaan moeten worden, waarschijnlijk in samenwerking met de gemeente. We denken daarbij aan de te verwachten demografische ontwikkelingen van de wijk en omgeving, ontwikkelingen ten aanzien van wet- en regelgeving (waaronder bestemmingsplan/omgevingsvisie en andere plannen) en de gevolgen daarvan voor de eisen waaraan een gezamenlijk gebouw kan en moet voldoen.

### Wat levert dat op?

Het is onze bedoeling om deze werkzaamheden uit te voeren in de periode van nu tot en met het najaar van 2020. We sturen erop om uiterlijk in november 2020 een rapportage op te stellen waarin alle verkenningen bondig en gestructureerd worden opgenomen. Als geheel staat die rapportage ten dienste aan gemeente, verenigingen en alle andere betrokkenen om met elkaar tot zeer concrete planvorming te kunnen komen.

### Tenslotte

In bijgaand documenten vindt u al wat inzichten in de eerste verkenning van minimale vereisten voor de ruimten in het beoogde gebouw vanuit beide verenigingen bezien (Programma van eisen en wensen Accommodatie Kerkehout). Daarnaast vindt u een overzicht van de werkzaamheden (Accommodatie Kerkehout - acties) die we beogen uit te voeren en waarvoor de financiële bijdrage die we in dit burgerinitiatief vragen zal worden gebruikt. Indien u verdere toelichting van ons wenst zijn we gaarne daartoe bereid. We vertrouwen erop dat we samen met elkaar tot iets moois kunnen komen en verheugen ons daarom op een verdere plezierige samenwerking.

Met vriendelijke groet,  
namens de Buurt- en Sportvereniging

Gerke Henkes

## Programma van eisen en wensen Accommodatie Kerkehout

De kern van het plan is om het volgende te realiseren: een veilige plek waar diverse groepen uit de samenleving van Kerkehout en Wassenaar samen komen, sporten, verbinden, vermaken en verzorgen.

Dit Programma van Eisen voor de gezamenlijke accommodatie is gebaseerd op het huidige ruimtegebruik van de Buurtvereniging K&O en SV Wassenaar. Uit gezamenlijk overleg (zie het Droomdocument) zijn daarbij een aantal wensen gekomen.

De combinatie van eisen en wensen is bekeken en daar waar mogelijk zijn ruimten samengevoegd. Denk daarbij aan een vergaderruimtes voor Bestuur of Commissies, de administratie, een kleine of grote bar en een zaal.

Daarnaast zijn er ook ruimtes die juist niet samen te voegen zijn. Denk dan bijvoorbeeld aan de archieven of de opslag voor speciale evenementen zoals bijvoorbeeld Halloween, een jaarlijks evenement dat bij de sportvereniging niet, maar bij K&O wel gevierd wordt. Dat tezamen is uitgewerkt in onderstaande lijst die als praatstuk zal gaan dienen:

Ruimten:

Aantal	Onderdeel	Omschrijving
1	Grote zaal met podium en kleine bar	Geschikt voor (opvoering) Jazz ballet, feesten, binnensport. Inclusief spiegelwand.
1	Podium	Geschikt voor opvoering/toneel ca 10x6m. Inclusief geschikte licht- en geluidinstallatie en coulissen.
1	Ruimte licht en geluid	(afsluitbare) ruimte met zicht op podium/zaal
4	Kleedkamer normaal	Normale kleedruimte
2	Kleedkamer groot	Grote kleedruimte
1	Kleedkamer Scheidsrechter	Kleedruimte voor scheidsrechter
1	Wasruimte	Ruimte voor wasmachine
x	Toilet Mindervalide	
x	Toilet Dames	
x	Toilet Heren	
1	Beheer/administratie	Ruimte voor administratie en beheer van de accommodatie
1	Keuken	Gezamenlijk
1	Opslag/Koeling	Gezamenlijke opslag, fust en koeling
1	Kantine met grote bar	Voor dagelijkse sportbeoefening en 'woonkamer'
2	Vergaderruimte	Voor bestuursvergadering, studieruimte, voorlichting, cursus
1	Biljartruimte	Ruimte voor vaste opstelling van Biljarttafel
1	Archief	Ruimte voor archiefcommissie (ca 20 m2)
x	Bergruimte	Berging voor de zaal (stoelen, gymartikelen). 2 x berging algemeen, berging Jazzballet, berging zomerfeest (ca 50 m2), 5 x berging overige activiteiten (ca 5 m2)
1	Terras	Buitenruimte voor sportdagen/activiteiten

- Alle ruimten moeten eenvoudig bereikbaar zijn voor ouderen en minder valide mensen.

- De toegang tot alle ruimten moet eenvoudig (elektronisch) te geven zijn (geen sleutelbeheer).
- De accommodatie moet als geheel energiezuinig zijn en individuele ruimten moeten onafhankelijk regelbaar zijn.
- Er moeten minimaal twee in- en uitgangen zijn.

<b>in de 30K:</b>	opzet in grote lijnen van de structuur van een op te richten stichting voor "Accommodatie Kerkehout"		
	overleg initiatiefnemers met de diverse adviseurs		
	schetsontwerp Buurthuis van de Toekomst (BhvdT)		
	schrijven programma van eisen voor de diverse gebruikers		
	schetsontwerp gehele gebied, sportvelden en uitbreiding t.b.v. van de wijk		
	overleg met sportbonden over inrichting sportvelden		
	financiële onderbouwing, raming van kosten van de gehele ontwikkeling		
	inhuren/advies inwinnen voor op te richten Stichting:		
	fiscalist		rechtsvorm
			structuur
			financieel
	projectleider		coördinerende taak
	te combineren adviezen	architect	
		landschapsarchitect	
		bodemonderzoek	
		flora en fauna onderzoek	
		archeologisch onderzoek	
	bouwkundig	asbestinventarisatie	
		bouwfysisch adviseur	
		installatie adviseur	
		adviseur Duurzaam Bouwen	
		constructeur	
		bouwkosten deskundige	raming/elementenbegroting BhvdT
			raming sloopkosten bestaande bebouwing
	terrein	raming aanlegkosten	
		bodemonderzoek	
		flora en fauna onderzoek	
		archeologisch onderzoek	
<b>door WBS:</b>			
<b>voorbereidingen voor de ontwikkeling van de woningbouw</b>			
	architect		
	stedenbouwkundige		
	landschapsarchitect		
	bouwfysisch adviseur		
	installatie adviseur		
	constructeur		
	asbestinventarisatie		
	bouwkostendeskundige		
	bodemonderzoek		
	flora en fauna onderzoek		
	archeologisch onderzoek		
	opstellen ruimtelijke onderbouwing		
	onderzoek verkeer en parkeren		
<b>uitgesloten, niet voor de 30K:</b>			
	projectleider en andere adviseurs, ingehuurd door gemeente Wassenaar		
	onderzoek naar de aanlegkosten van de wegen		
	riolering		
	nutsvoorzieningen		
			(nuts voor rekening netwerkbeheerders?)