

Van Moarstee naar Moarstee 2.0

Realisatie van een duurzame *dorpsontmoetingsplek*



Stichting Moarstee (in samenwerking met de Kopgroep Haven Plus Plan)

Versie 2.4

Auteurs: Mariele Mijnlieff, Lies Oldenhof

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Stedum, dorp en inwoners	4
1.2	Stedum en Moarstee	5
1.3	Moarstee en het Haven Plus Plan van Stedum	7
2.	Van Moarstee naar Moarstee 2.0	8
2.1.	Moarstee 2.0.....	8
2.2.	Nieuwe functionaliteiten & activiteiten	9
2.3.	Knelpunten	11
2.4.	Dorpssoos	11
2.5.	Sanering noodgebouw.....	12
2.6.	Eigendom en beheer.....	15
3.	Het Haven Plus Plan van Stedum	15
3.1	Ontwikkeling haven en omgeving	15
3.2.	Betrokken partijen.....	15
3.3.	Aantoonbaar draagvlak vanuit de betrokken partijen	16
4.	Stappenplan en status per juni 2018	17
4.1	Planvorming 2017 -2018.....	18
4.2	Welke duurzaamheidsmaatregelen?.....	18
4.3	Wordt Moarstee 2.0 aardbeving bestendig gebouwd?	18
5.	Financiële onderbouwing.....	19
5.1	Verdienmodel op basis van parallel gebruik Moarstee.....	19
5.2	Investeringsbegroting en dekkingsplan.....	21
5.3	Toelichting op zelfwerkzaamheid	23
6.	Overzicht van documenten.....	24
	Laatste jaarrekening en exploitatiebegroting komende drie jaar (F1-F4)	24
	Haven Plus Plan (bestanden H1-H2) op aanvraag.....	24
	Uittreksel KvK Moarstee, Statuten en jaarverslag (M1-M4) op aanvraag	24
	Offertes (O1-O4) op aanvraag	24
	Aanvragen oorspronkelijk plan Moarstee (P1-P2) op aanvraag	24
	Tekeningen Moarstee uitbreiding (T1-T4) op aanvraag.....	24

De scholen voor basisonderwijs in het dorp zijn gefuseerd en zullen in 2019 een nieuw schoolgebouw betrekken. Binnen de gemeenschap van Stedum zijn veel verenigingen, commissies en werkgroepen actief. Het dorp kent naast enkele grotere bedrijven (bouw, installaties, transport en landbouw) diverse kleine bedrijven van uiteenlopende aard. De beide kerkgenootschappen, onder PKN vlag verenigd, hebben ieder een eigen onderkomen voor kerk gebonden bijeenkomsten en activiteiten, het Trefpunt en het Hervormd Centrum. Daarnaast is er een gymzaal en een voetbalkantine.

1.2 Stedum en Moarstee

In Stedum is in 2014 gestart met de bouw van 'Moarstee', na een jarenlange verkenning van mogelijkheden. Nadat zowel het voormalige café als de oude openbare school als het sportgebouw beschouwd zijn om als dorpshuis in te zetten en als onderkomen voor schietvereniging, scouting en jeugdsoos, kwam uiteindelijk het plan voor Moarstee uit de bus. Dit plan is ook uitgevoerd. Moarstee is het resultaat van de unieke samenwerking van vier verenigingen, verenigd in de Stichting Moarstee. Dit zijn IJvereniging Stedum, Tennisvereniging De Bosbaan, Scoutingvereniging De Struners en Schuttersvereniging Stedum. Sinterklaas sloeg de eerste paal op 4 december 2014 en het gebouw is geopend op 17 april 2015.

Het gebouw Moarstee is een belangrijke factor voor de groei van de verenigingen die er gebruik van maken. Door concentratie van activiteiten zien leden en bezoekers wat er mogelijk is en zijn ze sneller geneigd zich bij een activiteit aan te sluiten. Plek en verenigingen zijn hier perfect gecombineerd, en de basis voor groei is gebleken. Daarmee is een prachtige dorpshuisfunctie in Moarstee mogelijk en er is geen sprake van concurrentie.

Dit voor de vier aangesloten verenigingen goed functionerende gebouw is gerealiseerd in samenwerking met de gemeente Loppersum en mogelijk gemaakt door financiële middelen van verschillende fondsen, het doorzettingsvermogen van vrijwillige medewerkers en financiële bijdragen vanuit de verenigingen en dorpsbewoners. Bij oprichting van Moarstee was er al een groot draagvlak, ook buiten de aangesloten verenigingen. Dat bleek ook uit het aantal mensen dat aandeelhouder dan wel lid van de Ploug van Moarstee is (samen meer dan 400 gezinnen). Daaruit blijkt het draagvlak en mogelijkheden voor functie-uitbreiding.

Inmiddels is er een vijfde vereniging toegetreden als gebruiker, de Survivalvereniging Stedum, opgericht in 2014. Deze vereniging heeft een survivalbaan in beheer op de ijsbaan, naast Moarstee, en biedt als snelgroeiende vereniging van fitte sporters uit de regio veel werkracht voor onderhoud van terrein en omgeving. Stedum bezit als dorp van nog geen 1000 inwoners een van de drie survivalbanen in de provincie! Leden geven aan de mooie ligging, gecombineerd met bos, veld en gebouw Moarstee een reden te vinden om zich bij deze vereniging aan te sluiten.

Moarstee is nu een clubaccommodatie, ideaal gelegen aan de rand van het dorp tussen de haven en het groengebied. Het voordeel is de compactheid en de recente bouw, waardoor het aan de standaarden voor energiezuinigheid en aardbevingsbestendigheid voldoet. De compactheid is echter ook de beperking. Gelijkijdig gebruik door meerdere verenigingen of initiatieven is nu niet mogelijk. Tegen en in het weekend zit Moarstee vol, en een dorpssoos kan nu niet georganiseerd worden. Moarstee blijkt in een behoefte te voorzien.

Moarstee bevat een barruimte voor 50 personen, een tweede met schuifdeur aan te sluiten zaal voor 80 personen, een kleine professionele keuken, een douche/kleedkamer, twee toiletten en een schietaccommodatie in de grote zaal. De indeling van het gebouw en de ruimtetypes voldoen uitstekend. Schoonmaak en onderhoud zijn goed te doen.



