

Ontmoetingsruimte Borgstee

Multifunctionele Accommodatie Harkstede

Haalbaarheidsonderzoek 2021



Inhoud

Samenvatting	5
Onderzoek.....	5
Raadpleging bewoners, bezoekers en gebruikers	6
Resultaten	6
Ruimtelijk plan	7
Vervolgproces naar realisatie	8
1. In- en aanleiding.....	9
Doel van het onderzoek.....	9
Ambities	10
Werkwijze	11
2. Van ideeën naar Programma van Eisen	13
Wie zijn geraadpleegd.....	13
Digitale enquête en interviews	14
Is een ontmoetingsruimte gewenst en hoe moet die er dan uitzien	15
Zorg en wonen	15
Huidige gebruikers	16
Wat vindt men van de omgeving.....	17
Vertaling naar een functioneel programma	18
3. Van programma naar ruimtelijk plan.....	19
Actuele situatie gebouw	19
Mogelijkheden en kansen, twee scenario's.....	19
Scenario 1 - Ontmoetingsruimte aan het park	20
Scenario 2 - Centrale hal en verdieping beter gebruiken	21
De centrale hal	21
Gebruiksruimte verdieping	23
Een visie op het gehele gebouw en omgeving.....	24
4. Van plan naar uitvoering en beheer	25
Bouwkundige en inrichtingskosten.....	26
Financiële dekking.....	27
Exploitatie en beheer	27
Maatschappelijke voorzieningen in Midden-Groningen	28
Tot slot	29
Verbeelding.....	30

Ruimteschema met activiteiten scenario 1 met ruimtenummer	30
Verbeelding.....	32
De Rode Beuk als voorbeeld	35

Bijlagen

MFA De Borgstee 2020-10-04 - aanpak van het onderzoek
Vragenlijst brochure 2021-04-12
Borgstee website met digitale vragenlijst 2021-04
Borgstee vragenlijst opmerkingen gerubriceerd 2021-08-24
Borgstee vragenlijst statistisch 2021
Borgstee foto impressie 2021-08-24
Borgstee proces rapportage gemeente Midden-Groningen (0) 2021-08-24
Borgstee plantekeningen tbv uitvoering 2021-12-12
Borgstee plantekeningen met toelichting en impressies 2021-12-21

Samenvatting

Het vrijwilligersplatform InHarkstede heeft in 2021 het initiatief genomen om samen met de gemeente Midden-Groningen de haalbaarheid te onderzoeken van een ontmoetingsruimte in de multifunctionele accommodatie De Borgstee in het centrum van het dorp Harkstede. In het dorp wordt een gemis ervaren aan volwaardige ruimte voor het organiseren van activiteiten gericht op cultuur, horeca, spel en zorg. Om elkaar te kunnen ontmoeten en het in samenhang daarmee kunnen bieden van informele en preventieve zorgondersteuning aan de bewoners.

Het haalbaarheidsonderzoek is verricht vanuit een kerngroep van bewoners met architect Jan Mulder van Westers Architectuur uit Sappemeer als kwartiermaker en onderzoeker. De resultaten zijn in een aantal overleggen doorgenomen met de gemeente Midden-Groningen en met bewoners en gebruikers en hebben geleid tot besluitvorming voor een vervolgproces om de ontmoetingsruimte te gaan realiseren.

Het onderzoek is gefinancierd door de provincie Groningen en het loket Leefbaarheid van de provincie en met een inzet van vrijwilligers in Harkstede.

Onderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in de vorm van actieonderzoek. Dat wil zeggen dat er op een zo open mogelijke manier is gestart met het nagaan welke wensen en behoeften er zijn in het dorp Harkstede naar een ontmoetingsruimte in het centrum van het dorp. Er zijn daartoe verschillende instrumenten en methoden ingezet om de gewenste doelen te realiseren, waaronder een digitale enquête en groepsgesprekken met bewoners en gebruikers.

Actieonderzoek betekent een fasering van het proces waarbij behaalde resultaten zijn vastgelegd en geëvalueerd en als startpunt genomen voor een volgende fase. Zo zijn na de open raadpleging de wensen vertaald in een concreter programma van eisen en een ruimtelijk plan. Deze zijn als rapportage besproken voor besluitvorming met de gemeente die eigenaar is van het gebouw. Vervolgens is nagegaan wat in het gebouw verder mogelijk is en dat heeft geleid tot twee realistische gebruiksscenario's.

Het actieonderzoek is toegepast om de ruimtelijke en technische mogelijkheden van het gebouw te onderzoeken en met de gemeente en de bewoners te bespreken. Er is eerst gekeken naar het functioneren van het gehele gebouw en daarna naar het middengedeelte. Het middendeel van het gebouw wordt weinig intensief gebruikt en staat voor een deel al langere tijd leeg. Het gebouw heeft hier een indeling met relatief gering verhuurbaar oppervlak.

De gemeente heeft in 2021 een beleidsaanpak gestart voor het vaststellen van een kaderstelling voor maatschappelijk vastgoed in Midden-Groningen. In deze beleidsaanpak is maatwerk voor de verschillende kernen en dorpen in Midden-Groningen het uitgangspunt. De uitgangspunten voor de financiële exploitatie van ontmoetingsruimten en dorpshuizen zijn onderdeel van deze beleidsaanpak die in 2022 zal worden vastgesteld.

Het initiatief van de bewoners komt daarmee op een goed moment om de behoefte aan ontmoetingsruimte in combinatie met de leegstand van het middengedeelte van het gebouw als een haalbare pilot van het gemeentebestuur te maken.

Raadpleging bewoners, bezoekers en gebruikers

Het haalbaarheidsonderzoek is gestart in april 2021 en heeft veel suggesties en ideeën opgeleverd voor activiteiten en inrichting. Door het gebruik van de digitale enquête is er een compleet, gerubriceerd beeld van deze activiteiten en gewenste functies. Ook zijn er dialooggesprekken en interviews geweest. Er hebben rond de 150 personen (ook namens organisaties) aan meegedaan.

De ambitie was om resultaten en mogelijkheden in grotere bijeenkomsten in De Borgstee te bespreken. Maar dit bleek niet mogelijk, gedurende de zomer is de versterkingsaanpak in de Borgstee uitgevoerd. En mede vanwege covid-19 zijn er vooral digitale bijeenkomsten georganiseerd.

Gebruikers en bewoners zijn rond De Borgstee direct aangesproken zowel buiten als in de omliggende woongebouwen. Gedurende twee zaterdagen is er bij de Coop geflyerd en zijn mensen aangesproken.

Onderzocht zijn de mogelijkheden om zorgvoorzieningen en activiteiten ook op een meer centrale en verbindende manier te kunnen in aanbieden in de Borgstee. Om de Borgstee heen zijn zorgvoorzieningen die niet zozeer in de Borgstee gevestigd willen zijn, maar daar wel gecombineerde activiteiten zouden willen organiseren.

Resultaten

Het haalbaarheidsonderzoek heeft veel gewenste en potentiële gebruiksmogelijkheden opgeleverd. Voor meerdere doelgroepen zijn gewenste functies en activiteiten vastgesteld als vergroting van de leefbaarheid in het dorp. Jongeren kijken uit naar ruimten om te gamen en te chillen. Zorgprofessionals willen gezamenlijk activiteiten organiseren voor preventieve zorg en gezonde leefstijl. Ouderen kunnen gezamenlijk eten in de centrale ontmoetingsruimte waar ook toneel en filmvoorstellingen mogelijk zijn. In feite zijn er zoveel wensen en gebruiksmogelijkheden uitgekomen dat meerdere scenario's voor gebruik mogelijk zijn.

De resultaten van enquête en de interviews zijn gerubriceerd en verwerkt in een activiteitenoverzicht met een programma van eisen en een ruimteschema.

Op basis hiervan zijn twee gebruiksscenario's voor het middendeel het gebouw vastgesteld. In beide scenario's is het mogelijk om onrendabele ruimte veel efficiënter te kunnen benutten en dus ook beter te laten renderen. Bedoeld wordt dan zowel financieel als naar maatschappelijke waarde.

Er blijkt een groot draagvlak voor de plannen. Veel mensen hebben aangegeven dat ze niet alleen geïnformeerd willen blijven maar ook actief mee te willen doen aan de verdere verkenning en aanpak van de realisatie. Het bewonersinitiatief kan verder met een aantal thema's en werkgroepen. We verwachten dat deze betrokkenheid leidt tot het duurzaam realiseren van een ontmoetingsruimte in het dorp Harkstede.

Uit de raadpleging wordt duidelijk welke wensen er bij gebruikers in het huidige gebruik zijn voor verbetering zoals een meer uitnodigende toegankelijkheid en een aantrekkelijke inrichting van de omgeving.

Ruimtelijk plan

Bij het analyseren van het functionele ruimtegebruik van De Borgstee blijken er eenvoudige en voor de hand liggende mogelijkheden tot verbetering te zijn, zoals het verschuiven van verschillende toegangen en verkeersroutes. Het effectieve gebruiksoppervlak neemt toe, net zoals de verhuurbaarheid. De toegankelijkheid van ruimten is in de huidige situatie niet altijd efficiënt, door aanpassingen te maken ontstaan er ruimere en interessantere looproutes waardoor bijvoorbeeld klassen schoolkinderen en bezoekers elkaar makkelijker en ruimer kunnen passeren.

Het betekent dat er nadrukkelijk kansen zijn om de gewenste activiteiten te realiseren in een ruimtelijk plan met een veel beter functionerend gebouw als resultaat. Technisch gezien is de conclusie dat de grote ruimte aan de parkzijde in het middendeel van de Borgstee al voldoende is om de ontmoetingsruimte te realiseren. Met flexibele ruimten voor de gewenste activiteiten.

Om dit plan te realiseren zijn weinig ingrijpende verbouwingen noodzakelijk. Dat betekent lage investeringskosten. Er hoeft maar gedeeltelijk een nieuwe indeling en inrichting te worden gemaakt om de gewenste activiteiten te huisvesten. Een ruimtelijk plan dat flexibel is ingericht met een aantal opties tot aanpassingen die gefaseerd kunnen worden uitgevoerd.

Verschillende functies (cultuur, zorg, educatie, ontmoeting, sport) worden geïntegreerd in het ruimtelijk plan. Hiertoe horen ook de functies van huidige gebruikers namelijk bibliotheek, consultatiebureau en kinderlogopedie.

Onderdeel van de ruimte is een keukenfunctie waardoor de ontmoetingsfunctie wordt versterkt, want eten & drinken wordt gezien als middel om ontmoeting te faciliteren en laagdrempeliger te maken. Met de grootte van de keuken kan worden gevarieerd, in de planfase maar ook daarna. De gewenste terrasfunctie aan de parkzijde op de zuidkant is als optie in het plan meegenomen.

Vervolgproces naar realisatie

In de overleggen met de gemeente (wethouder Drenth, gebiedsregisseur, vastgoed) zijn uitgangspunten vastgesteld voor het proces van verdere ontwikkeling van de ontmoetingsruimte. Besloten is voor gebruiksscenario 1, de aanpak van de ruimte aan de parkzijde.

De gemeente wijst begin 2022 een projectleider aan voor het vervolgproces om te komen tot realisatie van de ruimte. Dat proces zal leiden tot een verder uitgewerkt bouwtechnisch plan (bouwkundig, installaties, inrichting) en tot een samenwerking en uitwerking van exploitatie en beheer. Daarbij wordt bekeken welke kosten door de gemeente worden betaald en welke kosten op een andere manier worden gefinancierd. Er zijn fondsen hiervoor beschikbaar.

In het realisatieproces komen er thema-werkgroepen met gebruikers en bewoners. Uitgangspunt zijn werkgroepen voor beheer en exploitatie, activiteiten, omgeving, zorg en jeugd. Deelnemers zijn betrokken bewoners en vrijwilligers die zich hebben aangemeld bij de bewonersraadpleging.

Voor het realiseren van zorgactiviteiten en voorzieningen zijn nadrukkelijk kansen. Voor verdere uitwerking van de activiteiten zal er samenwerking moeten komen met het sociaal team van de gemeente en de zorgorganisaties. Een logische regierol hiervoor ligt bij de gemeente. De zorgorganisaties zien hier zeker mogelijkheden.

Bij de mogelijkheden voor exploitatie en beheer zijn andere maatschappelijke voorzieningen (dorpshuis, wijkcentrum, mfa) in de gemeente een goed voorbeeld. De gemeente werkt aan een beleidskader waarin de uitgangspunten worden vastgesteld met maatwerk voor de dorpen. Aangezien De Borgstee een grote multifunctionele accommodatie is zijn er goede kansen om het ruimtebeheer te combineren met het huidige beheer.

In het vervolgproces zal een bredere visie op De Borgstee gaan ontstaan. Het gaat dan niet alleen meer om een ontmoetingsruimte, maar om een ontmoetingsgebouw in het dorp Harkstede. En dus om een visie op het dorp Harkstede.

Het doel van het onderzoek is bereikt. Vastgesteld is dat er breed draagvlak is voor een ontmoetingsruimte in De Borgstee. Een groot aantal wensen voor de inrichting en activiteiten zijn gedocumenteerd en hebben geleid tot een haalbaar (te maken) plan. In de volgende fase zijn er volop kansen om de realisatie daadwerkelijk te bewerkstelligen en ten uitvoer te brengen.

Om dat te kunnen doen zijn er nog genoeg uitdagingen op het gebied van exploitatie en beheer. Deze rapportage geeft hier een eerste richting hoe daarmee omgegaan zou kunnen worden, maar een grondige verkenning en het maken van keuzes op dit gebied is onderdeel van de volgende fase.

1. In- en aanleiding

De Borgstee in Harkstede is een multifunctionele accommodatie met voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang, sport en zorg. Het gebouw is deze zomer versterkt om het aardbevingsbestendig te maken, er zijn bouwkundige en functionele verbeteringen zoals ventilatie doorgevoerd. Ook zijn duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.

In het middengedeelte is ruimte beschikbaar om de functionaliteit van het gebouw te versterken.

In het dorp Harkstede wordt ervaren dat er krapte is in volwaardige ruimte voor het organiseren van activiteiten gericht op cultuur, horeca, spel en zorg. Anders gezegd elkaar ontmoeten, samen deelnemen aan of genieten van georganiseerde activiteiten.

Het vrijwilligersplatform InHarkstede is samen met de gemeente Midden-Groningen een haalbaarheidsonderzoek gestart naar gebruiksmogelijkheden gericht op wensen in het dorp. De benodigde financiële middelen voor dit onderzoek zijn verkregen door subsidiebijdrages van de **Provincie Groningen** uit de regeling Zorg & Voorzieningen en een bijdrage van het Loket Leefbaarheid Groningen. Ook zijn er 500 vrijwilligersuren van het vrijwilligersplatform InHarkstede ingezet.

Het haalbaarheidsonderzoek is een initiatief van het vrijwilligersplatform InHarkstede. Het platform is in 2018 opgezet en is nu een samenwerking van Dorpsbelangen Harkstede, tafeltennisvereniging Argus en voetbalvereniging Harkstede. De haalbaarheidsrapportage is geschreven en verbeeld door Westers Architectuur uit Sappemeer.

Doel van het onderzoek

Inwoners van Harkstede en omgeving kunnen meedenken over nieuwe gebruiksmogelijkheden in het middengedeelte van De Borgstee om elkaar te ontmoeten bij activiteiten als bewegen, cultuur, horeca, preventie, sport, spel, zorg.

Bij gebruiksmogelijkheden moet worden gedacht aan bezigheden voor jong en oud. Ruimte voor kleine evenementen, toneel, film, muziek, sport en spel. Een plek om te lezen, koffie te drinken of te lunchen, (kook)workshops te houden, een werkplek te hebben, maar waar ook zorgaanbieders zich kunnen vestigen en preventieve en informele voorlichting kunnen geven.

Het haalbaarheidsonderzoek wil vaststellen welke behoeften er allemaal zijn om zodoende De Borgstee als plek te versterken en van nog meer toegevoegde waarde te laten zijn voor de inwoners van Harkstede en omgeving. En het wil vaststellen hoe die functies het beste in het gebouw kunnen worden gerealiseerd. Het doel is om te komen tot een haalbaar plan.

Aanpak

Het onderzoek is gestart in **april 2021** met een inwonersraadpleging en met gesprekken met gebruikers, huurders en vrijwilligersorganisaties. Inwoners van Harkstede en omgeving zijn zo in de gelegenheid worden gesteld ideeën in te brengen. Dit is gedaan door

(tafel)gesprekken en interviews (online, fysiek, op straat) en het gebruik van een website met een digitale enquête. Ook is deze enquête schriftelijk en in (tafel)gesprekken ingevuld. Vanwege de covid maatregelen hebben gesprekken ook digitaal plaatsgevonden. Huidige en potentiële nieuwe gebruikers (organisaties, inwoners) zijn rechtstreeks benaderd.

Afgesproken is om het proces open in te richten waardoor iedereen de kans krijgt om ideeën te leveren die serieus bekeken worden. Een uitgebreide raadpleging bij inwoners, gebruikers en huurders naar zowel realistische ideeën en behoeften als naar ambities.

In de periode **mei tot en met september** zijn op basis van de aangeleverde ideeën en in samenspraak met de gemeente Midden-Groningen schetsen en scenario's gemaakt van haalbare gebruiksmogelijkheden. Zowel bouwtechnisch, maar ook financieel en misschien wel het belangrijkste, ook beheersmatig haalbaar.

Er is bekeken welke aanpassingen het meeste resultaat leveren en dat is vastgelegd in plantekeningen. Deze plannen zijn en worden besproken met de inwoners en vrijwilligers die hebben aangegeven aan het initiatief mee te willen doen. Rubricering van gewenste activiteiten maakt het mogelijk om de ambities en randvoorwaarden preciezer te kunnen vaststellen.

Er worden werkgroepen georganiseerd. Uitgangspunt zijn de onderwerpen beheer en exploitatie, activiteiten, omgeving, zorg en jeugd. In de afgelopen periode was het gebouw niet beschikbaar vanwege de versterkingsopgave.

Tegelijk spreken we verder met stakeholders om de randvoorwaarden voor het realisatieproces en voor het beheer en exploitatie te inventariseren. Met de gemeente wordt bovendien bekeken hoe de ontmoetingsruimte past in het gemeentelijk beleid van maatschappelijke voorzieningen en welke voorbeelden er zijn in de gemeente die hier een referent voor kunnen zijn.

Ambities

In de ontmoetingsruimte stimuleren we kinderen om aan sportactiviteiten mee te doen. Voor **oudere bewoners uit de omgeving** wordt een plek gemaakt waar sociale contacten laagdrempelig kunnen ontstaan. Het aandeel ouderen in de bevolking neemt toe. Er is een groeiende behoefte aan aangepaste en veilige woonomgevingen waar het voor ouderen beter mogelijk is om op kwalitatief goede wijze zelfstandig thuis te wonen. Landelijk heeft dit vraagstuk een grote urgentie.

Onderzocht is welke activiteiten van de verspreid liggende zorgvoorzieningen in de directe omgeving in de multifunctionele accommodatie kunnen worden samengebracht in een ontmoetingsomgeving. Op een verrassende manier samengebracht in een **flexibele zorgomgeving waar ontmoeting** een onderdeel van is. Daar kan op een **informele manier** aanvullende zorg en ondersteuning worden geleverd.

