

Notitie toekomst accommodaties sociale domein Anna Paulowna

1. Inleiding

In 2013 heeft de raad de kaders voor het accommodatiebeleid in de gemeente Hollands Kroon vastgesteld. Sindsdien is gewerkt aan uitvoering van dat beleid. Om diverse redenen is het tot op heden niet gelukt om het vastgestelde beleid in de kern Anna Paulowna te implementeren. Vooral de technische staat en het gebruik van multifunctioneel centrum Veerburg waren daar debet aan.

In 2019 heeft de Gebruikersgroep Veerburg – bestaande uit gebruikers van het multifunctioneel centrum - een plan bij de gemeente ingediend. Dit plan voorzag in bouw van een nieuwe sporthal op sportcomplex Kleine Sluis, sloop van de bestaande sporthal en uitbreiding en renovatie van de achterblijvende onderdelen van Veerburg.

In de eerste helft van 2020 is het plan van de Gebruikersgroep met ondersteuning van een extern deskundige op noodzaak, realiteitszin en haalbaarheid getoetst. De bevindingen van deze toetsing zijn beschreven in de Rapportage inzake toekomst MFC Veerburg van 26 mei 2020. Deze rapportage heeft als onderlegger gediend voor het raadsvoorstel, waarover op 19 november 2020 is besloten. In deze vergadering is vrijwel unaniem ingestemd met een amendement, waarvan de tekst in het volgende hoofdstuk is vermeld.

Het aangenomen amendement is in de eerste helft van 2021 uitgevoerd. Op 13 juli 2021 is de raad door middel van een memo geïnformeerd over het door Bureau Treem uitgevoerd onderzoek naar de behoeften aan en het aanbod van gemeenschapsaccommodaties in en rond de kern Anna Paulowna. Op 9 september jl. heeft een presentatie van het door Treem uitgevoerd onderzoek voor de gemeenteraad plaatsgevonden. De inhoud van zowel het onderzoeksrapport van Treem alsmede de eerder uitgebrachte rapportage van 26 mei 2020 hebben als onderlegger gediend voor het opstellen van deze notitie.

2. Tekst amendement raad 19 november 2020

De letterlijke tekst van het amendement luidt als volgt:

1. In te stemmen met het uitwerken van een plan naar de toekomst voor de bouw van een multifunctionele sporthal op Sportpark Kleine Sluis en daarbij initiatieven vanuit de brede gemeenschap te stimuleren en via participatie verder mee te wegen in de verdere planvorming.
2. De toekomst voor een accommodatie voor culturele, maatschappelijke en sociale ontmoeting mee te nemen in het onderzoek en daarbij initiatieven vanuit de brede gemeenschap te stimuleren en via participatie verder mee te wegen in de verdere planvorming.
3. Met belanghebbende partijen de plannen verder uit te werken en hiervoor een budget beschikbaar te stellen van € 100.000,--.
4. Binnen 6 maanden aan de gemeenteraad de conclusies te rapporteren en met voorstellen voor uitwerking van de plannen en voorstel tot mogelijkheden van financiering te komen.

Het ingediende amendement is voorzien van de volgende toelichting:

Wij (de fracties die het amendement hebben ingediend!) zijn van mening dat het onderwerp Toekomst Veerburg Anna Paulowna vraagt om een integrale oplossing. Nu al kiezen voor alleen een nieuwe sporthal op de locatie SV Kleine Sluis, kan een mogelijke latere keuze voor een Multifunctioneel gebouw blokkeren. In het verdere onderzoek neemt het college het initiatief om de inwoners actief te betrekken bij de planvorming.

3. Resultaten nader uitgevoerd onderzoek

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van nader uitgevoerd onderzoek naar aanleiding van het door de raad aangenomen amendement beschreven.

Notitie accommodatiebehoefte sociale domein Anna Paulowna door Bureau Treem

Bij opdrachtverlening zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Welke reële accommodatiebehoeften zijn er op dit moment en in de komende tien jaar op gebied van cultuur, ontmoeting, sport en welzijn in de kern Anna Paulowna?
2. Welke gemeenschapsaccommodaties zijn er op dit moment en in de komende tien jaar beschikbaar, wie maken gebruik van deze accommodaties en hoe is de bezetting van deze accommodaties?

Op basis van de onderzoeksresultaten trekt Treem een groot aantal conclusies. Deze zijn vermeld op bladzijde 41 en 42 van het rapport.

Op basis van vermelde conclusies heeft Treem vijf mogelijke scenario's geschetst, te weten:

1. Huidige situatie blijft gelijk.
2. Amoveren sporthal en trainingshal bij Veerburg.
3. Amoveren sporthal, trainingshal, toneelzaal en kegelbaan bij Veerburg.
4. Geheel amoveren van Veerburg.
5. Realiseren nieuw multifunctioneel centrum.

Treem beveelt aan om de scenario's 3 en 5 nader te onderzoeken.

Ten aanzien van scenario 3 adviseert Treem om in beeld te brengen hoe de achterblijvende onderdelen van Veerburg losgekoppeld kunnen worden van het te amoveren deel, zowel functioneel, bouwkundig als installatietechnisch. Treem adviseert hiervoor een investeringsraming en een exploitatiebegroting op te stellen. Ook adviseert Treem samen met de huidige (en potentiële) gebruikers na te denken over het beheer van de achterblijvende accommodatie.

Omdat in scenario 3 de bestaande toneelzaal verdwijnt geeft Treem aan dat er bij uitwerking moet worden gekeken naar mogelijkheden tot het accommoderen van jaarlijkse evenementen (Oranjevereniging e.d.) en voor de tweejaarlijkse musicalproductie van Ap-Art.

Indien er gekozen wordt voor scenario 5 adviseert Treem een Programma van Eisen op te stellen, inclusief een investeringsraming en exploitatiebegroting. Het betreft hier een compleet nieuwe accommodatie.

4. Gemeentelijke reactie op conclusies en aanbevelingen Bureau Treem

Wat de conclusies betreft valt allereerst op, dat in de huidige situatie er voldoende ruimte is om de door de diverse organisaties te houden activiteiten te accommoderen. Er is dus geen behoefte aan uitbreiding van accommodaties!

Sporthal

De resultaten van alle onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd in ogenschouw nemend, spitst de problematiek zich toe op de sporthal, de toneelzaal en de kegelbanen van multifunctioneel centrum Veerburg. Wat de sporthal betreft is in de rapportage van 26 mei 2020 al aangetoond, dat bouw van een nieuwe sporthal voorkeur verdient boven het renoveren van de bestaande sporthal. Nieuwbouw dus in combinatie met sloop van de bestaande sporthal en tevens van de naast Veerburg gelegen trainingshal.

Toneelzaal

Het onderzoek van Treem heeft opgeleverd dat bij verdwijnen van de toneelzaal in Veerburg er in de kern Anna Paulowna geen geschikte accommodatie meer is voor in elk geval de tweejaarlijks te houden musical. De organiserende stichting geeft immers aan tenminste de bezoekerscapaciteit van de huidige toneelzaal nodig te hebben om de uitvoeringskosten te kunnen dekken. Eventuele uitwijking naar zalencentrum Het Wapen van Holland is in de ogen van de musicalstichting alleen al om die reden (vanwege een kleinere zaal) geen optie. Mogelijke verplaatsing van de publieksuitvoeringen naar bijvoorbeeld Het Vikingschip in Den Oever wijst de stichting eveneens, vanwege de afstand, af. Na het gereedkomen van de notitie van Treem is er ambtelijk nader overleg gevoerd met het bestuur van de musicalstichting. In dat overleg heeft de stichting laten weten dat het zeer wel mogelijk is dat de stichting binnen afzienbare tijd stopt met haar activiteiten.

Voor alle andere huidige gebruikers van de toneelzaal zijn met een beetje goede wil alternatieve ruimten in Anna Paulowna beschikbaar. De diverse dansactiviteiten kunnen zonder noemenswaardige problemen worden verplaatst naar de gymzaal bij MFA De Ontmoeting. De jaarlijkse activiteit van de Oranjevereniging kan worden gehouden in Het Wapen van Holland. Indien de bezoekerscapaciteit (ca. 200 mensen) van deze accommodatie te laag wordt gevonden zou in de toekomst ook kunnen worden gedacht om de activiteit in de openlucht te houden, bijv. op een sportveld. Bij slecht weer kan worden uitgeweken naar de nieuw te bouwen sporthal.

De jaarlijkse schooluitvoeringen die thans in de toneelzaal plaatsvinden kunnen ook worden verplaatst naar Het Wapen van Holland.

Ofschoon het vorige verhaal over (het gebruik van) de toneelzaal een goed te onderbouwen reden zou kunnen zijn om de toneelzaal te slopen, is er ook een andere werkelijkheid. Het onderzoek van Treem heeft namelijk als conclusie ook opgeleverd dat er behoefte is aan een multifunctionele accommodatie op moment dat de huidige toneelzaal verdwijnt. Een andere conclusie is dat er behoefte is een gemeenschapsaccommodatie (buurthuis) die toegankelijk en laagdrempelig is. Andere conclusies uit het onderzoek van Treem, die pleiten voor behoud in de één of andere vorm van een culturele accommodatie, zijn dat er voor cultuur op dit moment in Anna Paulowna weinig geschikte accommodaties (bijvoorbeeld voor muziek, dans, theater en exposities) zijn er voor jongeren op dit moment weinig 'begeleide' ontmoetingsplekken zijn, uitgezonderd de sportverenigingen.

Gelet op het vorenstaande is bij de globale uitwerking van scenario 3 een module 'behoud te vernieuwen toneelzaal' hebben toegevoegd, zodat inzichtelijk wordt gemaakt welke investeringskosten daarmee gemoeid zijn.

Kegelbanen

Bij sloop van de bestaande sporthal van Veerburg valt er niet aan te ontkomen een andere plek te zoeken voor de aanwezige kegelbanen. Indien wordt gekozen voor behoud van de kegelbanen bij Veerburg is een mogelijkheid om de banen een kwartslag te draaien en deze evenwijdig aan de dojo ruimte te situeren. Omdat hiermee vooral aanzienlijke bouwkundige en installatietechnische aanpassingen en kosten gepaard gaan dient de vraag te worden gesteld of het verantwoord is dergelijke investeringen te doen gelet op het geringe gebruik van de banen (2 avonden per week). Substantiële investeringen in verplaatsing van de kegelbanen zijn alleen verantwoord als het gebruik van de banen toeneemt. Mogelijkheden voor toename van het gebruik worden gezien door naast verenigingsgebruik de aandacht ook te richten op andere doelgroepen en activiteiten, zoals bijv. feestjes en partijen voor particulieren en bedrijven. In dat geval kunnen kegelarrangementen in combinatie met eten en drinken worden aangeboden.

Als vorenstaande optie niet haalbaar wordt geacht is verplaatsing van sec de kegelbanen naar een andere locatie, zoals bijv. Woonzorgcentrum Keijzershoff, wellicht een mogelijkheid. De kegelbanen an sich zijn namelijk goed te verplaatsen.

Net als bij de toneelzaal is bij de globale uitwerking van scenario 3 de module ‘verplaatsing kegelbanen’ toegevoegd. Hierdoor wordt duidelijk wat de investeringskosten zijn van een dergelijke verplaatsing.

Bijbouw kleed- en wasruimten

De judovereniging heeft aangegeven dat bij sloop van de bestaande kleed- en wasruimten van de sporthal nieuwe kleed- en wasruimten nodig zijn. In de huidige situatie maakt de vereniging namelijk regelmatig gebruik van kleed-/wasruimten van de bestaande sporthal. In de kostenberekening van de basisvariant van scenario 3 is rekening gehouden met twee kleed- en wasruimten. Deze ruimten kunnen bij behoud van de toneelzaal ook worden gebruikt bij activiteiten in deze zaal.

5. Uitwerking op hoofdlijnen van scenario's 3 en 5 uit rapport Treem

De periode tussen het bekend worden van het rapport van Treem tot heden is benut om op hoofdlijnen de beide door Treem voorkeursscenario's, scenario 3 (inclusief de in het vorige hoofdstuk aangegeven modules) en 5, wat meer uit te werken. Gezien de fase waarin het proces zich bevindt en de beschikbare tijd is uitwerking alleen op hoofdlijnen gebeurd. De globale uitwerking dient als belangrijkste doel om de gemeenteraad vooral ook financieel inzicht te geven om dit najaar een gewogen besluit kan worden genomen over de toekomst van Veerburg.

SCENARIO 3

Dit scenario bevat:

- Bouw nieuwe sporthal op sportcomplex Kleine Sluis
- Behoud van de in 2013 gerealiseerde bijbouw. Dit betreft sportcafé met bijbehorende ruimten, dojo-ruimte (inclusief tribune, kleed-/wasruimten, fitnessruimte en huiskamer), toiletgroep en entree.
- Slopen van sporthal (inclusief kleed- en wasruimten, tribune), trainingshal, toneelzaal en kegelbanen.

Uit nader door of namens bureau Treem uitgevoerd onderzoek is de volgende kostenberekening opgesteld. Ter voorkoming van misverstanden: de vermelde cijfers zijn globaal en daarom indicatief. Precieze cijfers zijn pas aan te leveren op basis van een voorlopig en nog beter een definitief ontwerp.

Investeringsramingen scenario 3:

• Bouw nieuwe sporthal	€ 2.856.000	
• Afhechten overblijvende onderdelen Veerburg na sloop sporthal, trainingszaal, toneelzaal en kegelbanen	€ 225.000	
	-----+	
Totaal	€ 3.081.000	Jaarlast € 119.454

Investeringsramingen eventuele varianten scenario 3:

• Behoud te vernieuwen toneelzaal	€ 229.000	Jaarlast € 19.008
• Verplaatsen bestaande kegelbanen	€ 210.000	Jaarlast € 17.469

Mogelijke opbrengsten herontwikkeling vrijkomende gronden:

Na sloop van sporthal, trainingshal, toneelzaal en kegelbanen komt ongeveer 4300 m² ontwikkelgrond beschikbaar. Uitgaande van de bouw van koopwoningen is de opbrengstpotentie berekend op ongeveer € 600.000. Indien er voor wordt gekozen om de toneelzaal en/of de kegelbanen te behouden dan wordt het aantal m² ontwikkelgrond uiteraard lager.

SCENARIO 5

In dit scenario verdwijnt het huidige Veerburg geheel en wordt op een nieuwe locatie een multifunctioneel centrum gebouwd met daarin in elk geval de volgende functies: sport (sporthal, dojo, fitness, darts?) en cultuur (dans, muziek, toneel, darts?).

Als voor dit scenario wordt gekozen dient er een concreet programma van eisen te worden opgesteld alvorens een betrouwbare investeringsraming kan worden opgesteld. Nu is volstaan met een zeer globale en indicatieve budgetraming op basis van aantal geschatte m2. Uitgaande van een gebouw met een oppervlakte van in totaal 2504 m2 (2052 sport en 452 m2 cultuur) is een investeringsbedrag indicatief geraamd op € 4.457.000. Een dergelijke investering leidt tot een jaarlast van € 157.307.

Bij uitvoering van dit scenario moet de resterende boekwaarde, rustende op de in 2013 aangebouwde gedeelten van Veerburg worden afgeboekt. Deze bedraagt nog € 350.000. Hier tegenover staat dat een groter gebied kan worden herontwikkeld, hetgeen tot een opbrengstpotentie leidt van € 700.000 in plaats van € 600.000, zoals bij het basisscenario 3.

Opmerkingen:

1. De hiervoor vermelde investeringsbedragen zijn exclusief btw. Het is de verwachting dat een groot deel van de verschuldigde btw kan worden verrekend met de belastingdienst via de SPUK (als de gemeente als bouwheer gaat optreden) dan wel via de BOSA (als SV Kleine Sluis of een andere entiteit als bouwheer gaat fungeren).
2. De kosten van het slopen van sporthal en trainingshal zijn meegenomen bij het berekenen van mogelijke opbrengsten uit herontwikkeling van vrijkomende gronden.
3. Bij de budgetramingen voor de sporthal is ook rekening gehouden met het realiseren van vier kleed- en wasruimten. In het plan van de gebruikersgroep is uitgegaan van gebruik van bestaande kleed- en wasruimten op sportcomplex Kleine Sluis. Tijdens de uitwerking van de plannen moet duidelijk worden of dit praktisch mogelijk is en financieel voordeliger is.
4. De door bureau Treem opgestelde berekeningen van investeringen en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten zijn bij deze notitie gevoegd. Ook zijn indicatieve berekeningen van exploitatielasten en -baten bijgevoegd.
5. Bij de kostenberekeningen is in scenario 3 is als uitgangspunt genomen dat SV Kleine Sluis (of een andere entiteit als bijvoorbeeld een stichting) als bouwheer van de te realiseren sporthal gaat optreden. Dit geldt ook voor de realisatie van scenario 5. Ten aanzien van investeringen in het achterblijvende deel van Veerburg is uitgegaan dat de gemeente als bouwheer fungeert. Het bouwheerschap is van belang op welke manier (een groot deel van) de verschuldigde btw wordt terugverkregen. Dit kan in de vorm van subsidie via de BOSA-regeling of via de SPUK-regeling.

6. Verdere procedure

Nadat de gemeenteraad een keuze heeft gemaakt uit de twee geschetste hoofdscenario's en de mogelijke varianten in scenario 3, vindt concrete uitwerking plaats. Alsdan worden ontwerp-plannen gemaakt op basis waarvan een investeringsraming en exploitatieopzet wordt opgesteld. Andere onderwerpen die in deze uitwerking een plaats krijgen zijn onder meer de wijze van beheer en exploitatie, de financiering en het aanbestedings- en bouwtraject.

25 oktober 2021,
Jan Louwes Advies & Beleid.