

Agendapunt : 09.
Voorstelnummer : 05-037
Raadsvergadering : 23 mei 2013
Naam opsteller : A.J.R. van Leeuwen
Informatie op te vragen bij : A.J.R. van Leeuwen
Portefeuillehouders : A. Hekker

Onderwerp: Integratie Oorsprong - Blinkerd

Aan de raad,

Beslispunt:

1. De haalbaarheid voor integratie van de activiteiten uit de Oorsprong in de Blinkerd onderschrijven.
2. Instemmen met het ontwerp (en kostenraming) voor de bouwkundige aanpassingen van de Blinkerd en herinrichting van de openbare ruimte rondom de Blinkerd.
3. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vaststellen.

1. *Waar gaat dit voorstel over?*

Op 10 december 2012 hebben de Stichting Dorpscentrum Schoorl (De Blinkerd), de Stichting Welzijn Bergen (SWB), de Stichting Bibliotheek Kennemerwaard (bibliotheek) en de gemeente Bergen een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid te onderzoeken van integratie van de activiteiten uit de Oorsprong in De Blinkerd. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en toont aan dat integratie van de activiteiten fysiek en financieel mogelijk is. Met dit voorstel wordt uw raad de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek en het voorstel tot samenvoeging van de activiteiten in de Blinkerd ter besluitvorming voorgelegd.

Historie

In april 2009 is de Blinkerd voor een deel afgebrand. De sporthal en een gedeelte van het dorpscentrum zijn hierdoor onbruikbaar geworden. Inmiddels is de sporthal (inclusief een uitbreiding van 400m² van het dorps huis) met verzekeringsgeld herbouwd en is de bibliotheek gedeeltelijk hersteld. Sinds de brand wordt gesproken over ontwikkeling van het dorps huis tot multifunctionele accommodatie (MFA) waarbij de activiteiten uit de Oorsprong en indien mogelijk de activiteiten uit de Boet geïntegreerd worden. De locatie van de Oorsprong kan hierdoor als activiteitscentrum worden opgeheven evenals de Boet als onderkomen voor enkele muziekverenigingen.

Aanvankelijk werd niet alleen gesproken van een interne verbouwing van de Blinkerd, maar ook van een uitbreiding in de vorm van een opbouw op de ruimte van de bestaande bibliotheek. De bouwkosten voor de uitbreiding bleken echter dermate hoog, dat ons college op 3 november 2011 besloten heeft hiervan af te zien. Bij vaststelling van het gemeentelijk welzijnsaccommodatiebeleid in 2011 hebben wij aangegeven om eenmalig maximaal € 1.000.000,- te willen investeren in de verbouw van de Blinkerd. Dit bedrag is kaderstellend voor het haalbaarheidsonderzoek.

Afstemming

Ruim drie jaar (sinds de brand) wordt door de gemeente met betrokken partijen (waaronder de Blinkerd, SWB, de bibliotheek en de Werkgroep Accommodatiebeleid Schoorl (WAS) gesproken over herontwikkeling van de Blinkerd tot MFA. De gemeente heeft Leeuwenkamp Architecten opdracht gegeven om samenvoeging van de programma's tot een MFA te onderzoeken en hiervoor een ontwerp (inrichtingstekening) en bouwkostenraming te maken.

Onder leiding van de portefeuillehouder functioneerde de WAS als klankbordgroep, bestaande uit 20 personen met vertegenwoordigers van onder andere de wijkverenigingen, de dorpsvereniging, de Oorsprong, de Boet, de Blinkerd, de bibliotheek en Kennemer Wonen. Gedurende het planproces is de afstemming met de WAS niet optimaal verlopen. Dit heeft meerdere oorzaken zoals bestuurlijke wijzigingen (o.a. door verkiezingen), wijzigingen in de projectleiding, maar ook door gebrekkige communicatie naar de gebruikers van de Oorsprong. Dit laatste werd duidelijk tijdens de algemene informatiebijeenkomst op 16 januari 2013 in De Blinkerd waar verschillende gebruikers aangaven onvoldoende op de hoogte te zijn van de plannen. Om die reden zijn op 13 februari en 6 maart twee werkconferenties georganiseerd (bijlagen 1 en 2). De (hoofd)gebruikers van de Oorsprong waren hierbij uitgenodigd om de haalbaarheid en toekomstige programmering van activiteiten in de Blinkerd te bespreken.

Ontwerp en bouwkundige aanpassingen de Blinkerd

Het ontwerp van De Blinkerd (bijlage 3) gaat uit van een interne verbouwing van het dorpshuis. Na verbouwing voorziet deze in multifunctioneel gebruik van de bestaande ruimtes. Het materiaalgebruik wordt afgestemd op de herbouwde sporthal en het bestaande sportcafé. De bibliotheek, nu nog aan de achterzijde van het pand, wordt direct bij de entree gesitueerd, waarbij een digitaal centrum wordt ingericht. Het digitale centrum is met een flexibele wand af te schermen van de bibliotheek en kan onder andere gebruikt worden voor computercursussen. De bestaande toiletvoorziening is verouderd en wordt verplaatst naar de entree van de foyer. Dit maakt het mogelijk om een volwaardig jongerencentrum van circa 85 m² te creëren. Hiervan is een gedeelte gepland in de voormalige spelothek (kelder) en een deel op de begane grond. Op die manier heeft de jeugd een eigen ruimte terwijl deze niet geheel is afgeschermd van de rest van de MFA. Het restaurant en de foyer worden voorzien van een nieuwe moderne keuken (ook geschikt voor kooklessen) en een nieuwe bar. Verder worden opbergruimtes en schuifwanden gemaakt die het opsplitsen van de ruimtes mogelijk maken. Bij het theater wordt een kantoorruimte van 30 m² ingericht voor de SWB.

Aan het theater worden voorsnog geen grote bouwkundige wijzigingen aangebracht. Er is wel nagedacht om het theater door middel van een doek/scherm te kunnen verkleinen. Het zijtoneel wordt als aparte multifunctionele ruimte ingericht, met een mogelijkheid tot afscherming van het hoofdtonaal. Bij deze voorziening worden extra akoestische maatregelen getroffen om geluidsoverdracht zowel binnen als buiten de MFA binnen de daarvoor geldende grenswaarden te houden.

In de ruimte aan de achterzijde van De Blinkerd is nu de bibliotheek gehuisvest. Deze ruimte van circa 450 m² wordt opgedeeld in meerdere multifunctionele ruimtes en ruimtes voor opslag.

In totaal omvat De Blinkerd na verbouwing (inclusief sporthal, exclusief opslag) 19 ruimtes, met een totaal netto vloeroppervlak van circa 4200 m². Ter vergelijking; de Oorsprong heeft een netto vloeroppervlak van circa 700 m².

Haalbaarheidsonderzoek; algemeen

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat bij het haalbaarheidsonderzoek de integratie van alle activiteiten uit de Oorsprong in de Blinkerd prioriteit heeft. Verder is aangegeven dat het wenselijk is om ook de activiteiten uit de Boet hierin een plek te geven. De haalbaarheid is financieel getoetst met een exploitatiebegroting, op ruimtelijke inpasbaarheid met een jaarprogrammering van (alle bestaande) activiteiten en bouwkundig met een technisch ontwerp en aanverwante aspecten.

Akoestisch onderzoek

Door integratie van nieuwe activiteiten zoals een jongerencentrum en muziekverenigingen zijn akoestische aanpassingen aan het pand van de Blinkerd noodzakelijk. Om die reden is medio 2012 aan onderzoeksbureau M+P opdracht gegeven om de te verwachten geluidproductie naar de directe omgeving, maar ook voor de interne ruimtes in kaart te brengen en te adviseren bij de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen om het geluid binnen de wettelijke normen te houden. Het onderzoeksrapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA).