In Harkstede bestaat al langer een behoefte aan **versterking van de dorpskern**.

Een doel is dan ook om het gebouw opener te maken naar zijn omgeving door de entreerimte beter te gebruiken en een buitenruimte toe te voegen aan het gebouw. Dat draagt bij aan de versterking van de dorpskern en de **relatie met andere voorzieningen** zoals de kinderboerderij en het Hertenkamp. De open ruimte gaat dan functioneren als een park - een soort warande - waar ook cliënten van Cosis deel van uit zouden kunnen maken.

De door ons gewenste versterking van zorg en sport functies gaat uit van een **positieve gezondheidsbenadering**. Over gezond leven en ouder worden. En hoe we **jeugd en kinderen van de scholen** directer betrekken bij de sportactiviteiten die er in en rond De Borgstee mogelijk zijn.

Werkwijze

Om te komen tot de analyse en het verzamelen van informatie om de gewenste situatie in kaart te brengen is gekozen voor het uitvoeren van de volgende methodes:

- Interviews met stakeholders, gebruikers. Dialooggesprekken
- Digitale enquête, website
- Locatiebezoek, omgevings- en gebouwanalyse (observaties en interviews)
- Verzamelen en analyseren relevante documenten
- Analyse kengetallen met betrekking tot gebruik
- Definiëren mogelijkheden met betrekking tot gebruik en inrichting. Ruimteschema
- Scenario aanpak, inclusief eerste schattingen kosten en baten

Geïnterviewd en geënquêteerd zijn:

- Inwoners Harkstede
- Huurders en gebruikers
- Omwonenden
- Bezoekers en sporters omgeving Borgstee
- Zorgprofessionals
- Beheerders

Bronnen, welke zijn geraadpleegd en zijn toegezonden door betrokkenen:

- Visiedocumenten
- Plattegrond huidige situatie en begane grond
- Voorbeeldprojecten

Om het project te realiseren is begonnen met het vaststellen van de diverse wensen en uitgangspunten bij de inwoners en bij andere betrokken partijen en gebruikers van de Borgstee. Deze uitgangspunten zijn verzameld na een reeks gesprekken en interviews met uiteenlopende doelgroepen; bewoners van het dorp en de nabije omgeving van De Borgstee, scholieren, jongeren, ouders, ouderen, (zorg)professionals. Deze zijn geformuleerd in een programma van eisen waarna een eerste vertaling en verbeelding is gestart in de vorm van een ruimtelijk plan. De werkwijze is er op gericht om duidelijke en verrassende plannen (varianten) te presenteren die ook op financiële haalbaarheid worden getoetst. Daarbij is vastgesteld wat er ook bouwkundig allemaal mogelijk is.

De plannen zijn in gebruikersbijeenkomsten besproken waarbij uiteenlopende wensen en uitgangspunten met elkaar besproken zijn. Er zijn (digitale) bijeenkomsten voor de inwoners van Harkstede geweest, gericht op het tot stand brengen van een grotere betrokkenheid bij het planvormingsproces.

Voor de aanpak hiervan is een communicatie aanpak gemaakt, nieuwsberichten en flyers zijn geschreven en geplaatst op sociale media met een eigen informatie website.

Na bijeenkomsten en overleggen zijn de plannen verder uitgewerkt. De bijeenkomsten gaven aanleiding tot aanpassingen. De plannen zijn zodanig presentabel dat ze geschikt zijn om in een uitvoeringsproces te worden meegenomen.

In het proces is aandacht voor het beheerconcept. De betrokkenheid van vrijwilligers is in dit beheerconcept een uitgangspunt. Er is bekeken hoe dit in vergelijkbare situaties elders in de gemeente is aangepakt. Dit wordt samen met de gemeente als besproken met als beoogd doel een duurzaam beheerde ontmoetingsruimte in het gebouw De Borgstee.

2. Van ideeën naar Programma van Eisen

Om het project te realiseren is begonnen met het breed raadplegen van wensen en uitgangspunten van bewoners en van een groot aantal partijen en gebruikers van de Borgstee. Het eerste doel is een haalbaar programma van eisen voor een ontmoetingsruimte in De Borgstee.

Wie zijn geraadpleegd

De uitgangspunten voor het realiseren van een ontmoetingsruimte zijn verzameld na een reeks gesprekken en interviews met uiteenlopende doelgroepen; bewoners van het dorp en de nabije omgeving van de Borgstee, scholieren, jongeren, ouders, ouderen, (zorg)professionals.

Bewoners en vrijwilligersorganisaties

- Hartstee, vrijwilligersorganisatie
- De Appelhof, bewonersorganisatie
- Goudstee, bewoners
- Huize Tilburg, bewoners
- Pand 404, vrijwilligersorganisatie
- Shantykoor
- Daisy Bells dameskoor
- Dorpsbelangen Harkstede
- Zonnebloem Harkstede
- VGK De Bron
- PKN Graankorrel

Huurders en gebruikers

- OBS de Driespan (stichting OPOS)
- CBS de Ster (VGPONN)
- Kinderopvang Kaka (Skippy)
- Peuteropvang Kids First (De Blokkendoos)
- Bibliotheek (Biblionet Groningen)
- Sporthal met kantine
- Logopedie en dyslexiezorg (Praktijk de Aa)
- Consultatiebureau

Sportverenigingen

- Argus, tafeltennis
- Doles, volleybal, handbal, gym en dans

Cultuur en welzijn

- Kielzog
- Toneelvereniging Scharmer
- Kwartier Zorg en Welzijn

Zorg en gezondheid

- TSN, thuiszorgorganisatie
- Zonnehuis Thuis, zorgorganisatie
- Buurtzorg, thuiszorgorganisatie
- Cosis, zorgorganisatie
- Consultatiebureau
- Mier fysiotherapie
- MFT De Woldstreek
- Fysiofit
- GGD
- Certe
- Vanderlinde voedingsadviesburo
- Pedicure
- Praktijk de Aa logopedie, dyslexie

Multifunctionele accommodaties

- De Rode Beuk, Meeden
- Kaap Steendam,
- 't Mainschoar, Kolham
- De Kern, Noorderpark

Doelgroepen

- Ouderen
- Jeugd en jongeren
- Sporters
- Onderwijs, ouders
- Zorgprofessionals, mantelzorg
- Vrijwilligers
- Bewoners

Digitale enquête en interviews

Er is een vragenlijst ontwikkeld met algemene vragen en ook specifieke vragen voor afzonderlijke doelgroepen. De enquête is digitaal in april en mei ingevuld door 120 personen. 12 mensen (ouderen) hebben het (met hulp) daarnaast ingevuld op een papieren versie en 10 mensen hebben aan een eerste ronde meegedaan. Dat houdt in dat 10% van de huishoudens in Harkstede heeft gereageerd.

De leeftijdsopbouw is gespreid, van jong tot oud. Bijna iedereen woont in Harkstede en kent De Borgstee.

Vrijwel iedereen geeft aan een ontmoetingsruimte in het middengedeelte een goed idee te vinden en geeft aan er ook gebruik van te zullen maken.

Veel mensen hebben aangegeven betrokken te willen blijven. Bijna 85% geeft aan erover geïnformeerd te willen worden, vanuit de vragenlijst zijn er meer dan 100 mensen die actief op de hoogte willen blijven. Er zijn meer dan 50 personen die hebben aangegeven mee te willen doen en een actieve bijdrage willen leveren om de ontmoetingsruimte te realiseren. In de vragenlijst kon men in rubrieken aangeven vanuit welk interessegebied. Van de inzenders van de vragenlijst komt bijna iedereen (90%) uit Harkstede of directe omgeving (Harkstede, Scharmer, Meerstad, Lageland, Woudbloem). De respondenten zijn verdeeld over alle leeftijdscategorieën. Via de digitale vragenlijst hebben het meest volwassenen en ouderen gereageerd. Jeugd en jongeren en ouderen hebben we mede bereikt door informele netwerken aan te spreken. En door in de omgeving van De Borgstee jongeren direct aan te spreken.

Er zijn 50 interviews gehouden met de diverse organisaties gericht op de vraag welke meerwaarde zij zien in de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte ook in combinatie met zorgvoorzieningen en met de mogelijkheid gewenste activiteiten te kunnen organiseren. Er zijn diverse (vrijwilligers) organisaties die aangeven meer gebruik te willen maken en mee activiteiten te organiseren.

Is een ontmoetingsruimte gewenst en hoe moet die er dan uitzien

In de enquête is positief gereageerd op het initiatief voor een ontmoetingsruimte. Er worden allerlei ideeën gegeven voor de activiteiten die er georganiseerd kunnen worden. Vaak genoemd zijn een ontmoetingsfunctie met horeca en veel activiteiten. Een ontmoetingsruimte met lunches, vergaderruimtes en workshopruimtes. Met een koffieautomaat met pin, werkplekken voor een laptop internetverbinding, leestafel. Bibliotheek. Gewenste activiteiten zijn uiteenlopend. Cultuur, muziek, zorgpreventie, cursus, markt, dagbesteding, kookcursus. De functies zijn verwerkt in een activiteiten en ruimteschema als basis voor het gewenste programma van eisen.

