

MEMO van college aan de raad

datum : 29 november 2011
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Multifunctionele accommodatie De Blinkerd
portefuillehouder : Mw. J. Luttik-Swart
Inlichtingen bij : A. van Leeuwen / M. Schroor

Geachte leden van de raad,

Op 8 november heeft ons college besloten om geen van de drie ontwikkelde scenario's voor realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) in De Blinkerd nader uit te werken. Wij zijn van mening, dat de geraamde kosten voor elk van de scenario's te hoog zijn. Daarnaast leidt het onderbrengen van de activiteiten uit de Oorsprong en De Boet in De Blinkerd, volgens de scenariostudie, niet tot kostenbesparing en voorsnog niet tot een breed draagvlak onder betrokkenen.

Wij erkennen de noodzaak dat met accommodatiebeleid het voortbestaan en de ontwikkeling van (alle) welzijnsaccommodaties en –voorzieningen in de kern Schoorl moet worden afgewogen. Mede ten aanzien van enkele recente ontwikkelingen hebben wij besloten om een (proces)plan van aanpak in januari 2012 vast te stellen voor de implementatie van het accommodatiebeleid van de kern Schoorl, gekoppeld aan separate besluiten over:

- a. De toekomst van de bibliotheken in Bergen;
- b. De toekomst van de consultatiebureaus in Bergen;
- c. De gevolgen voor de huisvesting van de Centraal Bureau functie van Stichting Welzijn Bergen (SWB).

Als uitgangspunt voor het plan van aanpak stellen wij dat De Blinkerd als *het* multifunctionele gebouw voor Schoorl wordt aangemerkt waar de welzijnsactiviteiten dienen plaatst te vinden en dat het gebruik van de Oorsprong eindig is. In dit kader wordt onderzocht welke bouwkundige aanpassingen en tegen welke kosten er voor De Blinkerd nodig zijn om de activiteiten van De Oorsprong en De Boet daar naar toe te verplaatsen.

In dit memo geven wij een toelichting op ons besluit.

Aanleiding

In april 2009 is De Blinkerd voor een deel afgebrand. De sporthal, de bibliotheek en een gedeelte van het dorpscentrum zijn hierdoor onbruikbaar geworden. Inmiddels wordt de sporthal herbouwd, is de bibliotheek gedeeltelijk hersteld en is duidelijkheid over het programma en haalbaarheid voor herontwikkeling van het dorps huis tot een multifunctionele accommodatie (MFA). Laatstgenoemde ontwikkeling gaat uit van een bundeling van de functies/activiteiten uit De Oorsprong en De Boet in De Blinkerd. In dit memo wordt inzicht gegeven in de programmatische invulling en financiële haalbaarheid van de MFA.

Urgentie

Twee jaar geleden (na de brand) is de gemeente met betrokken partijen (w.o. Stichting Dorpscentrum Schoorl, Stichting Welzijn Bergen, Bibliotheek Bergen, Werkgroep Accommodatiebeleid Schoorl; WAS) het gesprek aangegaan over de herontwikkeling van De Blinkerd tot één MFA. In opdracht van ons college is Leeuwenkamp Architecten medio 2010

opdracht gegeven om samenvoeging van de programma's (en eventuele aanvullende functies) van de drie locaties tot één MFA te onderzoeken. Tevens is het bureau gevraagd om hiervoor de bouwkosten inzichtelijk te maken.

Op 7 april 2011 heeft de architect de gevraagde gegevens aangeleverd en is het ons mogelijk gemaakt om bestuurlijk te besluiten over de haalbaarheid van de herontwikkeling.

Programma

Voor de uitwerking heeft de architect de eis meegekregen om een ontwerp te maken binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan. Hoewel aanvankelijk nog gedacht werd aan een gedeelte met tweelaagse bebouwing, is dit tijdens het onderzoek op verzoek van de gemeente vervallen en gaan de uitgewerkte scenario's alleen nog uit van éénlaagse bebouwing. De architect stelt dat samenvoeging van alle functies in de MFA technisch mogelijk is en dat in de programma's dit niet hoeft te leiden tot conflicten zoals dubbele boekingen van gebruikers.

Voor het ontwerp en invulling van de MFA heeft de bibliotheek een bepalende rol. De huidige omvang vóór de brand (ca. 400m²) is eigenlijk te groot, maar ook te duur, voor het toekomstige gebruik. Het bibliotheekbestuur is zich hiervan bewust en heeft enkele ideeën uitgewerkt voor een hernieuwde dependance in De Blinkerd. Hun voorkeur gaat daarbij uit naar een omvang van minimaal 250m². Hoewel dit voor het bibliotheekbestuur niet de voorkeur heeft, kan ook uitsluitend een uitgiftepunt voor boeken in de MFA opgenomen worden. Hiervoor bedraagt de minimale omvang 90m². In de ontwerpen van de architect is met deze opties rekening gehouden.

Het uiteindelijke ruimtebeslag van de bibliotheek is ook bepalend voor de toevoeging van aanvullende (nieuwe) functies zoals een consultatiebureau en/of huisartsenpraktijk.

Draagvlak

De mogelijkheden voor samenvoeging van De Oorsprong en De Boet in MFA De Blinkerd is meerdere keren besproken met de genoemde besturen, omwonenden, belanghebbenden, huidige en toekomstige gebruikers. Ook in de voormalige gemeente Schoorl was dit regelmatig een onderwerp van gesprek en politieke discussie.

Stichting Dorpscentrum Schoorl ziet het huidig gebruik van het dorpshuis teruglopen en is bereid tot samenvoeging. Het bestuur geeft daarbij aan dat de stichting (eigenaar van de opstallen), door het ontbreken van de financiële middelen geen bijdrage kan leveren aan de ver-/nieuwbouw. De gemeente zal de herontwikkeling derhalve moeten financieren. Ondanks herhaaldelijk verzoek van de gemeente heeft de stichting geen meerjarenbedrijfsplan voor De Blinkerd opgesteld waarin de stichting aangeeft hoe zij het voortbestaan en de exploitatie van het dorpshuis tegemoet ziet.

De WAS is ingesteld als klankbordgroep voor de herontwikkelingsplannen van De Blinkerd. De leden zijn verdeeld over de plannen zoals die tot op heden zijn uitgewerkt.

Belangenvereniging 'De Oorsprong', vertegenwoordigd in de WAS, heeft andere ideeën over de samenvoeging en stelt dat het programma uit De Oorsprong niet past in de technische ontwerpen van de architect. Echter, de werkgroep Integratie De Oorsprong in de Blinkerd (vertegenwoordigers van De Blinkerd, De SWB en de gemeente) zijn op basis van de inroostering van de bestaande activiteiten van zowel de Blinkerd als De SWB (De Oorsprong) in het ontwerp van de architecten, evenals het architectenbureau, tot de conclusie gekomen dat het wel past. Enige bouwkundige aanpassingen met betrekking tot de indeling van de accommodatie zijn daarvoor noodzakelijk.

Op 16 februari 2010 heeft ons college het plan van aanpak 'De Blinkerd' vastgesteld. Als bestuurlijke opdracht staat hierin onder andere beschreven dat de plannen voor herontwikkeling moeten rekenen op voldoende draagvlak bij gebruikers en bewoners. Dit draagvlak is mede door de onderstaande punten niet of onvoldoende aangetoond.

- 3400 handtekeningen tegen opheffing van De Oorsprong (initiatief belangenvereniging De Oorsprong), ingediend in 2008;

- Verdeeldheid binnen WAS, is met name toe te schrijven aan de actiegroep behoud De Oorsprong;
- Stichting Welzijn Bergen geeft aan dat er tegenstand is, maar heeft aangegeven wel naar De Blinkerd te willen.

Ontwerp en raming bouwkosten

Leeuwenkamp Architecten heeft drie technische scenario's voor MFA De Blinkerd uitgewerkt. Allen gaan uit van éénlaagse bebouwing met een oppervlak dat gelijk is aan de huidige bebouwing (circa 2100 m²). Het betreft de volgende scenario's:

1. Renovatie bestaande bouw

In dit scenario wordt het bestaande dorps huis gedeeltelijk gerenoveerd en zal het qua vorm en uitstraling niet veranderen. Ter hoogte van de bibliotheek wordt een gedeeltelijke aanbouw gerealiseerd (reconstructie van afgebrand gedeelte). Door het pand hoofdzakelijk te renoveren zal het niet voldoen aan de multifunctionele wensen.

De geraamde bouwkosten bedragen (excl. btw): **€2.305.003,--**

2. Renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw

In dit scenario wordt circa 1450m² bvo gerenoveerd en 725m² nieuw gebouwd met diverse aanpassingen voor het multifunctionele gebruik. Dit scenario voldoet wel aan de gestelde eisen voor multifunctioneel gebruik.

De geraamde bouwkosten bedragen (excl. btw): **€2.939.970,--**

3. Nieuwbouw

In dit scenario wordt de bestaande bebouwing tot op funderingsniveau geamoveerd en wordt de MFA vrijwel geheel als nieuwbouw gerealiseerd.

De geraamde bouwkosten bedragen (excl. btw): **€4.040.787,--**

De architect adviseert om het tweede scenario samen met de gemeente en belanghebbenden uit te werken.

Sporthal, groenwal en brandveiligheid

De herbouw van de sporthal en de aanleg van een groenwal (gedeeltelijk rondom de sporthal) zijn als aparte 'projecten' opgepakt, mede door onduidelijkheden over de toekomst van de MFA De Blinkerd. Bij beide onderdelen wilde men geen vertraging oplopen en is gekozen voor een gescheiden vergunningentraject, hoewel er een directe relatie bestaat met de MFA. (Een bijkomend, maar niet onbelangrijk, aspect is dat Stichting De Blinkerd vooruitlopend op de gemeentelijk planontwikkeling bij de realisatie van de sporthal 400 m² extra ruimte heeft gecreëerd. Deze extra m² kunnen benut worden voor de vormgeving van de MFA. De gemeentelijke inzet was gericht op het toevoegen van 600 m². Omdat door de toevoeging van deze 400 m² alle activiteiten, voor zover onze kennis op basis van de kengetallen nu reikt, in De Blinkerd kunnen worden ondergebracht is een verdere uitbreiding niet meer aan de orde. Wel zullen er enige interne bouwkundige aanpassingen nodig zijn om de integratie van De Oorsprong mogelijk te maken. Onduidelijk is hoe de kosten van deze toevoeging in de exploitatie van De Blinkerd wordt opgevangen. Waarschijnlijk is een betere benutting van de accommodatie en daarmee een verbetering van de exploitatie door de integratie van de Oorsprong noodzakelijk om de exploitatie sluitend te krijgen.)

Terwijl de bouw van de sporthal gaande is, staat de verleende vergunning voor de hal niet toe dat er meer dan 600 personen tegelijk op de locatie (dus in de hal) aanwezig zijn. Dit heeft mede te maken met het ontbreken van brandwerende voorzieningen. De voorzieningen moeten aangebracht worden om de hal voor het beoogde gebruik te vergunnen, maar waren deels afhankelijk van de plannen voor de MFA, stelt het bestuur van De Blinkerd. Een evenement als de halve marathon, met de sporthal als verzamelpunt, is hierdoor op dit moment strijdig met de vergunning. In overleg met de brandweer wordt gekeken op welke

wijze dit evenement kan blijven plaatsvinden. Verder geldt dat aanpassingen aan het sportcafé en de sporthal (luifel) eveneens een aanpassing van de vergunning vragen. De stichting zal dit in samenspraak met de gemeente en de architect moeten regelen.

Exploitatieberekening MFA

Voor het tweede uitgewerkte scenario van de architect is een globale exploitatieberekening voor de MFA gemaakt. Hierin zijn de bouwkosten en de exploitatie van het toekomstig gebruik verwerkt. In de berekening is zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens van de huidige gebruikers en beheerders op de locaties. In de exploitatieberekening is ook gebruik gemaakt van een aantal aannames en inschattingen, door het ontbreken van gegevens of onduidelijkheden over het uiteindelijke programma. De berekening geeft echter voldoende inzicht om aan de hand van de exploitatie te beoordelen of de samenvoeging in- en nieuwbouw van De Blinkerd in financiële zin acceptabel en verantwoord is.

De exploitatieberekening toont een jaarlijkse toename in het tekort van €83.833,- (peildatum 2011) over een periode van 40 jaar. Dit extra tekort zal door de gemeente jaarlijks aangevuld moeten worden om de exploitatie budgetneutraal te maken. De kasstroomanalyse laat op basis van een berekening op netto contante waarde zien dat de gemeentelijke investering in het exploitatietekort over 40 jaar €5.316.861,- bedraagt.

In het eerder genoemde plan van aanpak 'De Blinkerd' staat als tweede bestuurlijke opdracht om de ontwikkeling van de MFA voor de gemeente tot een acceptabele exploitatie uit te werken. Het is de vraag of met dit jaarlijks exploitatietekort aan deze doelstelling wordt voldaan. Een meerjarenbedrijfsplan moet daar uitsluitsel over geven. Uiteindelijk is de samenvoeging van de functies tot één MFA in de Blinkerd een afweging tussen het beoogd maatschappelijk effect en de economische haalbaarheid.

Twee opties

Op basis van de beschikbare gegevens is het ons inziens mogelijk om uit twee opties voor herontwikkeling van dorpscentrum de Blinkerd een bestuurlijke keuze te maken. Wij hebben gekozen voor optie 2.

Optie 1:

Uitwerken scenario 2 architect

Uitgaande van het voorkeursscenario van de architect worden de plannen voor MFA De Blinkerd uitgewerkt tot een definitief ontwerp. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het jaarlijkse extra tekort van circa €83.833,- aan te vullen. Aangezien er in de meerjarenbegroting geen rekening is gehouden met een dergelijk investering, zal hier een apart dekkingsvoorstel voor worden opgesteld. Als voorwaarde wordt gesteld dat de opstallen voor een symbolisch bedrag worden overgedragen aan de gemeente en de Stichting Dorpscentrum Schoorl een (toekomstvast) meerjarenplan opstelt en dit ter goedkeuring voorlegt aan de gemeente.

Optie 2:

Handhaven activiteiten De Blinkerd

Gelet op de hoge investeringskosten voor renovatie en herbouw van De Blinkerd, worden op dit moment geen van de scenario's van de architect uitgewerkt. In plaatst daarvan wordt een (proces)plan van aanpak (PvA) opgesteld voor de implementatie van het accommodatiebeleid van de kern Schoorl. In dit PvA wordt het voortbestaan of ontwikkeling van welzijnsaccommodaties en –voorzieningen (w.o. bibliotheek, consultatiebureau en praktijk voor artsen en fysiotherapie) meegewogen.

Recente ontwikkelingen

Er is een aantal ontwikkelingen die in relatie tot dit memo belangrijk zijn te benoemen.

1. De nieuwe locatie voor Centraal Bureau functie van de Stichting Welzijn Bergen (SWB) is niet gebonden aan een kern of accommodatie. Onderzocht moet worden wat de ruimtebehoefte van De SWB voor de Centraal Bureau functie is. Wanneer dat duidelijk is, kan binnen het bestaande accommodatieaanbod, waaronder ook de basisscholen, in heel Bergen naar een (tijdelijke) oplossing worden gezocht.
2. Uitgaande van de door de raad vastgestelde startnotitie accommodatiebeleid waarin wordt uitgegaan van $0,1 \geq 0,15$ m² welzijnsoppervlak per inwoner wordt duidelijk dat vanuit die objectieve benadering het openhouden van de Oorsprong niet noodzakelijk is. De Blinkerd in de huidige vorm heeft voldoende oppervlak om hierin te voorzien. Eveneens is de Blinkerd qua ligging, centraal voor de kernen Groet en Schoorl, als MFA een geschiktere locatie. Indien de lijn van de vastgestelde startnotitie accommodatiebeleid wordt gevolgd betekent dit dat de Oorsprong uiteindelijk dient te sluiten.
Als uitgangspunt wordt uitgesproken dat De Blinkerd de multifunctionele accommodatie in Schoorl wordt waarin de welzijnsactiviteiten voor zowel de kern Groet als de kern Schoorl dienen plaats te vinden, met als gevolg dat het gebruik van de Oorsprong eindig is.
Acute urgentie is er nu niet. In het procesvoorstel waarover ons college een besluit neemt wordt een streefdatum opgenomen voor de sluiting van de Oorsprong.
3. Onlangs heeft ons college een besluit genomen over het openhouden van de peuterspeelzaallocatie in Groet. De terugloop van het aantal peuters roept de vraag op in hoeverre de gemeente voor zo'n kleine groep nog een dergelijke voorziening in stand wil houden. Een mogelijke integratie of samenwerking tussen peuterspeelzalen en kinderopvang wordt nader onderzocht. Het toevoegen van extra ruimte in de Blinkerd is vanwege de komende leegstand in leslokalen bij de basisscholen geen gewenste optie. Ook heeft ons college onlangs een besluit genomen over het vraagstuk rondom een brede school op de grens Groet/Schoorl. Wij hebben hier afwijzend op besloten. Het vraagstuk is ontstaan doordat de schoolbesturen eveneens een enorme terugloop voorzien op basis van de leerling-prognoses. Dit betekent dat behoud van vier scholen in Groet/Schoorl eindigt. Het zijn twee besluiten die alles te maken hebben met de discussie waar de raad na besluitvorming over de motie van D'66 om heeft gevraagd. De vergrijzing en ontgroening heeft gevolgen voor het voorzieningenniveau. Een discussie daarover kan in met name de kernen Groet en Schoorl niet worden uitgesteld. De vergrijzing en ontgroening wordt daar nu echt zichtbaar.
De twee besluiten van ons college, respectievelijk over de peuterspeelzalen en een brede school in Schoorl zijn daar voorbeelden van. Eveneens hebben wij een besluit genomen over de evaluatie van het CJG. In het implementatieplan CJG is vastgesteld uit te gaan van drie consultatiebureaus. In de evaluatie CJG wordt aangegeven in hoeverre dat gezien de demografische ontwikkelingen nog wenselijk is.
4. Naast bovenstaande punten is een grote ontwikkeling het project Schoorl Klopt waar naast revitalisering van het winkelhof, een belangrijk onderdeel het ontwikkelen van een woonservicegebied en een kleinschalig beschermde woonvorm voor de meest kwetsbare inwoners. Dit laatste wordt in combinatie met onder andere de Sanderij opgezet. De ruimten van De Sanderij zijn daarvoor nodig.
Op dit moment is de stedenbouwkundige droom zo goed als afgerond en kan worden gekeken of deze droom economisch uitvoerbaar is. Zonder vooruit te lopen op de uitkomsten over de haalbaarheid, kan nu worden gesteld dat dit project niet op korte termijn wordt gerealiseerd. De verplaatsing van IJzerhandel Breen (verplaatsen in verband ruimtegebrek voor het verbreden van het assortiment) die in het kader van dit dossier wordt genoemd, hoeft derhalve niet op korte termijn plaats te vinden.

Bovenstaande ontwikkelingen in ogenschouw nemend, heeft ons college besloten om de Blinkerd, inclusief de reeds gerealiseerde extra 400 m², niet verder uit te breiden, behoudens interne aanpassingen. De ruimte is qua omvang groot genoeg om in principe alle activiteiten uit de Oorsprong te kunnen huisvesten. Voor de komende periode wordt het vraagstuk van de demografische ontwikkelingen in Groet/Schoorl in relatie tot het voorzieningenniveau in zijn totaliteit bekeken en niet alleen in relatie tot de Oorsprong. Ons college komt in het eerste kwartaal van 2012 met een procesvoorstel hoe om te gaan met deze demografische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de voorzieningen en wat dit dan concreet betekent. Verder geldt dat ook de huisvesting van het centraal bureau van de Stichting Welzijn Bergen betrokken moet worden bij de onderzoeken.

Behandeling van de Memo

Tijdens de presentatie van het accommodatiebeleid kunnen door uw raad vragen worden gesteld aan de portefeuillehouder en ambtelijke ondersteuning over deze memo. De presentatie wordt op 17 januari of 2 februari 2012 gegeven.