De suggesties van de MRA voor aanpassing/aanscherping van het onderzoek zijn door het M+P verwerkt. Op 31 augustus 2012 heeft M+P het bijgevoegde onderzoeksrapport afgerond (bijlage 5). Integratie van de activiteiten is mogelijk indien enkele geluidreducerende maatregelen in de bouw worden meegenomen. De architect heeft deze maatregelen verwerkt in het ontwerp en de bijbehorende bouwkostenraming (bijlage 4).

Parkeren

Door toevoeging van extra activiteiten in de Blinkerd zal de parkeerdruk in de directe omgeving toenemen. Onderzocht is of het bestaande aantal parkeervakken (137) rondom de Blinkerd deze toename kan opvangen. Hiervoor is een parkeerbalans (bijlage 6) gemaakt van de toekomstige activiteiten in de Blinkerd met de bijbehorende parkeernorm die daar volgens wettelijke criteria (CROW) aan gekoppeld dient te worden. Uitgangspunt hierbij is regulier gebruik van de Blinkerd. Volgens de berekening is het benodigde aantal parkeerplaatsen 126 waarmee het bestaande aantal toereikend is voor MFA de Blinkerd.

Echter, door een slechte inrichting van de openbare ruimte rondom de Blinkerd parkeren automobilisten niet binnen de daarvoor bestemde parkeervakken rondom de Blinkerd. Dit gaat ten koste van de capaciteit. Herinrichting van de directe omgeving is daarom wenselijk en kan (in combinatie met handhaving) het parkeren beter reguleren. Voor herinrichting van de buitenruimte rondom de Blinkerd is een begroting (bijlage 7) gemaakt. De kosten voor de herinrichting worden geraamd op € 265.000,-. In deze begroting is geen rekening gehouden met de plaatsing van enkele nieuwe lantaarnpalen. Hiervoor worden de kosten geraamd op € 20.000,-. Het benodigde krediet (€ 285.000,-) is niet opgenomen in de gemeentebegroting. Voorgesteld wordt om niet alleen het pand van de Blinkerd voor de MFA te verbouwen, maar tegelijkertijd de bijbehorende parkeervoorziening en openbare ruimte te verbeteren, gedekt uit een onttrekking uit de algemene reserve.

Gelijk aan de huidige situatie, kan bij grootschalige evenementen in de Blinkerd sprake zijn van ondercapaciteit in de parkeervoorziening. In dergelijke situaties wordt extra capaciteit gecreëerd door een nabijgelegen weiland als tijdelijke parkeervoorziening open te stellen. Onderzocht wordt nog of dit efficiënter en/of frequenter kan worden toegepast.

Medisch centrum / Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG)

Aanvankelijk was het idee om de ruimte van de huidige bibliotheek tot medisch centrum te maken. Dit centrum zou voorzien in een consultatiebureau gecombineerd met een artspraktijk en een praktijk voor fysiotherapie. Een arts en fysiotherapeut hadden zich hiervoor als geïnteresseerde aangemeld bij het bestuur van de Blinkerd en de gemeente. Het regionale beleid van de GGD ten aanzien van consultatiebureaus is echter gedurende het planproces gewijzigd. Dit betekent dat de noodzaak voor een consultatiebureau in de kern Schoorl en daarmee voor de Blinkerd is vervallen. Verder geldt voor een CJG dat dit geen fysieke locatie behoeft te zijn, maar veel meer geldt als een centraal punt waar vanuit advies gecoördineerd wordt op het gebied van jeugdgezondheidszorg, kinderopvang en bijvoorbeeld maatschappelijk werk. De gemeente Bergen heeft hierin de regie. Specifieke CJG-voorzieningen kunnen verspreid over de gemeente worden aangeboden.

De veronderstelling dat een medisch centrum voorziet in belangrijke kostendragers (huurders) voor de exploitatie is niet geheel juist gebleken. Hoewel de gebruikers (arts, fysiotherapeut enz.) vaak wel voor langere tijd huren, kunnen deze niet beschouwd worden als commerciële huurders waarmee bijvoorbeeld een tekort op de exploitatie gefinancierd kan worden. Voor een consultatiebureau geldt bovendien dat dit aanzienlijke extra investeringen (o.a. klimaatbeheersing) vraagt bij de bouw.

