

Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	8 april 2025
Onderwerp	:	Raadsmededeling plannen Creatieve Hub van st. Kortsluiting en Odrie
Portefeuillehouder	:	Esther Verhagen
Domein	:	Samenleving / Ruimte

Kennis te nemen van

De reactie van ons college op de ingediende plannen van stichting Kortsluiting en lokale omroep Odrie voor het realiseren van een Creatieve Hub in een bedrijfspand op het bedrijventerrein Venekoten in Oosterwolde.

Inleiding

Op 25 februari 2025 hebben stichting Kortsluiting en lokale omroep Odrie via een inspraakreactie hun plannen aan uw raad voorgelegd om een Creatieve Hub te realiseren in een bedrijfspand op het bedrijventerrein Venekoten in Oosterwolde.

Deze partijen hebben dit plan daarna verder uitgewerkt en zijn nu met een projectplan en financiële onderbouwing gekomen. Deze hebben ze naar uw raad gestuurd. Wij willen graag hierop reageren.

Er is tijd en energie gestoken om de plannen te beoordelen. In de agendacommissie is gevraagd dit onderwerp te betrekken bij de thema avond van het accommodatiebeleid in april a.s. Daar heeft de agendacommissie niet mee ingestemd. Daardoor is de voorbereidingstijd ingekort, waardoor ons college deze mededeling op 8 april heeft behandeld.

We realiseren ons dat dit invloed heeft op uw voorbereidingstijd, maar we verwachten dat we in het debat hier verder over kunnen doorpraten.

Kernboodschap

Het plan van Kortsluiting en Odrie is een plan dat inspirerend overkomt. We hebben veel waardering voor hun activiteiten en de inzet die ze met heel veel vrijwilligers plegen.

Het ingediende plan is direct bij uw raad ingediend. Hierdoor heeft er geen gebruikelijke voorbereiding plaatsgevonden. We hebben het ingediende plan met urgentie gelezen en reageren hieronder op diverse aspecten van het plan:

- Beoordeling projectplan
- Bestemming
- Investing en exploitatie
- Indicativrijke dagbesteding

Het projectplan Creatieve Hub

Het plan van stichting de Kortsluiting en Odrie behelst, in het kort, een creatieve maak- en podiumplaats waar er een kruisbestuiving tussen cultuur, muziek en media/ lokale omroep plaatsvindt.

Het is een plan dat enerzijds geboren is uit (dreigend) verlies aan ruimte en uit een behoefte aan een creatieve werkplaats met een toevoeging van een podium en podiumactiviteiten.

Hieraan worden ook educatieve en recreatieve activiteiten gekoppeld voor jeugd, jongeren en gezinnen. Daarnaast oriënteert men zich op indicativrijke dagbesteding.

De roep om een goede locatie voor kunst en cultuur is niet nieuw. De noodzaak is er al jaren in onze gemeente en het college deelt ook de urgentie om hier een oplossing voor te vinden.

- Stichting Kunstwerf is al jaren dakloos en moet ook nu weg uit de tijdelijke locatie, een noodlokaal in het Stellingwerf College.

- Stichting de Kortsluiting moet waarschijnlijk weg uit locatie Scala en heeft een nieuwe plek nodig.
- De huidige locatie van de lokale omroep Odrie in het voorhuis van de Miente is op termijn, gezien de staat van het pand, niet wenselijk

We ontkennen de behoefte aan een ruimte voor kunst en cultuur zoals Kortsluiting en Odrie graag realiseren niet, integendeel.

Het projectplan Creatieve Hub is direct aan uw raad gepresenteerd en aangeboden.

Over de inhoud van het projectplan Creatieve Hub is geen ambtelijk en bestuurlijk voorbereidend overleg geweest. Dit is wel gebruikelijk gezien de inhoud en de consequenties van het plan, de kansen en risico's ervan.

Er is volgens indieners haast geboden vanwege de beschikbaarheid van het pand dat partijen op het oog hebben en dat staat een gedegen afweging in de weg. Dat is wat ons betreft niet een goede route.

Er is dus een aantal open einden in het plan:

- Bestemming: kan dit plan op deze bestemming?
- Inhoud investeringsbegroting en exploitatiebegroting, en de onderbouwing daaronder.
- Indicatievrije dagopvang: kwaliteitseisen en locatie.

Het college heeft met belangstelling het plan gelezen. Stichting de Kortsluiting en de lokale omroep Odrie hebben een aanbod wat van belang is voor onze gemeente.

In het jaarplan 2025 van Kortsluiting voor de gemeente staan in ieder geval 10 evenementen gepland van de jaarmarkt Oosterwolde en de Halloween Party tot de bordspelavond Oosterwolde en het Open podium Ooststellingwerf. Dit zijn succesvolle en gewaardeerde activiteiten georganiseerd door de Kortsluiting. De lokale omroep Odrie heeft een gevarieerde programmering en is steeds zichtbaarder in de samenleving. Beide verenigingen hebben betrokken vrijwilligers.

Met het voorstel van een creatieve hub wordt het aanbod aanzienlijk verbreed. Niet alleen qua doelgroep bereik, maar ook inzake de activiteiten zoals dagbesteding WMO, evenementen en verhuur en klein-horecamogelijkheden.

Wat er concreet gaat gebeuren is nog niet bekend en dat maakt dat bijvoorbeeld een goede doorberekening van de exploitatie en financiën niet mogelijk is.

Tevens is de impact op de omgeving ook onbekend, want dit is gekoppeld aan categorie en omvang van de evenementen.

Wat wel bekend is, is het volgende:

Locatie bedrijfspand bedrijventerrein Venekoten

De locatie is een bedrijfslocatie.

De bestemming van deze locatie is bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1.

De functies die beide partijen zoeken: een combinatie van cultuur, zorg en media past niet binnen deze categorie. De dienstverlening die mogelijk is binnen de bedrijfsbestemming is niet ruim genoeg afgekaderd (o.a. door de voorbeelden die daarbij genoemd zijn) om ook het gevraagde te kunnen toestaan. Hier wordt dienstverlening aan individuen bedoeld (kapper, nagelsalon, financiële dienstverlener) en niet openbare dienstverlening zoals bijvoorbeeld de Miente met de functie dorps huis. Daarvoor geldt dat een maatschappelijke bestemming de geëigende bestemming is.

Voor het beoogde gebruik is een maatschappelijke bestemming of aanduiding nodig. Op de gevraagde locatie mist dit. De omstandigheid dat in de nabijheid bedrijven tot milieucategorie 3.1 gevestigd mogen zijn

– of zich in de toekomst mogen vestigen – maakt afwijken van de bestemming op voorhand niet goed voorstelbaar. Een bijeenkomstfunctie als deze kan belemmerend zijn voor naastgelegen bedrijven. Complicerende factor is ook een bedrijfswoning op het buurperceel (gevoelig voor geluid).

Afgezien hiervan is het van belang voor onze gemeente om ruimte te hebben voor bedrijvigheid (en werkgelegenheid) behorend bij deze categorie (3.1), in deze omgeving. Ook hier is het een kwestie van verdeling van de schaarste.

Investing

Het pand is van een particuliere eigenaar die het wil verhuren. Gevraagde huurprijs is € 38.115 (inclusief BTW) per jaar.

Het pand moet aangepast worden aan de functies die partijen willen uitvoeren. De investeringskosten worden geraamd op € 280.000

Odie en Kortsluiting willen hieraan elk € 40.000 bijdragen, niet met geld (liquide middelen), maar met materiële middelen.¹ Op het eerste gezicht gaat het dan vooral om apparatuur en technische infrastructuur. Wij kunnen niet goed beoordelen wat dit betekent voor de financiële opstelling die een begroting ook is.

Van de gemeente wordt een bijdrage van € 20.000 gevraagd via het Fonds. Het Fonds wordt geëvalueerd en het is op dit moment niet vanzelfsprekend dat dit blijft bestaan en er dus een beroep op gedaan kan worden. De overige middelen moeten van externe fondsen komen en die zijn vanzelfsprekend onzeker.

Er is geen onderbouwing gegeven van de investering. Deze is wel nodig om te kunnen beoordelen of het een reële raming is. Met name ook gezien de bouwkundige aanpassing van het pand die nodig is, in ieder geval intern en de activiteiten die er plaats gaan vinden. Daarbij is ook een relevante vraag of het voldoet aan de geluidsnormen, parkeernormen, (brand)veiligheid, etc.

Het is dus de vraag of een investering van € 280.000,- toereikend is om de locatie te gebruiken voor het doel dat men graag wil.

Het pand is van een particuliere eigenaar die het commercieel verhuurt. Voor de gemeente is het niet voor de hand liggend om in de verbouw van een dergelijk pand te investeren.

Exploitatie

Er wordt gerekend met een exploitatie van € 81.000 (inclusief inkoop horeca), aan de kostenkant.

Wanneer we de geraamde inkomsten optellen komen we op € 117.000,-

Er is geen onderbouwing gegeven van de exploitatie.

Er worden inkomsten geraamd uit horeca en kaartverkoop. Een onderbouwing hiervoor is ook van belang om de plannen beter te kunnen beoordelen.

Daarbij is ook de vraag: indien het pand geheel door de huurders wordt verbouwd en aangepast, wie is dan verantwoordelijk voor het vervangen ervan en welke gevolgen heeft dat op de exploitatie (wie is verantwoordelijk voor welk onderhoud), op langere termijn.

Op dit moment is onduidelijk of er uitgegaan wordt van inclusief of exclusief BTW, dat geldt ook voor de investering en is voor een exploitatie relevant om mee te nemen.

¹ Deze bedragen vertegenwoordigen geen liquide middelen, maar materiële bijdragen.

Beide organisaties brengen essentiële bedrijfsmiddelen in, zoals o.a. podiumdelen, licht- en geluidstechniek, en studio-inrichting. Deze apparatuur en infrastructuur zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en vertegenwoordigen gezamenlijk een financiële waarde van ruim €80.000.

Van de gemeente wordt een bijdrage gevraagd van € 65.000², in ieder geval gedurende de eerste vier jaar en misschien twee jaar langer voor een lager bedrag, daarna hopen partijen zichzelf te kunnen bedruipen. Hiermee is de bijdrage van de gemeente voor de exploitatie, 80% van het geheel.

Met name de huur is een belangrijke component in het geheel. Daarbij is er sprake van tijdsdruk omdat het pand nu te huur staat en partijen graag zekerheid willen over het gebruik ervan.

Echter met het huren van een particulier pand zijn ook exploitatie, organisatie en activiteiten gemoeid en die zijn minstens even belangrijk en relevant. Dit is op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt.

Indicatievrije dagbesteding

In het plan van Odrie en Kortsluiting wordt een mogelijkheid genoemd van het aanbieden van indicatievrije dagbesteding gefinancierd vanuit de WMO. Er wordt ook aangegeven dat dit nog niet is uitgewerkt; het is in beraad.

In Oosterwolde zijn twee organisaties die dagbesteding aanbieden gefinancierd vanuit de WMO. Het gaat om ZuidOostZorg in Stellinghaven en stichting Zorggroep Lianté in Rikkingahof. Het aanbod van Lianté wordt ook verbreed met indicatievrije dagbesteding.

In het plan Creatieve Hub wordt niet inhoudelijk ingegaan op de dagbesteding die men wil realiseren en de kwaliteitseisen die hieraan gesteld worden. Dit is wel van belang voor een beoordeling van een WMO aanbod.

Er is naast indicatievrije dagbesteding ook een huiskamer in de buurt tegenover het bedrijfspand en dat is het Ketelhuis in het Haerenkwartier. Daar vinden activiteiten plaats voor de bewoners in de wijk en omgeving en wordt beheerd door een professionele coördinator tevens social worker. Dit aanbod wordt gefinancierd vanuit het budget aandachtsgebieden. Het Ketelhuis bevindt zich in de nabijheid van de beoogde locatie van het Creatieve Hub, daarmee zou het aanbod dekkend moeten zijn.

Conclusie

1. Het projectplan is direct voorgelegd aan uw raad. Er is haast vanwege de beschikbaarheid van de locatie. Dit heeft tot gevolg dat het plan niet voldragen is en er ook weinig tijd voor een goede voorbereiding is geweest. Onderstaande punten zijn helder.
2. De bestemming van het bewuste bedrijfspand in het bedrijventerrein Venekoten is niet geschikt voor de activiteiten die men er wil uitvoeren. Het heeft een bedrijfsbestemming die niet passend is voor de maatschappelijke activiteiten die men er wil uitvoeren.
Afgezien daarvan is het de vraag of het wenselijk is om een bedrijfsbestemming op deze locatie op te geven.
3. Het pand is van een particuliere eigenaar die deze commercieel verhuurt. Het is niet voor de hand liggend dat de gemeente hier een bijdrage aan levert, zeker niet in de mate waarin er ondersteuning nodig is in het betalen van de huur gedurende een periode.
4. Er is een ontbrekende onderbouwing voor de investering en de exploitatie. Deze moeten beter worden uitgewerkt om ze op de houdbaarheid goed te kunnen oordelen.
5. Er zijn te veel vragen over de haalbaarheid van de indicatievrije dagbesteding, vanwege de kwaliteit die gevraagd wordt en vanwege de dekkendheid die er nu is van een voorziening in de omgeving van de Creatieve Hub.

Bijlagen

² naast de bijdragen die er nu zijn voor Odrie en Kortsluiting (respectievelijk € 18.704 en € 10.599,-).

1. Projectplan Creatieve Hub
2. Begroting Creatieve Hub
3. Financiële vraag toelichting Creatieve Hub
4. Situatieschets (concept) Creatieve Hub
5. Verouderde situatieschets PostNL