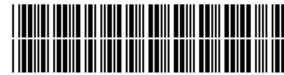


Raadsvoorstel



Datum Raad
27 juni 2019

Portefeuillehouder
Ankie van Tatenhove

Registratienummer
BR1900003

Onderwerp

Cultuurhuis Berkel - 'Blok B'

Gevraagde beslissing

1. De intentie uit te spreken een cultuurhuis in Berkel te realiseren, met als werktitel 'Blok B', op basis van de uitgangspunten die de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld in de Nota Cultuurhuizen.
2. Voor realisatie van het Cultuurhuis Berkel als voorkeurslocatie Blok 5 aan te wijzen dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van Berkel Centrum West.
3. In de Kaderbrief 2020 aanvullend op de begroting € 500.000 aan structurele lasten voor het Cultuurhuis op te nemen en voor de aanloopfase in 2020 t/m 2022 een incidenteel bedrag van € 60.000 per jaar op te nemen.
4. Voor de dekking van de structurele lasten van het cultuurhuis van € 650.000 uit de reeds vastgestelde begroting 2019-2022 € 150.000 in te zetten.
5. Het college te verzoeken na de zomer van 2019 een definitief plan voor Blok B ter verdere besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, met daarin een uitwerking van een publieke en een private variant.

Samenvatting

Wij willen investeren in een duurzame en krachtige samenleving met aantrekkelijke en toegankelijke verblijfsfuncties. De westkant van het centrum van Berkel (Berkel Centrum West) wordt uitgebreid met onder andere woningen, winkels en horeca. In deze plannen is Blok 5 bestemd voor een verblijfsfunctie die de omgeving verlevendigt en bezoekers trekt. Daarbij werd aanvankelijk gedacht aan een bioscoopfunctie. Daarvoor heeft de ontwikkelaar geen partij gevonden. Het alternatief is dat hier appartementen worden gebouwd met eventueel horeca. Dit geeft minder levendigheid dan een voorziening met een activiteitenaanbod en culturele programmering.

In de Nota Cultuurhuizen is voor de cultuurhuizen in 2017 een aantal uitgangspunten vastgesteld per kern. Na opening van 't Web in Bleiswijk en de ingebruikname van de Cultuurfabriek in Bergschenhoek ligt er nu een opgave voor een Berkels cultuurhuis. Hiervoor is het concept 'Blok B' uitgewerkt. Daarin vinden de bibliotheek en horeca elkaar en is ruimte voor film, theater en een gevarieerd cultureel activiteitenaanbod. Hierin is bijzondere aandacht voor jeugd, gezinnen en ouderen. Er doet zich een unieke kans voor om Blok B te realiseren in Berkel Centrum West. Dat biedt ook een oplossing voor de Berkelse bibliotheekvestiging, waarvan de huidige huurovereenkomst begin 2022 afloopt.

Op basis van diverse onderzoeken ramen we de jaarlijkse structurele lasten voor Blok B op € 650.000 in een publieke variant. Het voorstel is om een bedrag aan te wenden van € 150.000 uit de staande begroting. Om tijdig met de bouw te kunnen starten, is van belang dat in de Kaderbrief 2020

met ingang van 2022 rekening wordt gehouden met het aanvullend benodigde budget van € 500.000. Daarnaast is er een aanloopperiode van 2020-2022 waarin er extra inzet nodig is voor Blok B om de stichting te starten, netwerk op te bouwen, te beginnen met programmering en bekendheid te geven. Hier zijn personele lasten en materiaal- en ontwikkelingskosten mee gemoeid van € 60.000 per jaar.

Financiële consequenties

Voor de realisatie en het eigendom van Blok B zijn twee varianten denkbaar:

- 1) Een private partij wordt eigenaar en de gemeente faciliteert partijen om gebruik te kunnen maken van de ruimtes voor de culturele activiteiten, onder andere via een beheerstichting.
- 2) De gemeente wordt eigenaar en verhuurt het pand aan de drie kernpartners: horeca, de bibliotheek en een beheerstichting. Onderverhuur van de ruimtes voor activiteiten en voorstellingen verloopt via deze stichting.

Op basis van een haalbaarheidsonderzoek, ramingen voor zowel de bouw als de exploitatielasten die zijn verbonden aan culturele programmering en een second opinion op deze onderdelen, maken wij een inschatting van de structurele lasten en risico's die in deze twee varianten zijn verbonden aan realisatie van Blok B. We hebben daarin, mede op basis van nader overleg met de betrokken onderzoekers, keuzes gemaakt om posten op een bepaalde manier in te vullen. Zo kan de personele bezetting die nodig is voor de bedrijfsvoering van Blok B op verschillende manieren worden ingevuld. Wij willen graag inwoners betrekken en kiezen daarom voor een model waarin ook vrijwilligers actief zijn. Voor de coördinatie van de culturele invulling van Blok B zijn eveneens verschillende opties. Wij geven de voorkeur aan een stichtingstructuur waarin kernpartners participeren en waarmee de gemeente subsidieafspraken maakt. We hebben de bandbreedte bepaald waarbinnen realisatie van Blok B haalbaar is. Wanneer het college opdracht krijgt van de gemeenteraad om verder aan de slag te gaan met de uitwerking van het plan voor Blok B, vindt hierop een verdere verfijning plaats.

In beide varianten huurt de bibliotheek ruimte in Blok B en hoort in dit concept een beheerstichting die zorgdraagt voor de organisatie van de culturele activiteiten en de verhuur van de ruimtes voor de culturele activiteiten en de bibliotheek. Samen met de horeca vormen deze stichting en bibliotheek de drie pijlers binnen Blok B. Eveneens in beide varianten is er sprake van risico's. Het duurt allereerst even voordat een dergelijk concept 'draait'. Inwoners moeten de weg nog even vinden en de programmering van het cultuurhuis moet zich bewijzen.

Op basis van verschillende onderzoeken verwachten we dat er voldoende bodem is in Lansingerland voor Blok B. Als dit op onderdelen vervolgens toch niet loopt, is de gemeente wel verantwoordelijk voor het geheel en gaat op zoek naar oplossingen. Voor de horeca gaan we uit van een private partij die eigenaar is (private variant) of huurder (publieke variant). In beide gevallen heeft het gevolgen voor het cultuurhuis als geheel en moet de gemeente zich inspannen om leegstand tegen te gaan.

Er is vooraf onderzoek gedaan om de mogelijke risico's in kaart te brengen en hierop in te kunnen spelen. In beide varianten is het aan de gemeente om maatregelen te treffen aan de voorkant om de risico's zoveel mogelijk in te dammen. Dit gebeurt onder meer door goede afspraken vast te leggen met de betrokken partijen en zoveel mogelijk langdurige overeenkomsten aan te gaan. De stichting krijgt een stichtingsbestuur met een duidelijke opdracht waarmee de gemeente regelmatig overleg voert en waar de gemeente de stichting ook op afrekent. Dat wil zeggen dat de stichting een verplichting aangaat zich in te spannen om de overeengekomen doelstellingen te behalen.

Terwijl de exploitatierisico's en maatregelen voor de publieke en private variant zeer vergelijkbaar zijn, zijn de kosten voor de private variant naar verwachting aanmerkelijk hoger dan bij de publieke variant. Dit komt met name door de hogere rente waar een private partij mee moet rekenen en de winstmarge die deze hanteert. We kunnen een financieel beeld geven van de publieke en private variant op basis van wat we nu weten over de uitgangspunten voor het gebouw (zie onder argument 3.1). Bij de verdere uitwerking betrekken wij voor niet commerciële huurders die activiteiten

organiseren met een publiek karakter de uitgangspunten van een maatschappelijk huurtarief, dit in relatie tot de te maken huurkosten.

In de onderstaande tabel nemen we de structurele lasten op met als ijkpunt het jaar 2023, het tweede jaar na opening van Blok B. Daarin zijn de incidentele lasten buiten beschouwing gelaten, die lichten we onder de tabel toe. De daarop volgende jaren blijft het benodigde aanvullende budget met een lichte daling nagenoeg gelijk. Het financiële beeld van de private en publieke variant is als volgt:

2023	Privaat	Publiek
Lasten		
Gebouwbonden kosten (kapitaallasten en exploitatie)		€ 730.000
Exploitatielasten culturele programmering en huur culturele ruimtes Blok B (rekening houdend met inkomsten uit programmering en huur en het huidig aandeel huurlasten voor de vestiging in Berkel binnen subsidie bibliotheek)	€ 1.060.000	€ 650.000
Totale lasten	€ 1.060.000	€ 1.380.000
Baten		
Huurinkomsten	-	€ 730.000
In te zetten bestaande budgetten	€ 150.000	€ 150.000
Resterend voor gemeente structureel aanvullend	€ 910.000	€ 500.000

Bij de totstandkoming van een cultuurhuis zoals beoogd met Blok B moeten we rekening houden met een aanlooperperiode. Het gaat om incidentele kosten voor personele inzet (o.a. start van de stichting, het opbouwen en onderhouden van relaties voor culturele programmering, organisatie van culturele activiteiten en aanbod in Berkel vooruitlopend op de opening) en materiaal (o.a. ontwikkeling folders, vormgeving, website). Deze kosten ramen we in totaal op € 60.000 per jaar voor 2020, 2021 en 2022.

Blok B is onderdeel van de overeenkomst met de ontwikkelaar voor Berkel Centrum West. In de grondexploitatie is nu nog rekening gehouden met verkoop van de grond aan de ontwikkelaar en bijbehorende grondopbrengsten. Aan eventuele aankoop huur van Blok B ten behoeve van een cultuurhuis zitten mogelijk aanbestedingsrechtelijke consequenties en afhankelijk van dat vraagstuk ook eventuele consequenties voor de grondexploitatie van Berkel Centrum West. In het definitieve raadsvoorstel over de realisatie van het cultuurhuis komen we hierop terug.

De voorgestelde inzet van bestaande middelen voor Blok B voor een bedrag van € 150.000 is als volgt:

Structurele budgetten	Bijdrage
Cultuurhuizen	€ 50.000
Kwartiermaker Cultuur	€ 55.000
Inzet vanuit beleidsaccent Pubers in de spotlight (sociaal domein)	€ 20.000
Inzet vanuit beleidsaccent Eenzaam binnen boord (sociaal domein)	€ 25.000
Totaal	€ 150.000

Cultuurhuizen

Het budget voor cultuurhuizen van € 100.000 is bij vaststelling van de Cultuurnota Lansingerland beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling en exploitatie van een cultuurhuis in elke dorpskern. Daarbij

was helder dat een cultuurhuis met de door de raad geschetste uitgangspunten voor Berkel niet binnen dit budget te realiseren is. Wel kunnen we een deel van het budget hiervoor benutten. De omvang en gemeentebrede functie van het beoogde Blok B rechtvaardigen inzet van de helft van dit budget voor realisatie van de ambities voor het Berkelse cultuurhuis.

Kwartiermaker Cultuur

De Kwartiermaker Cultuur ingezet om onder andere bij te dragen aan de realisatie van de cultuurhuizen. Hiervoor is een structureel budget beschikbaar van € 85.000. Als Blok B is geopend, is er geen kwartiermaker meer nodig voor de cultuurhuizen en komt dit budget deels beschikbaar. Het doel van het inzetten van een kwartiermaker is dan bereikt, omdat iedere dorpskern dan is voorzien van een cultuurhuis. We zetten van dit budget een structureel bedrag van € 55.000 voor Blok B.

Beleidsaccent Pubers in de spotlight

In 2017 heeft de gemeenteraad bij vaststelling van Versterken van Veerkracht, het beleid voor het sociale domein, een aantal beleidsaccenten vastgesteld. Eén daarvan is Pubers in de spotlight waarvoor een structureel budget van € 150.000 beschikbaar is. In het bijbehorende plan van aanpak staan acties waarmee we Lansingerland voor jongeren een nog prettiger plek maken om te wonen, leven en zich te ontwikkelen. Het creëren van een locatie waar zij terecht kunnen en eventueel gebruik kunnen maken van een cultureel aanbod sluit hier goed bij aan. Daarom investeren uit de beschikbare middelen voor Pubers in de spotlight een bedrag van € 20.000 in Blok B.

Beleidsaccent Eenzamen binnen boord

Een ander accent in het sociaal domein is Eenzamen binnen boord waarvoor een bedrag van € 65.000 beschikbaar is. Met Blok B verwachten we een voorziening te treffen waar inwoners van alle leeftijden elkaar kunnen ontmoeten. Door de organisatie van specifieke activiteiten trekken we bezoekers aan en gaan we eenzaamheid tegen. Daarom stellen we vanuit dit accent een structureel bedrag beschikbaar van € 25.000.

Verdere procedure

Als de gemeenteraad op 27 juni 2019 de voorgestelde besluiten neemt, zet het college vervolgens de volgende stappen om na de zomer van 2019 te kunnen komen tot nadere besluitvorming:

- Uitwerken eigendomsconstructie: privaat of publiek;
- schetsen oplossingsrichtingen voor verwerven grond van Blok 5 voor de publieke variant;
- uitvoeren nader onderzoek rond mogelijke aanbestedingsprocedure Blok 5;
- in kaart brengen risico's en deze voorzien van beheersmaatregelen;
- opstellen intentieverklaringen met betrokken partijen;
- voeren van verdere gesprekken met belangstellende en belanghebbende partijen, zoals scholen en organisaties die culturele activiteiten aanbieden in Berkel;
- definitieve voorstel uitwerken en na de zomer voorleggen aan de raad.

Juridische aspecten

De volgende juridische aspecten komen als de raad het college opdracht geeft tot verdere uitwerking terug in een volgend raadsvoorstel:

- Eigendomsconstructie voor Blok B: privaat of publiek;
- afwegingen rond mogelijke aanbestedingsprocedure met betrekking tot de bouw van Blok B;
- risico's en beheersmaatregelen;
- intentie- en samenwerkingsovereenkomsten met betrokken partijen;
- stichtingsstructuur voor het beheer en de culturele programmering van Blok B.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Uit verschillende onderzoeken onder inwoners en culturele partners blijkt dat er breed draagvlak is voor de realisatie van een cultuurhuis zoals Blok B. Het burgerpanel is in december 2016 geraadpleegd, Rotterdam Festivals heeft eind 2018 een publieksanalyse uitgevoerd en zowel BMC als de kwartiermaker hebben met verschillende partijen verkennend gesproken om de belangstelling te toetsen. De winkeliersvereniging heeft aangegeven het een zeer gewenste ontwikkeling te vinden als verrijking en versterking van het aanbod in het centrum. In april 2019 zijn tussentijdse resultaten met de raad besproken tijdens twee beeldvormende avonden. In aanloop naar de opening van Blok B wordt met vertegenwoordigers van diverse doelgroepen en maatschappelijke en culturele partners de culturele programmering uitgewerkt.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid onderscheiden we de kernthema's economie, milieu en mens. Economisch vormt Blok B een trekpleister in een opbloeiende woon- en winkelomgeving en is een aanvulling op het beoogde aanbod. Wat betreft het milieu is bij de ontwikkeling van Blok B oog voor energiebesparende maatregelen. We onderzoeken of op de daken zonnepanelen aangebracht kunnen worden, zodat het pand ook (deels) kan voorzien in de eigen energiebehoefte. Daarnaast besteden we aandacht aan eisen van duurzaamheid, met name in de keuze van materialen. Gekeken naar sociale duurzaamheid kunnen inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt terecht in Blok B om werkervaring op te doen.

Bijlagen

- Rapport Haalbaarheidsonderzoek BMC (inclusief bijlagen 1 en 2 met een overzicht van gesproken partijen en rapport publieksanalyse Rotterdam Festivals) (I19.04287)
- Bijlage 3 bij rapport Haalbaarheidsonderzoek BMC: Investeringsraming (I19.05810) (bijlage is geheim en staat in de iBABS-map geheime stukken)
- Bijlage 4 bij rapport Haalbaarheidsonderzoek BMC: Elementenraming (I19.05811) (bijlage is geheim en staat in de iBABS-map geheime stukken)
- Bijlage 5 bij rapport Haalbaarheidsonderzoek BMC: Exploitatieraming (I19.06050) (bijlage is geheim en staat in de iBABS-map geheime stukken)
- Rapport second opinion Berenschot met betrekking tot rapport Haalbaarheidsonderzoek BMC (I19.05720) (bijlage is gedeeltelijk geheim, het volledige document staat in de iBABS-map geheime stukken)
- Bijlage 1 bij second opinion Berenschot (I19.058812) (bijlage is geheim en staat in de iBABS-map geheime stukken)
- Bijlage 2 bij second opinion Berenschot (I19.058813) (bijlage is geheim en staat in de iBABS-map geheime stukken)

Toelichting

Inleiding

In 2017 heeft de raad de Cultuurnota Lansingerland en de Nota Cultuurhuizen vastgesteld, met onder meer de ambitie om in elke kern te komen tot een Cultuurhuis. In Bleiswijk en Bergschenhoek is dit inmiddels gerealiseerd. Het college heeft de ambitie om te komen tot een Cultuurhuis in Berkel ook opgenomen in het Collegeprogramma.

Voor de cultuurhuizen in de drie kernen zijn de kaders geschetst in de Nota Cultuurhuizen. Een cultuurhuis is 'een plek waar het maken van kunst en cultuur centraal staat, als een huiskamer van het dorp, waar kunst, cultuur en horeca elkaar ontmoeten en versterken, met als resultaat een creatief en verrassend aanbod op het gebied van kunst en cultuur in Lansingerland'. Cultuurhuizen hebben ook een sociale functie en kunnen ook worden ingezet voor de realisatie van maatschappelijke doelstellingen en voorzien in een aanbod voor bepaalde doelgroepen. Zo is er de wens om meer aanbod voor jeugd te ontwikkelen en wil de gemeente meer activiteiten voor eenzame ouderen.

Specifiek voor het cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs spreekt de nota van een 'trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie met veel ruimte voor commerciële inbreng'. De ambitie is vastgesteld om in het centrum van Berkel een cultuurhuis te realiseren waarin de bibliotheek-, film-, theater- en horecafunctie zijn geïntegreerd. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Aansprekende horeca, verbinding met lokale ondernemers;
- bibliotheekfunctie A vestiging;
- filmdoek, groter podium met ca. 200 - 250 stoelen;
- multifunctioneel gebruik van ruimtes, ook commercieel;
- toegankelijk voor minder validen en ruime parkeergelegenheid.

De ontwikkelingen in het centrumgebied van Berkel bieden een unieke kans om de uitbreiding van het centrum te combineren met de culturele ambities van de gemeente. Op het zogenaamde Blok 5, onderdeel van Berkel Centrum West, zou Blok B goed passen. Zowel fysiek als functioneel is dit een uitgelezen locatie om een verblijfsfunctie als Blok B te positioneren die past in het straatbeeld en voorziet in een behoefte van de inwoners.

Beoogd maatschappelijk effect

Met een cultuurhuis in het centrum van Berkel dragen wij bij aan:

- Een levendig centrum in Berkel en Rodenrijs en een investering in de samenleving;
- een versteviging van de (economische) aantrekkingskracht van Berkel in de regio;
- ontmoeting door inwoners met bijzondere aandacht voor jeugd en eenzame ouderen;
- de invulling van de behoefte aan een divers en toegankelijk cultureel aanbod;
- werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- laagdrempelige invulling bibliotheekfunctie die uitnodigt tot taalontwikkeling en participatie.

Argumenten

1.1 Blok B geeft invulling aan de ambities in de Nota Cultuurhuizen voor het Berkelse Cultuurhuis

Op basis van verschillende onderzoeken concluderen we dat er in Lansingerland voldoende voedingsbodemp is voor een concept als Blok B waar activiteiten op het gebied van cultuur, ontmoeting, ontspanning en het opdoen van kennis bij elkaar komen. Het past binnen de uitgangspunten die de gemeenteraad heeft vastgesteld in de nota Cultuurhuizen. De volgende verkenningen maken dit inzichtelijk:

- a. In 2009 legde de gemeente haar (langere termijn) ambities vast in de nota 'Lansingerland, op weg naar 2040'. De nota bepleit een op jong en oud gericht cultuuraanbod, voldoende faciliteiten voor culturele activiteiten op semiprofessioneel- en amateurniveau. Voor de toekomst wordt gewezen op 'community centers'.
- b. De 'kernwaarden' van Lansingerland zijn in december 2015 door de **Staalmeesters** gedefinieerd in het identiteitsonderzoek 'Lang leve Lansingerland'. Als kernwaarden werden genoemd: gezond verstand, het goede leven, ondernemend, eigenheid, eerlijk en beschut. Maar ook werd opgemerkt: 'Als hier meer te beleven is, zou ik ook wel trotser zijn op de gemeente'.
- c. **I & O-research** heeft in december 2016 via het Burgerpanel van Lansingerland onderzoek gedaan naar de cultuurwensen van inwoners. Belangrijkste conclusie was dat veel inwoners gebruik maken van voorzieningen zoals exposities, bioscopen, filmhuizen en cabaret in omliggende gemeenten omdat binnen Lansingerland geen geschikt aanbod is. De bibliotheek wordt door het Burgerpanel bijzonder gewaardeerd en vaak bezocht. De meest genoemde redenen voor 'ontevredenheid' bleken het ontbreken van lokaal aanbod en de bezuinigingen op de bibliotheek.
- d. **Stichting Alexander** publiceerde eind 2017 haar rapport 'Jong en Actief in Lansingerland'. In dit kwalitatieve - (straatinterviews en panelgesprekken) en kwantitatieve onderzoek (enquête) werden 121 jongeren betrokken. Belangrijke conclusie van het onderzoek is dat er behoefte bestaat aan een ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten.
- e. In oktober 2018 rondde **Ecorys** een distributieplanologisch onderzoek af naar de behoefte aan een bioscoop in Lansingerland. Ecorys deed dit in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van Berkel Centrum West. De conclusie was dat er een duidelijke behoefte bestaat aan een bioscoopvoorziening met een omvang van ca. 500 stoelen.
- f. **Rotterdam Festivals** heeft eind 2018 op basis van bestaande gegevens een publieksanalyse gedaan om het culturele profiel van de inwoners van Lansingerland in kaart te brengen. De belangrijkste conclusie is dat voor meer dan 70% van de inwoners van Lansingerland deelname aan culturele activiteiten vanzelfsprekend of een serieuze optie is. Een belangrijk deel van het (potentiële) cultuurpubliek bestaat uit gezinnen met een drukke agenda en dus behoefte aan goed in te passen aanbod van programma dicht bij huis.
- g. In opdracht van het College heeft **BMC** eind 2018 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar het Cultuurhuis in Berkel. Dit toont aan dat realisatie van een cultuurhuis in Berkel haalbaar is binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. BMC doet voorstellen voor het programma van eisen, de partners en analyseert de verschillen tussen private en publieke financiering.
- h. Begin 2019 heeft **Berenschot** een second opinion gedaan bij het haalbaarheidsonderzoek van BMC. In haar rapportage onderschrijft Berenschot de belangrijkste conclusies uit de BMC-rapportage. Berenschot wijst erop dat bij de verwerving van onroerend goed voor een cultuurhuis de gemeente doorgaans de aangewezen partij is die in het vastgoed investeert.

1.2 Kernpartners willen deelnemen aan Blok B

In Blok B vinden de bibliotheek, een film- en podiumfunctie en horeca elkaar en kunnen repetities en cursussen plaatsvinden in de afzonderlijk te huren ruimtes. De gemeente faciliteert de bibliotheek, film- en podiumfunctie, zoals nu beoogd via een stichting die verbonden is aan Blok B. Deze stichting ontvangt subsidie voor de organisatie van de dagelijkse gang van zaken in het Cultuurhuis en film- en podiumprogrammering en om het mogelijk te maken voor bepaalde activiteiten maatschappelijke huurtarieven te rekenen. Met de bibliotheek is een aparte subsidierelatie. Essentieel is dat de partijen zich met elkaar aan Blok B willen verbinden. De volgende partijen zijn in beeld:

Bibliotheek Oostland is een kernpartner in de samenwerking in Blok B. De bibliotheek is sterk aan het vernieuwen, er is veel aandacht voor sociale aspecten (ongetuurdheid, mediawijdsheid, kennis van de taal, participatie) en voor culturele aspecten (voorlezen, toneel, informatie, literatuur, film). Daarnaast blijft het delen van kennis en informatie als de hoofdtaak van de bibliotheek van betekenis. Het huurcontract van de huidige locatie loopt per 28 februari 2022 af. De benedenverdieping van het pand is voor 15 jaar verhuurd aan een andere partij. Daardoor biedt het pand geen mogelijkheden voor uitbreiding. Daarnaast is de toegankelijkheid van het pand beperkt. De combinatie van functies in Blok B biedt veel kansen voor een nieuwe bibliotheekvestiging in Berkel.

LantarenVenster is een film- en muziektheater dat in 2010 is verhuisd naar de Wilhelminapier in Rotterdam. LantarenVenster programmeert ook de films van onder andere het Chassétheater in Breda en wenst haar inzet te verbreden in de regio Rotterdam. LantarenVenster presenteert een aanbod in de beide filmzalen en met enige regelmaat in de multifunctionele zaal van Blok B. Na een bouwperiode van ongeveer drie jaar is het geschatte aantal filmbezoekers 38.000.

Horeca vormt de derde pijler binnen Blok B. Deze is gericht op breed publiek en in het bijzonder kunnen er bezoekers terecht die speciaal voor het culturele aanbod, de bibliotheek of activiteiten in de overige ruimtes komen. De voorzitter van Koninklijke Horeca Nederland heeft aangegeven dat dit concept goed zou kunnen werken. Er zijn ook horecapartijen die belangstelling hebben getoond om in een dergelijk concept te participeren. Uitgangspunt is dat de prijzen aan de ene kant niet mogen leiden tot oneigenlijke concurrentie en aan de andere kant nog wel betaalbaar moeten zijn om bezoekers binnen te halen.

1.3 Diverse culturele partijen willen participeren in en gebruikmaken van Blok B

Er is gesproken met diverse culturele partijen in Lansingerland die belangstelling hebben voor participatie in en gebruik van Blok B. Het gaat om grotere en kleinere organisaties die zich bezighouden met educatie en uitoefening van theater, dans en muziek. Zij willen voor repetities en uitvoeringen gebruik maken van Blok B. Daarnaast is vanuit het voortgezet onderwijs aangegeven dat zij zeker gebruik willen maken van een geschikte lokale voorziening voor het organiseren en bezoeken van voorstellingen en dat deze op dit moment nog ontbreekt. Het spreekt voor zich dat in de aanloop op de programmering in Blok B veelvuldig overleg plaatsvindt vanuit de op te richten stichting met lokale partijen om te zorgen dat het aanbod aanvullend is op en niet ten koste gaat van wat er al is.

2.1 De oostzijde van het centrum is niet geschikt bevonden voor vestiging van Blok B

Voor Berkel en Rodenrijs is bij de vaststelling van de Nota Cultuurhuizen in 2017 een voorkeur aangegeven voor de oostkant van het centrum. De optie om de huidige bibliotheeklocatie uit te breiden is afgefallen. Om toch aan de oostzijde een mogelijkheid te zoeken, is gekeken in hoeverre de herontwikkeling van de Hergerborchlocatie zich leent voor de vestiging van een Cultuurhuis. Deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet geschikt voor de vestiging van Blok B. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het centrumgebied van Berkel (haltermodel west-oost). De Kerksingel vormt nu een goede afronding van het centrum. Het is niet wenselijk om extra voorzieningen toe te voegen die buiten het centrumgebied liggen.

2.2 Gebiedsontwikkeling aan de westzijde van het centrum biedt een kans voor vestiging van Blok B

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is opgenomen dat de ontwikkelaar zich inspant voor de vestiging van een bioscoop. Dit past in de ambitie om een verblijfsfunctie te realiseren in het centrum van Berkel die bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Gesprekken van de ontwikkelaar met verschillende bioscooppartijen hebben niet geleid tot resultaat. Dat betekent dat deze locatie beschikbaar is voor een andere functie die versterkend is voor de verblijfsfunctie en bijdraagt aan de levendigheid. Een cultuurhuis, met filmhuisfunctie, kan in deze behoefte voorzien. Een concept als Blok B zou hier heel goed passen.

2.3 Waarschijnlijk doet zich op korte termijn geen vergelijkbare kans voor in het centrum van Berkel
Naar verwachting doet zich op korte termijn geen andere goede gelegenheid voor om een cultuurhuis te realiseren in het centrum van Berkel. Daarbij dienen we het huisvestingsvraagstuk van de bibliotheek te bewaken, aangezien de huurtermijn van de huidige locatie verstrijkt in februari 2022.

3.1 Uit eerste doorrekeningen blijkt per saldo aanvullend op de begroting een structureel budget van € 500.000 nodig voor Blok B

Voor het uitwerken van de benodigde kosten voor Blok B in Berkel Centrum West gelden de volgende uitgangspunten:

- Een totale oppervlakte van ca. 2.200 verdeeld over drie lagen
- Een uitnodigend en laagdrempelig gebouw met een regionale trekpleisterfunctie waar inwoners en andere bezoekers zich thuis voelen
- De volgende voorzieningen te vinden op de verschillende lagen:
 - Horeca en bibliotheek zoveel mogelijk geïntegreerd
 - Grote multifunctionele zaal (theater, dans, muziek, film, feesten en partijen)
 - Twee filmzalen
 - Verhuurbare ruimtes voor kleinschalig programma
 - Werkplekken
- Een stichting die zorg draagt voor de programmering van de culturele activiteiten en een subsidie van de gemeente ontvangt voor de daarbij behorende organisatorische en personele lasten.
- In de programmering bijzondere aandacht jeugd en gezinnen, waarvoor op dit moment het lokale aanbod ontoereikend is.
- Organisatie van activiteiten die specifiek gericht zijn op het tegengaan van eenzaamheid.
- Onderscheid naar commerciële en maatschappelijke huurtarieven, waarbij de gemeente de maatschappelijke huurtarieven mogelijk maakt door extra bekostiging in een nog uit te werken constructie.
- Gezien de inhoudelijke sociale ambities voor Blok B inzet van middelen vanuit het sociaal domein uit de beleidsaccenten Pubers in de spotlight en Samen tegen eenzaamheid.

Zie onder 'Financiële consequenties' een toelichting op de kosten behorend bij de bovenstaande uitgangspunten en onderbouwing van het benodigde bedrag van € 500.000.

3.2 Om in 2022 goed uit de startblokken te komen, is er een aanlooffase in 2020, 2021 en 2022 een incidenteel budget nodig van € 60.000 per jaar

Diverse deskundigen hebben geadviseerd bij de totstandkoming van een cultuurhuis zoals beoogd met Blok B rekening te houden met een aanlooperperiode. In aanloop op de opening van Blok B en in het eerste jaar zijn extra inspanningen nodig voor:

- Oprichting stichting en ondersteuning eerste fase;
- coördinatie inrichting en aankleding van het pand;
- ontwikkeling huisstijl, vormgeving en website;
- organisatie activiteiten vooruitlopend op de programmering;
- afstemming met andere partijen die zich vestigen in Berkel Centrum West;
- overleg met organisaties die activiteiten aanbieden in Berkel over afstemming aanbod;
- bekendheid van de voorziening en de te verwachten programmering.

Hier zijn incidentele kosten voor personele inzet en materiaal (ontwikkeling folders, vormgeving, website) mee gemeoid. Deze ramen we in totaal op € 60.000 per jaar voor 2020, 2021 en 2022.

3.3 De gemeente Lansingerland besteedt op dit moment relatief weinig geld aan cultuur

Uit een vergelijking in 2017 bleek dat verschillende omliggende gemeenten beduidend meer budget uitgaven aan cultuur dan Lansingerland. Onderstaande tabel geeft de situatie in 2017 weer.

Gemeente	Uitgaven	Inwoneraantal	€ per inwoner
Lansingerland			
Kunst en Cultuur	100	60.000	€ 12,50
Bibliotheek en educatie	650		
Totaal Lansingerland	750		
Pijnacker-Nootdorp			
Kunst en Cultuur	413	52.000	€ 28,87
Bibliotheek en educatie	1.088		
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1.501		
Capelle aan den IJssel			
Kunst en Cultuur	1.647	66.000	€ 47,80
Bibliotheek en educatie	1.508		
Totaal Capelle aan den IJssel	3.155		
Gouda			
Kunst en Cultuur	3.645	71.000	€ 92,86
Bibliotheek en educatie	2.948		
Totaal Gouda	6.593		
Rijswijk			
Kunst en Cultuur	3.478	50.000	€ 105,42
Bibliotheek en educatie	1.793		
Totaal Rijswijk	5.271		

Met de extra budgetten voor de Cultuurnota is Lansingerland vanaf 2018 al gestegen van € 12,50 per inwoner naar € 20,00. Door structureel een extra bedrag van € 500.000 te besteden aan een cultuurhuis, gaat het bedrag dat de gemeente in cultuur investeert op jaarbasis omhoog naar bijna € 30,00 per inwoner. We werken een geactualiseerde benchmark uit als onderdeel van het definitieve voorstel over Blok B.

4.1 Binnen bestaande budgetten voor cultuur en sociaal domein is voor Blok B € 150.000 beschikbaar. Vanuit programma 3 is binnen de culturele middelen in totaal een bedrag beschikbaar van € 105.000 om structureel bij te dragen aan Blok B. Hiervan is een bedrag van € 55.000 afkomstig uit de middelen die beschikbaar zijn gesteld om een kwartiermaker cultuur te bekostigen voor de totstandkoming van cultuurhuizen en een bedrag van € 50.000 dat is bestemd voor de cultuurhuizen zelf. Vanuit programma 4 wenden we een bedrag van € 20.000 aan uit het beleidsaccent Pubers in de spotlight en een bedrag van € 25.000 uit het beleidsaccent Eenzamen binnen boord. Dit sluit aan bij de doelstellingen om in het aanbod vanuit Blok B in het bijzonder aandacht te besteden aan jeugd, gezinnen en het tegengaan van eenzaamheid.

5.1 Voor definitieve besluitvorming over Blok B moeten de kaders verder verkend worden

Voor nadere besluitvorming over Blok B moeten de volgende acties worden uitgevoerd:

- Uitwerken eigendomsconstructie: privaat of publiek;
- schetsen oplossingsrichtingen voor verwerven grond van Blok 5 voor de publieke variant;

- uitvoeren nader onderzoek rond mogelijke aanbestedingsprocedure Blok 5;
- in kaart brengen risico's en deze voorzien van beheersmaatregelen;
- opstellen intentieverklaringen met betrokken partijen;
- voeren van verdere gesprekken met belangstellende en belanghebbende partijen, zoals scholen en organisaties die culturele activiteiten aanbieden in Berkel.

5.2 Het budget van € 500.000 vormt na besluitvorming over het benodigde bedrag voor Blok B een aanvullend uitgangspunt voor de uitwerking van het definitieve voorstel

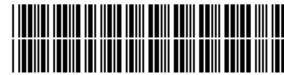
Wanneer de gemeenteraad positief besluit over Blok B, de daarvoor aangewezen locatie en het voorstel hiervoor in de Kaderbrief een budget aanvullend op de begroting € 500.000 aan structurele lasten voor het cultuurhuis in Berkel op te nemen, vormt dit financiële kader een aanvullend uitgangspunt voor de uitwerking van het definitieve voorstel.

Kanttekeningen

3.1 Vooraf zijn geen volledige garanties te geven dat het Cultuurhuis in Berkel een succes wordt

Op basis van onderzoek is te verwachten dat Blok B aansluit bij de behoefte van inwoners en past in de woon- en winkelomgeving waar we het nu willen positioneren. Verschillend onderzoek wijst uit dat onder inwoners behoefte aan en belangstelling voor een dergelijke voorziening bestaat. We gaan via de stichting sturen op een vraaggericht aanbod dat zich richt op een breed publiek en bijzondere aandacht heeft voor jeugd en ouderen. Toch is op voorhand niet te voorspellen hoe Blok B zich ontwikkelt en op welke termijn er groei zichtbaar is in het aantal bezoekers en de kwaliteit van het aanbod. Een concept als Blok B heeft een aanloopfase van naar verwachting ongeveer 3 jaar. Het is een investering die vraagt om maatschappelijk ondernemerschap. Daarnaast is de overtuiging nodig dat de voorziening bijdraagt aan de levendigheid in een groeiende gemeente en op de lange termijn onmisbaar is voor een aangename woonomgeving en een economisch aantrekkelijke dorpskern.

Raadsbesluit



Datum Raad
27 juni 2019
Registratienummer
BR1900003

Onderwerp
Blok B - Cultuurhuis Berkel

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- Blok B invulling geeft aan de ambities in de Nota Cultuurhuizen voor het Berkelse Cultuurhuis;
- kernpartners willen deelnemen aan Blok B;
- diverse culturele partijen willen participeren in en gebruikmaken van Blok B;
- de oostzijde van het centrum niet geschikt is bevonden voor vestiging van Blok B;
- gebiedsontwikkeling aan de westzijde van het centrum biedt een kans voor vestiging van Blok B;
- zich waarschijnlijk op korte termijn geen vergelijkbare kans voordoet in het centrum van Berkel;
- uit eerste doorrekeningen per saldo aanvullend op de begroting een structureel budget van € 500.000 nodig blijkt voor Blok B;
- om in 2022 goed uit de startblokken te komen in de aanloopfase in 2020, 2021 en 2022 een incidenteel budget nodig is van € 60.000 per jaar;
- de gemeente Lansingerland op dit moment relatief weinig geld aan cultuur besteedt;
- binnen bestaande budgetten voor cultuur en sociaal domein voor Blok B € 150.000 beschikbaar is;
- voor definitieve besluitvorming over Blok B moeten de kaders verder verkend moeten worden;
- het budget van € 500.000 na besluitvorming over het benodigde bedrag voor Blok B een aanvullend uitgangspunt vormt voor de uitwerking van het definitieve voorstel.

Gelet op

- de in 2017 in de Cultuurnota Lansingerland en Nota Cultuurhuizen door de gemeenteraad vastgestelde ambitie om te komen tot een Cultuurhuis in Berkel.

Besluit(en)

1. De intentie uit te spreken een cultuurhuis in Berkel te realiseren, met als werktitel 'Blok B', op basis van de uitgangspunten die de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld in de Nota Cultuurhuizen.
2. Voor realisatie van het Cultuurhuis Berkel als voorkeurslocatie Blok 5 aan te wijzen dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van Berkel Centrum West.
3. In de Kaderbrief 2020 aanvullend op de begroting € 500.000 aan structurele lasten voor het Cultuurhuis op te nemen en voor de aanloopfase in 2020 t/m 2022 een incidenteel bedrag van € 60.000 per jaar op te nemen.
4. Voor de dekking van de structurele lasten van het cultuurhuis van € 650.000 uit de reeds vastgestelde begroting 2019-2022 € 150.000 in te zetten.

5. Het college te verzoeken na de zomer van 2019 een definitief plan voor Blok B ter verdere besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, met daarin een uitwerking van een publieke en een private variant.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 27 juni 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout