

Reactie MFC versus 't Kriekse



**Reactie op de resultaten van het vooronderzoek naar de haalbaarheid van het MFC en daaruit voortvloeiende college besluit en het raadsvoorstel.
06 06 2013**

De eerste indruk is dat zaken objectief zijn vergeleken maar verdere beoordelingen geven een ander beeld.

De eerste vraag die gesteld moet worden is of het redelijk is om een gebouw van 30 jaar oud met een minimale opknapbeurt en mogelijkheden te vergelijken met een nieuwbouw.

Nee! Het spreekt dan ook voor zich dat het college voorstel de voorgestelde keuze begint met 'vanuit kostenoverwegingen' en is de rest van de argumentatie daar verder ondergeschikt aan gemaakt

Het voorstel is gebaseerd op (te) weinig verdieping en een daaruit voortvloeiende heldere weergave van feiten.

Sociaal maatschappelijke thema's worden verder niet meer van belang geacht. Het ziet er naar uit dat de Voorzieningennota veel verder gaat dan menig een zal hebben verondersteld.

Voor Valburg geldt vanuit het Voorstel dat in ieder geval op geen enkele wijze gerekend kan worden op enige ondersteuning (faciliteren) voor zaken die niet gekoppeld zijn aan onderwijstaken.

De inwoners van Valburg moeten maar zien (vooral voor eigen rekening) waar ze verder alle sociaal maatschappelijke activiteiten onder brengen.

Het gaat dan niet alleen over sport- en vrijetijdsactiviteiten maar ook over ouderenopvang, jeugdupvang, reanimatie en EHBO cursussen, prikposten, maatschappelijk werk, etc.

Er valt verder te veronderstellen dat bij het wegvallen van de kerkgebouwen er ook daardoor extra behoefte ontstaan aan ontmoetingsruimten en podia's voor alternatieve diensten en samenkomsten.

Het is niet meegewogen in het Voorstel terwijl dit van groot belang is voor inwoners die niet in staat zijn daarvoor keer op keer naar Elst te trekken.

Er ontbreekt in het Voorstel verder iedere visie op het inspelen op de voornoemde behoeften en ontwikkelingen en daarvoor wordt het Voorbereidingsbesluit in stelling gebracht.

Uit het Voorstel blijkt dat een deel van de verbouwingskosten (met uitzondering van de onderwijstaken) zal worden doorberekend aan de huidige gebruikers van het Kriekske.

Het voorstel gaat zelfs zover dat het huidige beperkte gebruik als argument wordt ingezet en het aan vrijwilligers is 'vooraf' aan te tonen dat na renovatie het "commercieel gebruik" zal toenemen.

Met ander woorden zelfs de minimale opknapbeurt wordt straks voor een niet onbelangrijk deel door de inwoners van Valburg betaald of anders vervalt zelfs deze voorziening!??

Uit het raadsvoorstel:

Argumenten.

Optie1:

Op de beschrijving van deze wordt verderop in de reactie nader ingegaan.

Optie 2: Opknappen van 't Kriekske

Opvallend dat het voorstel begint met de conclusie dat **het gebouw 'meer dan' voldoende ruimte biedt aan de huidige en toekomstige gebruikers** ' zonder dat verder deze wel zeer vergaande conclusie meer wordt onderbouwd .

Nergens is het gebruik van nu of die van in de toekomst gekwantificeerd en alleen al daarom volledig voorbarig of, in onze ogen, onjuist

Het voorstel gaat verder volledig voorbijgaat aan de mening en de ideeën van de Dorpsraad, de werkgroep en het STOV.

Daarnaast is nergens beschreven of en op welke wijze, bij voorbeeld via het stichtingsbestuur van 't Kriekske (STOV), de wensen en eisen van de gebruikers verder zijn geïnventariseerd en zijn meegewogen.

Het begrip 'toekomstbestendig' slaat mogelijk dan ook alleen op de bouwkundige (kwaliteit) van het gebouw zonder dat verder is gekeken naar het gebruik van het gebouw in relatie tot huidige inzichten, voorwaarden en eisen.

Ook iedere beschrijving of opmerking over de kwaliteit van het gebouw in relatie tot de huidige bouwkundig criteria en regelgeving ontbreekt.

Aan de navolgende bouwkundige zaken wordt voorbij gegaan en/of zijn verder niet relevant geacht. De vraag is of de onderzoekers hierop zijn bevraagd en wat daarover de meningen zijn.

- Niet wezenlijk relevant maar wel ter zake doende is het gegeven dat de architectonische uitstraling van zowel het exterieur alsook het interieur weinig uitnodigend is en als zeer gedateerd moet worden aangemerkt.
- Ondanks de positieve conclusie voldoet het gebouw vervolgens 'in brede zin' niet aan 'de eisen van het huidige bouwbesluit.
- De energie normen worden nu en in de toekomst niet gehaald en het gebouw is dan ook als absoluut 'als niet duurzaam te bestempelen'.
- De klimaat beheersing laat veel te wensen over (veel klachten) terwijl de suggestie wordt gewekt dat er geen noodzaak voor vervanging lijkt.
- Warmte technisch zijn er problemen terwijl de ventilatie van het hele gebouw, zeker ten aanzien van de huidige inzichten en regelgeving, als absoluut als onvoldoende moet worden aangemerkt.

De structuur en de logistiek in het gebouw zijn zeer gedateerd.

1. Onbegrijpelijk hierbij is het gemis aan de vaststelling dat de gymzaal en de daarbij behorende ruimten op alle fronten niet voldoen aan de normeringen en richtlijnen van het KVLO die in 2006 zijn opgesteld en bij alle nieuwbouwprojecten wordt aangehouden.
2. De gymzaal wordt, mede door alle beperkingen, slechts gebruikt voor recreatief volleybal en badminton en is niet geschikt voor zaalsporten op wedstrijd niveau (lees uitwisseling met ander sportverenigingen)
Daardoor is het voor nu en in de toekomst niet mogelijk deze verenigingen meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.
Het werkt dan ook belemmerend op de ontwikkeling van nieuwe initiatieven.
3. De gymzaal is daarnaast 'te klein' om vanuit de inzichten van het huidige onderwijs te onderrichten.
 - De relatie tussen de kleedruimten en de gymzaal laat ernstig te wensen over.
 - De gymzaal is voor bezoekers/ouders/leerkrachten alleen toegankelijk via de kleedkamers van de jongens en meisjes en dat moet in 'deze tijd' als absoluut onwenselijk worden aangemerkt.

- De leerkracht heeft verder, bij de voorbereiding van de les, geen gelijktijdig zicht op de ingangen van de kleedkamers en de zaal.
- De berging voor gymtoestellen en verdere attributen is te klein en biedt ook dat gegeven beperkingen ten aanzien van het onderwijs.
- Er is geen sprake van een gebalanceerde ventilatie, verwarming en er is dan ook geen verantwoorde klimaat beheersing.

Op een vraag over het al dan niet meewegen van deze conclusies hierbij een tekenend citaat uit een ambtelijke reactie:

Het klopt inderdaad dat de zaal van 't Kriekske niet voldoet aan de nieuwe normeringen (is overigens een advies en geen eis!). Hierin is in het voorstel ook rekening mee gehouden. Een vergroting van deze gymzaal is vanuit kosten oogpunt bewust niet meegenomen in de varianten, omdat de kosten voor renovatie nu al erg hoog zijn. Daarnaast voldoet de huidige zaal wel voor onderwijsdoeleinden en het is daarom niet noodzakelijk c.q. verplicht om deze zaal hiervoor te vergroten. Bij een nieuwbouw van een gymzaal wordt tegenwoordig uiteraard wel rekening gehouden met de nieuwe normeringen.

Deze relevante 'ambtelijke' informatie is een antwoord op een door ons gestelde vraag omdat wij hierover niets in het raadsvoorstel tegenkwamen en niet verder is beschreven.

Over de invalide toegankelijkheid kunnen wij kort zijn.

Absoluut en op 'alle fronten' schiet hier het gebouw te kort voor alle sociaal maatschappelijke activiteiten die zich richten op de minder mobile inwoners van Valburg. Het gebouw is ook hiervoor ongeschikt.

Conclusie optie 2.

Een vergelijk met een nieuwbouw accommodatie is in alle redelijkheid, op basis van hetgeen wordt beschreven, absoluut niet te maken.

Hier worden appels met peren vergeleken.

Zo is het volledig voorbij gaan aan de vernieuwende inzichten over duurzaam bouwen, een gemeente onwaardig!

In het voorstel is ook daarover niets te vinden.

Dat de energiekosten voor het gebouw jaarlijks nu al jaarlijks ruim € 15.000,-- hetgeen vermeld ha mogen worden, zeker daar waar wordt verondersteld dat de bestaande installaties mogelijk niet vervangen hoeven te worden.

Investeren in de toekomst is investeren in duurzaamheid!

Het onderzoek naar het toekomstig gebruik van 't Kriekske' mist veel belangrijke onderzoeksfacetten en zijn er, om niet begrijpelijke redenen, belangrijke conclusies buiten beschouwing gelaten.

Los van de vraag of het al dan niet als alternatief kan dienen voor een 'MFC nieuwe stijl' voldoet 't Kriekske niet aan redelijke kwaliteitseisen maar voldoet het daarnaast niet aan de wensen van de inwoners van Valburg.

Het voorgestelde budget zal daarin geen verandering brengen. Daarnaast wordt er voorbijgegaan aan kansen voor een herontwikkeling, denk aan woningbouw, van de bestaande locatie. Al dan niet met gebruikmaking van het huidige gebouw

In tegenstelling tot de op ander locaties in de gemeente gewaardeerde opbrengstmogelijkheden van gebouwen en gronden worden die van 't kriekske wel erg laag aangemerkt.

De waardering in het voorstel beperkt zich tot een boekwaarde van € 102.554,-- voor het gebouw en wordt er daarnaast totaal € 56.745, -- op het gebouw afgeschreven. Uit het kostenoverzicht is op te maken dat de waarde van het perceel voor € 220.000.—wordt opgevoerd zonder dat deze laatste in het voorstel niet nader wordt geduïd.

Het gebouw blijkt feitelijk al bijna afgeschreven.

Bij een verkoop van het gebouw en de locatie of een herontwikkeling voor woningbouw lijkt ons dat, zelfs in deze wat onzekere tijd, marktpartijen graag deze ontwikkelingen nu of op enig termijn op zich zouden willen nemen.

Voor zover wij kunnen beoordelen is het perceel zo'n 2800 mtr² groot en laat de marktprijs veronderstellen dat alleen al voor het perceel, eerder op minmaal op € 550,000,-- kan worden geschat en dan zijn wij nog aan de voorzichtige kant

Ook ten aanzien van de financiële onderbouwing en de wijze waarop deze is weergegeven zijn er vraagtekens te plaatsten.

- De jaarlijkse exploitatie lasten vragen om een nadere heldere toelichting omdat onduidelijk is welke exploitatie kosten worden toegedacht aan het sportgedeelte en aan het sociaal maatschappelijk gedeelte.
- De verbouwing van de school is, in verband met de huisvesting van de BSO, wel meegenomen in de kostenberekening van het MFC maar is niet meegenomen bij het opknappen van het Kriekske?

Realisatie en de wenselijkheid van nieuwbouw:

Ook hier zijn ten aanzien van de conclusies onder **optie 1** een aantal kanttekeningen te plaatsen en worden ook hier enkele essentiële afwegingen wel beschreven maar voor een belangrijk deel buiten beschouwing gelaten.

Allereerst de gymzaal (gymzaal plus)

Hier geldt dat in het voorstel nagenoeg geen aandacht wordt besteed aan de grote voordelen die deze gymzaal biedt en zijn die verder behoorlijk onderbelicht.

1. Er wordt niet verwezen naar de grote voordelen die deze nieuwe grotere gymzaal biedt zoals het beter in kunnen spelen op nieuwe inzichten vanuit sportonderricht. Tevens biedt deze zaal extra ruimte en mogelijkheden voor nieuwe les methodiek.
2. Er is sprake van een structurele verbetering van de logistieke functies en het daardoor verkrijgen van beter toezicht op kleedruimtes en de zaal.
3. De zaal biedt naast de mogelijkheden dat volleybal en badminton in competitie verband kan worden beoefend goede mogelijkheden voor meer sportactiviteiten zoals zaalvoetbal, zaalhockey etc. en zal zeker leiden tot nieuwe initiatieven vanuit de Dorpsgemeenschap.

Dat de jeugd van Valburg hiervoor nu is aangewezen op de accommodaties van andere kerkdopen en Elst wordt ook buiten beschouwing gelaten.

Algemene ruimten:

Er wordt een scherpe scheidslijn getrokken tussen het gebruik van de gymzaal en de overige ruimten. inclusief de koppeling tussen het horecapand en de zaal.

In het voorstel wordt daarbij gerefereerd aan de aanbevelingen van de voorzieningen nota en leidt dit tot vergaande vaststellingen.

Vanuit het gehanteerde toetsingskader van de voorzieningennota wordt de conclusie getrokken dat de samenleving verder voor haar sociaal maatschappelijke behoeften en accommodaties de verantwoordelijkheden neemt.

Volgens de conclusie in het raadsvoorstel geldt dit nu dus niet alleen voor de exploitatie maar dus blijkbaar ook voor het kunnen beschikken over de benodigde ruimten en of gebouwen.

De samenleving heeft , volgens de conclusies, vanaf nu zelf zorg te dragen voor het faciliteren (huren,bouwen) van de benodigde accommodaties.

Hoe zich dat verhoudt tot gemeenschappelijke verantwoordelijkheden (lees gemeente bestuur) voor ouderenopvang, jeugdopvang en overige sociaal maatschappelijke zaken is de vraag.

Hoe zich dat verhoudt tot de voorzieningen in de overige kerkdorpen en Elst is een vraag.

Bij het voorstel 'MFC nieuw stijl speelt juist de ruimte tussen de gymzaal en de horeca een belangrijke rol in het vage gebied tussen eigen verantwoordelijkheden (lees verenigingen) en gemeenschappelijke verantwoordelijkheden (lees ouderen zorg, jeugdopvang etc.) en is de vraag of de inwoners van Valburg hiervoor de volledige investering en exploitatielasten moeten dragen.

Deze lijn doortrekken naar 't kriekske betekend overigens dat een belangrijk gedeelte van de renovatiekosten (groot of klein) evenzogoed door de inwoners van Valburg moet worden gedragen.

Waar er volgens het voorstel in het Dorp Valburg verder 'goede alternatieven' zijn te vinden voor de voornoemde zaken, wordt verder niet beschreven en zal ook nader moeten worden onderbouwd.

De ruimtelijke inpassing.

Er is zo'n kleine € 65.000,-- geïnvesteerd in de onderzoeken naar de wenselijkheid en de locatiekeuze voor een nieuwe accommodatie.

In het raadsvoorstel wordt op de onderzoeksresultaten niet nader ingegaan en beperkt het zich tot een zeer beknopte beschrijving van het een en ander.

Het gaat deels zelfs volledig voorbij aan eerdere aanbevelingen en conclusies uit de diverse onderzoeken .

Wij beperken ons hierover verder voorsnog even tot enkele kanttekeningen.

- Het spreekt voor zich dat er bij de verdere uitwerking van onze voorstudies nog zaken nader getoetst moeten worden.
- Daarvoor hebben wij het voorstel verder uitgewerkt en is het slechts nog een kleine stap dat op schetsontwerp niveau voor te leggen zodat het verder op de beschreven criteria feitelijk getoetst kan worden.
- Het vanuit de voorstudies uitgewerkte schetsontwerp 'MFC nieuwe stijl' is 'op hoofdlijnen', mede ten aanzien van de ruimtelijke criteria en maatvoering, afgestemd op de aanbevelingen van het door de gemeente ingeschakelde stedenbouwkundige bureau Oostzee en past binnen de door het bureau uitgewerkte adviezen en de daar onderliggende visie.

De ontsluiting van de accommodatie beperkt zich in die visie niet alleen tot de toegankelijkheid van de nieuwe accommodatie maar dient het onderzoek deel uit te maken van de al eerder gewenste herinrichting van het Molenhoekplein en de ontsluiting/aansluiting op de daarachter liggende nieuwbouwwijk.

Het voorstel biedt zelfs uitgelezen mogelijkheden de herinrichting van het Molenhoekplein en de daaraan in ontwikkeling zijnde woonwijk in een brede ontwikkelingsvisie op te nemen.

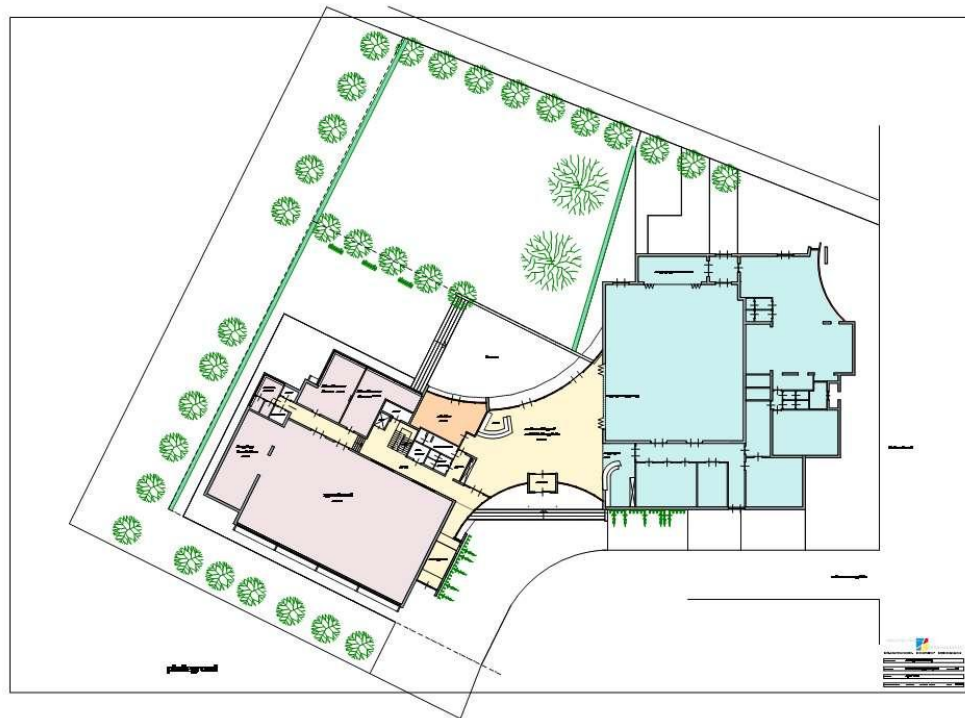
Dat op dit moment de ontwikkelingen van de geplande maar wel inmiddels deels gerealiseerde nieuwbouwwijk even op een laag pitje staan doet niets af aan het gegeven dat deze ontsluitingen ook zonder MFC aan de orde komen.

Het is te kort door de bocht de ontsluiting dan ook alleen van toepassing te verklaren op de nieuwe accommodatie. Een breder onderzoek is dan ook op zijn plaats.

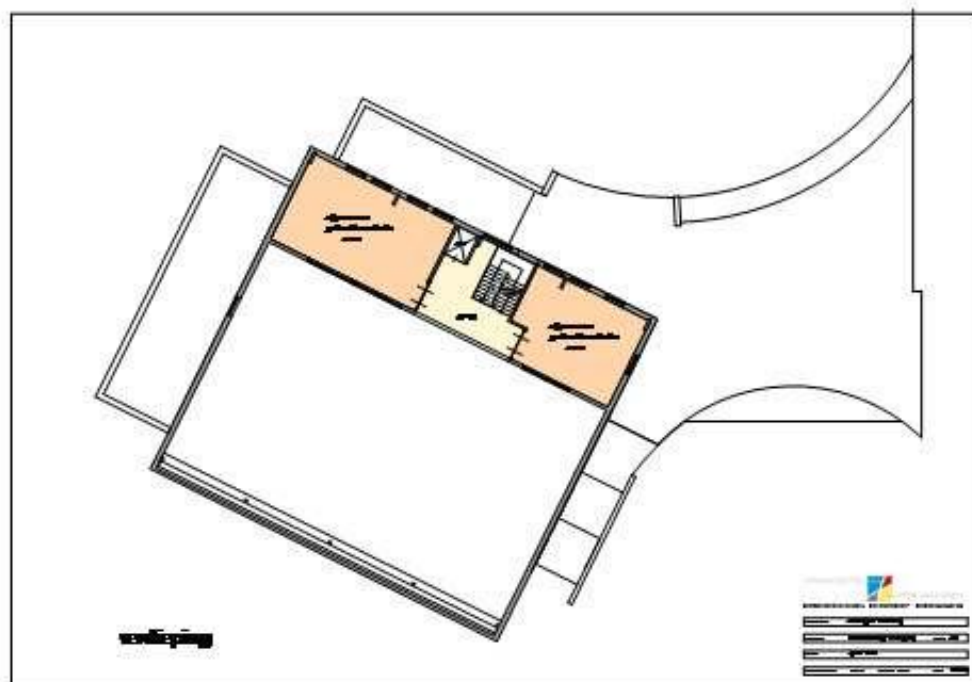
Uit het voorstel blijkt geen verdere visie op de ontwikkelingen van het Molenhoekplein, de ontsluiting van de daar achterliggend wijk en de kansen om juist nu het centrum van Valburg op te waarderen en toekomstbestendig te maken.

De in nauw overleg met de dorpsraad, de werkgroep en het STOV opgestelde wensen, die zijn vertaald in een vergaande studie, verdienen een beter kans dan nu uit het raadsvoorstel blijkt. Juist het in samenspraak ontwikkelde plan biedt uitgelezen kansen om inhoud te geven aan de ideeën achter de Voorzieningen nota waarin wordt gepleit voor een samenhang tussen gemeenschappelijke en eigen verantwoordelijkheden.

De noodzaak voor een wijziging van het bestemmingsplan c.q. ambtelijke inspanningen mogen dergelijke kansen niet doorkruisen.



PLATTEGROND



VERDIEPING