

## Visiedocument "Toekomstbestendige voorzieningen & accommodaties Dullaertwijk"

De raad van de gemeente Hulst;

### BESLUIT:

Het Visiedocument "Toekomstbestendige voorzieningen & accommodaties Dullaertwijk" vast te stellen

### 1 Inleiding - Kwaliteitsimpuls toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen Dullaertwijk

De Dullaertwijk kenmerkt zich door een grote diversiteit aan sport, onderwijs, cultuur en welzijnsvoorzieningen en accommodaties die op korte afstand van elkaar zijn gelegen in de wijk (zie overzicht 1.1). De gemeente Hulst heeft de ambitie om de toekomstbestendigheid van de voorzieningen en accommodaties in de Dullaertwijk een impuls te geven. Deze ambitie ontstaat enerzijds door gebouw technische urgentie en anderzijds ziet de gemeente kansen om de maatschappelijke waarde van de aanwezige voorzieningen te verbeteren, door de onderlinge samenhang te versterken.



Overzicht 1.1 - Voorzieningen en accommodaties Dullaertwijk

## 1.1 Proces & opbrengsten tot nu toe

### Koersdocument

Het koersdocument was de eerste stap in het proces met als doel te komen tot een plan om de toekomstbestendigheid van de voorzieningen en accommodaties in de Dullaertwijk een impuls te geven. In het koersdocument zijn op basis van een eerste analyse, van politiek bestuurlijke, beleidsinhoudelijke en feitelijke informatie de visie uitgangspunten & kaders bepaald. De visie uitgangspunten zijn onder te verdelen in vier thema's: maatschappelijk, bestuurlijk, fysiek en financieel. In hoofdstuk 2 is per thema de vertaling van de politiek bestuurlijke, beleidsinhoudelijke doelstelling naar het visie uitgangspunt per thema uitgewerkt.

Voetbal
Atletiek
Tennis buiten
Tennis binnen
The Young Ones
Bibliotheek
Kinderopvang
Schoolgym
Voortgezet Onderwijs
Invictus
Primair Onderwijs
Stichting Den Dullaert

Overzicht 1.2 – Geïnterviewde partners

### 1e consultatieronde - interviews

Een eerste consultatie met de maatschappelijke partners in de Dullaertwijk heeft plaatsgevonden in de vorm van interviews. In de interviewronde is met een diverse vertegenwoordiging (zie overzicht 1.2) van de betrokken maatschappelijke partners in de Dullaertwijk gesproken een beeld te krijgen van hun situatie, ambities en knelpunten. Dit beeld is getoetst aan de visie uitgangspunten in hoofdstuk 3.

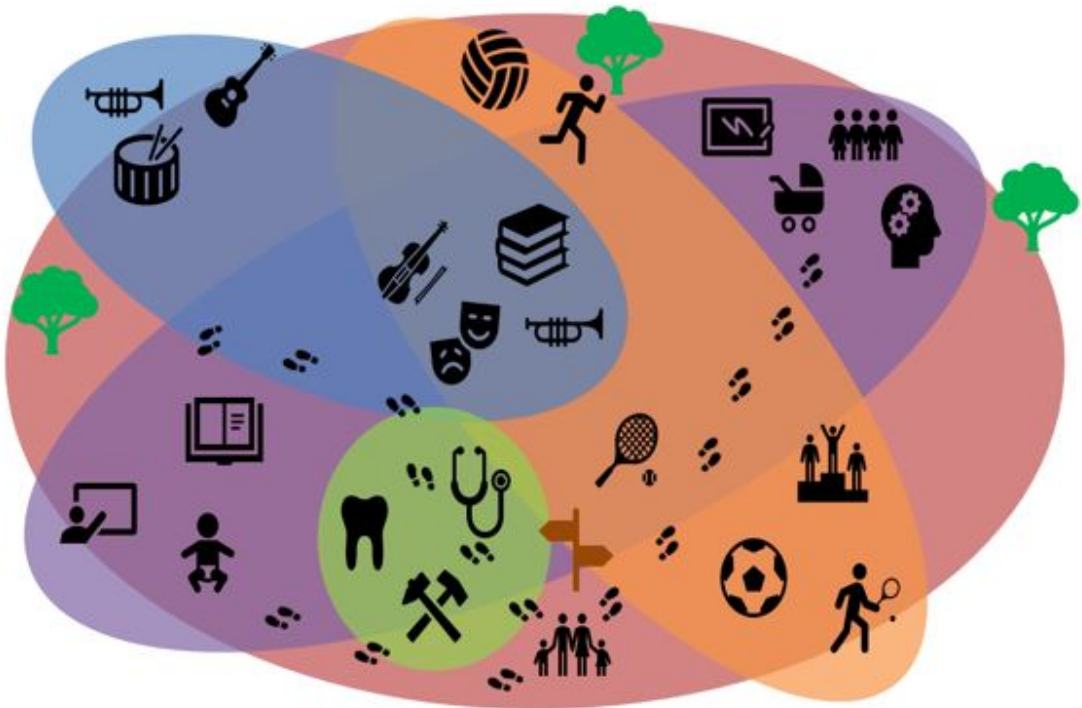
### Opgavens, profielschets & conceptuele scenario's

De visie uitgangspunten, de opgaven en kansen van de maatschappelijke partners, zijn vertaald in een opdracht op de thema's 'maatschappelijk, bestuurlijk, fysiek en financieel' en samengevat in een profielschets van de 'Ontmoetingsplaats van de Toekomst'.



Overzicht 1.3 – Opdracht per thema

In de 'Rapportage Scenariovorming' zijn de opdrachten en profielschets uitgewerkt in 3 conceptuele scenario's. Het 'campus-scenario' heeft hierbij de voorkeur. Hiermee wordt de ambitie 'een impuls geven aan de maatschappelijke voorzieningen voor de Dullaertwijk' het beste bereikt. Zowel maatschappelijk, bestuurlijk, fysiek en financieel biedt dit scenario het beste antwoord.



Overzicht 1.4 – Relatieschema 'Campus' scenario

### 1.2 De Netwerkmotor – aanpak voor innovatieve ideeën

In de 'Rapportage scenariovorming' is de Netwerkmotor aanpak gepresenteerd, een aanpak om te komen tot de concrete uitwerking en realisatie van de plannen. Deze aanpak bestaat enerzijds uit het gezamenlijk opbouwen van een netwerk voor de toekomst en anderzijds het concreet maken van de businesscase (waar dit visiedocument onderdeel van uitmaakt) ten aanzien van taken en verantwoordelijkheden en toekomstbestendige accommodaties en inrichting van de fysieke omgeving.

De 'netwerkmotor' kent 7 achtereenvolgende stappen:



Overzicht 1.5 – De netwerkmotor aanpak

De fase initiatief en energie zijn inmiddels afgerond. Het opstellen van het visiedocument is onderdeel van de fases ontwerp en planvorming. De inmiddels afgeronde en huidige fases zijn hieronder kort toegelicht.

## Initiatief



De eerste schakel is het opstarten van het initiatief. De eerste consultatieronde bestaande uit interviews met de maatschappelijk partners, was hiertoe de aanzet. De ambitie van de gemeente om de toekomstbestendigheid van de voorzieningen en accommodaties in de Dullaertwijk een impuls te geven, is gedeeld met de partners en er is verkend wat de verbinding is tussen de ambitie van de gemeente en de ambities en knelpunten van de partners zelf.

Deze fase is afgerond door het vastleggen van het **visiestuk** en de vervolgstappen ('Rapportage scenariovorming') in een **bestuurlijke consultatie**.

## Energie



De volgende stap is samen de ideeën verder uit te diepen en te verkennen welke concrete kansen er zijn. Het voorkeursscenario moet eigen worden voor iedereen en eenieder kijkt vanuit zijn eigen context naar het grotere geheel. Het doel is gezamenlijk energie te krijgen met als doel vanuit de eigen context bij te dragen aan de realisatie van de plannen. Dit doen we door elkaar te leren kennen, raakvlakken te verkennen en deze in beeld te brengen.

In een **1e plenaire consultatieronde** hebben de maatschappelijke partners nader kennisgemaakt met elkaar en kansen tot inhoudelijke en/of organisatorische samenwerking verkend. Daarnaast is gezamenlijk naar de kaart van de wijk gekeken met alle voorzieningen en verkend wat kansrijke locaties zijn.

De opbrengst van deze plenaire consultatieronde is een voorkeursscenario vertaald in twee kanskaarten.

1. **Kanskaart met inhoudelijke- en/of organisatorische samenwerking/clustering**
2. **Kanskaart met fysieke kansen tot samenwerking/clustering**

## Ontwerp



De huidige fase is de Ontwerpfase. In deze fase is het visiedocument uitgewerkt op basis van de inhoudelijke en organisatorische kanskaart. In het visiedocument is daarnaast een voorstel ten aanzien van de fysieke omgeving uitgewerkt op basis van de beschikbare kennis over (toekomstig) gebruik (bezetting en benutting) en kaders op het gebied van verantwoordelijkheid en relaties (subsidies, eigendom, huur e.a.), voor zover hiervoor op dit moment gegevens beschikbaar zijn. Deze elementen samen vormen de input voor de verdere uitwerking van de campusgedachte in het 'toekomstbeeld', zoals opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte worden er opdrachten geformuleerd, onder andere voor de inhoudelijke invulling, ten aanzien van de netwerkorganisatie, ten aanzien van de nieuwe clustering

van voorzieningen op basis van samenwerkingspotentie en ten aanzien van beheer. De opdrachten zijn ook opgenomen in hoofdstuk 5 en vormen het kader voor verdere uitwerking in gebouwenbeheer, accommodatiebeleid, huisvesting Reynaert college, groenbeheer, etc. Een nadere uitwerking van het visiedocument op onderdelen loopt door in de volgende fase 'planvorming' op basis van de vervolgoopdrachten die worden meegenomen in uitvoeringstrajecten die voortkomen uit toekomstige initiatieven.

Resultaat: Een gedragen **visiedocument** met concrete voorstellen voor vervolgoopdrachten op de thema's inhoud, ruimte, financiën en beheer en exploitatie.

### Planvorming



Het visiedocument, en de hierin geformuleerde vervolgoopdrachten worden meegenomen binnen uitvoeringstrajecten en beleidsopdrachten die op verschillende terreinen voorkomen de komende jaren. Het visiedocument en de geformuleerde opdrachten op verschillende onderdelen dienen als kader.

Resultaat: Vervolgstappen op de thema's inhoud, ruimte, financiën en beheer en exploitatie zijn onderdeel van uitvoeringstrajecten in de toekomst.

### 1.3 Opzet visiedocument

Om het campusscenario uit te werken geven we eerst een beeld van de huidige situatie, de inventarisatie, op de volgende thema's:

- Hoofdstuk 2 - Inhoud: omschrijving van de maatschappelijk partners en de kansen ten aanzien van de toekomstige netwerkstructuur en samenwerking.
- Hoofdstuk 3 - Ruimte: de (kwaliteit van de) huidige accommodaties in de wijk, het gebruik door de maatschappelijk partners, de toekomstige ruimtebehoefte (voor zover bekend) en de kansen ten aanzien van fysieke samenwerking.
- Hoofdstuk 4 - Financiën: het financieel kader van de huidige situatie (voor zover bekend) en conclusies en aanbevelingen voor de toekomst.
- Hoofdstuk 5 – Toekomstbeeld: Vervolgens vertalen we de huidige situatie, (benoemde) kansen en het financieel kader naar het toekomstbeeld en de vervolgoopdrachten in hoofdstuk 5.

## 2 Inhoud

Er is een rijk voorzieningenaanbod in de Dullaertwijk. Gedurende dit proces zijn alle maatschappelijk partners uitgenodigd om deel te nemen aan de plenaire consultatieronde om te komen tot een gezamenlijk netwerk, met het oog op de toekomst. Ieder vanuit zijn eigen kracht en behoefte en allen gezamenlijk om te komen tot verrijking en versterking. Het aanbod is op hoofdlijnen onder te verdelen in: onderwijs VO, onderwijs PO, kinderopvang, sport, maatschappelijk, zorg & welzijn.

Tijdens de 1e consultatieronde zijn er 30 concrete kansen op inhoudelijke of organisatorische samenwerking gevonden:

	AA	BIBLIOTHEEK	BUURTV. DEN DULLAERT	DE WERELDBOOM	HANDY CLUB	HULST VOOR ELKAAR	HVV '24	KINDEROPVANG ZVI	KINDEROPVANG TIVOLI	KREATIEVE VORMING	MICROFIL BV (TENNIS)	PERSPECTO	REYNAERTCOLLEGE	RKHAV	SKOH	SKVOH	SPORTSTUDIO A. HAMELINK	TENNIS HULST	THE YOUNG ONES	VLUCHTELINGENWERK	WIJKRAAD DEN DULLAERT	WILLY KAUMANS	REGENBOOG
AA		X	X						X							X							X
BIBLIOTHEEK	X																	X					
BUURTV. DEN DULLAERT		X																					
DE WERELDBOOM																							
HANDY CLUB										X													
HULST VOOR ELKAAR														X				X					
HVV '24															X					X			
KINDEROPVANG ZVI							X		X														
KINDEROPVANG TIVOLI						X									X								
KREATIEVE VORMING																							
MELKKAN			X		X	X	X	X				X											
MICROFIL BV (TENNIS)		X																X					
OHK										X													
PERSPECTO		X	X		X				X					X	X					X	X		
REYNAERTCOLLEGE																	X						
RKHAV		X			X	X							X					X					
SKOH	X																						
SKVOH							X								X								
SPORTSTUDIO A. HAMELINK																							
TENNIS HULST																							X
THE YOUNG ONES														X									
VLUCHTELINGENWERK					X	X		X	X						X								
WIJKRAAD DEN DULLAERT																							X
WILLY KAUMANS																							
REGENBOOG												X											

Overzicht 2.1 – Kansen tot inhoudelijke of organisatorische samenwerking

Per categorie wordt in deze paragraaf ingegaan op de activiteiten van de maatschappelijke partners, de kansen, hun toekomstperspectief en de verkende kansen tot inhoudelijke en/of organisatorische samenwerking. Hierbij wordt opgemerkt dat de uitwerking afhankelijk is van de, op dit moment, bekende informatie. Om die reden is de uitwerking meer of minder uitgebreid. Ook mist er van een aantal partners op dit moment nadere informatie, dit is onderdeel van het vervolgtraject op het thema inhoud.

## 2.1 Aanbod en kansen tot inhoudelijke en organisatorische samenwerking

### Onderwijs VO

#### Reynaertcollege

Het Reynaertcollege heeft 2 vestigingen in de gemeente Hulst. De hoofdvestiging bevindt zich aan de rand van de Dullaertwijk aan de Zoutestraat. Het Reynaertcollege is erg te spreken over haar locatie aan de Zoutestraat, dit komt mede door de aanwezige voorzieningen in de buurt. De school heeft eigen sportvoorzieningen, zowel binnen als buiten, maar maakt daarnaast ook gebruik van de naastgelegen voetbalvelden en atletiekbaan. Verdere samenwerking met bijvoorbeeld handbal, beachvolleybal en tennis is mogelijk, zo ook mogelijk gebruik van de voorzieningen in Den Dullaert (theater, sportzaal, tennishal). Dit is een potentiële, inhoudelijke verrijking voor het onderwijs, maar geen noodzaak. Inhoudelijke samenwerking in de vorm van bijvoorbeeld voorlichting door zorg & welzijnspartners is daarnaast een potentiële kans. Mede ingegeven door de verwachte daling van de leerlingaantallen en om de toekomstbestendigheid van de school in de regio op termijn te bestendigen, ziet de school kans rondom het onderwijs diverse culturele en sportieve activiteiten te centreren, waarbij de school fungeert

als een natuurlijke plek waar jongeren elkaar fysiek ontmoeten. Meer hierover in het volgende hoofdstuk, mede in relatie tot het ruimtebehoefte perspectief.

### **Onderwijs PO**

#### *De Wereldboom en de Nobelhorst*

De Wereldboom is gevestigd op 2 locaties in de Dullaertwijk. De Nobelhorst op 1 locatie. De scholen zijn op school bestuurlijk niveau bezig met IKC ontwikkeling en betrekken hierbij de kinderopvang waarmee ze reeds samenwerken. De basisscholen vormen een belangrijke waarde in de wijk en zij werken samen met de aanwezige kinderopvang. Er worden veel kansen gezien om bijvoorbeeld de samenwerking met sport, cultuur en maatschappelijke organisaties in de wijk te versterken. Dit verrijkt het onderwijs en de verbinding naar buitenschoolse activiteiten verloopt op een natuurlijke manier. De scholen zijn tevreden met hun huidige locaties.

### **Kinderopvang**

#### *Stichting kinderopvang Eigenwijs en Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen*

De kinderopvang is gehuisvest in de 3 basisschoolgebouwen en zij werken met elkaar samen. Een zorg is de verspreiding en de geringe omvang van de locaties om op termijn een kwalitatief goed aanbod te behouden. Daarnaast zien zij kansen het inhoudelijk aanbod te verrijken met onder andere sport en cultuur en aanvullende diensten te verbinden met maatschappelijke partijen (o.a. Vluchtelingenwerk, Melkkan). Een verbinding met deze organisaties is interessant en willen zij verder verkennen.

### **Sport**

#### *HVV '24, RKHAV, TC Hulster Ambacht, HV Novitas, Tennishal Hulst, Sporthal Den Dullaert (incl. verenigingen), Dansstudio Hamelink (NB; lijst niet uitputtend)*

Er is een rijk sportaanbod aanwezig in de Dullaertwijk. Buiten zijn dat voetbal, atletiek, handbal, beachvolleybal en tennis. Binnen zijn dat de sporthal, de Piet Lossiehal (atletiek), de tennishal, de vechtsportschool en dansstudio Hamelink. Er is momenteel al enige onderlinge samenwerking, maar dit is in potentie verder uit te breiden. Alle verenigingen zijn bezig met de eigen toekomst-bestendigheid. Ook hier is een afname van het aantal leden aan de orde. Gezamenlijk optrekken op organisatorisch vlak wordt daarom als kansrijk gezien, evenals verdere verbinding met het onderwijs (VO en PO) en de kinderopvang.

### **Maatschappelijk**

#### *Bibliotheek, Buurtvereniging, Wijkraad, Handy club, OHK, Creatieve vorming, Bridge, Vluchtelingenwerk, The Young Ones, Repair cafe, PIBLW (project intensieve begeleiding langdurig werklozen), HulstWerkt!, Toneelvereniging, Boekenbeurs Sjaaki, Vleeskaarting, Goede doelenwinkel (NB; lijst niet uitputtend)*

De partners die vallen onder de categorie 'Maatschappelijk', bevinden zich verspreid door de wijk en hebben een zeer divers aanbod aan diensten en activiteiten.

De Young Ones hebben een eigen accommodatie waar zij tevreden mee zijn en werken samen met de muziekschool. Organisatorische samenwerking op het gebied van beheer zou voor hen interessant zijn. PIBLW, HulstWerkt!, de Handy club, de Toneelvereniging, Boekenbeurs Sjaaki en Vluchtelingenwerk maken gebruik van de voormalige regenboogschool. Het gebruik varieert van opslagruimte tot ruimten waar activiteiten plaatsvinden (knutselen, bouwen rekvisieten e.a.) of ruimten waar diensten worden geboden (vluchtelingenwerk, HulstWerkt! e.a.). Inhoudelijke samenwerkingskansen met andere partners in de wijk variëren van samenwerking op het gebied van doorverwijzing tot het samen organiseren van clinics.

Onder andere het Repair café is samen met het Rode Kruis gehuisvest in het Kruisgebouw. Beide maatschappelijke partners zijn tot op heden nog niet betrokken geweest bij dit traject en worden uitgenodigd voor het vervolg.

De meeste overige partners in bovenstaande opsomming maken gebruik van Den Dullaert. De bibliotheek had een eigen plek in het gebouw en is inmiddels verhuisd naar de binnenstad. Zij verwachten in de toekomst meer en meer naar de mensen toe te gaan. De bibliotheek is een wijk overstijgende voorziening. Samenwerking op het gebied van aanbod op scholen en mogelijk andere maatschappelijk partners (bijvoorbeeld Vluchtelingenwerk) is voor hen interessant. 'Creatieve vorming' maakt gebruik van de theaterzaal en de andere partners gebruiken tijdelijk diverse ruimten in Den Dullaert.

### **Zorg & welzijn**

#### *Hulst voor elkaar, AA, Melkkan, orthodontist, Rode Kruis, voedselbank (NB; lijst niet uitputtend)*

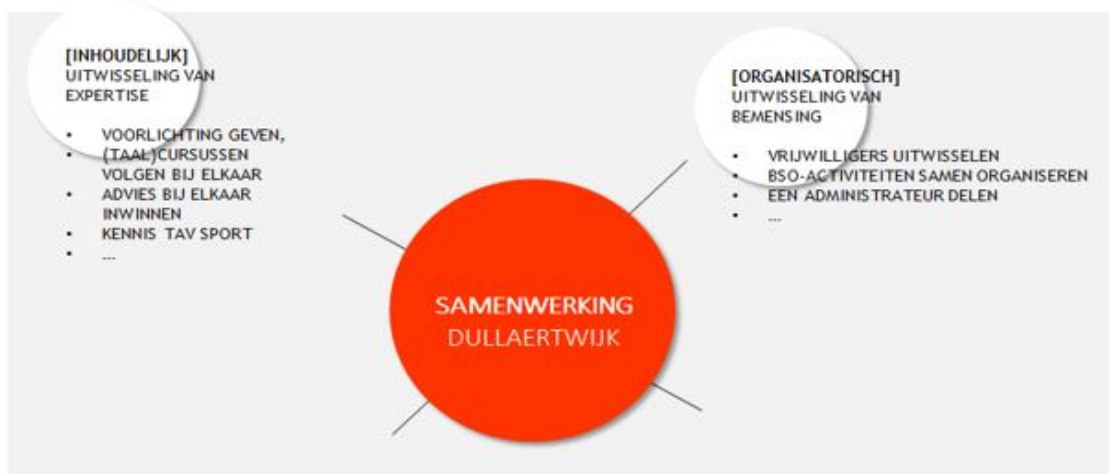
De voedselbank is gehuisvest in Den Dullaert en heeft een eigen ruimte. Het Rode Kruis is samen met het Repair café gehuisvest in het Kruisgebouw. Deze maatschappelijke partners zijn tot op heden nog niet betrokken geweest bij dit traject en worden uitgenodigd voor het vervolg.

Hulst voor elkaar, AA en Melkkan zijn momenteel niet fysiek gehuisvest in de Dullaertwijk, maar de activiteiten en diensten zijn gemeente breed. De Melkkan ziet kansen op inhoudelijke samenwerking

met het onderwijs (VO en PO) en de kinderopvang. De AA ziet mogelijkheden tot inhoudelijke samenwerking met de bibliotheek, de buurtvereniging en het onderwijs (voorlichting).

## 2.2 Samenvatting

De kansen tot inhoudelijke en organisatorische samenwerking kennen de volgende hoofdlijnen:



Overzicht 2.2 – Samenvatting kansen tot inhoudelijke of organisatorische samenwerking

## 3 Ruimte

Tijdens de 1e consultatieronde zijn 21 kansen tot fysieke samenwerking verkend:



	AA	BIBLIOTHEEK	BUURTV. DEN DULLAERT	DE WERELDBOOM	HANDY CLUB	HULST VOOR ELKAAR	HVV '24	KINDEROPVANG ZVI	KINDEROPVANG TIVOLI	KREATIEVE VORMING	MICROFIL BV (TENNIS)	PERSPECTO	REYNAERTCOLLEGE	RKHAV	SKOH	SKVOH	SPORTSTUDIO A. HAMELINK	TENNIS HULST	THE YOUNG ONES	VLUCHTELINGENWERK	WIJKRAAD DEN DULLAERT	WILLY KAUMANS	REGENBOOG	
AA																								
BIBLIOTHEEK																								
BUURTV. DEN DULLAERT		X																						
DE WERELDBOOM																								
HANDY CLUB										X														
HULST VOOR ELKAAR														X					X					
HVV '24															X					X				
KINDEROPVANG ZVI							X														X			
KINDEROPVANG TIVOLI														X										
KREATIEVE VORMING										X														
MELKKAN						X																		
MICROFIL BV (TENNIS)		X																X						
OHK										X														
PERSPECTO																						X		
REYNAERTCOLLEGE																								
RKHAV		X						X					X											
SKOH														X										
SKVOH							X							X										
SPORTSTUDIO A. HAMELINK															X									
TENNIS HULST																								
THE YOUNG ONES																								
VLUCHTELINGENWERK					X										X									
WIJKRAAD DEN DULLAERT																								
WILLY KAUMANS																								
REGENBOOG																								

Overzicht 3.1 – Kansen tot fysieke samenwerking

Om in het campusscenario te kunnen komen tot keuzes ten aanzien van de benodigde toekomstbestendige capaciteit en een keuze ten aanzien van de locaties van deze faciliteiten, is allereerst inzicht in de ruimtebehoefte ontwikkeling van de diverse maatschappelijk partners en de kwaliteit van de aanwezige accommodaties gewenst. De eerste en tweede paragraaf bieden inzicht in de ruimtebehoefte ontwikkeling van de diverse maatschappelijk partners, voor zover als dit bekend is. Daarnaast worden hier de gezamenlijk verkende kansen tot fysieke samenwerking beschreven, uit de 1e consultatieronde. De derde paragraaf gaat in op de kwaliteit en capaciteit van de aanwezige accommodaties. Hierbij wordt opgemerkt dat de uitwerking afhankelijk is van de, op dit moment, bekende informatie. Om die reden is de uitwerking meer of minder uitgebreid, ook mist er van een aantal partners, op dit moment, nadere informatie, dit is onderdeel van het vervolgtraject op het thema ruimte.

### 3.1 Ruimtebehoefte en kansen tot fysieke samenwerking

#### Onderwijs VO

##### Reynaertcollege

De leerlingenprognose van de school (update Pronexus maart 2019) laat een substantiële daling zien (25-30%) in de komende 10 jaar. Hiermee neemt de normatieve ruimtebehoefte van de school, zowel onderwijs- als sportruimte de komende jaren af.

De leerlingenprognose van het primair onderwijs laat een stabilisatie van het aantal leerlingen bij de twee basisscholen in de Dullaertwijk zien rond het jaar 2024. Het Reynaertcollege heeft een groter

voedingsgebied dan alleen de Dullaertwijk, maar als deze stabilisatie maatgevend is voor het voortgezet onderwijs, zou dat resulteren in een stabiel leerlingaantal voor het Reynaertcollege rond het jaar 2029 van ongeveer 990 leerlingen.

jaartal	2014	2019	2024	2029
(prognose) # leerlingen	1459	1.278	1.063	993
normatieve ruimtebehoefte* (m <sup>2</sup> BVO)	12.229	10.930	9.435	8.942
huidige capaciteit locatie Zoutestraat (m <sup>2</sup> BVO, incl. LO)	7.430	6.222	6.222	6.222
huidige capaciteit locatie Gildenstraat (m <sup>2</sup> BVO, incl LO)	6.435	7.368	7.368	7.368
<b>totale capaciteit**</b>	<b>13.685</b>	<b>13.590</b>	<b>13.590</b>	<b>13.590</b>
ruimteoverschot obv normatieve behoefte (m <sup>2</sup> BVO)	1.636	2.660	4.155	4.648
percentage normatieve overcapaciteit	11,8%	19,6%	30,6%	34,2%

\*: berekend conform de modelverordening van de VNG. Bij de berekening van de normatieve behoefte wordt uitgegaan van 2 vestigingen: vaste voet op de hoofdlocatie én een vaste voet op de 'nevenvestiging met spreidingsnoodzaak'. Het recht op de vaste voet bij de nevenvestiging vervalt (450 m<sup>2</sup> BVO) in geval de school op 1 locatie gaat huisvesten.

In het gesprek met het Reynaertcollege is stilgestaan bij de leerlingenontwikkeling. De school verwacht op termijn de locatie aan de Gildenstraat te kunnen afstoten en de locatie Zoutestraat de komende jaren te ontwikkelen als unilocatie. Zij ambiëren dit mede op basis van het transitieplan Voortgezet Onderwijs Zeeuws Vlaanderen. In de toekomst zal het Reynaertcollege vanuit de unilocatie de samenwerking zoeken met de culturele en sportieve mogelijkheden van de verschillende accommodaties in de Dullaertwijk.

### Onderwijs PO

#### *De Wereldboom en de Nobelhorst*

De leerlingprognose van de basisscholen in de Dullaertwijk (update Pronexus maart 2019) laat een substantiële daling (30-35%) zien. Hierdoor ontstaat er op termijn leegstand die, naar verwachting, verspreid over de 3 locaties te bemerken is en zich vertaalt in normatieve leegstand van lokalen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de exploitatie en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om, naast kinderopvang, de scholen te verrijken met andere kindgerelateerde activiteiten die elkaar versterken. Opvallend is de beperkte omvang van de bestaande schoolgebouwen. De schoolbesturen ervaren dit momenteel niet als belemmerend ten aanzien van het garanderen van kwalitatief goed onderwijs en zijn tevreden op de huidige locaties. Mocht de technische kwaliteit van de gebouwen hiertoe aanleiding geven, dan is mogelijk gezamenlijke huisvesting (IKC-vorming) de verkenning waard. Onderstaand een overzicht van verwachte leerlingaantallen en aanwezige capaciteit in de schoolgebouwen:

Capaciteit	# lokalen	# m <sup>2</sup> BVO	terrein	bouwjaar
Wereldboom (Tabakstraat)	4	656	2766	1999
Wereldboom (Sportlaan)	5	854	2229	1990
Nobelhorst	9	1481	6797	1971
totaal	18	2991	11792	

Prognose # leerlingen (maart 2019)				
jaartal	2014	2019	2024	2029
Wereldboom	200	157	162	160
Nobelhorst	217	175	174	172
totaal	417	332	336	332

Prognose behoefte aan lokalen				
Wereldboom	8	7	7	7
Nobelhorst	8	7	7	7
totaal	16	14	14	14
normatieve leegstand	2	4	4	4

Prognose behoefte # m <sup>2</sup> BVO				
Wereldboom	1206	990	1015	1005
Nobelhorst	1292	1080	1075	1065
totaal	2498	2070	2090	2070
normatieve leegstand	493	921	901	921

### Kinderopvang

#### *Stichting kinderopvang Eigenwijs en Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen*

De kinderopvangorganisaties zijn nu gehuisvest in of nabij de 3 schoolgebouwen. De beperkte omvang van de afzonderlijke locaties wordt, op termijn, als aandachtspunt gezien om de inhoudelijke kwaliteit te kunnen garanderen. Daarnaast zien zij kansen om inhoudelijk de samenwerking met aanbieders van sport en cultuur verder te verkennen, en zo ook mogelijke fysieke samenwerking. Aanpassing van de fysieke omgeving (hek tussen de sportvelden en de scholen in de wijk) zou helpen om deze verbinding makkelijker te maken.

### Sport

*HVV '24, RKHAV, TC Hulster Ambacht, HV Novitas, Tennishal Hulst, Sporthal Den Dullaert (incl. verenigingen), Dansstudio Hamelink (nb. lijst niet uitputtend)*

HVV '24 heeft leden uit de hele gemeente en omstreken en wil toonaangevend zijn voor het voetbal in en om Hulst. Het ledenaantal ligt rond de 550 leden en is stabiel, licht stijgend.

Ten aanzien van de ruimtebehoefte van de voetbalvereniging is eerder in het koersdocument geconstateerd dat er, op basis van het huidige ledenaantal, een normatieve ruimtebehoefte bestaat aan 2 wedstrijdvelden

Bezetting voetbalvelden (seizoen 2018-2019)						
soort teams	teams		belasting coëff.	normteams		totaal
	zaterdag	zondag		zaterdag	zondag	
<b>Mannen</b>						
Senioren	1	4	1	1	4	5
JO 19	2		1	2		2
JO 17	2		0,75	1,5		1,5
JO 16	1		0,75	0,75		0,75
JO 15	2		0,75	1,5		1,5
JO 14	1		0,75	0,75		0,75
JO 13	3		0,5	1,5		1,5
JO 11	3		0,35	1,05		1,05
JO 10	3		0,35	1,05		1,05
JO 9	3		0,25	0,75		0,75
JO 8	2		0,25	0,5		0,5
JO 7	1		0,25	0,25		0,25
<b>Vrouwen</b>						
Senioren	1		1	1		1
<b>TOTALEN</b>	<b>25</b>	<b>4</b>				
<b>Aantal wedstrijd velden</b>				<b>zaterdag</b>	<b>zondag</b>	<b>totaal</b>
Aan tal normteams				13,6	4	17,6
Bespelingsnorm*				5,5	5	9
Aan tal wedstrijd velden				2,42	0,8	1,92
<b>Totaal aantal benodigde wedstrijd velden</b>				<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

\* de belastingcoëfficiënt van een veld is bepaald door een bespelingsnorm op te leggen van maximaal 9 per veld. Het gebruik en daarmee de belasting van het veld, uitgedrukt in het aantal normteams per veld per weekend, mag niet hoger zijn dan 9 normteams (bron: KNVB in samenwerking met NOC\*NSF)

De vereniging heeft momenteel 5 voetbalvelden, waarvan twee kunstgrasvelden en één trainingsveld. Doordeweeks wordt er overdag nagenoeg geen gebruik gemaakt van de velden. 's Avonds vinden er trainingen plaats. In het weekend speelt de voetbalvereniging haar wedstrijden. De vereniging heeft aangegeven tevreden te zijn met haar huidige velden en gemeentebreed worden deze velden ook gebruikt in samenwerking met andere verenigingen, vanwege teruglopende ledenaantallen spelen hier, vanuit diverse clubs, gecombineerde teams.

HVV '24 is daarnaast tevreden over de huidige locatie. De wijk ligt in de 'rug' van de vereniging, dit wordt niet als belemmering gezien, leden komen overal vandaan. De verbinding met het Reynaertcollege is gezien de doelgroep voor hen belangrijk. De vereniging doet zelf het dagelijks beheer van haar velden, groot onderhoud is belegd bij Invictus. Zij maken gebruik van de kleedkamers, samen met atletiek, die worden beheerd door Invictus. Uitbreiding van de samenwerking met Invictus wordt momenteel besproken. De kantine is geheel in eigen beheer en moet wellicht op den duur vervangen worden, dit is een belangrijke inkomstenbron voor de vereniging. De parkeergelegenheid bij de vereniging is beperkt, soms wordt er gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen bij het Reynaertcollege, de verbinding hiertussen is niet ideaal.

De vereniging maakt gebruik van de gymzaal in het Reynaertcollege. Daarnaast gebruiken zij het atletiekveld in het weekend, dit wordt onderling afgestemd qua activiteiten. Verder maken de praktijkschool en het Reynaertcollege gebruik van hun velden. Momenteel is er geen samenwerking met de basisscholen, dit is lastig vanwege de beschikbaarheid van vrijwilligers op die momenten van de dag, maar wordt wel gezien als kans, zo ook samenwerking met de kinderopvang en maatschappelijke aanbieders (o.a. vluchtelingenwerk). Aanvragen voor evenementen krijgt de vereniging regelmatig. Dit is afhankelijk van eigen activiteiten en de beschikbaarheid van vrijwilligers.

RKHAV is tevreden met haar faciliteiten, die worden beheerd door Invictus. De vereniging vindt de locatie, waar een combinatie van voetbal, handbal, beachvolleybal en atletiek wordt aangeboden een mooie combinatie.

De vereniging heeft veel pupillen, in de leeftijdscategorie 12-18 jaar is het ledenaantal wat minder. Vanaf 30 jaar ziet zij leden weer 'terug' komen. Hardlopen is het grootste onderdeel van haar aanbod, dit is vooral bij senioren het meest in trek. De vereniging heeft zo'n 200 leden en heeft een gemeente brede/regionale functie. De atletiekbaan wordt overdag nauwelijks gebruikt. Op doordeweekse avonden wordt getraind. Het aantal evenementen in weekenden wordt geschat op een 5-tal per jaar. De vereniging maakte tot voor kort gebruik van de Piet Lossiehal bij slecht weer, deze zaal is zeer geschikt voor atletiek activiteiten. Helaas is de staat van het gebouw momenteel niet aantrekkelijk voor haar. De vereniging vindt het fijn dat zo'n voorziening er is, maar het is geen pure noodzaak. Activiteiten die vanuit de Piet Lossiehal zijn georganiseerd in het verleden, waren ook voor de atletiekvereniging positief qua bezetting en benutting.

De samenwerking met HVV '24 is versterkt sinds Invictus het beheer doet. Vooralsnog bestaat de samenwerking voornamelijk uit gebruik van elkaars velden over en weer, zij zien kansen om dit verder te benutten. Daarnaast zien zij kansen tot fysieke samenwerking met kinderopvang, zorg & welzijn en maatschappelijke aanbieders. De kantine wordt sinds kort gebruikt voor buurtbemiddeling. Dit is bij toeval ontstaan en erg geschikt gebleken. Een paar avonden wordt er fysio- en voedingsadvies aangeboden in de kantine.

Tennis Vereniging Hulster Ambacht heeft een eigen beheerstichting die verantwoordelijk is voor de banen en het clubhuis. De vereniging betaalt de beheerstichting voor het gebruik. Het ledenaantal is in de afgelopen jaren fors teruggelopen. De kantine wordt goed gebruikt en is vorig jaar gerenoveerd. De voorzieningen volstaan voor nu en in de toekomst. Zij is geopend van 8-23u, overdag is er een koffie- en frismachine, hierdoor heeft zij geen beheerder nodig. In de winter voorziet de vereniging ook in aanbod voor leden van andere verenigingen, die niet geopend zijn in de winterperiode. Er wordt momenteel samenwerking gezocht met de scholen. Zij maken gebruik van de nabijegelegen tennishal bij slecht weer tijdens toernooien.

In het koersdocument is op basis van het ledenaantal vastgesteld dat er behoefte is aan 4 banen, er zijn 7 banen aanwezig op het tennispark.

Tennisvereniging 'Hulster Ambacht'	
aantal leden (peildatum 11-12-2015, bron TC Hulster Ambacht)	302
aantal <u>beschikbare</u> banen (allen verlicht)	8
aantal <u>benodigde</u> banen (uitgaande van NDC NSF normcapaciteit van 90 leden per verlichte baan)	3,4

Het Beachvolleybalveld wordt voornamelijk in de zomeravonden gebruikt. Hiervan is de bezetting niet bekend. Het handbalveld is recent gerealiseerd, hierover is op dit moment niet meer informatie beschikbaar. De handbalvereniging maakt gebruik van de kleedkamers die in beheer zijn bij Invictus (worden gebruikt door de voetbal, atletiek en handbal) en van de kantine van de atletiekvereniging (ook in beheer bij Invictus).

Ten aanzien van het beheer van de buitensportvelden en -accommodaties staan de verenigingen en Invictus open om dit gezamenlijk verder te verkennen.

De tennishal is in eigendom van een commerciële partij. Van oktober tot en met maart is er goede bezetting in de avonduren. De hal wordt voornamelijk gebruikt voor tennis en badminton. Er zijn zo'n 400/500 bezoekers per week. De tennishal heeft haar hoofdentree via Den Dullaert, momenteel is deze vaak gesloten. Gelukkig kennen de vaste leden de weg via de zijkant.

De horecavoorziening is geopend 's morgens van 10-12u, 's avonds vanaf 19u en in het weekend, dat loopt erg goed en wordt gerund door betaald personeel. De teruglopende bezetting van Den Dullaert is ook enigszins merkbaar bij de tennishal. Het geheel is momenteel net aan exploitabel, technisch is het gebouw goed en 4-5 jaar geleden is het tapijt nog vervangen.

De sporthal, gelegen in Den Dullaert kent een bezetting van gemiddeld 60%. Overdag wordt de hal gebruikt door het (basis)onderwijs. 's Avonds en in het weekend door diverse sportverenigingen.

Sporthal Den Dullaert - Noordhal								
tijdvak	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag	
9 - 12 uur	100%	100%	0%	100%	100%	0%	50%	
13 - 16 uur	67%	100%	67%	67%	67%	0%	75%	
19 - 22 uur	67%	83%	100%	33%	50%	33%	0%	
<b>Gemiddelde bezetting</b>	78%	94%	56%	67%	72%	11%	42%	
								<b>gemiddeld</b>
								<b>60%</b>

(peildatum 1-1-2018)

De Piet Lossiehal wordt momenteel nauwelijks gebruikt, enerzijds vanwege de technische staat van het gebouw, anderzijds vanwege de specifieke ondergrond die voornamelijk geschikt is voor atletiek. De hal is in eigendom van de gemeente.

Een nadere uitwerking van de bezetting en benutting wordt meegenomen in de vervolgopdracht.

#### Maatschappelijk en Zorg & Welzijn

*Maatschappelijk: Bibliotheek, Buurtvereniging, Wijkraad, Handy club, OHK, Creatieve vorming, Bridge, Vluchtelingenwerk, The Young Ones, Repair cafe, PIBLW (project intensieve begeleiding langdurig werklozen), HulstWerkt!, Toneelvereniging, Boekenbeurs Sjaaki, Vleeskaarting, Goede doelenwinkel*  
*Zorg & welzijn: Hulst voor elkaar, AA, Melkkan, orthodontist, Rode Kruis, voedselbank (nb. lijst niet uitputtend)*

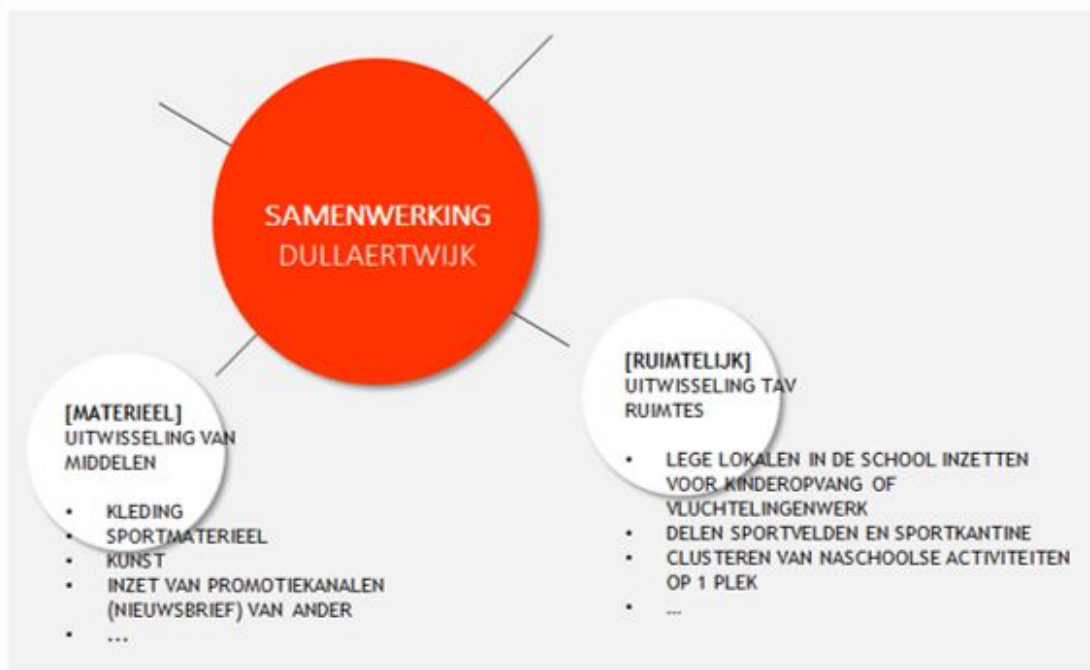
De maatschappelijke, culturele, zorg & welzijns partners in de Dullaertwijk maken gebruik van Den Dullaert, de voormalige Regenboogschool, het Kruisgebouw en het gebouw van The Young Ones. Een aantal maatschappelijk partners, zoals The Young Ones en de Goede doelenwinkel heeft 'eigen ruimten' in deze accommodaties. Andere partners, zoals het Repair café, de Bridgevereniging en Creatieve vorming gebruiken volgtijdelijk ruimten in deze accommodaties. Een derde categorie partners biedt momenteel nog geen activiteiten en/of diensten aan in de Dullaertwijk, maar zou dit wel graag verder verkennen.

De toekomstige ruimtebehoefte van deze verscheiden groep partners zal in de vervolgopdracht nader verkend worden. Mede ingegeven door kansen die worden gezien op inhoudelijke en organisatorische samenwerking en versterking. Daarnaast met als doel om de vindbaarheid en verbinding ook zichtbaar te maken voor de omwonenden en gebruikers.

Voor alle maatschappelijk partners (onderwijs, sport, maatschappelijk, zorg & welzijn) geldt dat de verdere verkenning van samenwerkingskansen en kennis over (elkaars) aanwezige accommodaties kan zorgen voor nieuwe ideeën over het gebruik van ruimten.

Daarnaast vraagt de kwalitatieve impuls in de accommodaties, om verschuivingen en clustering, passend binnen het campusscenario. Dit maakt onderdeel uit van de vervolgopdracht, waarin de partners samen verder verkennen waar er samenwerkingskansen zijn en dit omzetten naar concrete voorstellen die als input dienen voor beslissingen over de uiteindelijke (her)inrichting. Waar mogelijk zullen de partners gefaciliteerd worden om hun samenwerking al vorm te geven in de pilotfase, binnen de huidige bestaande accommodaties.

### 3.2 Samenvatting kansen tot fysieke samenwerking







Overzicht 3.2 – Samenvatting kansen tot fysieke samenwerking

### 3.3 Kwaliteit en capaciteit accommodaties

Van de meeste accommodaties is in deze paragraaf een korte analyse weergegeven van de kwaliteit en capaciteit van de gebouwen en haar gebruik (indien bekend). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoordeling van de gebouwen een globale indicatie betreft, op basis van bij de gemeente bekende informatie. Deze informatie geeft inzicht in het gebruik en de kwaliteit van de aanwezige accommodaties. Deze beoordeling, samen met de inhoudelijke waarde en de financiële gegevens ten aanzien van de accommodaties, geeft inzicht die als input is gebruikt voor het toekomstbeeld in hoofdstuk 5.

#### LEGENDA

-  GOED
-  VOLDOENDE, MAAR KAN BETER
-  SLECHT

<p><b>REYNAERTCOLLEGE</b> (Zoutestraat)</p> 	<p><b>BOUWJAAR</b> (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding) 1908 / 2000 (renovatie)</p> <p><b>OPPERVLAKTE</b> (bvo) 7.430 m<sup>2</sup></p> <p><b>BEZETTING</b> 2029: 42,6% overcapaciteit (totaal 2 locaties)</p> <p><b>SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)</li> <li> TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)</li> <li> BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID</li> </ul>
---	---

## BASISSCHOOL NOBELHORST



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1971 / 2011 (uitbreiding)

### OPPERVLAKTE (bvo)

1.481 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

2036: -36% leegstand (532 m<sup>2</sup>)

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

-  FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
-  TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
-  BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## BASISSCHOOL DE WERELDBOOM (Tabakstraat)



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1999 / 2005 (uitbreiding)

### OPPERVLAKTE (bvo)

656 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

2036: -42% leegstand (636 m<sup>2</sup>, totaal 2 locaties)

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

-  FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
-  TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
-  BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID



## BASISSCHOOL DE WERELDBOOM (Sportlaan)



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1990 / 2005 (uitbreiding)

### OPPERVLAKTE (bvo)

854 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

2036: -42% leegstand (636 m<sup>2</sup>, totaal 2 locaties)

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

-  FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
-  TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
-  BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## PEUTERSPEELZAAL TIVOLI NOBELHORST



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1971

### OPPERVLAKTE (bvo)

373 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

-

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

-  FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
-  TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
-  BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## DEN DULLAERT



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1968 / 2005 (renovatie sporthal en gemeenschapscentrum)/2018 renovatie gemeenschapscentrum

### OPPERVLAKTE (bvo)

6.787 m<sup>2</sup>

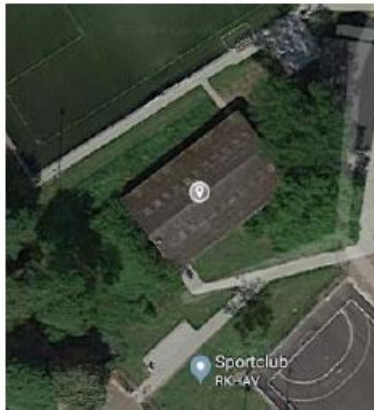
### BEZETTING

Noordhal: 60%  
Theaterzaal: 30%

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

- FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
- TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
- BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## PIET LOSSIEHAL



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1987

### OPPERVLAKTE (bvo)

379 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

24%

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

- FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
- TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
- BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## CLUBHUIS INVICTUS



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

2014

### OPPERVLAKTE (bvo)

771 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

-

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

- FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
- TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
- BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

## CLUBHUIS HVV '24



### BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)

1970 / 2005 (renovatie)

### OPPERVLAKTE (bvo)

462 m<sup>2</sup>

### BEZETTING

-

### SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S

- FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)
- TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)
- BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID

<p><b>VOORMALIGE REGENBOOGSCHOOL</b></p> 	<p><b>BOUWJAAR (oorspronkelijke/renovatie/uitbreiding)</b></p> <p>1976</p> <p><b>OPPERVLAKTE (bvo)</b></p> <p>1.083 m<sup>2</sup></p> <p><b>BEZETTING</b></p> <p>31%</p> <p><b>SAMENVATTING KANSEN/RISICO'S</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> FUNCTIONELE KWALITEIT (in hoeverre passend bij de behoeftes van de gebruikers/hierop aan te passen)</li> <li><span style="color: red;">●</span> TECHNISCHE KWALITEIT (mate van technische houdbaarheid)</li> <li><span style="color: red;">●</span> BINNENKLIMAAT/DUURZAAMHEID</li> </ul>
--	---

## 4 Financiën

### 4.1 Inleiding

Om tot een toekomstbestendige visiedocument voor de voorzieningen in de Dullaertwijk te komen is het van belang om inzicht te hebben in de financiën. Dit financiële inzicht moet mede helpen bij het bepalen van scenario's voor de toekomst. In dit hoofdstuk zijn de volgende financiën op basis van de beschikbare informatie in beeld gebracht:

- Financiën accommodaties
- Geldstromen (subsidies en bekostiging)

### 4.2 Huidige situatie

#### Financiën accommodaties

##### *Boekwaarde en kapitaallasten*

De gemeente Hulst heeft als eigenaar en/of investeerder van voorzieningen ten aanzien van diverse accommodaties een boekwaarde en bijbehorende kapitaallasten (rente en afschrijving) in de begroting staan.

Accommodatie	Boekwaarde (2019)	Kapitaallasten (2019)
Den Dullaert	€ 2.170.000,-	€ 142.100,-
Basischool Nobelhorst	€ 409.100,-	€ 23.000,-
Basisschool Wereldboom – Tabakstraat	€ 467.000,-	€ 21.300,-
Basisschool Wereldboom – Sportlaan	€ 306.700,-	€ 17.200,-
Peuterspeelzaal Tivoli – Nobelhorst	€ 9.600,-*	€ 900,-*
Atletiekterrein (RKHAV)	€ 159.700,-*	€ 22.100,-*
Clubhuis Invictus	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.522.100,-</b>	<b>€ 226.600,-</b>

*Peildatum 1-7-2019*

##### *Exploitatie en beheer*

De taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het beheer en de exploitatie is per accommodaties verschillend geregeld. De voornaamste kosten voor de (gebouwelijke) exploitatie betreffen het groot onderhoud, schoonmaak, energie en beheerkosten. De kosten moeten hoofdzakelijk worden gedekt uit subsidies, huurinkomsten en overige bijdragen van gebruikers.

De hoogte van de exploitatiekosten heeft een sterke relatie met de kwaliteit van de accommodaties. Gezien de bouwjaaren en de kwaliteit van de accommodaties (kostenkant) en de te verwachte daling van inkomsten is het de verwachting dat de exploitatie van alle accommodaties onder druk staan. Zonder ingrijpen zal de druk verder toenemen. Er is momenteel geen nader inzicht in de exploitatie, dit wordt meegenomen in de vervolgopdracht 'financiën'.

Ten aanzien van het beheer van de sportaccommodaties geldt: de beheerstichting Invictus beheert de voetbalvelden, de atletiekbaan, het handbalveld, het beachvolleybalveld, de kleedkamers en het clubhuis van de atletiekvereniging. De tennisvereniging heeft een eigen beheerstichting. De tennishal wordt door een particuliere partij beheerd, inclusief de kantine. De sporthal maakt deel uit van Den Dullaert en werd door stichting Den Dullaert beheerd. Deze stichting beheerde naast de sporthal het gehele gebouw Den Dullaert.

De schoolgebouwen worden door de schoolbesturen beheerd. De voormalige Regenboogschool wordt door de gemeente beheerd en het Kruisgebouw door stichting 't Kruispunt. De Young Ones beheren hun eigen accommodatie.

## Geldstromen

### Subsidies

De gemeente Hulst verstrekt jaarlijks aan diverse organisaties subsidie ten behoeve van hun voorziening (gebouw of veld). In onderstaand overzicht zijn de partners opgenomen die in 2017 in ieder geval subsidie hebben ontvangen. De lijst is niet uitputtend. Voor deze subsidies geldt dat het een budgetsubsidie betreft. In de vervolgopdracht 'financiën' wordt nader ingegaan op de bedragen en een aanvulling op deze lijst verder uitgewerkt.

Accommodatie / voorziening
Den Dullaert - gemeenschapscentrum - sporthal
Atletiekterrein (HAV)
Voetbalvelden
Kunstgrasveld
Handbalveld
Beachvolleybal
Tennis Hulster Ambacht
<b>Totaal</b>

### Bekostiging

Alleen ten aanzien van het onderwijs (inclusief bewegingsonderwijs) heeft de gemeente een wettelijke plicht ten aanzien van de bekostiging van de huisvesting. De gemeente is voor het onderwijs verantwoordelijk voor nieuwbouw (en renovatie) en de schoolbesturen hebben de plicht om de gebouwen te onderhouden (en ontvangen hiervoor rijksbekostiging). In het verlengde hiervan heeft de gemeente de plicht om te voorzien in ruimten voor bewegingsonderwijs. De gemeente voorziet hierin door middel van afspraken ten aanzien van de sporthal in Den Dullaert.

Voor alle overige gemeentelijke kosten (aan subsidie en accommodatie) kan worden gesteld dat dit gemeentebeleid is. Hierover zouden periodiek afwegingen en keuzes moeten worden gemaakt.

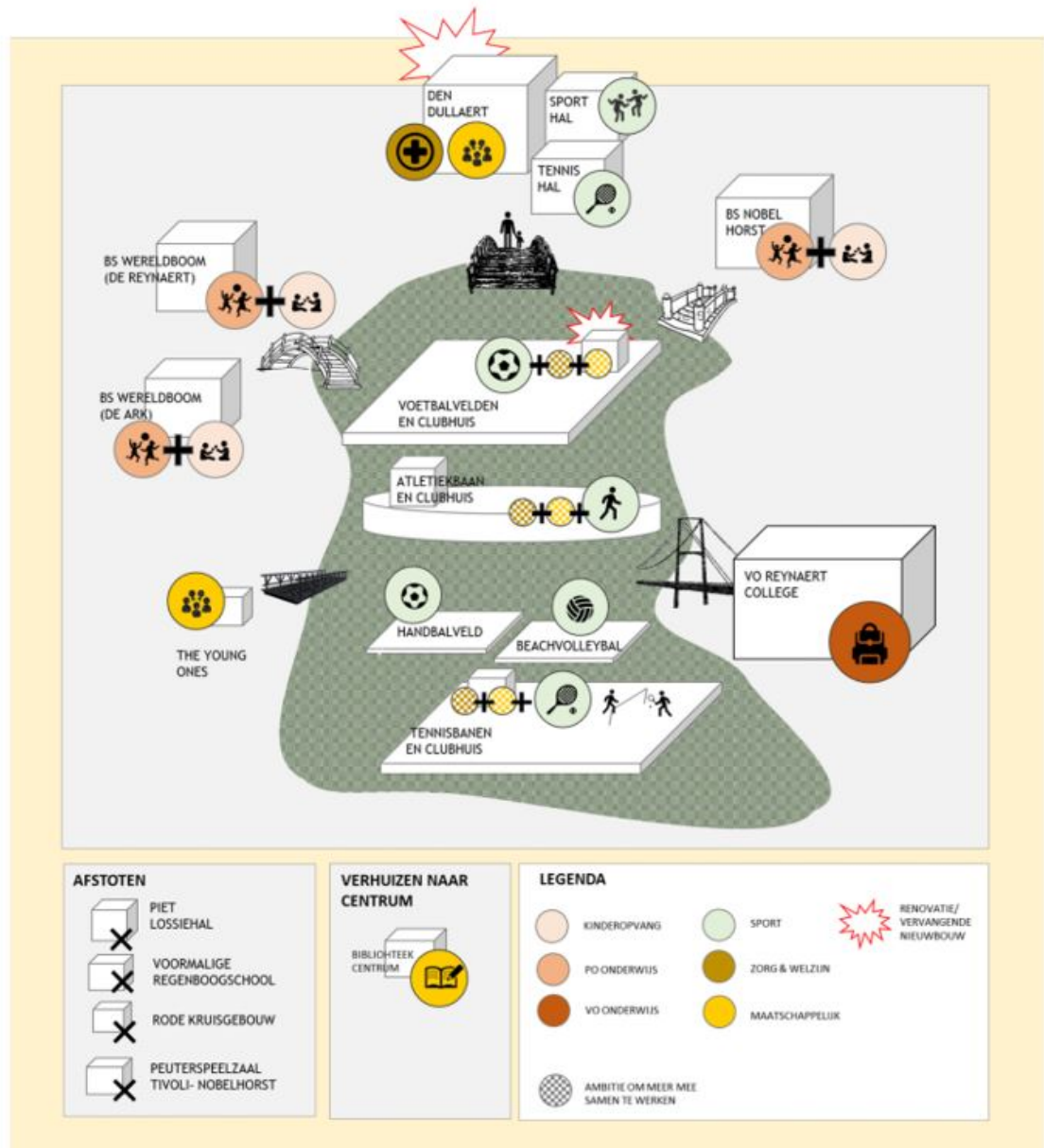
## 4.3 Conclusie

- De gemeente heeft in accommodaties in de Dullaertwijk geïnvesteerd. De totale boekwaarde van deze investeringen bedraagt ca. € 3,5 miljoen en resulteert in ca. € 225.000,- aan kapitaallasten.
- Er is onvoldoende inzicht in de exploitatie (kosten en baten) van de accommodaties in de Dullaertwijk. Het is echter de verwachting dat de (financiële) exploitaties steeds verder onder druk zullen komen te staan.
- Er is geen inzicht in de exploitaties van de organisaties en gebruikers van accommodaties in de Dullaertwijk.
- De gemeente verstrekt subsidies aan diverse partners (t.b.v. gebouwen en velden) in de Dullaertwijk.
- Investerings- en subsidies, behalve voor onderwijs en gymnastiek, zijn gemeentelijk beleid en moeten op basis van de juiste afwegingen worden gemaakt. De scenario's uit de verdere uitwerking van dit visiedocument dienen de basis te vormen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Dullaertwijk.

## 5 Van Campusscenario naar werkelijkheid

Nu in de voorgaande hoofdstukken de huidige organisaties, ambities, kansen, accommodaties en financiën inzichtelijk zijn gemaakt is het mogelijk om op basis hiervan het campusscenario te vertalen naar een eerste aanzet voor het toekomstbeeld en vervolgoopdrachten om dit toekomstbeeld te verwezenlijken. De fase 'Planvorming', zoals omschreven in de 'netwerkmotor' in hoofdstuk 1, is hiermee aangebroken.

### 5.1 Toekomstbeeld



Het toekomstbeeld van 'Campus De Dullaert' is het resultaat van de inhoudelijke (organisatie, samenwerking, toekomstige ontwikkeling), ruimtelijke (gebied en gebouw) en financiële (exploitatie, beheer, onderhoud en subsidies) verkenning in dit visiedocument. Hoewel een deel van de informatie nog nadere uitwerking verdient, bieden de verkregen informatie en inzichten voldoende houvast voor een eerste toekomstbeeld, de basis voor de vervolgoopdrachten waarin op genoemde thema's in de planvormingsfase de vertaling naar concrete samenwerking, organisatie, ruimtelijke inpassing en een (nieuwe) financiële structuur wordt gemaakt.

#### **Campus De Dullaert**

Door clustering en verbinding ontstaat de campus als natuurlijke en aantrekkelijke ontmoetingsplaats, voor de buurt en alle bezoekers aan de campus (sporters, scholieren). Het toekomstbeeld (zie vorige

pagina) voorziet, ten aanzien van de aanwezige voorzieningen en accommodaties, de volgende verschuivingen.

- Onderwijs Voortgezet Onderwijs (VO): blijft gecentreerd op haar huidige locatie aan de Zoutestraat. Door aanpassing van de ruimtelijke indeling en inhoudelijke samenwerking ontstaat een betere verbinding met de sportclubs;
- Primair Onderwijs (PO): blijft in eerste aanleg op haar huidige locaties, waarbij leegstand wordt ingevuld met overige kindfuncties (kindvoorzieningen van 0-12). Op langere termijn (+15 jaar) kan worden toegewerkt naar geclusterde nieuwbouw voor beide scholen en kindvoorzieningen;
- Den Dullaert: huidige complex met o.a. sport- en tennishal blijft behouden. Na renovatie is het gebouw voldoende ge-update om te blijven functioneren voor de functies "sport", 'maatschappelijk' en 'zorg & welzijn';
- Voormalige Regenboogschool: accommodatie opheffen en slopen; functies kunnen onderdak vinden in andere accommodaties zoals Den Dullaert;
- Piet Lossiehal: accommodatie opheffen en slopen;
- Sport: kantines: behouden – inzet verbeteren ten behoeve van partners 'maatschappelijk' en 'zorg & welzijn' in combinatie met Den Dullaert. Velden: optimaliseren gebruik door VO en PO onderwijs en andere kindvoorzieningen (bijv. sport BSO);
- Accommodaties Young Ones en Rode Kruisgebouw: verwachting is dat deze op (langere) termijn niet meer voldoen en dat deze wellicht kunnen worden opgeheven, waarbij de functies onderdak kunnen vinden in andere beschikbare accommodaties.

Om bovenstaande inhoudelijk vorm te geven zal in toekomstige uitvoeringstrajecten op verschillende onderdelen dit visiedocument fungeren als vertrekpunt voor verdere uitwerking. Bij beslissingen over accommodaties (vervanging, vernieuwing etc. is aandacht voor de vraag op welke manier door de gebruikers invulling wordt geven aan de bestaande ruimte in het eindbeeld. Het doel is dat partijen vanuit de inhoud beter met elkaar gaan samenwerking en dat ze elkaar beter weten te vinden en de ruimtes die hiervoor beschikbaar zijn hieraan bijdragen. Ook ten aanzien van het beheer- en de exploitatie van de verschillende voorzieningen wordt integraal gekeken naar schaalvoordelen, maar ook naar vormen die bijdragen aan het optimaal benutten van de aanwezige capaciteit en het stimuleren van inhoudelijke samenwerking.

## **5.2 Terugkoppeling betrokken partijen**

Met de maatschappelijke partners die betrokken zijn gewenst bij dit traject tot nu toe, is intensief samengewerkt. De 1 op 1 gesprekken, plenaire sessies en uitwerking hiervan heeft geresulteerd in bovenstaande droombeeld een gebiedsvisie waarmee de gemeente, samen met haar partners, de komende jaren verder kan bouwen aan de voorzieningen in de Dullaertwijk. Bij aanvang van dit traject is geconstateerd dat er een grote diversiteit aan sport, onderwijs, cultuur en welzijnsvoorzieningen en accommodaties die op korte afstand van elkaar zijn gelegen in de wijk. Dit is een groot goed waar we in de komende jaren, op basis van dit visiedocument aan kunnen blijven bouwen. Om de kwaliteit van zowel de huisvesting, maar ook de samenwerking en daarmee de maatschappelijke meerwaarde verder te optimaliseren en toekomstbestendig te maken.

De betrokken partijen ontvangen dit visiedocument als resultaat en opbrengst van het gezamenlijke traject. Zij worden geïnformeerd dat deze documenten de basis vormen voor de toekomst. Wanneer uitvoeringstrajecten in gang worden gezet, zal op dat moment, met deze visie in de hand, gewerkt worden aan de realisatie van het toekomstbeeld, wat is voortgekomen uit dit gezamenlijke proces en gewerkt worden aan de nadere invulling hiervan.

*Dit besluit werd in de raadsvergadering van 20 februari 2020 aangenomen.*

*De gemeenteraad van de gemeente Hulst,  
De Griffier*

*De Raadsvoorzitter*