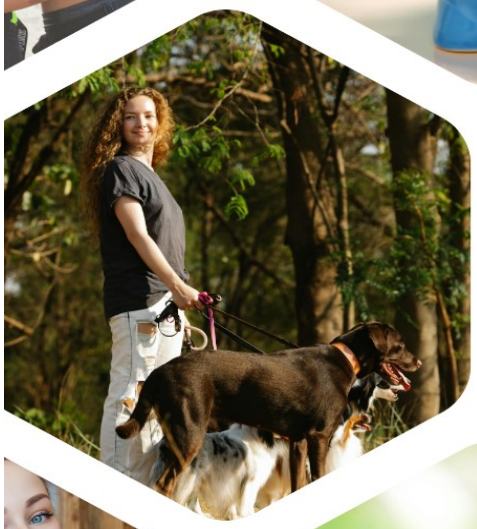


















gemeente opmeer

Resultaten Quickscan locatieonderzoek

Inhoud

Quickscan Ontmoetingcentra Opmeer/Spanbroek 3
Aanleiding: 3
Uitwerking per locatie 4
1.1 HOSV-kantine 4
1.2 Diaconie terrein - Knarrenhof 4
1.3 De bibliotheek op de Breestraat 5
1.4 Pastoor Meriusflat 6
Samenvattend: 7
Conclusie 8

Quickscan Ontmoetingcentra Opmeer/Spanbroek

Aanleiding:

Op 10 juli 2025 heeft de gemeenteraad van Opmeer de visie doorontwikkeling ontmoetingscentra vastgesteld. Daarnaast heeft de portefeuillehouder een toezegging gedaan om tegen het einde van 2025 met een quickscan naar de raad te komen zodat deze een voorkeurslocatie kan opgeven in de verder ontwikkelingen.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de verschillende locaties scoren ten opzichte van de vastgestelde criteria[1], zoals eerder meegenomen in de vastgestelde visie:

* Valt in nadere uitwerking van deze Quickscan af als potentiële locatie, zie §1.2.

Criteria	HOSV-kantine	HOSV-Knarrenhof*	Bibliotheek	Pastoor Meriusflat
Centraal gelegen	3/3	3/3	3/3	3/3
Aantrekkelijke uitstraling	2/3	3/3	2/3	1/3
Fysieke toegankelijkheid	3/3	3/3	3/3	3/3
Multifunctionele inrichting en voldoende ruimtes	3/3	3/3	3/3	3/3
Goede akoestiek en geluidswering	3/3	2/3	3/3	1/3
Parkeergelegenheid	3/3	3/3	3/3	2/3
Keuken	2/3	2/3	2/3	2/3
Duurzaamheid	2/3	3/3	2/3	2/3
Huisvestingskosten	2/3	3/3	1/3	2/3
Realisatiekosten	1/3	2/3	1/3	2/3
Veiligheid	2/3	3/3	1/3	3/3
Buitenruimte	3/3	3/3	3/3	2/3

In bovenstaande tabel komt naar voren dat de verschillende locaties op verschillende onderdelen anders scoren. Daarom is het belangrijk om ook gesprekken met de stakeholders bij de totstandkoming van de visie mee te nemen in de Quickscan. Na het afwegen van verschillende mogelijke locaties voor een ontmoetingscentrum in Spanbroek, blijkt dat de beste keuze afhankelijk is van diverse factoren, zoals bereikbaarheid, de beschikbaarheid van ruimte, de behoeften van de doelgroepen, en de (geschatte) kosten voor eventuele verbouwingen. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader toegelicht.

[1] Beleidsvisie doorontwikkeling ontmoetingscentra – bijlage 6

Uitwerking per locatie

1.1 Omgeving HOSV-kantine

HOSV wordt als een geschikte locatie voor een mogelijk ontmoetingscentrum beschouwd om verschillende redenen. Ten eerste is de locatie centraal gelegen binnen de wooncirkel in Spanbroek, wat zorgt voor goede bereikbaarheid. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplekken aanwezig, wat belangrijk is voor de toegankelijkheid van het centrum. HOSV trekt momenteel verschillende doelgroepen aan, wat de diversiteit en het gebruik van de ruimte ten goede komt. Het gebouw zelf is fysiek toegankelijk, hoewel het gebouw wel aan onderhoud toe is om het geschikt te maken als ontmoetingscentrum. Om HOSV als ontmoetingscentrum te kunnen laten functioneren dient hier ver- of nieuwbouw plaats te vinden. Hier is naar verwachting een substantieel bedrag voor nodig. Belangrijk hierbij is om de volgende punten mee te nemen:

- Zorg voor afstemming met de grondeigenaar;
- Zorg voor afstemming met bestuur van HOSV
- Zorg voor voldoende ruimtes;

Ten opzichte van de overige genoemde locaties biedt de locatie van de HOSV-kantine het beste de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan het te ontwikkelen gebouw. Zoals gesteld zal er een verbouwing moeten plaatsvinden. Vanwege de omgeving en de ruimte lijkt hier het meeste mogelijk.

Daarnaast heeft de raad op 21 september 2021 ingestemd met de integrale ontwikkelvisie voor het Diaconieterrein. In de visie wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijke en sportactiviteiten met passende ruimte voor buitensport-Beoefening. Hetgeen ook terugkomt in de vastgestelde visie ontmoetingcentrum.

1.2 Diaconie terrein - Knarrenhof

Deze locatie wordt benoemd door diverse stakeholders, echter is hiervan bekend dat de ontwikkelingen al in verder gevorderd stadium zijn, waardoor het toevoegen van een ontmoetingscentra/multifunctionele accommodatie niet meer mogelijk is in het plan. Om deze reden wordt dit gedeelte niet meer meegenomen in verder onderzoek of de resultaten.

1.3 De bibliotheek op de Breestraat

Het huidige bibliotheekgebouw is ondergebracht in een karakteristieke, goed onderhouden boerderij met een nostalgische uitstraling. Deze locatie is uitermate geschikt voor het huidige gebruik als bibliotheek. Indien het pand een andere bestemming krijgt, zullen er bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn om het gebouw geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

Het gebouw beschikt over diverse kwaliteiten, waaronder een multifunctionele ruimte, een ruime buitenomgeving, voldoende parkeergelegenheid en een centrale ligging binnen de wooncirkel.

Desondanks kent het pand ook enkele beperkingen. Het gebouw is verouderd en vereist ingrijpende verbouwingen en verduurzamingsmaatregelen om te voldoen aan de hedendaagse eisen. De kosten van het verduurzamen hiervan zijn als volgt geraamd (prijspeil 2023):

- Verduurzaming conform de doelstellingen voor 2030: € 544.000
- Realisatie van energieneutraliteit in 2040: € 743.000

Het uitvoeren van deze verduurzamingsmaatregelen is op dit moment geen prioriteit binnen het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).

Aan het gebouw is enige tijd geleden een nieuwe vleugel toegevoegd. Deze uitbreiding verkeert in goede staat, behoeft geen renovatie en zou kunnen fungeren als ontmoetingscentrum. De beschikbare ruimte is echter beperkt ten opzichte van het volledige gebouw. Er bestaat een mogelijkheid om deze vleugel uit te breiden, waarmee een groter ontmoetingscentrum gerealiseerd kan worden.

Indien de bibliotheeklocatie wordt aangewezen als toekomstige ontmoetingscentrum, is een verbouwing noodzakelijk. De kosten hiervan komen boven op de eerdergenoemde verduurzamingskosten, indien wordt besloten het pand te behouden. De uiteindelijke investeringsbehoefte is afhankelijk van het beoogde gebruik en de beschikbare ruimten.

Er zijn meerdere scenario’s denkbaar voor de inrichting van de locatie als ontmoetingscentrum:

1. **Gebruik van uitsluitend de nieuw aangebouwde vleugel**
   Deze optie biedt ruimte voor een kleinschalig ontmoetingscentrum met een capaciteit van maximaal 50 bezoekers. Dit voldoet echter niet aan alle gestelde criteria, zoals multifunctionaliteit.
2. **Gebruik van het volledige bibliotheekgebouw**
   Deze optie biedt aanzienlijk meer ruimte, maar brengt ook hogere kosten met zich mee vanwege de noodzakelijke verbouwingen en verduurzaming.
3. **Combinatie van de nieuw aangebouwde vleugel en de begane grond van het oorspronkelijke gebouw**
   Deze variant zou de verbouwingskosten mogelijk kunnen beperken. Nadere analyse is vereist om de haalbaarheid en effectiviteit van deze optie te beoordelen.

De hierboven genoemde mogelijkheden dienen zorgvuldig te worden afgewogen, met inachtneming van de functionele behoeften en de beschikbare financiële middelen, alvorens een definitieve keuze te maken ten aanzien van de toekomstige invulling van het ontmoetingscentrum.

Een belemmering voor deze locatie is echter dat er op 6 juli 2017 een besluit (17.0007174) door de gemeenteraad is genomen om deze locatie af te stoten op het moment dat de functie vrijvalt door komst van het IKC.

1.4 Pastoor Meriusflat

De overwegingen die gelden voor het plaatsen van een ontmoetingscentrum binnen de Pastoor Meriusflat zijn ook meermaals benoemd vanuit de stakeholdersbijeenkomsten als gesteld in de visie. Er zijn mogelijkheden om aan de achterkant van de flat extra ruimtes of een vleugel bij te bouwen, die samen met de al bestaande ruimtes als ontmoetingscentrum kunnen dienen.

Desondanks zal het imago van het ontmoetingscentrum waarschijnlijk voornamelijk gericht zijn op ouderen indien deze aan de Pastoor Meruisflat wordt toegevoegd. Dit kan de aantrekkelijkheid voor andere doelgroepen beperken en ervoor zorgen dat het ontmoetingscentrum voornamelijk door senioren of zorgbehoevenden wordt bezocht.

De mogelijkheden voor uitbreiding en verbouwing bieden flexibiliteit om het ontmoetingscentrum op een praktische en toegankelijke manier in te richten. Toch moet ook hier goed nagedacht worden over de sociale diversiteit en het risico van isolatie van de bewoners binnen de flat.

Samenvattend:

HOSV-kantine

Voordelen:	Nadelen:
✓ Centraal gelegen en goed bereikbaar ✓ Valt binnen de wooncirkel ✓ Uitstekende parkeergelegenheid ✓ Fysiek toegankelijk en trekt diverse doelgroepen aan ✓ Goede akoestiek en geluidswering ✓ Veel ruimte en flexibiliteit voor nieuwbouw of verbouwing ✓ Hoog potentieel voor maatwerk in inrichting	➢ Gebouw is verouderd,vereist onderhoud en is niet in eigendom ➢ Substantiële investeringen nodig voor ver- of nieuwbouw ➢ Afstemming met grondeigenaar en bestuur sportvereniging vereist (geen eigen locatie)

Diaconie terrein - Knarrenhof

Voordelen	Nadelen:
✓ Goede scores op uitstraling, duurzaamheid, veiligheid en kosten (vanwege de mogelijkheid dit verder vorm te geven)	➢ Wordt uitgesloten van verdere overweging vanwege gevorderde planontwikkeling ➢ Geen mogelijkheid tot toevoeging van ontmoetingscentrum

Locatie Breestraat

Voordelen:	Nadelen:
✓ Centraal gelegen met goede parkeergelegenheid ✓ Multifunctionele inrichting en ruime buitenruimte ✓ Nieuwe vleugel beschikbaar die direct inzetbaar is ✓ Mogelijkheid tot uitbreiding van de nieuwe vleugel	➢ Verouderd hoofdgebouw vereist ingrijpende verbouwing en verduurzaming ➢ Hoge kosten: €544k (2030) tot €743k (2040) voor enkel verduurzaming. ➢ Verduurzaming geen prioriteit in MJOP (daardoor onvoldoende middelen) ➢ Beperkte ruimte bij gebruik van alleen de nieuwe vleugel ➢ Gemeentelijk besluit uit 2017 om locatie af te stoten bij functieverlies

Pastoor Meriusflat

Voordelen:	Nadelen:
✓ Centraal gelegen en fysiek toegankelijk ✓ Mogelijkheid tot uitbreiding aan achterkant. ✓ Flexibele inrichting mogelijk	➢ Imago sterk gericht op ouderen, beperkt aantrekkelijkheid voor andere doelgroepen ➢ Risico op sociale isolatie binnen de flat ➢ Akoestiek en uitstraling scoren laag ➢ Parkeergelegenheid minder dan bij andere locaties

Conclusie

Na afweging van de criteria en input van stakeholders blijkt de omgeving rondom en de HOSV-kantine de meest geschikte locatie voor een nieuw ontmoetingscentrum. Deze locatie scoort hoog op bereikbaarheid, toegankelijkheid, parkeergelegenheid, valt binnen de wooncirkel en biedt de meeste ruimte voor maatwerk en uitbreiding. Hoewel de kosten voor verbouwing aanzienlijk zullen zijn, biedt de locatie het grootste potentieel voor een duurzaam en multifunctioneel centrum dat verschillende doelgroepen kan bedienen. Verdere afstemming met de grondeigenaar en het bestuur van de sportvereniging is noodzakelijk. Zij zijn na opstellen van dit rapport wel op de hoogte gebracht van de uitkomst. Tevens zal er een gedetailleerde kostenanalyse moeten worden gemaakt in het vervolg, waarbij de opdracht en de middelen bij de gemeenteraad gehaald moeten worden.