Zorg en wonen

Onderzocht is hoe een zorgfunctie met een ontmoetingsruimte kan worden gecombineerd. Duidelijk is wel dat een plaats voor ontmoeting een bijdrage levert voor het activeren van bewoners zoals ten aanzien van eenzaamheid. Dat wordt goed beschreven door onder meer de zorgprofessionals. Er zijn gesprekken geweest met zorgaanbieders uit de omgeving van de Borgstee. Aan hen is gevraagd welke mogelijkheden zij zien voor een zinvolle aanwezigheid in de Borgstee. Een terugkerende opmerking is dat de aanwezigheid van aanvullende voorzieningen kan leiden tot een effectieve manier van (informele) zorgverlening en samenwerking. Er wordt verwezen naar ervaringen uit gezondheidscentra elders.

In de Borgstee zijn nu ook zorgvoorzieningen gevestigd namelijk het consultatiebureau, Certe en praktijk de Aa. Er is met deze zorgaanbieders gesproken. Praktijk de Aa vindt het een goede locatie voor haar praktijk ook vanwege de aanwezigheid van het onderwijs. Praktijk Aa huurt ruimte in de Borgstee. Veel kinderen die de praktijk begeleidt zitten op de scholen De Driespan en De Ster. Wanneer de praktijk Aa aanvullende ruimte heeft kan ze deze kinderen begeleiden gedurende schooltijd. Dit betekent een lagere drempel voor gerichte zorgverlening.

Doelen zijn om op laagdrempelige wijze de woordenschat van kinderen tot 12 jaar te verbeteren. Daarom is een relatie met de bibliotheek gewenst. De bibliotheek als een open toegankelijke ruimte waar ouders met kinderen die wachten naartoe lopen in de ontmoetingsruimte. Als onderdeel van een leesomgeving zou dat ideaal zijn.

In het onderzoek kwam naar voren dat het consultatiebureau mogelijk wordt verplaatst naar Slochteren. In de gesprekken kwam de wens naar voren om deze voorziening voor De Borgstee te behouden. Mogelijkheden daartoe zijn verbonden aan het beleid van de gemeente voor deze voorziening. De gemeente streeft ernaar de consultatiebureaus te concentreren op een kleiner aantal plaatsen dan nu het geval is. In het vervolg van het proces kan worden nagegaan een locatie in De Borgstee realistisch is.

Een lees- en leerfunctie van de bibliotheek in De Borgstee is zeker gewenst. De relatie met gemeentelijk beleid geldt ook voor een bibliotheek-functie in de Borgstee. In het gesprek met de bibliotheek blijkt dat men ervoor open staat om aanwezigheid en activiteiten in de Borgstee te organiseren, wel binnen de kaders van gemeentelijk beleid. Dat wil niet zeggen dat er een kleine vestiging komt, maar wel dat er activiteiten en andere mogelijkheden zijn.

Er zijn positieve reacties over de mogelijkheden om als zorgprofessionals direct met elkaar in deze omgeving aanwezig te zijn. Dit stimuleert netwerkbijeenkomsten en samenwerking. Er is ondersteuning voor de aanpak positieve gezondheid en preventieve voorlichting voor gezonde leefstijl. Zo wil men meedoen aan regelmatige overlegstructuren (waaronder casuïstiek overleg), netwerkbijeenkomsten, informele inloop en samenwerking ten bate van preventieve gezondheidszorg. Er wordt verwezen naar voorbeelden van gezondheidscentra elders.

Men constateert behoefte bij bewoners aan ondersteuning tegen eenzaamheid en bij het langer zelfstandig thuis moeten wonen bij ouder worden. Er is behoefte aan stimulering gezonde leefstijl en (informele) voorlichting zoals laaggeletterdheid.

Een belangrijke vervolgstap is dan ook om relatie te leggen met het sociale team Noord van de gemeente. Het sociale team vervult een belangrijke rol voor het zorg en welzijnsbeleid en de uitvoering daarvan. Een regelmatige activiteit of aanwezigheid van het sociaal team in De Borgstee maakt verbinding met informele en formele zorgondersteuning extra kansrijk.

Huidige gebruikers

Er is met alle huidige gebruikers gesproken. Vanuit de twee scholen is aangegeven dat men in overleg was met de gemeente over verbeteringen en dat men de versterkingsaanpak af

wilde wachten. Er zijn wel wensen voor verbeteringen van gebruiksfuncties genoemd zoals de gymzaal in De Driespan die nu in de avonden verhuurd wordt aan externe gebruikers maar die men liever zelf in gebruik heeft.

Een nadeel daarbij is dat deze zaal nu alleen via de school bereikbaar is. Mogelijk kan de nieuwe inrichting van de ontmoetingsruimte hier voor verbetering zorgen.

Gebruikers staan open voor het leggen van verbindingen in gebruik en functioneren. Vanuit de zorg geeft men aan veel mogelijkheden te zien en te ambiëren. En ook om dat in een inrichting mee te nemen. Gebruikers staan open voor flexibel en gedeeld gebruik van ruimten (Kaka, praktijk de Aa).

Vanuit sporters en sportverenigingen worden opmerkingen gemaakt over het huidige functioneren van de sportvoorzieningen in het gebouw. Ventilatie, hygiëne en opslag worden genoemd als gewenste verbeteringen. Ook capaciteit is een issue, hierover is ook contact met de gemeente geweest. De sportverenigingen hebben behoefte aan meer beschikbare ruimte (Argus). De verbeterpunten zijn overgedragen aan de gemeente Midden-Groningen met het verzoek dit met de betrokken verenigingen aan te pakken.

Wat vindt men van de omgeving

De omgeving krijgt over het algemeen wel positieve waardering wat betreft veiligheid, maar er worden genoeg opmerkingen over verbeteringen gemaakt. Dat geldt zeker voor de inrichting van de buitenruimte zowel bij de centrale entree van het gebouw als het schoolplein. Er is zeker ook verkeersoverlast, aandacht voor parkeerplaatsen is noodzakelijk. Er zijn suggesties over het verbeteren van de omgeving.

- Kindvriendelijke omgeving
- Buitensport ruimte
- Zitjes en terrasje
- Bomen en struiken
- Genoemd is om de hoofdingang meer open en uitnodigend te maken
- Plekken voor jeugd
- Schoolplein

Een mooie, groenere inrichting van de parkruimte is gewenst. Meer dan de helft van de mensen geeft aan in het park rond De Borgstee te gaan sporten wanneer de inrichting van het park verbeterd wordt.

Aandacht is gewenst voor een verblijfplek van jeugd en jongeren. Jongeren geven aan een plek te willen om te chillen. Dat kan ook elders in het dorp. Jeugd tot 14 jaar heeft daarbij andere plekken op het oog dan jongeren die wat ouder zijn.

Vertaling naar een functioneel programma

De gewenste activiteiten en voorzieningen zijn vertaald in een functioneel programma van eisen. Met dit functioneel programma van eisen worden randvoorwaarden vastgelegd. Wat betreft het gebruiksoppervlak en de te verwachten frequentie van activiteiten lijkt het goed mogelijk om ruimtegebruik deelbaar te maken. Aan de gerubriceerde functies is een eerste ruimte oppervlak toegekend.

In het vervolg proces met huidige en toekomstige gebruikers kan dit programma van eisen de leidraad zijn om het gebruik verder te benoemen. En wordt het functionele (en daarna technische) programma van eisen steeds preciezer.

Een doel is om het programma van eisen zodanig te formuleren dat meervoudig gebruik van ruimten eenvoudig mogelijk is en dat daarin de gebruikerswensen van inwoners en organisaties een plek kunnen krijgen.

Bij het uitgangspunt van multifunctioneel gebruik is wel duidelijk dat niet alle functies kunnen worden gecombineerd. Zo stellen zorgfuncties technische randvoorwaarden zoals aan de hygiëne van het ruimte gebruik. Maar de wachtruimte kan juist wel mooi worden gedeeld.

En er zijn meer kansen en uitdagingen. Hoe kan een chillruimte van jongeren worden gecombineerd met een leer en leesfunctie van een bibliotheek. En met een ontmoetingsruimte met activiteiten voor ouderen.

Wat betreft het ruimtegebruik zijn prognoses gemaakt. In onderstaand schema zijn de activiteiten die zijn gerubriceerd vertaald in een ruimteschema.

Terras parkzijde	140 m2
Krantenkiosk, leestafel, boeken, schermen	24 m2
Keuken, kookworkshops, buurtmaaltijden	40 m2
Horeca, eten en drinken in ieder geval voor overdag	100 m2
Huiskamer, verblijven en ontmoeten, informele zorg	150 m2
Knutselruimte voor jongeren en ouderen	30 m2
Bibliotheek activiteiten	50 m2
Mannenschuur	36 m2
Workshopruimte	50 m2
Werkplekken	60 m2
Vergaderruimte klein	16 m2
Vergaderruimte groot	30 m2
Bewegen, gym dans	50 m2
Oefenruimte voor toneel/muziek	120 m2
Speelhal, gaming, chill, schermen	100 m2
Marktverkoop	120 m2
Expositie, ruimte en verspreid door openbare ruimte	16 m2
Toneel, film, muziek voorstellingen, groot en klein	150 m2
Opslagruimte voor gebruikers	24 m2
Zorg, voorlichting - praktijk	50 m2

3. Van programma naar ruimtelijk plan

Actuele situatie gebouw

De Borgstee is opgezet als multifunctionele accommodatie met maatschappelijke functies. Sporthal, kinderopvang, bibliotheek, consultatiebureau en logopedie zijn toegankelijk vanuit de centrale hal. De scholen hebben een eigen entree van buitenaf aan de oost- en westkant van het gebouw.

Op de verdieping zijn gebruiksruidten en de sportkantine gesitueerd die worden ontsloten via een trap bij de lift in de toegangshal. Naast de lift op de begane grond is een kleine beheerdersruimte gesitueerd.

De centrale hal is groot met een vide en wordt behalve als entree tot voorzieningen niet functioneel gebruikt. Het is een lege ruimte die verder niet is ingericht.

Achter de centrale hal aan de parkzijde op de begane grond ligt een grote ruimte van 349 m². Hier is de bibliotheek gesitueerd, meerdere gebruiksruidten en een kleine keuken. Praktijk de Aa en Consultatiebureau maken gebruik van de ruimte. Deze Parkruimte heeft aan de zuidkant een directe verbinding met het omliggende park.

Door haar opzet heeft de Borgstee in het centrale deel relatief veel verkeersruimte die niet functioneel kan worden benut en dus minder rendabel is in de financiële exploitatie.

Gebruiksruidten in het middengebied worden bovendien weinig gebruikt.

De Borgstee ligt goed centraal in het dorp. Vlakbij zijn het Hertenkamp en een kinderboerderij van Cosis gesitueerd, de Coop-supermarkt is niet ver weg.

De Borgstee is vanaf de noordzijde voor autoverkeer bereikbaar en vanaf de dorpskern door een gecombineerd fiets- en wandelpad. Er zijn parkeerplaatsen maar daar is een tekort aan wanneer er veel bezoekers zijn.

Rondom De Borgstee zijn speelvoorzieningen en een sportvoorziening gesitueerd. Het is een verder een open ruimte waar veel meer mogelijk is wat betreft inrichting met mogelijke speel-, sport- en groenvoorzieningen.

Er zijn dus verbeterpunten in het gebouw en in de omgeving. De entree van het gebouw is niet goed zichtbaar. De entree ligt wat naar achteren ten opzichte van de Dorpshuisweg, het zicht erop wordt weggenomen door een haag en scheidingshekken rondom de buitenruimte van de kinderopvang.

Mogelijkheden en kansen, twee scenario's

Uit de raadpleging blijkt welke wensen en mogelijkheden er zijn om huidige gebruiksfuncties in het gebouw te verbeteren en om nieuwe gebruiksfuncties toe te voegen.

Bij het analyseren van het functionele ruimtegebruik van De Borgstee blijken er eenvoudige en voor de hand liggende mogelijkheden tot verbetering te zijn, zoals het verschuiven van verschillende toegangen en verkeersroutes. Het effectieve gebruiksoppervlak neemt dan toe, net zoals de verhuurbaarheid.

De toegankelijkheid van ruimten kan efficiënter waarbij beter gebruikt wordt gemaakt van de aanwezige ruimte. Het leidt ook tot interessantere looproutes zoals de verplaatsing van de toegangstrap naar de entreehal. Met als gevolg een betere toegankelijkheid. Een voorbeeld is de gymzaal in de Driespan die ook direct vanuit de centrale hal kan worden ontsloten.

Het betekent dat er kansen zijn om de gewenste activiteiten te realiseren met een veel beter functionerend gebouw als gevolg. Op basis van het programma van eisen zijn twee scenario's uitgewerkt die voor het doel van het onderzoek het meest realistisch zijn.

Het eerste scenario gaat uit van een ontmoetingsruimte in de ruimte op de begane grond die aan het park ligt. In het tweede gebruiksscenario gaat het om aanpak van het gehele middengedeelte waarbij ook het gebruik van de verdieping wordt meegenomen.

Scenario 1 - Ontmoetingsruimte aan het park

Uitgangspunt is een ontmoetingsruimte in de grote ruimte aan de parkzijde (349 m²). Deze Parkruimte kan worden ingericht als een grote ontmoetingsruimte met een keukenfaciliteit en een optimale relatie met de buitenruimte. Er zijn sanitaire voorzieningen aanwezig. Uitgangspunt is een inrichting met flexibele ruimten waardoor ook grotere activiteiten kunnen plaatsvinden. Om dit te realiseren is geen ingrijpende verbouwing noodzakelijk.

De Parkruimte als multifunctionele ontmoetingsruimte biedt voldoende mogelijkheden om de gewenste activiteiten uit te voeren. Van vergaderruimten en workshopruimten in verschillende grootte tot en met een ontmoetingsruimte voor eten en drinken. Het streven is een flexibele indeling. Een flexibele indeling maakt het mogelijk dat hier grotere evenementen zoals toneelactiviteiten kunnen worden georganiseerd. Een alternatief hiervoor kan ook de naastliggende gymzaal zijn.

De keuken kan als een zelfstandig en mogelijk apart afsluitbaar ruimte-element worden ingericht. Dit afhankelijk van de gekozen beheervorm.

De grote tuinkamer annex groepsruimte is geschikt voor workshops en cursussen.

Het is de bedoeling de begane grond zo open en uitnodigend mogelijk in te richten. Dat betekent dat er een open relatie met de entreehal wordt gemaakt door middel van schuifwanden. Wanneer deze wanden volledig openstaan ontstaat een doorlopende ruimte naar de entreehal. In het geval van grotere bijeenkomsten kan zo een groot gebruiksoppervlak worden gerealiseerd.

Voor het realiseren van een terras zijn twee goede plekken. Een plek is om het terras naast de keuken te realiseren. Toegankelijkheid ontstaat door het bestaande raam te vervangen door een pui met (schuif)deuren. Een andere plek is aan de zuidkant bij de tuinkamer. Ook hier kan de bestaande pui eenvoudig worden aangepast.

Een optie in het ruimtelijk plan leidend tot nieuwe gebruiksmogelijkheden is om in plaats van een terras bij de keuken een **nieuwe serre** te maken. Hierdoor ontstaat een open

verbinding richting sporthal, de keuken komt op een logische manier centraal in de ruimte te liggen. Ook de relatie met de entreegang van de sporthal wordt beter.

In het programma van eisen zijn de activiteiten vastgelegd in een ruimtestaat met oppervlakten. De inrichting van de Parkruimte maakt het mogelijk deze functies te kunnen realiseren.

Parkruimte	349 m2
Voorruimte, info-leesruimte	75 m2
Centrale ruimte - zitruimte	110 m2
Keuken	40 m2
Cursus en werkruimten	
Flex groepsruimte west	20 m2
Flex groepsruimte oost	29 m2
Workshopruimte (zuid + tuinkamer)	
Flex groepsruimte zuid	34 m2
Tuinkamer	18 m2
Berging	7 m2
Sanitair	16 m2

Scenario 2 - Centrale hal en verdieping beter gebruiken

In het tweede gebruiksscenario gaat het om een ruimtelijk plan voor het gehele middengedeelte waarbij ook het gebruik van de verdieping wordt meegenomen. Het voegt een aantal ingrepen en ruimteaanpassingen toe aan het plan. Het uitgangspunt blijft de ontmoetingsruimte aan de parkzijde. Toegevoegd zijn opties voor aanpassingen aan de hal, de toegang tot gebruiksruiden rond de hal op de verdieping en het vergroten van het gebruiksoppervlak.

De centrale hal

Het voorstel voor de centrale hal is om deze functioneel beter te gebruiken. Dat kan door de toegangstrap naar de eerste verdieping hier naar toe te verplaatsen. De hal heeft nu al een verkeersfunctie en die wordt daarmee versterkt.

Belangrijk voordeel is de verbeterde toegankelijkheid bij de lift en de bestaande trap. Er ontstaat op de begane grond meer verkeersruimte bij de lift en de doorgang naar de sporthal en de buitenruimte. Hier wordt nu een extra toegang met zicht op de ontmoetingsruimte mogelijk.

Ook op de verdieping kan nu de ruimte functioneel beter worden gebruikt. Er ontstaan betere gebruikskansen. Er ontstaat de mogelijkheid de sportkantine vanaf beneden meer zichtbaar te maken en een open karakter te geven.

Met zorgfuncties op de verdieping kan de centrale hal benut worden als wachtruimte voor afspraken. De door hen gewenste combinatie met een boeken-leesfunctie maakt deze inrichting nog sterker.

De trapverplaatsing levert dus mogelijkheden, er ontstaat een volledig open midden gedeelte met de keuken centraal in het midden. Er ontstaat een situatie zoals in de multifunctionele accommodatie in Meeden waar de keukenruimte centraal staat met een los keukenblok in de ruimte. Door de centrale hal zo visueel te betrekken bij de nieuwe ontmoetingsruimte ontstaat een nieuwe situatie met functionele en ruimtelijke mogelijkheden.

De centrale hal wordt nu incidenteel gebruikt voor danscursussen en bijeenkomsten. Dat kan dan structureler worden gedaan, juist ook voor wat grotere evenementen die worden gewenst in het dorp.

Nader te onderzoeken valt ook of het sanitair grenzend aan de hal kan worden gebruikt. Kinderopvang Kaka heeft in de hal de toegang tot de kinderopvang met een sanitaire voorziening. Er zijn hier meerdere opties. Met Kaka is gesproken over de mogelijkheid tot het (gezamenlijk) kunnen gebruiken van het sanitair met een miva-toilet. Relevant in het kader van toegankelijkheid.

Ook een verplaatsing van de entree is een optie met als gevolg dat de hal ook een verdere vaste inrichting als verblijfsruimte kan krijgen. Dat is met de huidige indeling vanwege vluchtwegen in het kader van brandveiligheid niet haalbaar.

De openheid die ontstaat kan ook verder doorgezet worden naar de buitenruimte. Er is met Kaka een eerste keer rondgang geweest om te kijken naar mogelijkheden zijn om de buitenruimte met speelvoorzieningen anders in te richten. Het ruimteplan stelt voor dit anders in te richten met als resultaat een meer open en uitnodigend beeld. Zoals gezegd zijn hier ook mogelijkheden voor een andere plek van toegang tot de kinderopvang.

Centrale hal		m2
Entrée	A0.01	16 m2
Centrale hal	A.0.02	196 m2
Serverruimte	A.0.81	

Gebruiksruimte verdieping

De gebruiksruimte op de verdieping kan beter worden benut door aanpassingen in de indeling. Uit de raadpleging blijkt belangstelling voor gecombineerde functies rond gezondheidszorg. Om de relatie met de scholen te gebruiken om preventieve gezondheidsfuncties aan te bieden. De verdieping is hier goed geschikt voor te maken. De gangen en omloop rond de hal kunnen voor wachtplekken worden gebruikt.

Aan de zuidzijde van de gang is een gebruiksruimte met twee bergingen die meestal leegstaat. Hier is een grote vide aanwezig die ruimtelijk niet veel betekenis heeft. Het is een optie om deze vide dicht te maken waardoor een grotere gebruiksruimte ontstaat die voor verhuring meer kansen biedt. De ruimte kan ook ingedeeld zijn in meerdere gebruiksruimten.

Dit lijkt een rendabele investering, er is sprake van een verdubbeling van het oppervlak. Het leidt tot efficiënter ruimtegebruik.

In de huidige situatie op de verdieping is aan de noordzijde van de gang een aantal gebruiksruimten die nu in gebruik zijn door Kaka. Kaka wil kijken naar mogelijkheden ruimten in het gebruik te kunnen delen. In een van de ruimten was in het verleden al eens het consultatiebureau gevestigd. Hiervoor is ook een aparte kast aanwezig om flexibel ruimtegebruik (opbergen dockingstations en dergelijk) mogelijk te maken.

Wanneer de trap wordt verplaatst naar de gevel in de grote vide dan ontstaat ook extra gebruiksruimte bij de toegang naar de sportkantine. Hier kunnen ruimtelijk een aantal openingen worden gemaakt waardoor bij evenementen de overloop ook vanuit de sportkantine gebruikt kan worden.

Verdieping	
Verkeersruimte, openbare ruimte	
Centrale hal, omloop	70 m2
Flexruimten Zuidzijde	
Gebruiksruimte	47
Ruimte Zuid 2 berging	35 m2
Ruimte Zuid 3 berging	6 m2
	6 m2
Gebruiksruimten Noordzijde	
Hal	143 m2
Gebruiksruimte	23 m2
Sanitair	16 m2
Kantoor	13 m2
Gebruiksruimte	21 m2
Gebruiksruimte	70 m2

Een visie op het gehele gebouw en omgeving

Het werken met scenario's lijkt een goede aanpak om een visie op het gehele gebouw en het functioneren in de omgeving te verkrijgen. Een visie op de ontmoetingsfunctie van De Borgstee gaat ook over de inrichting van de omgeving, de toegangswegen en de relatie met het dorpscentrum. Daar liggen kansen. De samenhang met de andere dorpsvoorzieningen zoals het Hertenkamp en Cosis vraagt om een ruimtelijk omgevingsplan.

Aan de zuidkant van De Borgstee liggen kansen voor een betere inrichting van de open parkruimte langs de H. Hasekampsingel met de aansluiting op het gewenste terras.

De omgeving aan zowel voor als achterzijde kan zo uitnodigend mogelijk worden ingericht.

In een omgevingsplan krijgt de herinrichting van de directe omgeving van De Borgstee aandacht;

- de toegankelijkheid (auto, fiets, voetganger) verbeteren
- het parkeervraagstuk van De Borgstee
- de inrichting van het schoolplein
- aansluiting van het terras op het park
- sport- en spelvoorzieningen
- voedseltuin en groenvoorzieningen
- uitnodigende, open hoofdentree
- entreeroute vanaf de Hoofdweg

Het gebouw is groot en huisvest veel functies. Uit het onderzoek onder huidige gebruikers komen suggesties en opmerkingen over verbeteringen in het functioneren van het gebouw. Dat geldt voor een deel voor technische beperkingen, maar ook over het missen van mogelijkheden tot recreatie. De positie van de sportkantine ligt nu wat weggestopt op de verdieping. In het ruimtelijk plan wordt deze functie al veel meer zichtbaar.

Er zijn verdere kansen voor een efficiënter en gedeeld ruimtegebruik:

- Gedeeld gebruik van sanitaire voorzieningen op de begane grond, miva toilet.
- Toegang van de gymzaal op de begane grond naast de ontmoetingsruimte vanaf centrale ruimte. Een ruimtelijke verbinding van gymzaal met de ontmoetingsruimte (of de centrale hal) vergroot de gebruiksmogelijkheden zoals voor toneelactiviteiten.

Om recht te doen aan de mogelijkheden en wensen van de gebruikers en bezoekers van De Borgstee kan de ontwikkeling van de begane grond als ontmoetingsruimte dus aanleiding zijn om te komen tot een visie op de overige delen van het gebouw. Eigenlijk ontstaat dan een derde scenario om het gebouw als geheel in zijn omgeving te bezien. In zo'n scenario kan worden bezien of de kantinefunctie voor de sporthal op de verdieping kan worden gecombineerd met de ontmoetingsruimte op de begane grond. Als dat mogelijk is komt er ruimte vrij voor andere functies op die plek. Bij de sportverenigingen wordt behoefte aan meer ruimte geconstateerd.

4. Van plan naar uitvoering en beheer

In de loop van het onderzoek hebben we samen met de gemeente geconcludeerd dat om een ontmoetingsruimte te realiseren gebruiksscenario 1 het meest direct haalbaar is. De ruimte staat grotendeels leeg en is dus beschikbaar. Ze is voor overleg ten bate van het onderzoek ook gebruikt. Met de huurders die er nu gebruik van maken is gesproken over gezamenlijk gebruik en ook over alternatief gebruik van de leegstaande ruimten op de verdieping.

Het ruimteplan laat zien dat de huidige ruimte wat betreft indeling voldoet om (een groot deel van de) gewenste activiteiten en functies te kunnen uitoefenen. Natuurlijk moet er in de inrichting wel wat worden verbeterd, maar de ruimte is direct beschikbaar met de noodzakelijke keukenvoorzieningen en sanitair.

Aanpassingen in de indeling kunnen gefaseerd en naar behoefte plaatsvinden. Gezien de situatie met een nog open houding van de gemeente is een gefaseerde uitvoering een goede aanpak om het proces in een volgend stadium te brengen. Door in de ruimte zelf met huidige en toekomstige huurders en gebruikers activiteiten en bijeenkomsten te organiseren wordt een duidelijk beeld verkregen van mogelijkheden.

Daarom is het goed samen met de gemeente nu de vorm van het beheer te gaan afspreken. Met de beheervorm bedoelen we het sociaal beheer. Het technisch gebouwbeheer wordt door de gemeente als gebouweigenaar georganiseerd. Andere maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Midden-Groningen geven inzicht in mogelijkheden. De voorbeelden variëren van volledig eigen beheer door bewoners tot een door de gebouweigenaar betaalde beheerder.

De initiatiefgroep hoeft hier nog geen keuze te maken. Ook dit kan onderdeel zijn van het leer- en ontwikkelproces in 2022. Het vraagt wel om een actieve rol van een of enkele vrijwilligers, zo blijkt wel uit de voorbeelden in de gemeente.

De huidige beheerder van de gemeente kan hier al een (kleine) bijdrage leveren. Hij voert nu ook beheer over de sporthal en over de reservering van gebruiksruidten in De Borgstee. Hij is regelmatig aanwezig en is daarmee mede aanspreekbaar.

Dat betekent dat de initiatiefgroep zich kan richten op gewenste activiteiten in 2022. En daarbij natuurlijk afhankelijk is van de ontwikkeling met covid-19. Zoals elk kalenderjaar staan er weer activiteiten en evenementen op de planning. Soep op de Stoep is een mooi voorbeeld van een activiteit die in de ontmoetingsruimte al zou kunnen plaatsvinden.. Om te komen tot een gebruik op korte termijn zal met de gemeente naar een gebruiksovereenkomst moeten worden gekeken.

Bouwkundige en inrichtingskosten

Bouwkundige kosten hebben in de basisvariant betrekking op de inrichting en gedeeltelijk op de indeling. Dat kan gefaseerd worden uitgevoerd.

Een eerste fase is het in gebruik nemen van de ruimte in de huidige staat. Nagegaan moet worden wat direct kan worden gebruikt. Voldoet het behang en de verlichting, is er genoeg meubilair. In deze basisvariant wordt de bestaande vide boven de keuken gehandhaafd. De bestaande keuken blijft en wordt gebruikt. Ook de bibliotheekruimte blijft in de huidige vorm aanwezig.

Een tweede fase is het vergroten van de ontmoetingsruimte rondom de keuken door de bibliotheek ruimtelijk erbij te betrekken. Het weghalen van de scheidingswand en het herstellen van de inrichting bepalen de kosten. Wanneer een aangepaste bibliotheekfunctie blijft en onderdeel wordt gemaakt van de ontmoetingsruimte dan zullen hier extra inrichtingskosten voor nodig zijn. Zoals kosten voor lees-, en leerwerkplekken, boekenkasten.

In een vervolgfase gaat het om het weghalen van meer bestaande scheidingswanden en het nieuw plaatsen van (flexibele) wanden. In de multifunctionele accommodatie van Meeden zijn voor dit doel schuifwanden toegepast. Wanneer flexibele wanden worden gebruikt kunnen kosten wel snel oplopen. En daarmee samenhangende installaties, ook voor de flexibele werkplekken, optionele schermen en infrastructuur daarvoor.

Het gaat naast bouwkundige kosten dus steeds vooral om inrichtingskosten en kosten voor technische installaties. Meubilair, vloer- wandafwerking, verlichting, elektriciteit, ventilatie. Keuken en keukenapparatuur.

We schatten in dat het voor een eerste fase gaat om een bedrag van € 10.000 dat kan oplopen in de tweede fase van €60.000 tot €100.000.

Kosten zijn in elke afhangend van keuzes die worden gemaakt voor de eerder beschreven opties in het ruimtelijk plan.

- Een optie is een terras aan de parkzijde. Dat kan op twee plaatsen vanuit de Parkruimte gezien. In beide gevallen kan wanneer de gevelpui wordt aangepast de relatie binnen-buiten optimaal worden gemaakt. Een echte parkruimte. Kosten variëren van €10.000 tot €30.000.
- Een optie is het terras bij de keuken als serre uit te voeren. Dit brengt wel hogere kosten met zich mee. Deze investering is zeker zinvol bij een trapverplaatsing.
- Optioneel is een hogere kwalitatieve uitwerking van de keukenfaciliteit. Uitgangspunten voor apparatuur, voorzieningen en installaties zijn bepalend voor de hoogte van de kosten. In de eerste gebruiksfase kan met hergebruik en kleine aanpassingen van de huidige keuken worden volstaan.

- Een optie is het dichtzetten van de vide wanneer een grotere keuken worden gerealiseerd. Dan ligt dichtzetten voor de hand ook leidend tot voordelen voor de verdieping.

Financiële dekking

De provincie Groningen biedt vanuit de subsidie zorg en zorgvoorzieningen de mogelijkheid tot een investeringssubsidie in verbouw en inrichtingskosten. Er zijn mogelijkheden tot een bedrag van € 120.000.

Voor de mogelijkheden voor financiering is er een presentatie van het plan geweest op een fondsendag van de provincie. Naar aanleiding van de presentatie is er positief gereageerd door onder meer het Oranjefonds en St. Doen over de mogelijkheid van een bijdrage van deze fondsen.

Eerder heeft ook de gemeente aangegeven verbouwingsmogelijkheden te zien voor het middengedeelte. De gemeente was in 2020 bezig met plannen om in het middengedeelte van de Borgstee en de centrale hal aanpassingen in de indeling te maken. Onderdeel van deze plannen was een verplaatsing van de toegangstrap naar de voorzijde boven de entree. Dat betekent dat er ook kansen liggen voor een financiële dekking van opties uit het tweede scenario. Dit wordt verder besproken in het projectoverleg dat samen met de gemeente wordt gestart.

Exploitatie en beheer

De Borgstee is eigendom van de gemeente. Het beleid voor maatschappelijk vastgoed wordt in 2022 door de gemeente Midden-Groningen nader vastgesteld. Vanwege onder meer de samenvoeging van de drie gemeenten tot de nieuwe gemeente Midden-Groningen zijn er grote verschillen in beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed in de gemeente. Over het algemeen zijn er twee eigendom situaties. Gebouwen eigendom van de gemeente beheerd door bewoners of door een beheerder, in andere gevallen is het gebouw in eigendom van de bewoners en wordt door henzelf beheerd.

De gemeente werkt eraan om een kadernota voor gemeentelijk vastgoed en voorzieningenbeleid vast te stellen. In een bijeenkomst van de raadscommissie is duidelijk uitgesproken dat ontmoetingsruimten lokaal in dorpen wordt gestimuleerd. Dat betekent niet dat de gemeente die zelf gaat opzetten of dat die in gebouwen van de gemeente moeten worden gerealiseerd. Het kan ook bij een plaatselijke ondernemer worden gerealiseerd.

Uitgangspunt voor het beleid is maatwerk te bieden en tegelijkertijd te komen tot een zekere harmonisatie van uitgangspunten. Centraal staat het begrip ontmoetingsruimte. Verder gaat het er om wat dorpen zelf kunnen of willen. Daarom werkt de gemeente aan de hand van voorbeeldprojecten op dit punt aan beleid. Dat betekent dat er goede mogelijkheden zijn om als voorbeeldproject mede het beleid vorm te geven.

Om invulling te geven aan de realisatie worden er door de initiatiefgroep thema-werkgroepen georganiseerd. Een werkgroep krijgt daarbij het thema beheer en exploitatie. Daarnaast komen er werkgroepen voor activiteiten, omgeving, zorg en jeugd.

Voor de aanpak van beheer nemen we multifunctionele accommodaties en dorpshuizen in de gemeente als referent. In die voorbeelden gaat het om 20 tot meer dan 40 verenigingen die van de multifunctionele accommodatie gebruik maken.

Om de ontmoetingsruimte financieel haalbaar te maken zijn er scenario's denkbaar met een diensten of service abonnement. Wanneer in het geval van De Borgstee wordt gerekend met bijvoorbeeld een huur van €50/m² dan gaat het om een jaarhuur van €18.000 voor de Parkruimte. In dit rekenvoorbeeld betekent dat 30 organisaties in de vorm van een diensten-abonnement voor een bedrag van €50/maand gebruiksruimten kunnen gebruiken en met elkaar de basishuur kunnen opbrengen. Met deze bedragen en aantallen kan uiteraard worden gevarieerd. Het levert een realistische startpositie voor de exploitatie. Bij De Borgstee zijn er twee beheerders. Er is een beheerder van de sportkantine op de eerste verdieping. En er is een (technisch) beheerder die ook gebruik maakt van een ruimte reserveringssysteem voor de sport- en gebruiksruimten in De Borgstee.

Het ligt voor de hand de mogelijkheden voor een beheermodel te onderzoeken en uit te werken in samenhang met het huidige beheer.

Maatschappelijke voorzieningen in Midden-Groningen

Om de mogelijkheden voor exploitatie en beheer verder te verkennen is gekeken naar voorbeelden in de gemeente. Er is gesproken met bestuurders en beheerders van vier maatschappelijke accommodaties, namelijk Kaap Steendam, 't Mainschoar in Kolham, De Kern in Noorderpark en De Rode Beuk in Meeden.

Er is een duidelijke overeenkomst met multifunctionele accommodatie De Rode Beuk wat betreft de organisatieopzet van het gebouw en de plek van de ontmoetingsruimte en de keukenfaciliteit daarin. Een open opzet van het gebouw rond een centrale hal, veel verenigingen die er gebruik van maken en een duidelijk beheersysteem. Een kern van bewoners die dit actief coördineert. De verenigingen voeren hier gezamenlijk beheer over de keukenfaciliteit, de bewoners faciliteren de centraal gelegen keuken wat betreft inhoud. Afrekening vindt plaats door een muntjessysteem waarbij de verenigingen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de keukenfaciliteit.

Ook in Steendam is voert een actieve bewonersgroep de ontwikkeling en het beheer zelf uit. Centraal staat hier een restaurant met een ontmoetingsfunctie. Er is het plan om een nieuw gebouw te realiseren. Hierin zal naar verdere relatie met maatschappelijke functies worden gekeken. Bewoners hebben hier actief voor financiering gezorgd.

Dit lijkt nu niet direct het voorbeeld voor Borgstee, maar in de aanpak van de exploitatie kan hier wel verder gekeken worden. Een thema hier is hoe de functie van het restaurant voorbeeld kan zijn voor De Borgstee.

In 't Mainschoar Kolham functioneert een beheerder. Het gebouw is in eigendom van een stichting van bewoners. Er is een sporthal en er zijn gebruiksruidten en een ontmoetingsruimte. De beheerder coördineert de reserveringen en het gebruik van de kantine. Hij geeft de informatie door aan het bestuur die de financiële afhandeling organiseert. Net zoals in het multifunctionele accommodatie Siddeburen maakt de beheerder gebruik van een reserveringsagenda van google. Het beheer in 't Mainschoar lijkt daarmee op de situatie in de Borgstee, waar ook een beheerder van de kantine op de eerste verdieping aanwezig is. In De Borgstee is een (technisch) beheerder die ook mee functioneert in het ruimte reserveringssysteem van de sport- en gebruiksruidten in De Borgstee.

In de Kern worden normalerwijze veel activiteiten georganiseerd. Uit de omgeving komen ook veel ouderen. Het beheer wordt hier gedaan door de bewonersstichting. Deze was vroeger eigenaar van het gebouw en heeft het eigendom overgedragen aan de gemeente met financiële afspraken. Dit kan een voorbeeld zijn voor De Borgstee hoe met programmering om te gaan.

Tot slot

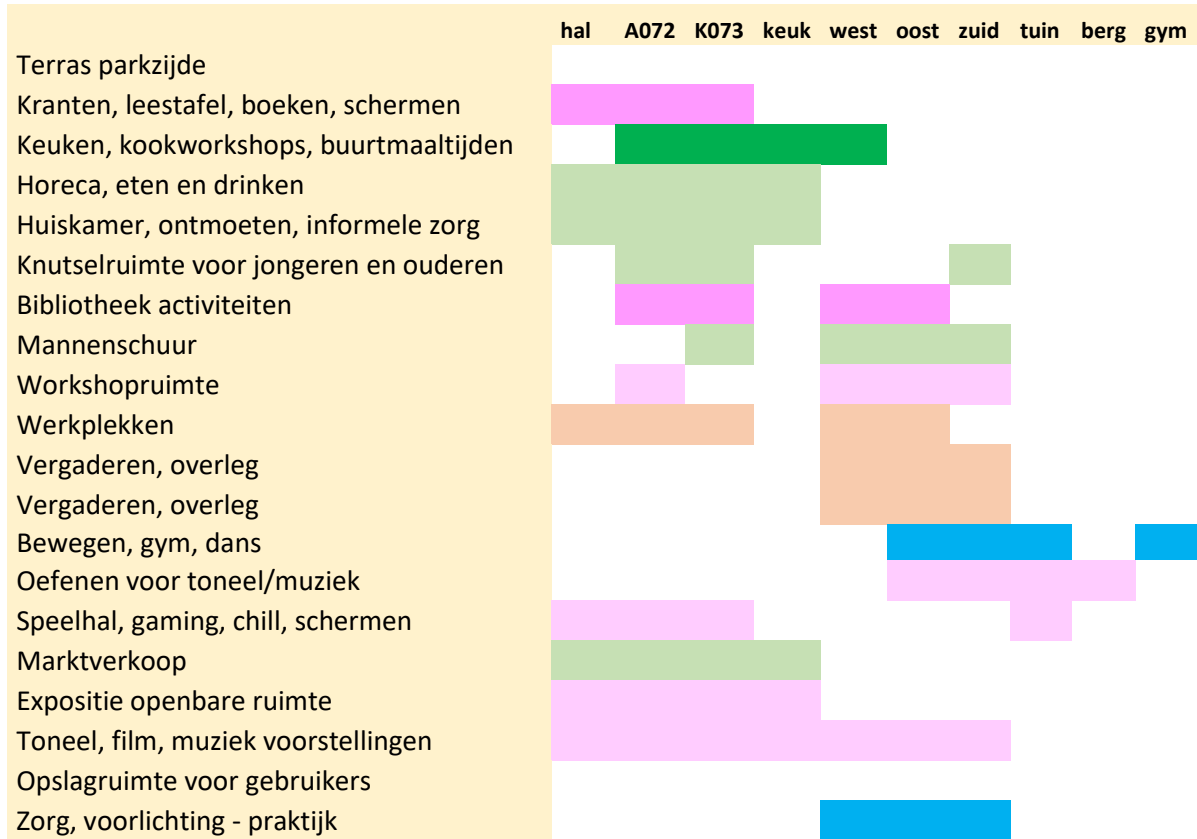
De financiële uitgangspunten van de bekeken voorbeelden zijn niet in zijn geheel vergelijkbaar. Soms is het gebouw gemeentelijk eigendom, maar is het eigendom in het verleden door bewoners overgedragen waardoor specifieke financiële afspraken zijn gemaakt voor de af te dragen huur. Het beheer is dan voor de gemeente. Dat is in het geval van de Borgstee ook, technisch beheer speelt geen rol. Het advies is om in het vervolg bij deze voorbeelden op verschillende aspecten verder te bezien welke afspraken zijn gemaakt. Maak gebruik van deze ervaring. Er is een dorpshuizen overleg waarmee gesproken kan gaan worden.

Het doel van het onderzoek is bereikt. Vastgesteld is dat er breed draagvlak is voor een ontmoetingsruimte in De Borgstee. Een groot aantal wensen voor de inrichting en activiteiten zijn gedocumenteerd en hebben geleid tot een haalbaar plan met veel gebruiksopties. In de volgende fase zijn er volop kansen om de realisatie daadwerkelijk te bewerkstelligen en ten uitvoer te brengen.

Om dat te kunnen doen zijn er nog genoeg uitdagingen op het gebied van planontwikkeling, exploitatie en beheer. Deze rapportage geeft hier richting aan hoe daarmee omgegaan zou kunnen worden, maar een grondige verkenning en het maken van keuzes op dit gebied is onderdeel van de volgende fase.

Verbeelding

Ruimteschema met activiteiten scenario 1 met ruimtenummer



In de basisvariant wordt de Parkruimte een centrale ontmoetingsruimte met flexibele gebruiksruimten er omheen. De centrale hal kan ruimtelijk en incidenteel bijgetrokken worden. En dat geldt ook voor de leegstaande gebruiksruimte op de verdieping. Hiervoor is een eerste ruimtereservering-schema gemaakt dat laat zien hoe de gewenste activiteiten kunnen worden georganiseerd. De nummers verwijzen naar de ruimtenummers.

Oppervlakten van gebruikruimten in De Borgstee met ruimtenummers

Begane grond

Verkeersruimte, hal

Entrée	A0.01	16
Openbare ruimte	A.0.02	196
Serverruimte	A.0.81	6
Sanitair, garderobe (of in Parkruimte)		pm

Parkruimte

		349
Voorruimte, info-leesruimte	A.0.72	75
Centrale ruimte – zitruimte	K.0.73	110
Keuken	K.0.73	40
Toneelruimte (flex + centrale ruimte)		
Flex groepsruimte west	K.0.80	20
Flex groepsruimte oost	K.0.74	29
Workshopruimte (zuid + tuinkamer)		
Flex groepsruimte zuid	K.0.75	34
Tuinkamer	K.0.76	18
Berging	K.0.79	7
Sanitair	K.0.77-78	16
Serre		pm
Terras		pm

Verdieping

Verkeersruimte, openbare ruimte

Centrale hal, omloop	A.1.01	
----------------------	--------	--

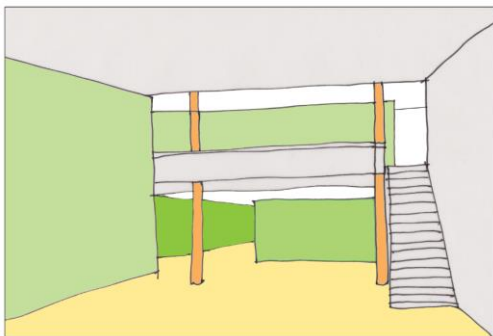
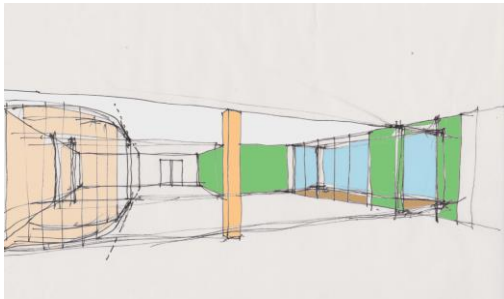
Flexruimten Zuid

		47
Ruimte Zuid 1	A.1.21	35
Ruimte Zuid 2 berging	A.1.22a	6
Ruimte Zuid 3 berging	A.1.22b	6

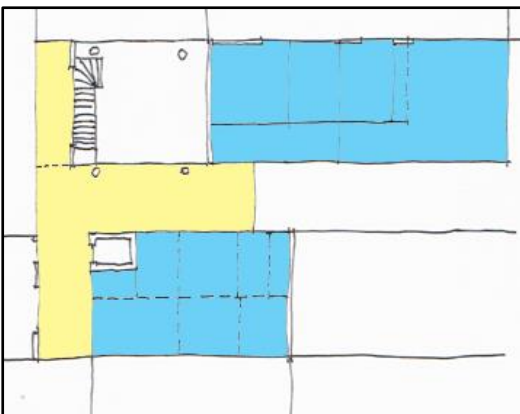
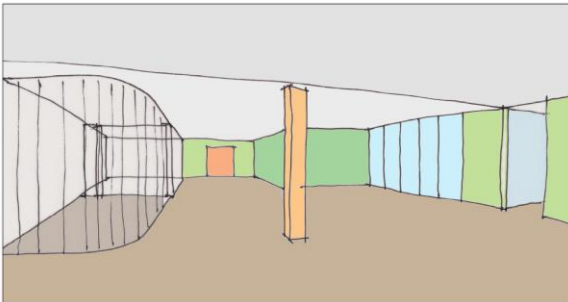
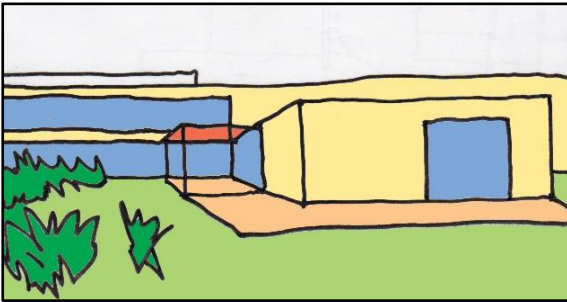
Flexruimten Noord

		143
Hal	A.1.02	23
Vergaderruimte	A.1.03	16
Sanitair	A.1.04-05	
Kantoor	A.1.06	13
Vergaderruimte	A.1.08	21
Vergaderruimte	A.1.07	70

Verbeelding







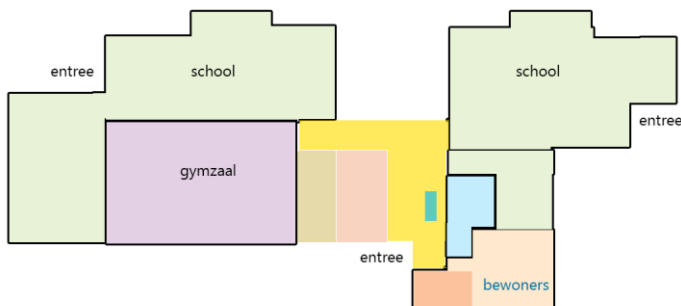
De Rode Beuk als voorbeeld

MFA De Rode Beuk is een multifunctionele accommodatie in Meeden en sinds enkele maanden in gebruik. Het gebouw huisvest schoollokalen, een sporthal en gebruikruimten voor bewoners en verenigingen. In de Rode Beuk in Meeden is dus een multifunctioneel programma gehuisvest. Het dorpshuis in Meeden heeft daarmee een goed vergelijkbaar programma. De plattegrond van De Borgstee wordt getypeerd door een centrale ontsluiting met ingaan aan weerszijden voor de scholen. Vanuit de centrale entree zijn de scholen ook bereikbaar in combinatie met de sporthal functie.



Agenda

		Maand	Lijst	Week	Dag
2020	05 December - 11 December				2022
Zondag (December 5)					
Er zijn geen evenementen op deze datum					
Maandag (December 6)					
1	Volo kindergymnastiek				
	(15:00-16:15)				
2	Dammen (vanaf 15/11 ivm maatregelen geannuleerd)				
	(19:30)				
3	Volo Keep fit				
	(19:30-20:30)				



3 prive (afgelast)
(15:00-20:00)