Afbeelding 3: de schets van het huidige Moarstee (2014), en het logo van de stichting Moarstee, met karakteristieke dakvorm en daarachter de Bartholomeuskerk.

De ligging van Moarstee is bijzonder, precies op de dijk tussen tennisbaan en ijsbaan in, zodat deze verenigingen ideaal geoutilleerd zijn, elk met een eigen terras aangesloten aan de baan. De jeu de boules baan grenst weer aan de tennisbaan. Achter het gebouw begint de survivalbaan en ervoor is het plein met de hoofdingang. De logische plek voor de uitbreiding van Moarstee met een aantal functies is waar nu de containers staan en de pomp voor de ijsbaan zit. Die is dan veilig afgedekt (zie afbeelding 4), de plek is gesaneerd en aan- en afvoer voor de verschillende verenigingen is optimaal. Ook het beoogde onafhankelijke gebruik is hiermee geborgd. Er is geen sprake van dubbeling in functie, maar juist van aanvulling, zowel los van Moarstee, als ook in combinatie (bij grotere evenementen). Zo zijn er nu twee toiletten in Moarstee, bij grotere evenementen (Oud en Nieuw, Stemer Omloop, Avondvierdaagse, groenexcursie en als er ijs is) worden de toiletten en water in het oude gebouw gebruikt.

Moarstee 2.0 wordt vooral een gebouw voor ruiger gebruik, met basisfaciliteiten als toilet en pantry. Dat past bij de oudste scouts, en bij de boswerkdagen. De uitbreiding van Moarstee vervangt de functies van het te saneren gebouwtje en maakt intensiever gebruik van het hoofdgebouw mogelijk, waardoor de exploitatie verbetert. Hierdoor kan Moarstee worden geüpgraded naar dorpshuis en kan de combinatie worden ingezet bij nog veel meer activiteiten.



Afbeelding 4: de pompvoorziening van de ijsbaan, naast de containers

1.3 Moarstee en het Haven Plus Plan van Stedum

Stedum ligt aan het uiteinde van het Stedumermaar. De naam Moarstee is aan de ligging naast dit vaarwater ontleend. Het water eindigt in een haven, met daaraan grenzend het haventerrein, dat nu wordt geherstructureerd tot een pleinfunctie. Hier wordt momenteel in een afrondende fase aan gewerkt. Het haventerrein grenst aan tennisbaan, ijsbaan en ruilverkavelingsbos, dat door een groencommissie samen met de scouting wordt beheerd.

Het haventerrein was het achtereind van het dorp, met gemeentewerf en gedoogzone voor vrachtwagens. Met de realisatie van een fietspad via Peertil naar Groningen werd het belang van deze dorpsuitgang al groter. Met de komst van Moarstee heeft het opnieuw ontwerpen van het havengebied, geïnitieerd door bewoners, prioriteit gekregen bij de gemeente Loppersum. Het realiseren van *Moarstee 2.0* is een onderdeel van het masterplan voor de ontwikkeling, herinrichting en herbestemming van haventerrein en omgeving. Dit wordt een levendige ontmoetingsplek met recreatieve en sportieve gebruikersfuncties. Dankzij een bijdrage van het Loket Leefbaarheid, de Provincie en de gemeente Loppersum kon een haalbaarheidsanalyse worden uitgevoerd (zie bijlage 'Eindverantwoording Haalbaarheidsanalyse Haven Plus).

Dorpsgenoten gemakkelijk te kunnen ontmoeten is al een lang bestaande wens. In het plan voor Moarstee (zie bijlage) is hier destijds al uitgebreid bij stilgestaan. In onderstaande afbeelding is de plaatselijke situatie aangegeven.

Moarstee is gelegen links van het gravelkleur-tennisveld, Moarstee 2.0 is het lichtgrijze blokje helemaal links op de tekening, gelegen aan het Stedumer Maar. Meer over het Haven Plus plan leest u in hoofdstuk 3, relevant is ook de pas aangelegde jeu de boules baan.



Afbeelding 5: Situatieschets Moarstee en Moarstee 2.0.

2. Van Moarstee naar Moarstee 2.0

2.1. Moarstee 2.0

Na drie jaar draaien blijkt dat Moarstee kan voorzien in een veel bredere behoefte. Een goede plek maakt een activiteit ook realiseerbaar en daar ontbrak het in Stedum aan sinds het café gesloten is. De kerkelijke gebouwen zijn daarvoor niet altijd geschikt en inzetbaar. Nu blijkt een volgende stap gezet te kunnen en moeten worden, van Moarstee een volwaardig dorpsontmoetingscentrum maken. Met de nu te realiseren uitbreiding vergroten we de exploitatiekansen zonder een grote extra jaarlijkse exploitatielast. Moarstee is dan niet meer alleen afhankelijk van gebruik door verenigingen en Stedum krijgt de dorpshuisfunctie waar al sinds de jaren '80 over gesproken wordt.

Moarstee 2.0 is de uitbreiding van Moarstee met een geïsoleerde multifunctionele ruimte, waarin ondergebracht een pantry, een van buiten toegankelijke toiletruimte, een geïsoleerde opslagruimte op maat voor elke vereniging, een werkplaats, een ruimte voor een kleine bijeenkomst en een zolder. Hierdoor ontstaan de volgende mogelijkheden:

- a) Parallel gebruik, waardoor een dorpssoos mogelijk wordt op de vroege vrijdagavond;

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

- a) Nieuwe functionaliteit voor bestaande en nieuwe verenigingen (Survival, Groencommissie, Jeu de Boules): opbergruimte, mogelijkheden voor “ruiger” gebruik, ruimte voor kleine bijeenkomsten
- b) Het organiseren van grotere evenementen;
- c) Het saneren van de huidige bebouwing, een afgeschreven noodgebouwtje en twee lekkende zeecontainers.

Door de realisatie van Moarstee 2.0 slaan we meerdere vliegen in één klap. Er wordt meer functionaliteit geboden, de gebiedsontwikkeling wordt afgemaakt én een betere basis voor duurzame exploitatie gerealiseerd. We kunnen ons dan nog twee wensen voorstellen, geen gas meer in de toekomst en een overdekt terras. Die beide wensen hebben echter geen direct exploitatie-effect, en daarom nemen we hiervoor meer tijd.



Afbeelding 6: het oude noodgebouwtje met de zeecontainers, gelegen aan het nieuw aangelegde voorplein van Moarstee.

2.2. Nieuwe functionaliteiten & activiteiten

Onderstaande tabel komt oorspronkelijk uit het plan voor Moarstee (juni 2013, zie bijlage). Die lijst met activiteiten is gerealiseerd en zelfs nog uitgebreid. Met Moarstee 2.0 ontstaat de mogelijkheid om op vrijdagavond en zaterdag ook iets in Moarstee te gaan organiseren. Niet dat scouting dan geen gebruik meer maakt van Moarstee, maar activiteiten op elkaar afstemmen wordt wel gemakkelijker met een extra ruimte met keukenblokje en WC. Dit heeft ook te maken met omsteltijd. De kinderen van Scouting De Struners zijn er zaterdags tot 4 uur. Met opruimen en schoonmaak wordt het al gauw 5 uur en kan een feestje pas daarna worden voorbereid. Een borrel eind van de zaterdagmiddag is nu niet mogelijk zonder dat de scouting zich aanpast. Er ligt nu een afspraak dat dat twee keer per jaar gevraagd kan worden. Met een extra ruimte kun je hierover afspraken maken. Scouting is veel buiten, en een schuil-/klusruimte, watervoorziening en toilet geeft al veel mogelijkheden. Dat zal niet voor alle activiteiten toereikend zijn, maar er ontstaat speelruimte, letterlijk en figuurlijk. Het nieuwe gebouw is ook heel geschikt voor de Groencommissie (natuurexcursies en boswerkdagen). Moarstee 2.0 is niet alleen voor scouting een mooie uitbreiding. Ook de ijsvereniging, tennisvereniging, survivalvereniging en jeu de boules hebben opslag nodig.

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

Her en der liggen spullen van de Activiteitencommissie Dorpsbelangen bij particulieren. Als alles bij elkaar opgeslagen wordt, kan het eenmaal aangeschaft worden, beter gebruikt én goed beheerd.

Het belangrijkste voor duurzame exploitatie van Moarstee is echter de mogelijkheid om Moarstee met deze uitbreiding als dorpshuis te gaan gebruiken en vaker te kunnen verhuren. In het dorp is immers al lang geen café-zaalruimte meer.

Gebruiker	Bezoekers per jaar	Activiteiten
IJvereniging Stedum	500	Stemer Omloop (hardlopen in regiocompetitie), kantinefunctie bij schaatsweer (in 2017 twee avonden!) en sportieve evenementen op de ijsbaan; vergaderfunctie. Jaarvergadering samen met Oranjevereniging in Moarstee. De IJvereniging heeft 400 leden, Oranjevereniging 300.
Tennisvereniging de Bosbaan	350	Kantine, omkleed- en douchegelegenheid voor de tennissers, een groot deel van het jaar, 's avonds en in het weekend, ook voor competitie en gemeentelijke toernooien. Tevens vergaderfunctie (70 leden).
Scoutingvereniging De Struners	300	Het hele jaar door thuis- en uitvalsbasis voor spelactiviteiten van de explorers, scouts en welpen op vrijdagavond en zaterdag. Daarnaast worden er op andere avonden opkomsten en kampen voorbereid. Ook worden er kampen bij Moarstee georganiseerd en uitwisselingen met andere verenigingen. Tevens vergaderfunctie. Scouting heeft 55 leden.
Schuttersvereniging Stedum	600	Vanaf september wordt er 35 avonden per jaar in onderlinge competitie geschoten, en daarnaast tegen andere schietverenigingen. Vergaderfunctie en bijeenkomsten in juni (boerengolf en BBQ), open avond en seizoensopstart. Schuttersvereniging heeft 44 leden.
Dorpsbelangen, Activiteitencommissie en Groencommissie	700	Nieuwjaarsfeest (Nacht van Oud en Nieuw) Avondwandeldierdaagse, Burendag, Natuurwerkdagen Steemer Bos (maart, november en december), Sinterklaasintocht, Kerstboom opzetten, Stedum-Stedum: uitwisseling met het gelijknamige Duitse dorp, in 2018 op 21/22/23 september.
Survivalvereniging Stedum	1000	Vier trainingen per week op de naast het gebouw gelegen baan, op ma-av, wo-av, vr-av en za-mo. Vergaderfunctie, EHBO training en sociale activiteit met Kerst en seizoenafsluiting. Survivalvereniging heeft 40 leden.
Jeu de Boules vereniging	200	Gebruikers van de nieuw aangelegde jeu de boules baan
Overheden en bedrijven	Pm	Diverse bijeenkomsten, van gemeente, NAM, Rabo, schoolbesturen. Het onderwijs-fusieproces is in Moarstee opgestart.
Particulieren	Pm	Verhuur voor feestjes en sociale evenementen
Passanten	Pm	Toekomstige optie voor fietsers en vissers

Tabel 1: Overzicht van activiteiten in Moarstee

2.3. Knelpunten

De opslagruimte is nu beperkt tot een via een Vlizotrap te betreden zolder. Ook heel compact, maar voor grotere dingen niet handig. Zo moeten bijvoorbeeld de soepborden van de zolder worden gehaald. Voor dorpshuisgebruik is dat niet werkbaar. Om deze problemen op te lossen is in een uitbreiding met een multifunctionele ruimte voorzien, *Moarstee 2.0*. Hier moet het dan ook bij kunnen blijven, na drie jaar ontwikkeling van het gebruik geobserveerd te hebben.

Aan “ruiger” gebruik is ook behoefte, in combinatie met een toilet, aanrecht en watervoorziening. Voor ruiger gebruik voldoet Moarstee niet, denk aan bouwen decors door de scouting, schilderen en repareren van gereedschap. Ook voor de groencommissie in het dorp, die het ruilverkavelingsbos beheert, is de uitbreiding van Moarstee beter geschikt dan Moarstee zelf. Een nachtvlinderexcursie op zaterdagavond verdraagt zich niet met een dorpshuisactiviteit of een feestje, maar kan straks goed gecombineerd worden.

Moarstee heeft zich in drie jaar tijd ontwikkeld als belangrijke accommodatie voor dorp en de regio. Verenigingen en instanties die bijeenkomsten organiseren vragen of ze in Moarstee terecht kunnen. Zo is de scholenfusie in Moarstee voorbereid, om neutraal terrein voor overleg te kunnen bieden. Een recent voorbeeld is de voorbereiding van de Sinterklaasontvangst, die dit jaar voor het eerst in Moarstee plaatsvond i.p.v. bij een particulier met een grote woonkeuken. Moarstee bleek hiervoor de ideale plek. Dichtbij de haven, waar de Sint aanmeert, en met de mogelijkheid om alle betrokken mensen te ontvangen en na afloop nog even gezellig met elkaar soep te eten en na te praten.

De aard van en behoefte aan meer ruimte en gebruiksmogelijkheden varieert tussen de verschillende verenigingen. De scouts werken, bouwen en spelen veel buiten. Ze starten altijd vanuit Moarstee en pauzeren daar meestal ook. Binnen worden er ook spelletjes gedaan, ruig en minder ruig, en er wordt ook getimmerd en geverfd aan het themamateriaal voor het Noordelijk Pinksterkamp. Daarvoor is Moarstee eigenlijk te mooi. Scouts hebben daarnaast ook een droge geventileerde opslagruimte nodig voor kampeermateriaal en een werkplaats om te klussen aan kampkisten, bolderkarren enzovoorts. Ruimtes met een wat ruiger karakter bieden ook mogelijkheden voor de survival, de groencommissie, natuurwerkdagen en workshops van de groencommissie. Voor alle verenigingen is de opslagruimte in Moarstee te beperkt, en biedt de uitbreiding daarvoor goede mogelijkheden, waardoor ook weer gemakkelijker iets georganiseerd kan worden. Met de Jeu de Boules als nieuwe gebruiker erbij is ook enige opslag wenselijk. Ook zij kunnen van de nieuwe ruimte gebruik maken.

2.4. Dorpssoos

Sinterklaas komt maar één keer per jaar en dan is aanpassen en inschikken door scouting op te brengen. Maar dat is niet realistisch voor een wekelijkse dorpssoos, die we op de vroege vrijdagavond willen organiseren. Veel Stedumers halen op vrijdagavond patat bij Jan de Patatman in de haven. Nu wachten ze in de haven. Met een klein beetje moeite kleden we dat wachten aan in Moarstee en hebben we een dorpssoos. Een simpel voorbeeld van een extra exploitatiemogelijkheid die nu niet gerealiseerd kan worden omdat scouting er om 19 uur start.

Uitloop van een borrel verdraagt zich op geen enkele manier met een jeugdactiviteit waar geen alcohol bij past. Met een ruimte in Moarstee 2.0 voor de explorers (15-18 jaar) is dit geen probleem meer en is de dorpssoos een feit.

In combinatie met het nu gerealiseerde havenplan, dat aan Moarstee grenst, zijn er ook nieuwe exploitatiemogelijkheden. In combinatie met het ruilverkavelingsbos en de survivalbaan, is dit een mooie plek voor bedrijfsuitjes en teambuildingsactiviteiten (zoals LeefOutdoor). Het gebouw leent zich ook voor intieme toneelvoorstellingen (toneelbedrijf Traxx) of een repair café. Yoga is nu in een kerkelijk gebouw ondergebracht. Een bijzondere en hedendaagse toepassing is de inzet van Moarstee voor een bijzonder afscheid, met het in Stedum gevestigde uitvaartbedrijf. De mogelijkheid creëert de vraag. Dat hebben we de afgelopen drie jaar al kunnen merken.



Afbeelding 7: Boksvereniging Appingedam traint op de survivalbaan in Stedum, gelegen op een verhoogde rand van de ijsbaan. Achter de baan loopt een wandelpad naar het bos.

2.5. Sanering noodgebouw

Voordat Moarstee er was, maakten de tennis- en ijsvereniging gebruik van een inmiddels 50 jaar oud voormalig noodgebouw van de openbare school. Met de gemeente is afgesproken dat dit gebouwtje afgebroken zou worden. In de praktijk is gebleken dat dit gebouwtje ondanks de gebrekkige toestand toch nog steeds in een behoefte voorziet, naast het nieuw gerealiseerde gebouw Moarstee. En zo is de aanblik nog niet wat het zou moeten zijn, zoals de volgende afbeelding laat zien. Het gele gebouwtje detoneert sterk bij het fraaie Moarstee.



Afbeelding 8: Gezicht vanaf de ijsbaan op het nieuwe Moarstee, naast het noodgebouwtje. De zeecontainers (rechts van het toegangshek) staan niet op de foto.

Het oude gebouwtje heeft twee direct via de hal toegankelijke toiletten. Dat is wenselijk voor grote evenementen zoals Oud en Nieuw, als de ijsbaan open is, bij de Stemer Omloop, het oogstfeest en maar ook met kleilaarzen op de natuurwerkdag. Het oude gebouwtje functioneert nog watervoorziening, (bij)keukentje, werkruimte voor klussen en ruiger werk door de scouting, een ruimte om kleine bijeenkomsten te kunnen houden en verder als opslagruimte. En hoewel de elektriciteit om veiligheidsredenen is afgesloten, is deze ruimte nu nog wel in gebruik, met kampeerverlichting. Het gebouwtje kan echter niet meer door kinderen betreden worden, en zelf actief meehelpen met kampvoorbereiding en beheren van materiaal is nu niet mogelijk.



Afbeelding 9: Bij scouting hoort een kampeeruitrusting.

Recent is de gemeente dan ook verzocht om de al geschrapte verblijfsfunctievergunning (met het oog op sloop) op het oude gebouw weer toe te voegen, zodat het voorlopig nog gebruikt kan worden en de vergunning voortgezet op de multifunctionele uitbreiding van Moarstee. Gezien de gebrekkige toestand is het nu de hoogste tijd om dit gebouw plus de twee lekkende zeecontainers op te ruimen.



Afbeelding 10: Het huidige nog te saneren gebouwtje, een scout met natte voeten wordt op de schouder van zijn vader afgevoerd.

2.6. Eigendom en beheer

De subsidieaanvraag voor de uitbreiding van Moarstee met een multifunctionele ruimte, *Moarstee 2.0*, wordt gedaan door de Stichting Moarstee, waarin vijf verenigingen participeren. De Stichting Moarstee is eigenaar van het gebouw en wordt ook eigenaar van de multifunctionele uitbreiding. In de statuten (meegeleverd) wordt de samenwerking beschreven. Hieraan zal een paragraaf voor het beheer van de multifunctionele ruimte worden toegevoegd. In principe verandert er aan de samenwerking niets, er komt alleen een object bij.

Beheer en onderhoud van de uitbreiding van Moarstee vindt plaats vanuit Stichting Moarstee. Er is een huurafpraak met de vaste verenigingen opgesteld, analoog aan het Moarstee gebruik, dat is vastgelegd in de statuten. Vanuit elke vereniging is er een pool van vrijwilligers beschikbaar voor o.a. schoonmaak en barbediening. Er is een beheerder die het gebruik coördineert tegen een onkostenvergoeding. De bestuurskracht van het bestuur is goed te noemen en er is een goede samenwerking gerealiseerd. Voeding vanuit vier verenigingen helpt daarbij, inmiddels is deze kring ook al met twee verenigingen uitgebreid.

3. Het Haven Plus Plan van Stedum

De komst van Moarstee in het havengebied van Stedum heeft mede geleid tot het opnieuw ontwerpen van het havengebied. Het realiseren van *Moarstee 2.0* is een onderdeel van dit masterplan voor de ontwikkeling, herinrichting en herbestemming van het hele havengebied en de omgeving van Moarstee. Dit wordt een mooie en bruisende ontmoetingsplek met recreatieve en sportieve gebruikersfuncties.

3.1 Ontwikkeling haven en omgeving

De haven heeft nu al een steeds grotere aantrekkingskracht op recreanten, passanten, verenigingen en commissies. Zo heeft de survivalvereniging een imposante survivalbaan gerealiseerd langs de ijsbaan (de derde in de provincie Groningen), is de verhuizing van de jeu de boules vereniging onderdeel van het Haven Plus Plan en organiseren de Activiteitencommissie Dorpsbelangen en de groencommissie activiteiten bij voorkeur op deze locatie.

Scoutingvereniging de Struners en de survivalvereniging Stedum vullen het gat in deze activiteiten in het noordoostelijke deel van de provincie. De leden komen dan ook uit de wijde omtrek van Stedum. Ook het aantal leden van de tennisvereniging is gegroeid. Het gebied leent zich voor grotere evenementen, en Moarstee 2.0 is dan een belangrijke meerwaarde. Denk aan de Stemer Omloop, het oogstfeest, Tocht om de Noord en NoorderRondtochten, Fiets 'm erin, ontvangst Sinterklaas, zondags vertrekpunt voor de fietsclub Oet Steem. Al deze activiteiten worden in de haven en omgeving georganiseerd.

3.2. Betrokken partijen

Bij de realisatie van het Haven Plus Plan, waar Moarstee 2.0 deel van uitmaakt, zijn de volgende organisaties betrokken:

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

1. Bestuur Stichting Moarstee, bestaande uit vertegenwoordigers van de IJvereniging Stedum, Scoutingvereniging De Struners, Tennisvereniging de Bosbaan en Schuttersvereniging Stedum.
2. De nieuwe gebruikers, Survivalvereniging Stedum en Jeu de Boules.
3. Kopgroep Haven Plus Plan Stedum: Vereniging Dorpsbelangen Stedum en Activiteitencommissie, Groencommissie, Stichting Moarstee, Tennisvereniging De Bosbaan, Scoutingvereniging de Struners, IJvereniging Stedum, aanwonenden en vertegenwoordiging van de transport bedrijven (huidige gebruikers haventerrein).
4. Werkgroepen van actieve dorpsbewoners:
 - a. Dorpsplein: bewegwijzering, historisch karakter en toeristische informatie
 - b. Haven: kunstwerk boothelling kade, drijvende vlonder en kanorol
 - c. Groen: bankjes en aankleding
5. Overheid en semioverheid
 - a. Gemeente Loppersum
 - b. Provincie Groningen
 - c. Waterschap Noorderzijlvest
 - d. Landschapsbeheer Groningen
 - e. Staatsbosbeheer
6. Vereniging Groninger Dorpen

3.3. Aantoonbaar draagvlak vanuit de betrokken partijen

Vanuit het traject voor het Haven Plus Plan, waar Moarstee 2.0 deel van uitmaakt, is geïnvesteerd in het informeren van het dorp en het creëren van betrokkenheid en draagvlak in het dorp:

1. Voor de kopgroep Haven Plus Plan is betrokkenheid en draagvlak gerealiseerd door de uitgevoerde haalbaarheidsanalyse (zie bijlage). Onderdeel van proces waren brainstormavonden voor input van ideeën en wensen, werkgroepen die onderdelen van het plan gingen uitwerken en communicatierondes. Ideeën uit een eerder gehouden enquête in het dorp, “Stedum Straks”, zijn zoveel mogelijk meegenomen in het uiteindelijke plan.
2. Het bestuur van Moarstee en de kopgroep Haven Plus Plan hebben elkaar gevonden en versterkt in de planvorming. Waar eerst een uitzichttoren opgenomen was in het Haven Plus Plan is bij nader inzien gekozen voor de Moarstee-uitbreiding.
3. De gemeente heeft ingezet op een burgerparticipatieproces t.a.v. het Haven Plus Plan, en is zelf ook intensief betrokken geweest bij de planontwikkeling voor herinrichting van de haven en de omgeving van Moarstee en de uitbreiding daarvan.

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

De gemeente denkt constructief mee en bleek bereid een groot deel van de totale kosten voor de basisinfrastructuur van het plan voor hun rekening te nemen. Zie hiervoor de definitieve kostenraming herinrichting haven Stedum. De kolom 'basis' is voor rekening van de gemeente (totaal 338.450,59 euro). De kolom 'plussen', dit zijn wensen vanuit het dorp, wordt gerealiseerd door fondswerving en subsidieaanvragen door de kopgroep haven plus plan, en –op onderdelen- door de verschillende betrokken verenigingen (154.900 euro). De multifunctionele ruimte is opgenomen in het plan, maar maakt daar financieel geen deel vanuit, m.u.v. enige terreininrichting.

4. Voor de verenigingen die van Moarstee gebruik maken is het noodzakelijk om meer ruimte te krijgen voor opslag en andersoortig gebruik (soos, werkplaats, opslag voor materialen, buitenkeuken, buiten-wc). Zie ook de ondersteuningsverklaringen van de betrokken verenigingen en dorpsbelangen in het Haven Plus Plan (bijlage).
5. Sanering van de bestaande bebouwing is een belang van gemeente, verenigingen en aanwonenden. Het oude (nood)gebouw stort bijna in.



Afbeelding 11: De zeecontainers zijn lek en de ruimte erachter een gribus

4. Stappenplan en status per juni 2018

In onderstaand overzicht wordt aangegeven in welke stappen het traject verloopt. Er is een parallel met de aanpak van het haventerrein. Uiteraard is de realisatie afhankelijk van welke fondsen worden toegezegd. Gezien de oriëntatie die wij tot nu hebben gedaan en de eerdere ervaring met Moarstee verwachten we het plan te kunnen uitvoeren. Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie. Het bestemmingsplan staat de bouw van Moarstee 2.0 toe. Het plan is daarmee obstakelvrij. Het havenplan is inmiddels gerealiseerd.

4.1 Planvorming 2017 -2018

1. Uitwerken tekening GEREED
2. Aanvragen van verschillende geldende offertes voor de MFS GEREED
3. Opstellen exploitatie begroting voor de komende 3 jaar GEREED
4. Indienen aanvraag bij verschillende fondsen en subsidiemogelijkheden waaronder EDeDD toegekend, overige aanvragen LOOPT
5. Indienen aanvraag bij Oranjefonds (Toegekend), VSB fonds (zomer 2018) HIERBIJ
6. Provinciaal herinrichtings-leefbaarheidsfonds (1-4-2018) per 1-10-2018
7. Plan ontwikkeling en voorbereiding voor inzet van zelfwerkzaamheid vanuit de verschillende aangesloten verenigingen. IN VOORBEREIDING

1^e helft 2018:

8. Bouwteam vergaderingen opstarten LOOPT
9. Organiseren van betrokkenheid en vrijwillige inzet, via de vijf verenigingen en daarbuiten. Hier kan een beroep gedaan worden op de krachtenbundeling waardoor Moarstee is gerealiseerd. IN VOORBEREIDING
10. Ontwikkelen van communicatie en PR plan, analoog aan de realisatie van Moarstee (Facebook, stedum.com, de Stedumer, regionale kranten). LOOPT
11. Uitvoering start wanneer de financiering rond is. Idealiter starten we de terrein voorbereiding in oktober en de bouw in december 2018, conform de planning van Moarstee destijds.

4.2 Welke duurzaamheidsmaatregelen?

De multifunctionele ruimte wordt geïsoleerd volgens de huidige geldende R-waarde, zodat de ruimte met beperkte bijverwarming zonder hoge kosten bruikbaar is. In samenwerking met de energiecoöperatie Duurzaam Stedum (Stec) wordt gekeken naar de mogelijkheid hier zonnepanelen op te leggen. Het huidige Moarstee heeft zonnepanelen. Verwacht wordt dat de capaciteit hiervan (3300 kWh teruglevering per jaar) niet toereikend is voor het nieuwe gebouw. Er wordt in de uitbreiding van Moarstee geen gasaansluiting gerealiseerd. Met de opbrengst van de zonnepanelen van Moarstee kan de elektriciteitsvoorziening van de multifunctionele ruimte worden afgedekt. Elektrische radiatoren houden de op water aangesloten ruimtes vorstvrij. We stoken de verblijfsruimte warm met hout bij uit het nabij gelegen ruilverkavelingsbos. Dat past bij het karakter van het gebruik door o.a. scouting. Zo kan er zuinig en op maat worden verwarmd. Aan ventilatie wordt extra aandacht besteed, vanwege het niet verwarmen van de geïsoleerde schuurruimte.

4.3 Wordt Moarstee 2.0 aardbeving bestendig gebouwd?

Tijdens de realisatie van Moarstee is ervaring opgedaan met aardbevingsbestendig bouwen. Het nu weer in te zetten bouwteam (waarin drie professionals met bouwachtergrond) heeft hiermee ervaring opgedaan, door de constructie door twee partijen te laten toetsen. Uitkomst was na veel discussie tussen partijen dat een versterkt fundament nodig was. Door het toepassen van houtskeletbouw is de constructie zo licht dat er alleen met effect van wind rekening moet worden gehouden. Moarstee 2.0 is bij de nieuwbouwregeling van NAM aangemeld, we verwachten niet of nauwelijks bijzonderheden, vooral omdat het een compleet nieuw gebouw is, gerealiseerd in houtskelet.

5. Financiële onderbouwing

In onderstaande paragrafen wordt toegelicht op welke wijze Moarstee 2.0 het exploitatiemodel van Moarstee versterkt, het dekkingsplan, de invulling van de zelfwerkzaamheid en een toelichting op de uitgebrachte offertes. Bij nalezing van de aanvragen voor Moarstee zal opvallen dat daarin over een dorpshuisfunctie wordt gesproken. Deze dorpshuisfunctie is echter maar beperkt te realiseren, omdat het verenigingsgebruik op donderdagavond, vrijdagavond en zaterdag die mogelijkheid nu niet toestaat. Hieronder wordt toegelicht waarom Moarstee 2.0 essentieel is voor het alsnog realiseren van die functie, en dat verdienmodel mogelijk maakt.

5.1 Verdienmodel op basis van parallel gebruik Moarstee

De realisatie van Moarstee 2.0 is zo belangrijk omdat het nauwelijks gevolgen voor de exploitatiekosten heeft, en wel opbrengsten genereert. Op basis van de jaarrekening van 2016 is een exploitatiebegroting meegeleverd voor de komende drie jaren, zonder uitbreiding met Moarstee 2.0. De voor de uitbreiding te maken kosten betreffen verzekering, energie en onderhoud, er vanuit gaande dat er niet geleend hoeft te worden.

In de jaarrekeningen van 2016 en 2017 (bijgeleverd) constateren we dat het extra gebruik afgenomen is. Enerzijds logisch, omdat een dergelijk gebouw in het eerste jaar extra aandacht trekt (ook van RABO en gemeente) en een rol speelde in de scholenfusie, anderzijds moet extra gebruik op vrijdagavond en zaterdag worden geweigerd, omdat dat niet combineert met het reguliere verenigingsgebruik. Bovendien gaan jeugd en alcoholgebruik niet samen. Verenigingsgebruik betekent niet altijd extra omzet, zoals bij scouting. Door Moarstee in de weekenden ook in te zetten voor dorpssoos en verhuur, nemen de inkomsten weer toe. Uiteraard blijft ook scouting gebruik maken van het bestaande gebouw, maar de planning kan iets gemakkelijker aangepast worden en de doelgroepen gescheiden.

Daarnaast is er de mogelijkheid grotere evenementen te organiseren. Al deze opties tellen op tot een betere exploitatie, onafhankelijk van het verenigingsgebruik. In onderstaande tabel is voor het extra gebruik een prognose gemaakt en zijn de exploitatiekosten van de multifunctionele ruimte opgenomen. Daarnaast wordt er een exploitatiebegroting meegeleverd, en de jaarrekening van de eerste twee jaren van Moarstee met trendopmerkingen.

Daarnaast verwachten we door de nieuwe mogelijkheden juist weer aantrekkelijker te zijn, voor onze eigen scoutingvereniging (die nu doorgroeit met een nieuwe kinder- en volwassenen tak), maar ook voor de groencommissie en teamuitjes met buitenactiviteit. De nieuwe ruimte laat ruiger gebruik toe.

De extra inkomsten zijn gebaseerd op:

- Jan de Patatman: wachten op de bestelde snack in Moarstee/dorpssoos
- Zondagmiddag terras exploiteren voor fietsers en wandelaars
- Evenementen: Tocht om de Noord, Noorderrondtocht
- Dorpsmaaltijd

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

- Open dag presentatie van de verenigingen – gecombineerd doen! Burendag
- Bedrijfsuitjes – teambuilding – schoolreisjes – gemeentelijk personeelsuitje
- Feestjes van particulieren (beperkt)
- Dorpssoos
- Vertrek- en aankomstpunt op zondag en woensdagavond voor fietsclub Oet Steem
- Inzet voor passanten (tzt)

Samengevat leidt dat tot het inkomstenoverzicht in tabel 2. Het verdienmodel bestaat eruit dat de uitbreiding van Moarstee leidt tot meer verhuurmogelijkheden en inkomsten. In de tweede tabel staan de inkomsten en exploitatielasten van de uitbreiding vermeld.

Zie de meegeleverde exploitatiebegroting voor het totale overzicht van de huidige situatie van Moarstee. Deze is zonder Moarstee 2.0 geëxtrapoleerd naar drie jaar.

Type activiteit EXTRA		Per dagdeel	Opbrengst per jaar in euro's		
Jaar	Frequentie	Van – tot	2019	2020	2021
Soos op vrijdag, 20 – 50 bezoekers	25	100 - 150	2500	3000	3750
Jeu de Boules	30	10	50	80	100
Extra verhuur Moarstee aan particulieren	10	300 – 450	3500	3500	3500
Verhuur aan bedrijfjes	8 – 12	50	400	500	600
Verhuur t.b.v. diverse voorlichtingen	3	100 – 200	300	450	600
Dorpsmaaltijd	5	70 – 100	350	425	500
WV Oet Steem	2-3	75	150	225	225
Totaal			7250	8180	9275

Tabel 2: Extra opbrengsten van Moarstee door realisatie multifunctionele uitbreiding

In onderstaande tabel wordt aangegeven wat de kosten en opbrengsten van de uitbreiding van Moarstee zijn, ervan uitgaande dat hier geen financieringslasten in te hoeven worden meegenomen. Zie de meerjarenbegroting voor een gedetailleerd overzicht.

Jaar	Kosten in euro			Opbrengsten in euro's		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Verzekering en vergunning	475	525	575			
Energiekosten (elektriciteit)	200	200	200			
Reservering onderhoud	500	500	500			
Inzet bij evenementen w.o. Stemer Omloop, workshops, Natuurwerkdag, wandeltocht				800	800	800
Toename bezoek Oud en Nieuw				200	250	250
Extra gebruik Moarstee				7200	8100	9175
Totaal	1175	1225	1275	8200	9150	10.225

Tabel 3: Exploitatie multifunctionele ruimte gecombineerd met extra opbrengsten Moarstee (2017)

5.2 Investeringsbegroting en dekkingsplan

In de volgende tabel is begroting en dekkingsplan aangegeven, inclusief de zelfwerkzaamheid. In de bijlage is dit terug te vinden, inclusief een tabblad voor interieurkosten en een tabblad voor zelfwerkzaamheid. Vet = toegezegd door externe financiers.

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

REALISATIE GEBOUW excl. BTW	€ 103.034	Op basis van	INKOMSTEN	
Casco gebouw	€ 76.311	Hofman	EDDD	€ 55.000
Keuken, hal, toiletten	€ 14.604	Hofman	VSB fonds	€ 25.000
Aansluiting houtkachel	€ 2.869	Hofman	Oranjefonds	€ 25.000
Riolering	€ 3.800	Hofman - Kr	Rabobank	€ 5.000
Verwarming, meterkast, afzuiging toilet en schuur, elektra	€ 5.450	Kruidhof	Scholten Kamminga fonds	€ 5.000
BTW 21% over Realisatie gebouw	€ 21.637		Vlindersen (Hofman/zelfw)	€ 696
			Acties in het dorp	€ 1.725
AFWERKING incl. BTW	€ 1.500	Geen offerte	Zelfwerkzaamheid	€ 1.500
Schilderwerk manuren stelpost	€ 1.500		Ploug van Moarstee	€ 500
Materiaal stelpost	€ 250		Kern met Pit	€ 1.000
			Prov. fonds leefbaarheid en/of gemeente	€ 25.000
INRICHTING incl. BTW	€ 8.121			
Stellingen, stoelen, tafels	€ 4.250	Facturen Moarstee, zie tabblad		
Werkbank	€ 934	www.werkbankexpert.nl 10-12-17		
Houtkachel Dovre 760	€ 2.337	www.uwkachel.nl 10-12-2017		
Gasflessenopslag doorvoer (> 115 ltr)	€ 600	Geen offerte Rooster, alleen indien nodig		
DUURZAAMHEID incl. BTW	€ 2.100	Kruidhof	Bijdrage IJvereniging	€ 2.100
6 Zonnepanelen	€ 2.100	Kruidhof telefonisch en op basis factuur Moarstee		
			SNS Fonds Eemsmond	€ 5.250
TERREIN incl. BTW	€ 6.105			
Klinkers: 7,50 euro per m2, 150 m2	€ 1.125	geen offerte		
Zand	€ 1.200	geen offerte		
Leggen (20 uur 45 euro)	€ 900	benadering	Zelfwerkzaamheid	€ 900
Verplaatsen stelconplaten kraan (80 euro per uur ex btw)	€ 600	Ausema, geen offerte		
Verplaatsen stelconplaten manuren	€ 280	benadering	Zelfwerkzaamheid	€ 280
Plantmateriaal	€ 1.000	benadering	Vanuit havenplan	€ 1.000
Houtopslag maken (krattenmuur)	€ 1.000	benadering	Vanuit havenplan	€ 1.000
OVERIG	€ 35.612			
Onvoorzien, 12% bouwsom	€ 13.204	nvt		
Kosten afvoer containers en gebouw	€ 4.000	toezegging	Gemeente Loppersum	€ 4.000
Zie tabblad zelfwerkzaamheid	€ 18.408		Overige werkzaamheden in zelfwerkzaamheid	€ 18.408
TOTAAL	€ 178.359		Totaal	€ 178.359

Tabel 4: Investeringsbegroting en dekkingsplan

Van Moarstee naar Moarstee 2.0, duurzaam ontmoeten in Stedum

Er zijn drie offertes uitgebracht voor de bouw, waaronder eentje van de bouwer van Moarstee (Hofman, plaatselijke aannemer), die met zijn kennis van het bestaande gebouw scherp offreert, uitgaande van eerdere ervaring en schaft- en toiletmogelijkheden in Moarstee. Ook de installateur van toen, Installatiebedrijf Kruidhof, heeft offerte uitgebracht. De ervaringen met beide partijen zijn goed. De voorkeur geniet een bedrijf in het dorp. De andere offertes liggen in aanvang hoger.

Het om de volgende bedragen (zie bijlagen):

	excl. BTW	resp.	incl. BTW
Hofman	€ 101.384,64		€ 122.675,41
Roorda en Veldman	€ 118.935,55		€ 143.912,02
Kenders	€ 108.950,00		€ 131.829,50

Kruidhof Elektro en Installatie € 5.450

Toelichting op tabel 4

Een deel van het elektro- en installatiewerk is opgenomen in de calculatie van Hofman. Deze post is voor die onderdelen met de offerte van Kruidhof verminderd. Alleen over realisatie casco is BTW van toepassing, overige bedragen zijn inclusief BTW. T.b.v. gemaakte advieskosten (Veldhoen & Plugge) wordt de adviesregeling benut. Daar waar mogelijk is zelfwerkzaamheid tegenover de te verrichten werkzaamheden geplaatst. Daarnaast is er in de bijlage op het betreffende tabblad toelichting gegeven op de opgenomen zelfwerkzaamheid buiten deze begroting. Het totaal aan zelfwerkzaamheid komt dan op € 21.504 euro.

In tabel 4 is de dekking aangegeven. Mochten andere fondsen ons verzoek afwijzen, dan doen we een beroep op onderstaande optie, per 1-4-2018 weer aan te vragen.

5.3 Toelichting op zelfwerkzaamheid

Wat kunnen Stichting Moarstee dan wel de verenigingen die Moarstee gebruiken dan wel vrijwilligers zelf doen om het plan te realiseren? In onderstaande alinea is aangegeven welke activiteiten in zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd, nog los van de tijd die de planvoorbereiding voor de uitbreiding van Moarstee heeft gevegd. Zie bijlage begroting en dekkingsplan, tabblad Zelfwerkzaamheid.

Activiteiten bestaan uit terrein klaarmaken, rooien groen, verwijderen zeecontainers, slopen oude gebouw, afwerken vloer, schilderwerk, inrichten gebouw en afwerken, herinrichten terrein, totaal ter waarde van ruim 21,5 kE. We hebben daarin de al bestede uren van de tekenaar en de voorbereidingscommissie niet meegenomen.

6. Overzicht van documenten

Laatste jaarrekening en exploitatiebegroting komende drie jaar (F1-F4)

- F1 Financieel verslag 2016.pdf (op aanvraag)
- F2 Begroting 2018 tot en met 2020.xlsx
- F3 Begrotings- en dekkingsplan.xlsx
- F4 Financieel verslag 2017.pdf

Haven Plus Plan (bestanden H1-H2) op aanvraag

- H1 verantw HPP Prov, Gemeente, Loket NAM.pdf
- H2 Projectplan HPP tweede inzending dorpsvisies&landschap def kopie.pdf

Uittreksel KvK Moarstee, Statuten en jaarverslag (M1-M4) op aanvraag

- M1 uittreksel kvk.pdf (bijgevoegd)
- M2 afschrift statuten wijziging.pdf
- M3 nota's vaste huurders Moarstee.pdf
- M4 jaarverslag Moarstee aandeelhouders 2.docx

Offertes (O1-O4) op aanvraag

- O1 Kenders
- O2 Hofman
- O3 Roorda en Veldman
- O4 Kruidhof (installatie en electro)

Aanvragen oorspronkelijk plan Moarstee (P1-P2) op aanvraag

- P1 PlanMoarsteejuni 2013.doc
- P2 Aanvraagformulier Krimpgebieden innovatiefproject.doc

Tekeningen Moarstee uitbreiding (T1-T4) op aanvraag

- T1 Moarstee_uitbreiding_DO-01_20161229.pdf
- T2 Moarstee_uitbreiding_DO-02_20161229.pdf
- T3 Moarstee_uitbreiding_DO-03_20161229.pdf
- T4 Moarstee_uitbreiding_DO-04_20161229.pdf