Bij de eerste plannen voor aanpassing van de Blinkerd was het medisch centrum ruimtelijk gemakkelijk inpasbaar aangezien een aantal multifunctionele ruimtes op de nieuwe verdieping

(boven de bibliotheek) gepland waren. Nu er geen sprake is van een opbouw voorziet de ruimte van de bibliotheek in de noodzakelijke inpassing van activiteiten uit de Oorsprong.

Voorafgaand aan de twee werkconferenties heeft de portefeuillehouder gesproken met de arts en fysiotherapeut en aangegeven dat hun mogelijkheden voor huisvesting in de Blinkerd besproken zouden worden. Beiden zijn op 14 maart geïnformeerd, dat in de huidige plannen geen rekening wordt gehouden met hun huisvesting.

Inpassing activiteiten

In de activiteiten van de Oorsprong en de Blinkerd kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën. Dit zijn incidentele en reguliere (frequent terugkerende) activiteiten. Met name vanuit de gebruikers van de Oorsprong werd lange tijd getwijfeld of beide vormen van activiteiten programmatisch inpasbaar zijn in de Blinkerd. Om dit te onderzoeken is een jaarplanning (bijlage 8) opgesteld, die besproken is in de werkconferenties. Vooraf waren door de aanwezigen de activiteiten en het gebruik van ruimtes geïnventariseerd.

In de jaarplanning is rekening gehouden met de nieuwe indeling van ruimtes in de Blinkerd zoals ontworpen door de architect. Hieruit blijkt dat alle reguliere activiteiten van de Blinkerd, de Oorsprong en de Boet programmatisch inpasbaar zijn. Ook voor de incidentele activiteiten uit de Oorsprong is voldoende ruimte zoals uit de jaarplanning naar voren komt. In de jaarplanning komen geen conflicten voor. Het bestuur van de Blinkerd heeft aangegeven dat hun incidentele activiteiten niet gebonden hoeven te zijn aan vaste data. De inpassing hiervan is een kwestie van maatwerk en afstemming met de gebruikers. De jaarplanning biedt voldoende ruimte voor inpassing van deze activiteiten, zoals ook door de aanwezigen in de werkconferenties werd beaamd.

De bibliotheek

In samenspraak met de bibliotheek is een nieuw bibliotheekconcept in de planvorming opgenomen. De bibliotheek krijgt een prominente plek bij de entree van de Blinkerd. In lijn met het regionale (en landelijke) beleid ten aanzien van bibliotheken zal de omvang en functionaliteit van de bibliotheek wijzigen. Het bestaande oppervlak wordt teruggebracht tot circa 170m² (inclusief digitaal centrum en opslag). Hierdoor wordt de bibliotheek een uitgiftepunt ('servicepunt') met moderne mogelijkheden op het gebied van multimedia.

De Boet

De Boet is een accommodatie waarvan een aantal muziekverenigingen gebruik maakt om te oefenen en waarin muziekles wordt gegeven. De Boet is een sterk verouderd pand achter de brandweerkazerne in Schoorl. De opstallen zijn in eigendom van de Schoorlse Drumband, de grond is van de gemeente (circa 210 m²). Hiervoor berekent de gemeente tot op heden geen huur. De drumband verhuurt de accommodatie aan andere verenigingen en muziekdocenten. Het bestuur van de Boet is sinds het begin betrokken bij de planuitwerking. Hoewel het bestuur kansen ziet voor samenvoeging van de muziekactiviteiten in de Blinkerd, gaat hun voorkeur uit naar nieuwbouw van de huidige opstallen. Eerder heeft uw college aangegeven hieraan geen medewerking te verlenen.

Op 21 maart 2013 heeft de portefeuillehouder gesproken met de accordeonvereniging en de accordeonclub, die accommodatie huren in De Boet. Beiden hebben positief gereageerd op de plannen voor integratie in de Blinkerd. Eerder had de bigband al aangegeven hierover enthousiast te zijn. In een gesprek op 22 maart 2013 heeft de penningmeester van de drumband aangegeven geen alternatief te zien dan integratie in de Blinkerd.

In de gesprekken is benadrukt dat in de exploitatiebegroting voor de Blinkerd rekening is gehouden met gelijkblijvende tarieven van huur- en consumptieprijzen. Wel is hierbij gewezen op het nut en de noodzaak van de inzet van vrijwilligers, maar ook het streven om op termijn één uniform beleid voor gebruikers van de Blinkerd te ontwikkelen. Onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten kan hierin opgenomen worden.

Modulaire kostenraming

Op verzoek van de gemeente is de architect gevraagd om voor de verbouwing een modulaire kostenraming (bijlage 4) op te stellen. De kostenraming is opgesteld in samenspraak met het bestuur van de Blinkerd en maakt inzichtelijk welke specifieke kosten per onderdeel gemaakt worden. De kostenraming maakt het mogelijk om (indien nodig) per onderdeel een afweging te maken om deze wel, niet of aangepast uit te voeren. De kostenraming is opgesteld op basis van het voorliggende voorlopig ontwerp van de architect. Na positieve besluitvorming zal het ontwerp worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en bestek. Dit betekent dat de kostenraming op dat moment ook gedetailleerder kan worden uitgewerkt.

De kostenraming laat zien dat de verbouwing van de Blinkerd binnen het bedrag 1 miljoen euro (incl. BTW) gerealiseerd kan worden zoals aangegeven in het coalitieakkoord. De raming is rigide opgesteld, wat betekent dat voor stelposten ruim begroot zijn voor projectonderdelen die nu nog onvoldoende (technisch) inzichtelijk zijn. Een voorbeeld hiervan is de technische installatie van het pand.

Exploitatiebegroting

In opdracht van de gemeente is adviesbureau Pirovano Planeconomie en Grondbeleid gevraagd om een exploitatiebegroting voor MFA de Blinkerd op te stellen. De exploitatiebegroting (bijlage 9) is opgesteld in samenspraak met de gemeente, SWB en de Blinkerd. In de begroting is rekening gehouden met een jaarlijkse korting van € 108.000,- op de subsidie aan SWB. De stopzetting van dit subsidiebedrag heeft betrekking op het BCF-product: Beheer en exploitatie en de toerekening van huur c.q. beheer/exploitatiekosten aan (niet) gesubsidieerde activiteiten van de SWB.

Uit de exploitatiebegroting komt het volgende naar voren:

- De totale tekortsubsidie in 2012 voor de Oorsprong en de Blinkerd bedroeg € 175.771,-,
- Door samenvoeging wordt bespaard, maar resteert bij aanvang van de nieuwe exploitatie nog een tekort van € 88.648,-, te dekken door een tekortsubsidie,
- De gemeentelijke besparing door samenvoeging bedraagt € 87.123,-
(€ 88.648 + € 87.123 = € 175.771,-),
- De huurtarieven voor gebruikers zijn ongewijzigd in de exploitatiebegroting opgenomen,
- De horeca inkomsten zijn met een gewinningsfase voorzichtig begroot,
- De besparing is € 20.877,- minder dan de korting op de SWB van € 108.000,-,
- Door de werkzaamheden van de activiteitenbegeleider van de Oorsprong in vier jaar met € 20.000,- af te bouwen wordt in het vijfde jaar de totale besparing van € 108.000,- vrijwel geheel gerealiseerd. (€ 87.123 + € 20.000 = € 107.123,-). Deze afbouw is aannemelijk gelet op de dubbeling in werkzaamheden tussen de activiteitenbegeleider en het personeel van de Blinkerd.

De structurele korting op de subsidie aan de SWB is (na vier jaar) vrijwel gelijk aan de besparing door samenvoeging van de activiteiten uit de Oorsprong in de Blinkerd. Dit gegeven legitimeert de eenmalige investering van € 1.000.000,- in de verbouwing van de Blinkerd. Immers, na circa 10 jaar is door de jaarlijkse besparing deze investering terugverdiend. In de ombuigingen van 2012 is onder punt 15 in bijlage 4 van de projectenlijst aangegeven dat de investering in De Blinkerd als kapitaallast in 20 jaar zou worden afgeschreven en dat deze hogere kapitaallast gedekt zou worden door een lagere subsidie. De voorgestelde werkwijze gaat uit van een eenmalige bijdrage aan een pand van een derde en daarna de jaarlijkse besparing. Dit wijkt af van de werkwijze zoals beschreven in de ombuigingen.

Partijen onderkennen dat de Blinkerd uiteindelijk als één organisatie zal functioneren. Bij aanvang zullen de activiteiten van de Oorsprong en de organisatie van SWB nog enigszins apart beschouwd worden, maar gaandeweg zullen deze steeds meer op dienen te gaan in een uniforme bedrijfsvoering.

Beëindiging huurovereenkomst de Oorsprong

De gemeente heeft een huurovereenkomst voor de Oorsprong met Kennemer Wonen. De huurovereenkomst loopt in principe per kalenderjaar van 1 januari t/m 31 december en kan tot maximaal een maand voor het verstrijken van de jaarlijkse huurtermijn worden opgezegd. Na positieve besluitvorming is het aannemelijk dat verbouwing tot medio 2014 zal duren. De verhuizing van de activiteiten van de Oorsprong en de Boet kan op 1 september 2014 zijn afgerond. Om te voorkomen dat de gemeente hierdoor een extra jaar huur dient te betalen is Kennemer Wonen gevraagd om af te wijken van de huurtermijn zoals beschreven in de overeenkomst. De woningbouwvereniging is hiertoe bereid en heeft dit per mail bevestigd aan de gemeente (bijlage 10). Dit maakt het mogelijk om de gemeentelijke huur van de Oorsprong op de eerste dag van elke willekeurige maand op te zeggen, waarna een opzegtermijn van een jaar van toepassing is voordat de huurovereenkomst definitief wordt beëindigd.

Herontwikkeling locatie de Oorsprong

Bij Kennemer Wonen hebben zich meerdere potentiële kopers voor de Oorsprong gemeld. De geïnteresseerden zijn voornemens om de locatie te ontwikkelen tot woningbouw en/of bedrijvigheid. Ook bij de gemeente heeft een initiatiefnemer zich hiervoor gemeld. Herontwikkeling van de locatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan en vereist een aparte planologische procedure. Dergelijke initiatieven voor herontwikkeling staan los van de samenvoeging van de activiteiten uit de Oorsprong in de Blinkerd zoals beschreven in dit advies.

2. *Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?*

Als uw raad instemt met dit advies, dan onderschrijft u de haalbaarheid van integratie van de activiteiten uit de Oorsprong in de Blinkerd. Tevens stemt u daarbij in met de exploitatiebegroting en kostenraming voor de verbouwing en herinrichting van de openbare ruimte. Een aanbestedingsprocedure voor de verbouwing zal gestart worden en er kan een omgevingsvergunning voor de verbouwing worden aangevraagd.

Uw besluit maakt verbouwing van de Blinkerd tot hét multifunctionele centrum van Schoorl en omgeving mogelijk. Hiermee wordt een belangrijke doelstelling uit het coalitieakkoord gerealiseerd.

3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?*

Dit onderwerp wordt nu aan uw raad voorgelegd omdat het haalbaarheidsonderzoek voor integratie van de Oorsprong in de Blinkerd is afgerond. Dit maakt het mogelijk om hierover bestuurlijk een besluit te nemen en de planontwikkeling in 2013 en 2014 verder uit te werken.

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

Uw besluit is van bepalend voor de uitwerking van MFA de Blinkerd. De organisaties van de Blinkerd, de Oorsprong (SWB) en de gebruikers van beide locaties, de bibliotheek en omwonenden hebben met uw besluit van doen.

a. *Burgerparticipatie*

In afstemming met de wijkcontactfunctionaris is de integratie van de Oorsprong en de Boet met de Blinkerd in overleg met de WAS besproken. Met de algemene informatieavond zijn belanghebbenden en geïnteresseerden geïnformeerd over de plannen. Met de twee werkconferenties en individuele gesprekken zijn gebruikers intensief betrokken bij het voorliggende plan.

Op 26 maart hebben 23 omwonenden van de Blinkerd een brief gestuurd waarin zij aandacht vragen voor drie aspecten bij de verbouwing van de Blinkerd en toevoeging van de activiteiten uit de Oorsprong. De bewoners vragen om aandacht voor de parkeersituatie, geluidsoverlast en mogelijke overlast van het nieuwe jongerencentrum.

De parkeersituatie wordt met de voorgestelde herinrichting van de openbare ruimte verbeterd. Om mogelijke geluidsoverlast te voorkomen is onderzoek verricht naar de geluidsoverdracht in het pand

en daarbuiten. De adviezen (o.a. materiaalgebruik en geluidwerende voorzieningen) worden meegenomen in de verbouw. Ten aanzien van het jongerencentrum zijn de omwonenden bang dat de achterzijde van de Blinkerd een hangplek met overlast zal geven. De Blinkerd en jeugdwerk willen dit voorkomen en hebben hierover meerdere keren gesproken. Waar mogelijk zal in het ontwerp rekening worden gehouden om dit te voorkomen. Daarnaast zullen met de jongeren goede afspraken gemaakt worden om overlast voor omwonenden te voorkomen.

b. Externe communicatie

Voor de communicatie over het project (zowel MFA als stedenbouwkundig plan) is een communicatieplan opgesteld. Bij positieve besluitvorming wordt een persbericht verzonden.

c. Extern overleg gevoerd met

- Leeuwenkamp Architecten
- Akoestisch onderzoeksbureau M+P
- Milieudienst Regio Alkmaar
- Stichting Bibliotheek Kennemerwaard
- Stichting Dorpscentrum Schoorl (De Blinkerd)
- Stichting Welzijn Bergen (SWB)
- Werkgroep Accommodatiebeleid Schoorl (WAS)
- Deelnemers werkconferenties (o.a. vrijwilligers en jeugdwerk)
- Werkgroep De Oorsprong
- De Boet (bestuur)
- Huisarts en fysiotherapeut (geïnteresseerd in accommodatie)

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Er zijn geen alternatieven om de activiteiten uit de Oorsprong te integreren in de Blinkerd zonder de investering in een verbouwing zoals beschreven in dit advies. Een alternatief is om de activiteiten ongewijzigd voort te zetten in de Blinkerd en de Oorsprong. Deze optie vereist allereerst bouwkundige investeringen in het pand van de Oorsprong en op termijn ook voor de Boet. Het pand verkeert in slechte staat. Verder betekent deze optie dat de mogelijkheid om één integrale MFA van Schoorl te maken niet wordt benut.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Als uw raad instemt met dit voorstel, dan kan een aanbestedingsprocedure voor de verbouwing gestart worden en kan een omgevingsvergunning voor de verbouwing worden aangevraagd. Met het bestuur van de Blinkerd wordt een overeenkomst gesloten waarin gedetailleerde afspraken over het ter beschikking stellen van de 1 miljoen euro zijn vastgelegd.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De verbouwingskosten inclusief gemeentelijke planbegeleiding voor MFA de Blinkerd zijn geraamd op € 1.000.000,-. Naar schatting zal hiervan € 400.000,- in 2013 en € 600.000,- in 2014 besteed worden. De kosten worden geboekt op fcl 66300100 ondersteuning sociaal-culturele organisaties, ecl 34330 onderhoud en reparatiekosten en worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve.

De herinrichting van de openbare ruimte (met name parkeren) rondom de Blinkerd is begroot op € 285.000,- in het jaar 2015. Deze kosten worden geboekt op een nieuw krediet, dat in een keer wordt afgeschreven, met als dekking de algemene reserve.

Uit de exploitatiebegroting voor de Blinkerd komt naar voren dat de korting op de subsidie aan SWB (€ 108.000,-) door een overlap aan werkzaamheden van de Blinkerd en de SWB na vier jaren als besparing in de nieuwe exploitatie wordt bereikt. De benodigde € 21.000,- voor de werkzaamheden van de zakelijk leider van SWB worden in vier jaar (elk met € 5.000,-) afgebouwd.

Deze kosten komen ten laste van het begrotingsaldo, dat wil zeggen dat de besparing oploopt van afgerond € 87.000,- gerekend vanaf 2015 tot € 108.000,- in 2019.

De opstallen van de Boet hebben een oppervlak van circa 210m², waarbij het aannemelijk is dat hierin asbest materialen zijn verwerkt. De sloopkosten worden geraamd op maximaal € 25.000,-. Naar verwachting zullen de sloopwerkzaamheden in 2015 worden uitgevoerd. Deze worden geboekt op fcl 66300100 ondersteuning sociaal-culturele organisaties, ecl 34330 onderhoud en reparatiekosten en worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dat?

Het Oranjefonds biedt wellicht mogelijkheden voor subsidie van de verbouwing en/of integratie van de activiteiten in de Blinkerd. Bij een positief besluit van uw raad zal de Blinkerd hiervoor in afstemming met de gemeente een aanvraag indienen.

7a. Risico's

Hoewel een gedetailleerde bouwkostenraming is opgesteld, bestaat het risico dat de bouwkosten hoger uitvallen dan van tevoren aangenomen. In dat geval zal de Blinkerd de gemeente vragen om deze meerkosten te financieren. Om dit risico te minimaliseren neemt de gemeente deel aan het bouwteam voor de verbouwingwerkzaamheden. De verbouwing (of onderdelen daarvan) worden uitbesteed aan aannemers, die voldoen aan criteria zoals beschreven in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Het risico bestaat dat de integratie van alle activiteiten in de praktijk niet leidt tot het gewenste resultaat bij de gebruikers. Als voorbeeld kan hierbij de vorming van één bedrijfsvoering genoemd worden. Mocht deze situatie ontstaan, dan zal de gemeente genoodzaakt zijn hierin te bemiddelen.

Er bestaat een risico dat de sloopkosten van de Boet oplopen door asbestverwijdering.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Het voorliggende voorstel biedt een mogelijkheid om de activiteiten uit de Oorsprong en de Boet op een verantwoorde wijze te integreren in de nieuwe MFA de Blinkerd. De integratie levert een structurele besparing op voor de gemeente en geeft Schoorl en omgeving een hernieuwde accommodatie en aangrenzende openbare ruimte.

Bijlagen:

1. Verslag 1^e werkconferentie, d.d. 13 februari 2013,
2. Verslag 2^e werkconferentie, d.d. 6 maart 2013,
3. Ontwerp de Blinkerd, Leeuwenkamp Architecten, d.d. 4 maart 2013,
4. Bouwkostenraming ontwerp de Blinkerd, Leeuwenkamp Architecten, d.d. 2 april,
5. Akoestisch onderzoek de Blinkerd, M+P, d.d. 31 augustus 2012,
6. Parkeerbalans de Blinkerd,
7. Kostenraming herinrichting openbare ruimte, d.d. 27 maart 2013,
8. Jaarplanning de Blinkerd – de Oorsprong,
9. Exploitatiebegroting de Blinkerd, Pirovano Planeconomie en Grondbeleid, d.d. 12 januari 2013,
10. Bevestiging Kennemer Wonen inzake huurbeëindiging de Oorsprong, d.d. 15 februari 2013,
11. Communicatieplan,
12. Globale planning.

Bergen, 5 maart 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester