

Inrichtingsplan Activiteitenzone Giessenburg

Aangepaste versie recreatieve deel



6 juni 2018
Status: versie 1.0

Inhoud

1: Inleiding.....	3
2: Aanleiding en achtergrond.....	4
3: Het Plan.....	6
3.1. Deelgebied 2: Recreatieve deel en het Park.....	6
3.1.1. Verenigingsgebouw	6
3.1.2. Beachvolleybalvelden.....	7
3.1.3. Parkeren de Doetsekom	8
3.1.4. Inrichting van het park	8
3.1.5. MTB parcours	9
3.1.6. Ruimtelijke procedures	9
4: Rollen en verantwoordelijkheden.....	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Deelgebied 2:	9
4.2.1. De Doetsekom	9
4.2.2 Oranje Brigade.....	10
4.2.3 Omnisportvereniging Vridos.....	10
4.2.4 De Halte	10
4.2.4 Da Capo	10
5: Afspraken en overeenkomsten	11
6: Financiële haalbaarheid	12
6.1. Kosten park/openbare ruimte	12
6.2. Subsidie bouw verenigingsgebouw	12
7: Risico's.....	13
Bijlage 1: Financiële verantwoording Activiteitenzone juni 2018.....	14
Bijlage 2: Aanvraag subsidie verenigingsgebouw de Doetsekom	14
Bijlage 3: Inrichtingsplan versie 16 mei 2018	15

1: Inleiding

De Activiteitenzone Giessenburg is in ontwikkeling. De basis daarvoor is gelegd in het raadsbesluit van 31 maart 2016 waarin het schetsplan is vastgesteld en een uitvoeringskrediet vrij is gemaakt om dit plan mogelijk te maken. Op 1 juni 2017 heeft de raad het inrichtingsplan voor de hele Activiteitenzone vastgesteld inclusief de aanpaste grondexploitatie waarin het plan financieel is verantwoord.

In de raadsinformatiebrief uit februari 2018 (2018/02) is gemeld dat mede door het aansluiten van Da Capo bij de ontwikkeling van het verenigingsgebouw de locatie van het nieuw te bouwen verenigingsgebouw opnieuw werd overwogen. Deze heroverweging heeft geleid tot een door alle betrokken verenigingen gedragen keuze voor een andere locatie van het verenigingsgebouw binnen de Activiteitenzone.

Deze aanpassing leidt tot een aangepast inrichtingsplan voor het park en het terrein rondom het zwembad. Die wijzigingen worden in dit inrichtingsplan verwoord. Dit inrichtingsplan is daarmee een aanvulling op het door de raad vastgestelde plan. Voor het sportdeel blijft het vastgestelde inrichtingsplan uit juni 2017 de basis.

In dit aanvullende inrichtingsplan wordt kort de aanleiding geschetst. Vervolgens wordt ingegaan op de rollen en de verantwoordelijkheden ten aanzien van het verenigingsgebouw. Tenslotte wordt stil gestaan bij de financiële haalbaarheid, de risico's en de maatregelen die zijn getroffen om deze risico's te beheersen.

2: Aanleiding en achtergrond

De directe aanleiding voor het wijzigen van het inrichtingsplan voor het recreatieve deel is de komst van Da Capo. Deze vereniging is als gebruiker aan het verenigingsgebouw toegevoegd.

Da Capo is samen met de gemeente al jaren op zoek naar een nieuwe accommodatie. De huidige accommodatie aan de Brederodestraat in Giessenburg is aan vervanging toe. Gezien de bouwkundige staat van dit gebouw is de druk om een nieuwe accommodatie te vinden groot.

In samenspraak met de gemeente zijn verschillende opties verkend. Die opties hadden vooral betrekking op de voormalige bibliotheek in Giessenburg.

De verkoop van het pand aan Da Capo was voor de vereniging niet haalbaar en ook een commerciële huur kon door de vereniging niet worden opgebracht. Ook was het onzeker of de vereniging in staat zou zijn om bijvoorbeeld het onderhoud van het pand voor haar rekening te nemen.

Een aantal van deze nadelen wordt voorkomen door Da Capo onderdeel uit te laten maken van het verenigingsgebouw binnen de Activiteitenzone.

- Hoe meer verenigingen van het gebouw gebruik maken hoe meer mogelijkheden er ook ontstaan voor de Doetsekom om het gebouw op termijn succesvol te exploiteren.
- Wanneer de basis van het verenigingsgebouw wordt verbreed (meer verenigingen doen mee) dan wordt ook het draagvlak voor het succesvol maken van deze nieuwe voorziening voor de kern Giessenburg verbreed en verstevigd.
- De verenigingen delen samen de verantwoordelijkheden ten aanzien van onderhoud en exploitatie. Wanneer Da Capo die verantwoordelijkheid alleen draagt voor een eigen gebouw dan is dat kwetsbaar.
- Nu Da Capo een nieuwe locatie vindt in het verenigingsgebouw vallen de huidige locatie en de bibliotheek als alternatieve locaties vrij. Deze locaties kunnen worden herontwikkeld ten behoeve van andere voor het dorp belangrijke functies.
- De verplaatsing van Da Capo naar de rand van het dorp in een nieuw gebouw zal de kans op geluidsoverlast voor omwonende aanzienlijk verminderen.

Wanneer het verenigingsgebouw onderdak biedt aan Da Capo is het huisvestingsprobleem voor de toekomst opgelost en is het muziekonderwijs voor Giessenburg veilig gesteld.

Deze extra gebruiker vraagt wel extra ruimte waardoor het gebouw groter wordt.

Deze vergroting van het gebouw heeft zowel ruimtelijke als financiële consequenties.

Ruimtelijk:

In het inrichtingsplan zoals dat in juni 2017 is vastgesteld is het verenigingsgebouw midden in het park gesitueerd. Deze locatie leent zich alleen voor een relatief klein gebouw. Een groter gebouw over 2 lagen heeft een te grote ruimtelijke impact. Aanvullende functies als fietsparkeerplaatsen nemen bovendien een aanzienlijk oppervlak van het park in beslag. Het heeft daarom de voorkeur om het gebouw en de parkeervoorzieningen te koppelen aan de huidige entree en parkeerplaatsen van de Doetsekom.

Om die reden is het inrichtingsplan voor het park en de omgeving van de Doetsekom op deze ontwikkeling aangepast. Het bouwplan voor het nieuwe verenigingsgebouw is als bijlage 1 bij dit inrichtingsplan opgenomen.

Financieel, bouw, exploitatie gebouw en exploitatie de Doetsekom.

Een groter gebouw is duurder. Een separate notitie die als bijlage 2 bij dit inrichtingsplan is opgenomen geeft inzicht in de financiële situatie.

Deze notitie maakt inzichtelijk hoe de hogere bouwkosten zijn opgebouwd. Deels natuurlijk omdat er een groter gebouw wordt neergezet maar ook de stijging van de bouwkosten heeft een aanzienlijk effect. Tenslotte is in het ontwerpproces gebleken dat het aantal vierkante meters op basis waarvan het bouwbudget is berekend te krap was bemeten.

Het ontwerp en de raming van de bouwkosten, minus de bijdragen die de verenigingen zelf in geld dan wel zelfwerkzaamheid inbrengen, is dan de basis voor de aanvraag van extra subsidie voor de bouw. Deze extra subsidie is verantwoord in de aanvraag die daarvoor door de Doetsekom is opgesteld.

Naast de bouw is uiteraard de exploitatie van het gebouw van belang. Tegenover de kosten staan de (huur) inkomsten van de verschillende gebruikers. Ook aan de exploitatie van het gebouw dragen de verenigingen bij in de vorm van onderhoud, schoonmaak etc. De exploitatie van het gebouw sluit ten minste op termijn boven 0 en draagt daarmee bij aan de exploitatie van de Doetsekom als geheel.

Het nieuwe gebouw biedt tenslotte de mogelijkheid om in horeca, activiteiten, seizoen verlenging etc bij te dragen aan de exploitatie van de Doetsekom.

Uit de berekeningen blijkt dat de exploitatie van de Doetsekom in een aantal jaar positief is. Het nieuwe gebouw levert daar een belangrijke bijdrage aan.

Het nieuwe verenigingsgebouw biedt zo aan de ene kant plaats aan de activiteiten van een aantal verenigingen uit Giessenburg, biedt een oplossing voor de accommodatie problemen van Da Capo en draagt bovendien bij aan het behoud van de Doetsekom. Die basis kan in de toekomst worden verstevigd wanneer meer verenigingen gebruik gaan maken van het gebouw en de activiteiten die vanuit het gebouw worden ontplooid worden uitgebreid.

Daarmee wordt invulling gegeven aan belangrijke doelstellingen uit het kernplan voor Giessenburg dat door de bewoners van Giessenburg in samenwerking met de gemeente is opgesteld. Het kernplan heeft als doel het bevorderen van de synergie in het dorp. Middel daarvoor is het creëren van goede voorzieningen op sportief en recreatief terrein. In dat kader worden in dit kernplan enkele conclusies getrokken.

- 1. Het verenigingsleven in Giessenburg is sterk ontwikkeld. Er is veel drang naar initiatieven en ontwikkeling daarvan maar het ontbreekt aan ruimte. Ook wordt geconstateerd dat de huidige sporthal een knelpunt vormt. De oplossing wordt gezocht in een intensivering van het gebruik van het sportpark aan de Kerkweg. Dat gebied leent zich voor verdere intensivering van het huidige gebruik.*
- 2. Intensivering van dat gebruik valt uiteen in 2 delen. Het gebied rondom de sportvoorzieningen (TVG, de nieuwe sporthal en de VV Peursum) en het gebied rondom de Doetsekom. Het groen/blauwe park ligt hier als voorziening tussen waarbij het een brugfunctie vervult om beide gebieden ruimtelijk met elkaar te verbinden.*

De bouw van de nieuwe sporthal en de ontwikkeling van een nieuw verenigingsgebouw dragen bij aan het behalen van de doelstelling uit het kernplan.

3: Het Plan

Het inrichtingsplan zoals dat in de raad is vastgesteld vormt de basis voor deze uitwerking van het inrichtingsplan van het recreatieve deel. In het inrichtingsplan worden de nieuwe functies ingepast. De openbare ruimte daarom heen wordt op hoofdlijnen vorm gegeven. Duidelijk wordt waar wordt geparkeerd en hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn.

Deelgebied 1, het sportdeel, blijft op hoofdlijnen ongewijzigd. Belangrijkste wijziging in het recreatieve deel (deel 2) is de verplaatsing van het verenigingsgebouw en alle daaraan verbonden functies naar de rand van het park. Het park wordt daarmee veel minder dan in het oude plan "belast" met nieuwe functies. Het park wordt ook extensiever gebruikt wat ook andere eisen stelt aan de inrichting, bijvoorbeeld wat betreft verlichting en kruisingen tussen paden en de MTB route. Waar het vorige plan, vanwege de hoge gebruiksintensiteit, uitging van verlichte paden en ongelijkvloerse kruisingen wordt in dit aangepaste ontwerp geen verlichting in het park toegepast en worden de kruisingen gelijkvloers uitgevoerd. Het belangrijkste pluspunt van het gewijzigde inrichtingsplan is het draagvlak dat voor dit plan bestaat onder alle betrokken verenigingen.

3.1. Deelgebied 2: Recreatieve deel en het Park

Het recreatieve deel kent een aantal hoofdfuncties:

- Verenigingsgebouw
- Beachvolleybalvelden
- Parkeren de Doetsekom
- Inrichting van het park
- MTB-track

3.1.1. Verenigingsgebouw

Het verenigingsgebouw wordt gerealiseerd aan de zuidoostkant van het plangebied en ter hoogte van de huidige entree van de Doetsekom. Het gebouw heeft 1 hoofdmassa en een in de erfafscheiding geïntegreerde ondergeschikte bouwmassa. De entree van het zwembad is in de hoofdmassa gesitueerd. De andere verenigingen die van het gebouw gebruik maken bereiken het gebouw via de hoofdentree in het midden van het gebouw.

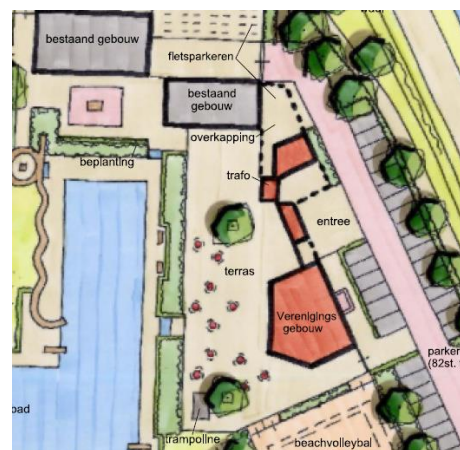
Op de eerste verdieping van het gebouw zijn de oefen- en repetitieruimtes van Da Capo. Ook op de eerste verdieping is een terras van waaraf er zicht is op het zwembad.

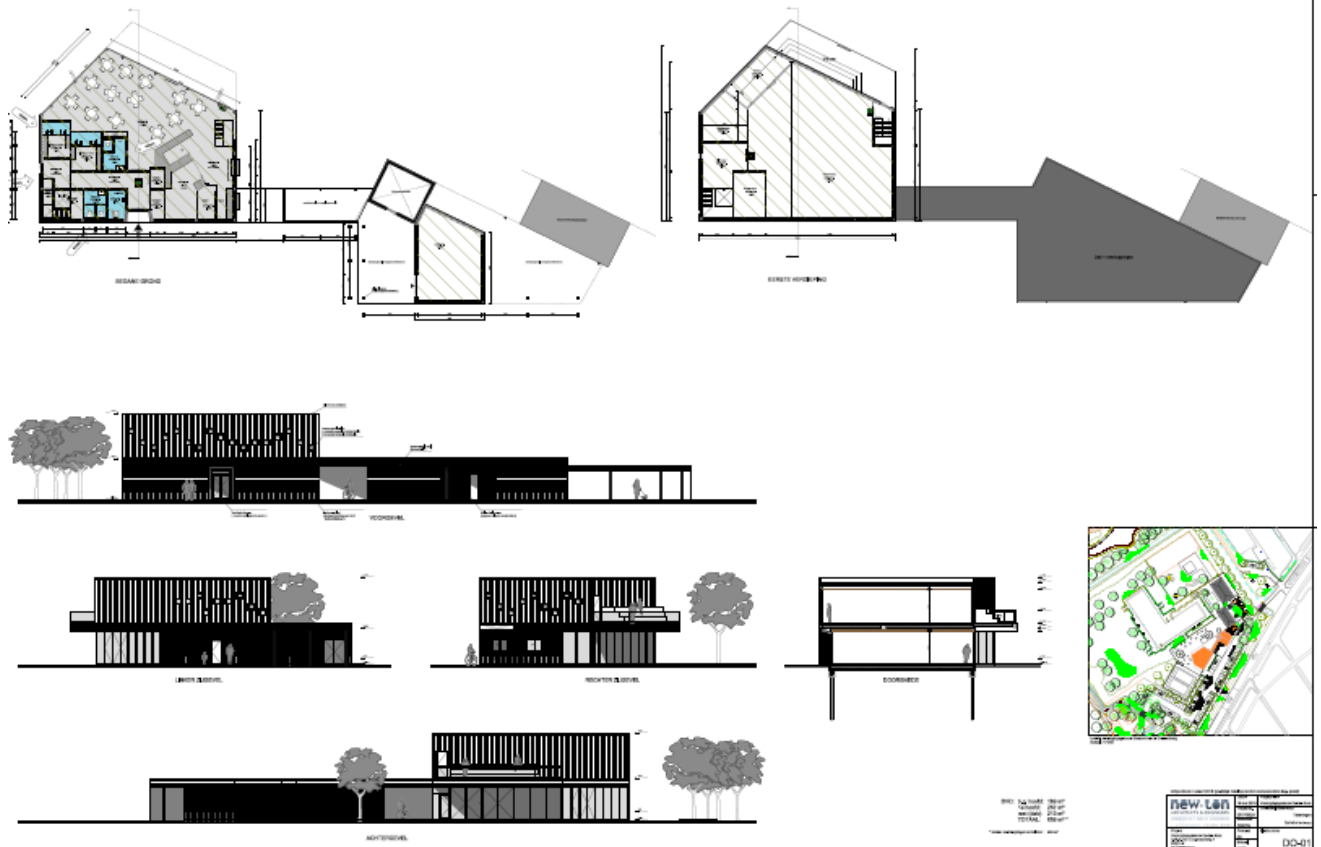
Op de begane grond is de hooftruimte van het gebouw gesitueerd. Van deze ruimte kunnen de verschillende verenigingen gebruik maken voor de uitoefening van de aan de vereniging gekoppelde activiteiten. In deze ruimte is een bar die is gekoppeld aan de keuken en de entree van het zwembad.

Op de begane grond zijn voorts de douches, toiletgroepen, berguimtes en technische ruimtes te vinden. De op het terrein aanwezige trafo wordt ingepast in het ontwerp en middels een afscheiding in dezelfde materialen verbonden aan het hoofdgebouw. In deze afscheiding die aansluit op de bestaande bouw van het zwembad is ook de bergruimte van de MTB vereniging de Oranje Brigade opgenomen.

Het totale oppervlak van het gebouw is circa 660 m² bvo. De hoogte van het gebouw is maximaal 8 meter.

In de bijlage 1 bij dit inrichtingsplan is het ontwerp van het verenigingsgebouw opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de plattegronden en de gevelontwerpen.





3.1.2. Beachvolleybalvelden

Naast het verenigingsgebouw worden twee beachvolleybalvelden aangelegd. Die velden worden gebruikt voor de volleybaltak van Vridos. Wedstrijden zijn vanaf het terras te volgen. Wanneer Vridos geen gebruik maakt van de velden kunnen die worden gespeeld door gasten van het zwembad. Deze nieuwe activiteit is een mooie aanvulling op alles wat er in en om het zwembad te doen is.



3.1.3. Parkeren de Doetsekom

Het huidige parkeerterrein is ook in de nieuwe situatie het parkeerterrein voor de Doetsekom en de overige gebruikers van het verenigingsgebouw. Op het huidige terrein is plaats voor circa 60 auto's.

De parkeerbehoefte voor het zwembad de Doetsekom bedraagt op piekmomenten circa 125 parkeerplaatsen. Voor de muziekvereniging Da Capo zijn op basis van de parkeernorm circa 29 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het aantal keer dat de parkeerbehoefte van zowel het zwembad als Da Capo samenvallen blijft beperkt tot de warme dagen. Dat gebeurt hooguit enkele keren per jaar.

De te realiseren parkeerruimte bij de Doetsekom gaat ten koste van het park. Dus hoe meer parkeerplaatsen er gerealiseerd worden hoe minder groen er over blijft en hoe minder aantrekkelijk de gehele Activiteitenzone wordt. Zeker gezien het beperkte aantal piekdagen van de Doetsekom is het niet wenselijk om de volledige theoretische parkeerruimte te realiseren. De oplossing die dan wordt geboden voor de piekmomenten weegt niet op tegen het kwaliteitsverlies buiten die piekmomenten om.

Doordat de piekmomenten voor de Doetsekom met name in de zomer(vakantie) liggen wanneer de activiteiten bij de overige gebruikers van de Activiteitenzone beperkt zijn, kan het parkeerterrein bij het voetbalterrein op zeer drukke dagen gebruikt worden door bezoekers van het zwembad. Via de paden door het park kan de Doetsekom worden bereikt. Daarom kan worden volstaan met de aanleg van 100 parkeerplaatsen bij de Doetsekom / Da Capo. Deze 100 plaatsen zijn verdeeld over het hoofdparkerterrein (80 plaatsen) en het overloopparkerterrein (20 plaatsen). Het overloopterrein wordt uitgevoerd in een halfverharding.

Voor het verenigingsgebouw worden een aantal MIVA parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ook is ruimte gereserveerd voor fiets parkeren, deels overdekt en geïntegreerd in de erfafscheiding en deels ter hoogte van de huidige entree van het zwembad.



3.1.4. Inrichting van het park

Naast de al beschreven functies biedt het park ruimte aan veel groepen gebruikers. De huidige padenstructuur blijft waar mogelijk gehandhaafd. Bij de herinrichting wordt er rekening mee gehouden dat delen van het park ook voor rolstoelen en rollators bereikbaar moet zijn.

De huidige voorziening voor jongeren langs de Kerkweg blijft op ongeveer diezelfde locatie gehandhaafd. Aangezien de op het huidige afdak aangebrachte graffiti een emotionele waarde heeft zal worden getracht deze te behouden. Op deze plek worden ook speelvoorzieningen gerealiseerd, mogelijk in combinatie met een voetbalkooi.

Het park is ook de plek waar water wordt aangelegd dat nodig is voor de compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Het nu ingetekende oppervlak aan water is voldoende om de noodzakelijke watercompensatie als gevolg van de toename van het bebouwd en verhard oppervlak te realiseren. Inmiddels is op basis van het voorliggende ontwerp een watervergunning afgegeven door het waterschap.

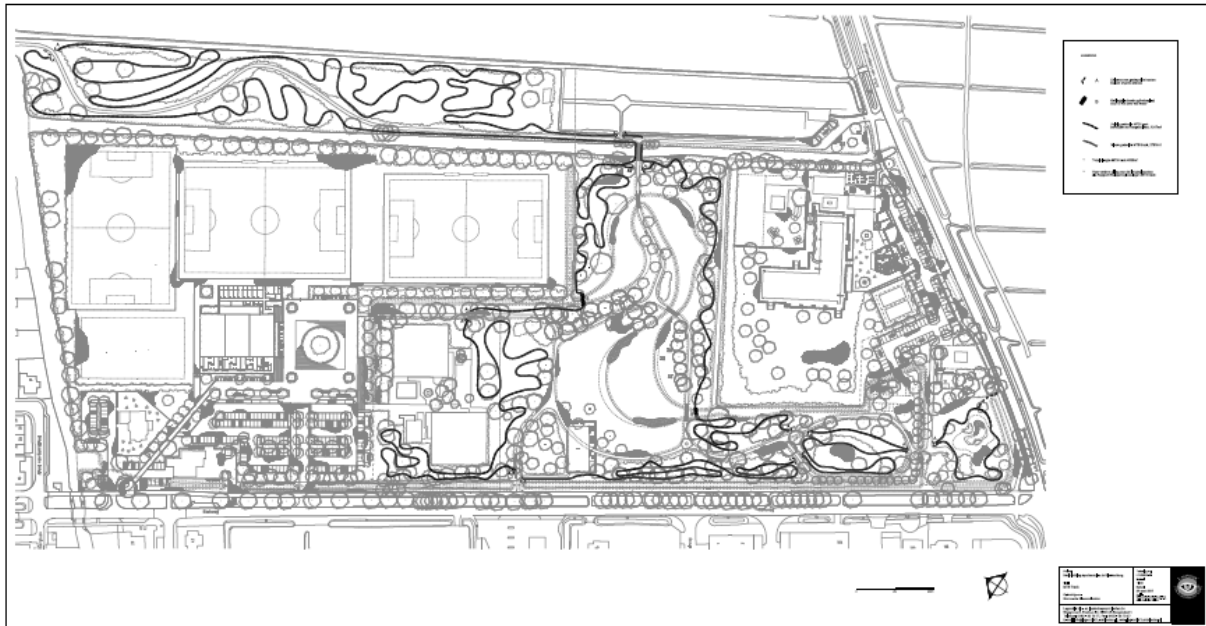
In de keuze voor de materialen en uitgangspunten voor het ontwerp is rekening gehouden met het toekomstige beheer en het beperken van de kosten daarvan. Een belangrijke doelstelling van "Duurzame Buitenruimte" is bovendien de buitenruimte aan te laten sluiten bij de behoeften in de samenleving. De herinrichting van het park verbreedt de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk en sluit daarmee aan bij deze doelstelling.

In het park wordt geen verlichting aangelegd. De parkeerplaatsen worden (deels) wel voorzien van verlichting.

3.1.5. MTB parcours

Ook het MTB parcours dat nu een ronde van circa 3,8 kilometer door het park maakt komt in de nieuwe situatie terug. In de onderstaande schets is het parcours ingepast in het nu voorliggende ontwerp. De lengte van de huidige route kan zeker worden gehandhaafd en wellicht kan de route zelfs worden verlengd. Hierbij zal zowel aandacht zijn voor de wensen van de MTB-ers als voor de andere gebruikers van het park.

Een belangrijk knelpunt in de route is de brug over de wetering. Deze brug wordt verbreed om gevaarlijke situaties te voorkomen.



3.1.6. Ruimtelijke procedures

Het inrichtingsplan vormt ook de basis voor de ruimtelijke procedures.

Voor het sportdeel is die procedure nagenoeg afgerond. Voor het recreatieve deel moet deze procedure nog worden doorlopen.

4: Rollen en verantwoordelijkheden

4.1 Algemeen

Bij het ontwerp en de realisatie van de Activiteitenzone zijn veel partijen betrokken. De betrokkenheid van elke partij verschilt. Ook de verantwoordelijkheid die wordt genomen in bijvoorbeeld de uitvoering verschilt per partij.

Naast het ontwerp zijn afspraken over die rolverdeling ten minste van even groot belang voor een succesvol vervolg. In dit hoofdstuk wordt voor het recreatieve deel waarin het verenigingsgebouw is gesitueerd een overzicht gegeven van de betrokken partijen, hun huidige en toekomstige rol en de verantwoordelijkheid die zij dragen bij de ontwikkeling van de Activiteitenzone.

4.2 Deelgebied 2:

4.2.1. De Doetsekom

Huidige situatie: Stichting de Doetsekom heeft de ondergrond van het zwembad in erfpacht verkregen van de gemeente Giessenlanden. De gebouwen, het bad en de installaties zijn eigendom van de stichting. De Doetsekom is na verzelfstandiging (afbouw subsidierelatie) zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van zwembad.

Ontwikkeling: met de komst van een nieuw verenigingsgebouw annex nieuwe entree van het zwembad verandert er veel voor de Doetsekom. De Doetsekom draagt bij aan de financiering van het verenigingsgebouw en vraagt voor het overige deel subsidie aan bij de gemeente Giessenlanden. Samen met de andere verenigingen dragen zij de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het gebouw. De Doetsekom exploiteert in samenwerking met een pachter de horeca in het nieuwe gebouw. De inkomsten uit pacht, huur en horecaomzet moeten bijdragen aan het terugdringen van het exploitatietekort van de Doetsekom en dus bijdragen aan het behoud van het zwembad voor Giessenburg. Ook middels de organisatie van evenementen dragen de betrokken partijen bij aan het terugdringen van het exploitatietekort van het zwembad.

Nieuwe situatie: De Doetsekom is eigenaar van het nieuw gebouwde pand. De erfpachtovereenkomst met de gemeente is aangepast aan de nieuwe situatie. Samen met de verenigingen wordt het gebouw beheerd en geëxploiteerd. Verenigingen onderling leggen de afspraken die daarover zijn gemaakt vast in bijvoorbeeld een gebruikersovereenkomst.

4.2.2 Oranje Brigade

Huidige situatie: De Oranje Brigade heeft een MTB track aangelegd in het park. Hiervan wordt door leden van de club en ook tijdens evenementen veelvuldig gebruik gemaakt. Er is behoefte aan een locatie van waaruit de activiteiten van de club kunnen worden georganiseerd.

Ontwikkeling: De Oranje Brigade draagt bij aan de bouw en aan het beheer van het nieuwe verenigingsgebouw. In het vernieuwde park wordt de MTB route opnieuw aangelegd door de Oranje Brigade waarbij de gemeente het grote grondwerk voor haar rekening neemt en de materialen levert.

Nieuwe situatie: Vanuit het verenigingsgebouw organiseert de Oranje Brigade haar activiteiten. Met de andere verenigingen en stichtingen zijn afspraken gemaakt over het beheer, gebruik en exploitatie van het gebouw.

4.2.3 Omnisportvereniging Vridos

Huidige situatie: Vridos heeft de wens uitgesproken om te kunnen beschikken over beachvolleybalvelden. Dit zou een mooie toevoeging zijn aan het palet van sporten dat al door Vridos wordt aangeboden.

Ontwikkeling: Vridos is betrokken bij de inpassing van het beachvolleybalveld. Van belang is dat de velden ook door bezoekers van het bad kunnen worden gebruikt en dat er een link is met het nieuwe verenigingsgebouw. De velden komen te liggen binnen de erfpachtgrenzen van de Doetsekom.

Nieuwe situatie: Vridos biedt beachvolleybal als activiteit aan, aan haar leden. Ook worden er toernooien georganiseerd. Vridos verzorgt ook het dagelijks onderhoud van de velden. Het grootschalig onderhoud wordt samen met de andere gebruikers opgepakt.

4.2.4 De Halte

Huidige situatie: de Halte gebruikt een locatie in het centrum van Giessenburg voor haar activiteiten ten behoeve van de jeugd van Giessenbrug. Een eigen plek in het park om ook activiteiten in het park te ontplooiën is een wens van De Halte.

Ontwikkeling: De Halte wordt medegebruiker van het nieuwe verenigingsgebouw. Via huur draagt de Halte bij aan de exploitatie van het pand.

Nieuwe situatie: Het nieuwe verenigingsgebouw is de locatie van waaruit de Halte haar activiteiten organiseert. Het park in het algemeen en het activiteitsveld in het bijzonder worden door De Halte gebruikt voor haar activiteiten.

4.2.4 Da Capo

Huidige situatie: Da Capo gebruikt een locatie in het centrum van Giessenburg voor haar activiteiten. Aangezien deze locatie aan vervanging toe is wordt gezocht naar een nieuwe accommodatie.

Ontwikkeling: Da Capo wordt medegebruiker van het nieuwe verenigingsgebouw. Via huur draagt Da Capo bij aan de exploitatie van het pand. Ook dragen de leden van Da Capo bij aan het beheer en exploitatie van het pand door zelfwerkzaamheid bijvoorbeeld in onderhoud en schoonmaak.

Nieuwe situatie: Het nieuwe verenigingsgebouw is de locatie van waaruit Da Capo haar activiteiten organiseert.

5: Afspraken en overeenkomsten

Vanuit de beschreven rollen en verantwoordelijkheden zijn en worden met alle partijen afspraken gemaakt en die afspraken worden vastgelegd in diverse overeenkomsten. In dit hoofdstuk een overzicht van met de verschillende partijen gemaakte en te maken afspraken en de (financiële) impact daarvan.

De Doetsekom wordt de eigenaar van het verenigingsgebouw dat komt te staan op door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond. De huidige erfpachtovereenkomst moet hierop worden aangepast.

De gemeente verleent subsidie voor de bouw van het verenigingsgebouw. Door de Doetsekom wordt op basis van het ontwerp, de bouwkostenberekening en de eigen bijdragen een subsidieaanvraag ingediend. De Doetsekom is vervolgens opdrachtgever voor de bouw van het nieuwe verenigingsgebouw en is als eigenaar verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw.

Afspraken met andere verenigingen worden door de Doetsekom vastgelegd in gebruikersovereenkomsten.

Tussen de gemeente en de Oranje Brigade wordt separaat een gebruikersovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de aanleg en het beheer van het MTB track in het park. Hoofddlijn van deze overeenkomst is dat de Oranje Brigade verantwoordelijk is voor de aanleg en het beheer van de route en dat de gemeente de materialen ter beschikking stelt voor de aanleg van het parcours. De gemeente zorgt ook voor het oplossen van een belangrijk knelpunt in de route door de brug over de wetering te verbreden.

De erfpachtovereenkomst, de subsidiebeschikking en de gebruikersovereenkomst met de Oranje Brigade worden ter vaststelling aan het college voorgelegd.

6: Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van de recreatieve zone valt uiteen in 2 onderdelen, de kosten voor de inrichting van het park/openbare ruimte en de noodzakelijke subsidie voor de bouw van het verenigingsgebouw.

6.1. Kosten park/openbare ruimte

De financiële haalbaarheid van de recreatieve zone is niet apart te beschouwen maar maakt onderdeel uit van de Activiteitenzone als geheel.

De aanpassingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het inrichtingsplan uit 2017 hebben besparingen op de aanleg- en inrichtingskosten als gevolg. Aan de andere kant zijn er bij de uitwerking van het inrichtingsplan ook tegenvallers. In een separate financiële notitie worden de totale kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de overige kosten zoals die in de grondexploitatie zijn opgenomen op een rij gezet en vergeleken met de aannames die zijn gedaan bij de vaststelling van het schetsplan in 2016 en het inrichtingsplan in 2017 en de besluiten die op basis daarvan zijn genomen.

Per saldo 3,7 ton extra nodig ten opzichte van het in 2017 beschikbaar gestelde krediet om het inrichtingsplan zoals dat nu voorligt uit te kunnen voeren. In bijlage 3 is deze financiële verantwoording opgenomen.

6.2. Subsidie bouw verenigingsgebouw

Voor de bouw van het verenigingsgebouw is een extra subsidie nodig van €492.500,=. De opbouw van dit bedrag en de effecten van de nieuwbouw op de exploitatie van de Doetsekom zijn weergegeven in bijlage 1 bij dit inrichtingsplan.

7: Risico's

De ten opzichte van het inrichtingsplan van 2017 doorgevoerde wijzigingen brengen risico's met zich mee. Die risico's liggen voornamelijk bij de bouw van het verenigingsgebouw.

De risico's die verbonden zijn aan de aanleg van de openbare ruimte wijzigen niet ten opzichte van het besluit uit 2017. Ten opzichte van 2017 is het plan verder uitgewerkt en is de raming op die uitwerking gebaseerd. Het risicoprofiel neemt daarmee af ten opzichte van 2017.

Risico/kans omschrijving	Toelichting	Grootte	Beheersingsmaatregelen	Kans	Effect
De investeringen in een nieuw verenigingsgebouw inclusief Da Capo leiden niet tot het gewenste positieve effect op de exploitatie van de Doetsekom. In het uiterste geval leidt dat tot sluiting van de Doetsekom. Het verenigingsgebouw staat dan op een onlogische plek buiten het dorp.	Het doel van de bouw van het verenigingsgebouw is ook het genereren van inkomsten voor de Doetsekom. Wanneer de gemaakte afspraken niet het gewenste effect hebben heeft dat gevolgen voor de exploitatie van de Doetsekom	Omdat de Doetsekom een zelfstandige stichting is ligt er geen financieel risico bij de gemeente.	Er zijn met alle betrokken verenigingen duidelijke afspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden in dit project. Er wordt door de gemeente niet alleen via een subsidie geïnvesteerd in het verenigingsgebouw maar ook de kosten voor de openbare ruimte binnen en buiten de grenzen van de Doetsekom neemt de gemeente voor haar rekening. De financiële positie van de Doetsekom wordt op die manier zoveel als mogelijk ontzien.	n.v.t	n.v.t

Bijlage 1: Financiële verantwoording Activiteitenzone juni 2018

Bijlage 2: Aanvraag subsidie verenigingsgebouw de Doetsekom

Bijlage 3: Inrichtingsplan versie 16 mei 2018



INRICHTINGSPLAN ACTIVITEITENZONE TE GIESSENBURG

© LEGENDJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN • 16 MEI 2018 • IN OPDRACHT VAN GEMEENTE GIESSEN
www.legendjktLandscape.nl • Bergambacht • tel 0182 - 357077