

2019

Toekomstperspectief MFA De Muiter en SG De DIJK



D. Alders

Gemeente Medemblik

2-9-2019

Toekomstperspectief MFA De Muijer en SG De Dijk
Medemblik
Een afwegingsrapport met mogelijke oplossingsvarianten

Dit rapport is geschreven in opdracht van het college van B&W voor de gemeenteraad van:



Tot stand gekomen in samenwerking met:

Johan Hagedoorn
Ruud van Marle
Jan Rood
Frank Meulbroek
Peter Wilbrink
Maartje Kok

Samenvatting

Multifunctionele accommodatie (MFA) De Mouter, hierna te noemen De Mouter, in de kern Medemblik bestaat 13 jaar. Het pand biedt onderdak aan een groot aantal gebruikers. In deze periode zijn de wensen en eisen van de gebruikers veranderd. De school voor voorgezet onderwijs (SG De Dijk) kende een periode van groei en had daardoor recht op meer ruimte. Subsidieverhoudingen, behoeftes vanuit de samenleving en duurzaamheidseisen zijn gewijzigd. De Mouter voldoet daarom niet meer in de huidige opzet. Het college van B&W heeft op 19 december 2017 gevraagd de mogelijkheden tot een herindeling te onderzoeken. Op 8 november 2018 heeft de gemeenteraad € 385.000,- beschikbaar gesteld voor de herindeling. Het plan wordt ter instemming aan de gemeenteraad voorgelegd.

De betrokken partijen bij De Mouter zijn:

- Optisport Medemblik BV, hierna te noemen Optisport, huurder en exploitant van het pand.
- Optisport Healthclub BV, hierna te noemen Healthclub (sportschool).
- Scholengemeenschap De Dijk, hierna te noemen De Dijk, die een toekomstbestendige school wil zijn en onder meer een HAVO-top wenst.
- De bibliotheek die door een bezuinigingsopgave kleinere huisvesting wil.
- Jongerencentrum Missing, hierna te noemen Missing, die tevreden is met de huidige huisvesting.
- Kinderopvang Smallsteps, hierna te noemen Smallsteps, die meer ruimte nodig heeft.
- Fysiotherapiepraktijk Medemblik, hierna te noemen fysiotherapiepraktijk, die op zoek is naar een praktijkruimte buiten De Mouter.
- Stichting het BON-theater, hierna te noemen BON-theater, die behoefte heeft aan een goed functionerende foyer voor haar theaterbezoekers.
- Huurders van de sporthal en de Moskee en Tennisvereniging.

In een bredere context speelt nog een aantal zaken:

Maatschappelijke ontwikkelingen

Gezien maatschappelijke en demografische ontwikkelingen is een investering in een voorziening als De Mouter op termijn wenselijk, zodat een flexibel en daarmee toekomstbestendig pand ontstaat. Een verbouwing van De Mouter draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente zowel op het gebied van het sociaal domein als doelstellingen voor verduurzaming. Daarnaast vervult de kern Medemblik een centrumfunctie zodat De Mouter ook een voorziening is voor inwoners van omliggende kleinere kernen. De Dijk vervult een belangrijke en verbindende rol in het maatschappelijk speelveld, deze rol wordt steeds groter. De school bevordert sport en cultuur, werkt samen met diverse organisaties binnen het jeugdbeleid en biedt een plek voor anderstaligen en kinderen van speciaal onderwijs. De school heeft concurrentie van andere scholen voor voortgezet onderwijs in de regio. Dit alles vraagt om een gebouw dat toekomstbestendig is.

De exploitatie van De Mouter

De overeenkomsten met de huidige exploitant van de Mouter lopen in 2021 af. We onderzoeken welke exploitatievorm het beste past bij De Mouter vanaf 2021. Door de verbouwing van De Mouter wordt het pand aantrekkelijk voor potentiële beheerders of exploitanten.

De verduurzaming van het gebouw

Verduurzamingsmaatregelen met een korte terugverdientijd worden met een verbouwing van de Mouter gerealiseerd.

Opgaven

Bovenstaande is te verdelen in drie opgaven:

- 1) verkleinen van de bibliotheek;
- 2) verbeteren van de toekomstbestendigheid van De Dijk
- 3) verbeteren van de functionaliteit van De Mouter.

Om deze vraagstukken te analyseren is een participatief proces gevolgd met alle betrokkenen en er is een architect ingeschakeld om tot oplossingen voor een herindeling te komen.

Oplossingen

Voor deze drie opgaven zien we de volgende oplossingen:

1) Oplossing voor de eerste opgave: het verkleinen van de bibliotheek

De bibliotheek wordt kleiner door een scheidingswand te plaatsen. In de vrijgekomen ruimte kan Smallsteps een ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO) realiseren. Kosten zijn geraamd op: € 82.000, -. Dit is inclusief het verbeteren van de buitendeur van de sporthal. Deze uitgave past binnen de door de raad beschikbaar gestelde **budget** van € 385.000, -.

2 en 3) De oplossingen voor de tweede en derde opgave: toekomstbestendigheid SG De Dijk en functionaliteit De Muiter verbeteren

Voor deze opgaves zijn drie varianten uitgewerkt.

Variant A 'Horeca voorkant'

- De huidige horecaruimte wordt toegekend aan De Dijk.
- In de huidige bergruimte aan de voorkant van het pand wordt een kleine horeca gerealiseerd.
- De ruimte van jongerencentrum Missing wordt verkleind ten behoeve van:
 - a. een doorgang naar de sporthallen;
 - b. een beheerders- en opslagruimte.
- De theaterzaal krijgt een verbinding met de nieuwe horecaruimte en een tribune met een berging.

Het voordeel van deze variant is dat De Dijk de gewenste uitbreiding krijgt. De nadelen zijn een (te) kleine horeca, verkleining van Missing en theaterzaal, lange gangen en een 'hokkerig effect'. Een horecaconsulent heeft deze variant afgeraden omdat de investering in de horecaruimte hoog is en de ruimte te klein is om goed te exploiteren. Het nadeel van deze variant is dat het niet uitvoerbaar is binnen het door de raad beschikbaar gestelde **budget** van € 385.000, -. De kosten zijn namelijk geraamd op € 628.000, -.

Variant B 'MFA'

- De huidige horecaruimte wordt toegekend aan De Dijk.
- De ruimte van Missing wordt een grote ontmoetingsruimte (stadskantine¹) met een volwaardige horecavoorziening.
- De grote opslagruimte aan de voorkant wordt het nieuwe jongerencentrum. Deze ruimte krijgt een eigen entree en toiletgroep, zicht op de parkeerplaats en wordt voorzien van grote schuifwanden die een rechtstreekse verbinding met de theaterzaal en de ontmoetingsruimte mogelijk maakt.
- De (indeling van de) theaterzaal wordt 180 graden gedraaid. Door deze draaiing is ook het theater rechtstreeks toegankelijk vanuit de ontmoetingsruimte.
- Theaterzaal, Missing en horeca kunnen aan elkaar worden verbonden door plaatsing van flexwanden. Dit creëert mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik, grotere activiteiten en evenementen.

Het voordeel van deze variant is dat De Dijk de gewenste uitbreiding krijgt en de functionaliteit en toekomstbestendigheid van De Muiter verbetert. Er ontstaat een meerwaarde voor de inwoners van Medemblik door verruimde mogelijkheden. Het bezwaar is dat Missing verplaatst en kleiner wordt. En ook deze variant is niet uitvoerbaar binnen het budget. De kosten zijn geraamd op € 580.000, -.

Variant C 'Fasering'

- De oplossing voor het verkleinen van de bibliotheek wordt gerealiseerd.
- De realisatie van de oplossing voor het tweede en derde vraagstuk: ruimtebehoefte en toekomstbestendigheid De Dijk en De Muiter wordt uitgesteld tot 2021. Dit biedt het voordeel dat er duidelijkheid is over:
 - de HAVO-top voor De Dijk;
 - welke partij de exploitatie van De Muiter op zich neemt.

Het nadeel van deze variant is dat er vooralsnog geen oplossing voor De Dijk gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt de functionaliteit van De Muiter niet verbeterd en aan de behoefte aan een ontmoetingsruimte voor allerlei doelgroepen wordt niet tegemoet gekomen.

¹ 'Stadskantine' is een voorlopige werknaam.

Impressie Variant A en B

Van varianten A en B zijn een korte film (impressie) gemaakt om een beter beeld te krijgen van de veranderingen. https://youtu.be/_s2TD4SsTaA

Draagvlak

Bij alle partijen is draagvlak voor de oplossing van het eerste vraagstuk: het verkleinen van de bibliotheek. Het tweede vraagstuk kent twee oplossingsrichtingen: Voor variant A 'horeca voorkant' is weinig draagvlak bij de betrokkenen. Voor Variant B 'MFA' is veel draagvlak bij de betrokken partijen, met uitzondering van Missing. Een keuze voor variant C 'fasering' leidt tot teleurstelling bij De Dijk.

Financiën

In de begroting 2019 heeft de gemeenteraad een budget van € 385.000, - beschikbaar gesteld voor de herindeling van De Mouter. De uitgave van € 82.000, - voor bibliotheekvraagstuk en het verbeteren van de buitendeur past binnen dit budget, evenals de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen.

Voor de drie andere oplossingsvarianten zijn kostenramingen gemaakt. Hieruit blijkt dat het beschikbaar gestelde budget niet toereikend is. Volgens ons investeringsbeleid moeten we bepaalde uitgaven van de verbouwing afschrijven over de levensduur (installaties, meubilair). Andere uitgaven schrijven we ineens af (verplaatsing van muren). In het schema hebben we deze uitgaven inzichtelijk gemaakt in incidentele uitgaven en investeringen.

Variant	A: horeca voorkant	B: MFA	C: fasering
Totale uitgaven	778.500	730.500	167.000
Incidenteel effect			
Verduurzamingsmaatregelen	55.000	55.000	55.000
Vergroten deur sporthal	14.000	14.000	14.000
Oplossing verkleinen bibliotheek	68.000	68.000	68.000
Oplossing variant A/B/C	528.000	480.000	
Bijdrage splitsing SG De Dijk	-16.500	-16.500	
Vorbereidende ambtelijke kosten	30.000	30.000	30.000
Totaal	678.500	630.500	167.000
Beschikbaar budget	385.000	385.000	385.000
Effect (+ is overschot, -/- is tekort)	-293.500	-245.500	218.000
Structureel effect			
Investering (bar, meubilair, keuken)	100.000	100.000	
Afschrijving investering (20 jaar)	5.000	5.000	
Beschikbaar budget	0	0	0
Effect (+ is overschot, -/- is tekort)	-5.000	-5.000	0

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Aanleiding en inhoud notitie.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Inhoud	6
2. Context	6
2.1 Maatschappelijke ontwikkelingen	6
2.2 Het jongerencentrum	7
2.3 De exploitatie	7
2.4 Verduurzaming	7
3. Betrokken partijen: belangen en vraagstukken	8
3.1 De Dijk.....	8
3.2 De bibliotheek	9
3.3 Optisport	9
3.4 Healthclub.....	9
3.5 BON-theater	10
3.6 Jongerencentrum Missing	10
3.7 Fysiotherapiepraktijk Medemblik.....	10
3.8 Kinderopvang Smallsteps.....	10
3.9 Andere gebruikers van het pand en burens.....	10
4. Participatief proces.....	10
5. Oplossingen.....	12
5.1 Uitwerking vraagstuk bibliotheek.....	12
5.2 Uitwerking vraagstuk De Dijk en verbeteren MFA	13
5.3 Standpunten betrokken partijen.....	18
6. Financiën	20

1. Aanleiding en inhoud notitie

1.1 Aanleiding

De Mui ter is een multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern Medemblik. Het gebouw is opgeleverd in 2006. Het biedt naast een sporthal² onderdak aan een groot aantal gebruikers zoals; een fysiotherapiepraktijk, sportschool, kinderopvang, theater, bibliotheek en een jongerencentrum. Scholengemeenschap De Dijk zit aan De Mui ter vast en is de enige school voor voortgezet onderwijs in onze gemeente. De school voor voorgezet onderwijs (SG De Dijk) kende een periode van groei en had daardoor recht op meer ruimte. Het schoolbestuur is juridisch eigenaar van De Dijk. De gemeente is eigenaar van de rest van het gebouw en verhuurt dat aan exploitant Optisport. De Mui ter bestaat 13 jaar. In deze periode zijn stap voor stap de wensen en eisen van de gebruikers veranderd;

- heeft De Dijk zich ontwikkeld;
- zijn er vanuit de samenleving andere behoeften ontstaan;
- zijn financiële (subsidie) verhoudingen veranderd;
- voldoet het gebouw niet meer aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

Dit alles maakt dat het pand niet meer optimaal aansluit op de wensen en eisen van deze tijd. Het college heeft met deze informatie op 19 december 2017 besloten om de mogelijkheden tot herindeling van MFA De Mui ter te onderzoeken. Op 8 november 2018 heeft de gemeenteraad, voorafgaand aan de planvorming, een geschat benodigd bedrag van € 385.000, - beschikbaar gesteld voor de herindeling van De Mui ter. Hierbij is afgesproken dat het plan voor de herindeling ter instemming aan de raad wordt voorgelegd.

1.2 Inhoud

Dit rapport is opgesteld om een helder beeld te krijgen over de mogelijkheden voor een herindeling van De Mui ter. Deze herindeling is een complex vraagstuk met bouwkundige, financiële en juridische implicaties. Het gaat om de belangen en toekomst van diverse maatschappelijke en commerciële partijen. Soms liggen deze belangen in elkaars verlengde. Soms zijn deze belangen ook tegenovergesteld aan elkaar. De doelstelling van dit rapport is om de gemeenteraad te informeren over de mogelijke oplossingen voor de vraagstukken en de impact van de oplossingen inzichtelijk te maken. Zo wordt de gemeenteraad in staat gesteld een weloverwogen keuze te maken over de herindeling van De Mui ter.

2. Context

2.1 Maatschappelijke ontwikkelingen

Gemeente Medemblik staat de komende jaren, net als vele andere gemeenten, voor grote uitdagingen. Denk aan de opgaven in het sociaal domein, (preventief) gezondheidsbeleid, verduurzaming, leefbare kernen en de omgevingswet. Demografische ontwikkelingen zijn van invloed op de behoeften in onze gemeente. Er is sprake van forse vergrijzing, terwijl de jongeren en beroepsbevolking afnemen (ontgroening) en migranten zich in onze gemeente vestigen³. Deze ontwikkelingen vragen om passende voorzieningen. Hiertoe wordt een visie ontwikkeld en een lange termijn accommodatiebeleid gemaakt. Mogelijk is er in de nabije toekomst een andere behoefte aan voorzieningen dan nu, niet alleen door demografische ontwikkelingen, maar ook door veranderende behoeften van de gebruikers. We streven naar leefbare en vitale kernen. Het beleidsplan sociaal domein 2019-2022 (vastgesteld op 31-01-2019) haakt daar op in. Preventie is bijvoorbeeld een van de pijlers waarop de komende jaren volop wordt ingezet. Het voorkomen van eenzaamheid, armoede, schulden en het ondersteunen van inwoners om te participeren, elkaar te ontmoeten en zo gezonde en gelukkige inwoners te blijven of te worden. Hiervoor wordt breed gekeken naar sociale vraagstukken. Niet alleen vanuit het sociaal domein, maar ook hoe openbare voorzieningen een bijdrage kunnen leveren.

Vanuit het wijkteam en scholen komt het signaal dat er in de kern Medemblik een plek mist waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten. Waarin diverse groepen mensen met elkaar in contact komen en waar sociale activiteiten ontwikkeld worden, zodat de sociale cohesie versterkt wordt. Er is behoefte aan een soort wijkcentrum in Medemblik, aan een 'stadskantine'. Door het realiseren van flexibel inzetbaar maatschappelijk vastgoed kunnen we inspelen op toekomstige veranderingen. De kern Medemblik is een kern met voorzieningen die ook een verzorgingsfunctie heeft voor omliggende kernen.

² De sporthal kan door middel van twee scheidingswanden in drie sportzalen verdeeld worden.

³Dijken, van, K. (2018). Trends en opgaven voor de Westfriese gemeenten. Platform31

Binnen het maatschappelijke speelveld heeft De Dijk een belangrijke rol. De school werkt aan het bevorderen van sport en cultuur onder de jeugd. De Dijk werkt samen met vele sportverenigingen, de muziekschool, het BON-theater en de bibliotheek. Binnen het jeugdbeleid trekt De Dijk samen op met onder andere het wijkteam, jongerencentrum Missing, de Brijder (verslavingszorg) en de GGD. De Dijk investeert in mogelijkheden voor leerlingen van het speciaal onderwijs, om deze leerlingen de keuze te geven onderwijs nabij thuis te volgen. Deze leerlingen hoeven hierdoor dan niet naar Lelystad of andere plaatsen naar school. Een andere belangrijke functie van De Dijk is de eerste opvang anderstaligen. Dit gaat om kinderen van (arbeids)migranten en expats. Bij een aantal van deze leerlingen is er sprake van een verlengde schoolloopbaan, omdat zij minder snel kunnen doorstromen. De Dijk wil een gebouw dat past bij deze ontwikkelingen.

2.2 Het jongerencentrum

Missing is een onderdeel van De Mouter. Het is preventieve voorziening en heeft een belangrijke functie binnen het sociaal Domein. Een jongerencentrum is dynamisch. Het ene jaar zijn er veel bezoekers, het andere jaar kan dat minder zijn. De basis is dat er een plek is voor (en door) de jeugd. Idealiter is een jongerencentrum een:

- veilige plek voor de jeugd waar ze zichzelf kan zijn;
- een plek waar je kunt ontspannen en andere jongeren kunt ontmoeten (vindplaats);
- een plek waar je kunt werken aan het ontwikkelen van je talenten (ontplooiing);
- een plek waar je terecht kunt als er iets is (signalering en ondersteuning/ doorverwijzing);
- Een plek waar je je ideeën kwijt kunt en de ruimte krijgt deze uit te voeren (activering).

De programmering van het jongerencentrum is geen vaststaand gegeven. Het speelt in op de behoeftes van dat moment. Dit vraagt om een flexibele ruimte die geschikt is voor diverse activiteiten van inloop tot workshops, coaching of sport. Het beeld dat hier geschetst wordt is het ideale plaatje. Missing kan hier de komende jaren naar toe groeien.

2.3 De exploitatie

MFA De Mouter wordt geëxploiteerd en beheerd door Optisport. Er zijn twee overeenkomsten afgesloten: een huur- en exploitatieovereenkomst en een subsidieovereenkomst. Deze stammen uit 2006 en lopen in 2021 af. Dit biedt ons een kans om ons opnieuw te buigen over de exploitatieopzet van De Mouter. We evalueren de huidige opzet. We kijken in een breder perspectief en vergelijken met exploitatieconstructies elders in de gemeente. We zien kansen om, door een nieuwe exploitatie- en beheeropzet, financieel voordeel te behalen.

Gevolgen voor de herindeling

Het niet verlengen van het contract met Optisport heeft op zichzelf geen gevolgen voor de herindeling. Optisport heeft de contractuele verplichting om mee te werken aan wijzigingen die een optimale benutting van het MFA tot gevolg hebben. Idealiter worden de plannen voor de herindeling ontwikkeld met de toekomstige exploitant of beheerder. Omdat er in dit stadium nog geen toekomstige beheerder of exploitant is, hebben de medewerkers van Optisport meegedacht in de planvorming. Zij hebben duidelijke randvoorwaarden aangegeven om het pand goed te kunnen beheren in de nieuwe plannen. Daarnaast is een horecaconsulent om advies gevraagd. Door een verbouwing van De Mouter wordt het pand aantrekkelijk voor de toekomstige beheerder of exploitant. Een mogelijk gevolg van het niet verlengen van het contract met Optisport is het risico dat de Healthclub (Fitness), die ook onderdeel is van Optisport B.V., dan mogelijk ook vertrekt. Optisport heeft hier geen uitspraken over gedaan.

2.4 Verduurzaming

Gemeente Medemblik staat voor de opgave haar vastgoed te verduurzamen. Ook voor De Mouter is een aantal duurzaamheidsmaatregelen noodzakelijk. De EED (Energy Efficiency Directive) bepaalt namelijk dat alle verduurzamingsmaatregelen met een korte terugverdientijd (vijf jaar) gerealiseerd moeten worden. Het vastgoedbeleid is nog in ontwikkeling. Zodra dit beleid door de gemeenteraad wordt vastgesteld, is duidelijk in welke mate verdere verduurzamingsmaatregelen voor De Mouter genomen worden. Het is wenselijk deze maatregelen te combineren met een (mogelijke) toekomstige verbouwing, om meerdere verbouwingen vlak na elkaar te voorkomen. Het uitvoeren van de maatregelen met een korte terugverdientijd zijn niet afhankelijk van een verbouwing. De kosten voor deze verduurzamingsmaatregelen zijn € 55.000,-, ongeacht voor welke oplossingen voor de herindeling gekozen wordt. Momenteel wordt onderzocht of er zonnepanelen op het dak van de Mouter geplaatst kunnen worden en of een postcoderoos gerealiseerd kan worden.

3. Betrokken partijen: belangen en vraagstukken

De gemeente Medemblik is eigenaar van het pand. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor groot onderhoud en verbouwingen. Het gebouw wordt verhuurd aan exploitant Optisport. De Muijer wordt gebruikt door verschillende partijen. Die belangen en vraagstukken worden in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Het pand bestaat uit twee delen: het zuidelijke deel waarin de sporthallen, kleedkamers, theaterzaal, jongerencentrum, twee behandelkamers van de fysiotherapeut en de sportschool is gevestigd. In het nieuwere, noordelijke deel, zijn de fysiotherapiepraktijk, kinderopvang en de bibliotheek gevestigd. Het zuidelijke- en noordelijke deel zijn op de eerste verdieping met elkaar verbonden door een corridor en hebben elk een eigen entree. Aan het zuidelijke deel zit De Dijk vast, waarbij sprake is van een gedeelde horeca/kantine.

3.1 De Dijk

De huisvesting van De Dijk knelt in de praktijk al vanaf 2014-2015. Toen nam het aantal leerlingen fors toe. De Dijk heeft in 2016 een aanvraag voor extra ruimte ingediend. Dit was een spoedaanvraag. Deze spoedaanvraag is destijds formeel afgewezen. Toename van het aantal leerlingen is geen calamiteit, waardoor geen sprake is van een spoedeisende situatie. Evenwel was duidelijk dat De Dijk een huisvestingsprobleem heeft. Dit knelpunt kent een (1) een functioneel- en praktisch aspect (de toekomst van De Dijk) en (2) een onderwijshuisvesting technisch aspect.

Ad. 1. De toekomst van De Dijk

De Dijk is een onderdeel van MFA De Muijer. De aula en een deel van de verkeersruimte van De Dijk worden gezamenlijk gebruikt. Voor De Dijk is deze situatie niet optimaal. Tijdens de 'gezamenlijke' bezetting van de ruimtes lopen functies en verschillende gebruikers hinderlijk door elkaar. Elke pauze wordt een flexwand open gezet, zodat de horecaruimte een onderdeel van de kantine wordt. Dit is bewerkelijk en daarnaast beperkt het De Dijk om haar ruimtes anders in te delen. De Dijk wil onder andere graag een leerplein, zodat de school beter invulling kan geven aan de hedendaagse vormen van onderwijs (gepersonaliseerd onderwijs) en bestaande samenwerking met andere maatschappelijke partijen. De situatie is in de afgelopen jaren nog meer gaan knellen door de Nieuwkomersklas. De nieuwkomers hebben verschillende leeftijden en niveaus. Op De Dijk krijgen de nieuwkomers in verschillende kleine groepjes les. Dit legt extra beslag op de ruimte.

Concurrentiepositie behouden

De Dijk zit in de huidige opzet klem. Men heeft te weinig ruimte. Leerlingen krijgen klassikaal les in gezamenlijke ruimten. Door het volledig in gebruik geven en aanpassen van de aula, verkeersruimten en horecaruimte van De Muijer (in medegebruik geven) is het mogelijk om De Dijk op een goede wijze in De Muijer te huisvesten. De Dijk kan een leerplein realiseren en is voorbereid op de toekomst. De Dijk is een populaire school, met prima beoordelingen. De school heeft leerlingen uit bijna alle kernen in de gemeente. De school wil graag tot permanente adequate huisvesting van de leerlingen komen om de sterke positie te behouden. De Dijk moet de 'strijd' aan met onder meer de school in Wieringerwerf. Dat is een relatief nieuw gebouw, dat aan de eigentijdse eisen voldoet. De Dijk moet zich ook positioneren ten opzichte van de scholen in Hoorn. Hoorn investeert in aanpassingen van de scholen. De Dijk is bereid om zelf te investeren in een lange termijn oplossing. In de periode 2017 – 2018 heeft De Dijk op eigen kosten extra ruimte gehuurd in de bibliotheek. Dat bleek wegens praktische bezwaren geen goede oplossing.

HAVO-top

De Dijk heeft de wens om een HAVO-top te realiseren. Nu kunnen leerlingen alleen de eerste drie jaar van de HAVO volgen. In het vierde jaar moeten de leerlingen de school verlaten en de opleiding elders afmaken. De schoolbesturen in de regio adviseren over de HAVO-top. In 2020 stellen de schoolbesturen opnieuw een Regionaal Programma Onderwijsvoorziening op. Daarin geven de schoolbesturen aan hoe zij de verschillende onderwijsstromen in de regio onder elkaar verdelen en versterken. De gemeenteraad steunt De Dijk al lang in haar ambitie om de HAVO-top te realiseren. Met een toekomstbestendige school voor voortgezet onderwijs blijft Medemblik een aantrekkelijke gemeente om in te wonen; een gemeente die haar jeugd gelijke kansen biedt.

Ad. 2. Onderwijshuisvesting

Op het onderwijshuisvestingsvraagstuk bij De Dijk zijn de Wet op voortgezet onderwijs en de

Verordening Onderwijshuisvesting Gemeente Medemblik (hierna de verordening) van toepassing. Aan de hand van het aantal leerlingen en de prognose daarvan wordt de huisvestingsbehoefte bepaald. Eind 2017 stelden we vast dat De Dijk in de jaren 2018 – 2021 op grond van de verordening ruimte tekort had. Op basis van het leerlingenaantal en de uitkomsten van de leerlingenprognose 2017 had de school recht op extra ruimte. De Dijk wilde graag het hiervoor beschreven ‘leerplein’ realiseren (horecaruimte MFA + aula bij de school). De Dijk gaf aan zelf te willen investeren in deze huisvestingsoplossing. In de terminologie van onderwijshuisvesting heet dit ‘het in medegebruik geven van ruimte’. Dit is op grond van de verordening een passende oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van De Dijk. Eind 2017 zijn De Dijk en de gemeente samen een traject in gegaan om te komen tot een totaaloplossing voor de vraagstukken bij De Dijk en het MFA.

De recente leerlingenprognoses van mei 2019 laten een behoorlijke krimp van het leerlingenaantal zien. De Dijk telde in 2017 425 leerlingen. Nu (september 2019) zijn dat er 367. De prognose geeft aan het aantal leerlingen de komende vier jaar terugloopt naar 337. Bij de prognose in 2017 werd ook enige krimp voorzien, maar niet in deze mate. De krimp van het aantal leerlingen in het VO is een algemeen beeld in de regio.

Wat betekent deze ontwikkeling?

Eind 2017 zijn de gemeente en De Dijk op grond van het toenmalige tekort van het aantal m2-ers en de ambitie om de school toekomstbestendig te maken, gezamenlijk een traject gestart om te komen tot een passende oplossing. Terugblikkend, in de jaren 2015 – 2017 kende De Dijk een piek in het aantal leerlingen. In die jaren had De Dijk recht op extra ruimte. Inmiddels doet zich een significante wijziging van het leerlingenaantal voor. Er is geen sprake meer van een absoluut recht op extra m2-ers. Dit laat onverlet dat de hiervoor geschetste praktijk waarin de school de aula combineert met de horecaruimte van De Muiter een belemmering is voor het functioneren en het invullen van de ambities van de school.

3.2 De bibliotheek

Op de eerste verdieping van het rechterdeel van De Muiter is de bibliotheek gevestigd. Zij heeft te maken met een bezuinigingsopgave⁴. De bibliotheek wil dat onder andere realiseren door minder m2 te huren. Het huurcontract is in principe niet tussentijds opzegbaar. Optisport is echter bereid het contract aan te passen, mits er een andere huurder is voor de vrijgekomen ruimte. De bibliotheek werkt hard aan haar toekomst. Ze transformeert van een ‘boeken uitleen’ naar een sociaal-maatschappelijke organisatie die zich richt op het bijdragen aan oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, zoals eenzaamheid, digitalisering en taalachterstanden. Naast ruimte voor boeken en media heeft de bibliotheek ook behoefte aan ruimte die geschikt is voor (groeps) activiteiten.

3.3 Optisport

Optisport is de exploitant van De Muiter. Zij huurt het pand van de gemeente. Ze verhuurt de verschillende ruimtes in het pand en zorgt voor het dagelijks beheer en onderhoud. Er zijn twee overeenkomsten tussen de gemeente en Optisport: een huur- en exploitatieovereenkomst en een subsidieovereenkomst. In de eerste overeenkomst staan de afspraken over hoe Optisport De Muiter exploiteert. In de tweede overeenkomst is geregeld welke vergoeding de gemeente hiervoor betaalt. Het contract tussen gemeente en Optisport loopt tot september 2021. In het vervolg van deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Healthclub

De Healthclub is onderdeel van Optisport. Het is een sportschool op de eerste verdieping van De Muiter. Deze sportschool bestaat uit een receptie, twee kleedkamers, een fitnessruimte en een aerobicszaal.

⁴ De gemeenteraad heeft de Stichting West-Friese Bibliotheken in 2015 een bezuinigingstaakstelling opgelegd van € 200.000,-. De taakstelling is opgedeeld in drie termijnen: € 75.000,- per 1-1-2017, € 100.000,- per 1-1-2018 en € 25.000,- per 1-1-2019. Onderdeel van het realiseren van de taakstelling is terug gaan in het aantal te huren m2-ers in De Muiter. De gemeente heeft in 2017 en 2018 het niet realiseren van een deel van de taakstelling gecompenseerd.

3.5 BON-theater

Stichting BON-theater is een vrijwilligersorganisatie en verzorgt 12 tot 13 keer per jaar theatervoorstellingen in de theaterzaal van De Mouter. Het is belangrijk voor het BON-theater dat er een goed functionerende grote horeca/ontvangstruimte in het pand aanwezig is, op een logische plek ten opzichte van de theaterzaal.

3.6 Jongerencentrum Missing

Missing ligt in het midden van het pand en heeft een gedeelde entree met de Fysiotherapiepraktijk. Gemiddeld is Missing 5 avonden per week open en de bezoekersaantallen wisselen van 7 tot 30 per avond. Missing is een vrijwilligersorganisatie die wordt gesubsidieerd door de gemeente. Het jongerencentrum biedt een plek voor jongeren uit Medemblik. Missing heeft onder andere een rol in het voorkomen van overlast door jongeren in Medemblik. Daarnaast wordt de ruimte ook gebruikt voor andere activiteiten zoals jongeren coaching, kinderactiviteiten, buitenschoolse opvang, wijkteam activiteiten, etc.

3.7 Fysiotherapiepraktijk Medemblik

De fysiotherapiepraktijk groeit uit zijn jasje. Het aantal behandelkamers in het rechterdeel van het pand bleek een aantal jaar geleden onvoldoende. Er zijn toen twee extra behandelkamers gerealiseerd naast Missing. De fysiotherapiepraktijk heeft nu een grotere ruimte nodig omdat het aanbod verschuift van individuele behandelingen naar groepsbehandelingen. De fysiotherapiepraktijk ziet geen mogelijkheid dit binnen De Mouter te realiseren en is daarom op zoek naar een te ontwikkelen locatie buiten De Mouter. Zodra de fysiotherapiepraktijk verhuist, heeft Smallsteps interesse om de praktijkruimte te huren.

3.8 Kinderopvang Smallsteps

Smallsteps biedt dagopvang voor 0-4 jarigen en buiten schoolse opvang (BSO) voor 4-12 jarigen. De BSO groeit en Smallsteps wil graag op korte termijn uitbreiden binnen De Mouter. Smallsteps heeft als overbrugging deze uitbreiding gerealiseerd door gezamenlijk gebruik van de ruimte van Missing. Als permanente oplossing wil Smallsteps graag de ruimte van de bibliotheek op de eerste verdieping gaan gebruiken. Het gaat dan om de ruimte die de bibliotheek vanuit haar bezuinigingstaakstelling inlevert.

3.9 Andere gebruikers van het pand en burelen

Het pand wordt ook gebruikt door diverse (sport)verenigingen en voor evenementen. De beheerder van De Mouter, in dienst van Optisport, heeft de wensen en eisen van deze gebruikers in beeld en zodoende zijn deze ook meegenomen in de planvorming. Andere betrokken partijen zijn 'de burelen' van De Mouter. Dit zijn de Moskee en de Tennisvereniging. Met beide organisaties zijn gesprekken gevoerd. We hebben verkend of de plannen en toekomstige ontwikkelingen van beide partijen invloed hebben op een verbouwing van De Mouter en visa versa. Dit bleek niet het geval. Daarnaast hebben we gesproken met de Stadsraad. De adviezen van de Stadsraad zijn meegenomen in de planvorming.

4. Participatief proces

Er is een intensief participatief proces doorlopen met alle betrokken partijen om tot oplossingsvarianten voor de vraagstukken te komen. We hebben tijd geïnvesteerd in plannen opstellen- en bijstellen, in afstemming en het maken van tekeningen en kostenramingen. Door regelmatig overleg is er een goed beeld ontstaan van de wensen en eisen van de betrokken partijen en de haalbaarheid van de plannen. In 2017 is gestart met de verkenning voor de herindeling. Met alle gebruikers en de exploitant zijn gesprekken gevoerd. Er bleek voldoende draagvlak aanwezig om gezamenlijk door middel van een herindeling tot een oplossing te komen. Hieronder schetsen we hoe het proces verlopen is.

November 2017

Op 23 november 2017 is een werkconferentie georganiseerd waar alle betrokken partijen aan deelnamen. Deze conferentie heeft geleid tot een eerste opzet (vlekkenplan) voor de herindeling. Alle partijen stemden in met dat vlekkenplan.

Januari 2018

De eerste opzet bleek voor een aantal partijen bij nader inzien toch niet haalbaar of wenselijk. Het bestuur van het jongerencentrum had bezwaren. Om oplossingen te vinden werd een nieuwe gespreksronde met alle partijen gestart. Alle partijen werd gevraagd zelf ook oplossingen aan te dragen. Daarnaast is in samenspraak met het bestuur van het jongerencentrum gekeken naar oplossingen buiten De Muijer. Deze bleken niet voorhanden. De ambities en wensen van een aantal partijen waren veranderd. Door de herindeling zijn partijen gaan nadenken over hun wensen en ambities voor de toekomst en dit leidde tot nieuwe inzichten. Deze gespreksronde nam de maanden februari, maart en april in beslag.

Mei 2018

Er werd ondertussen doorgewerkt aan het vlekkenplan dat er lag. Daar volgde een programma van eisen en een kostenraming uit. Het bleek dat de herindeling niet kostenneutraal kon worden opgelost. Daarom werd op basis van dit eerste plan een budget voor de verbouwing aangevraagd; € 385.000,- die de gemeenteraad in de begroting van 2019 opnam.

Juli 2018

In juli werd een bijeenkomst met alle betrokkenen georganiseerd om de nieuwe inzichten te delen en tot mogelijke oplossingen te komen. Met de conclusie dat, door de uiteenlopende belangen binnen het project, een breed gedragen oplossing niet direct voorhanden was.

September 2018

In vervolggesprekken met alle betrokken partijen werden oplossingsrichtingen verkend en het programma van eisen aangevuld. Het werd duidelijk dat de partijen er zonder hulp niet gezamenlijk uit zouden komen.

Oktober 2018

Er werd een architect ingeschakeld met de opdracht om op basis van het programma van eisen een voorstel voor de herindeling te maken. Er is ook gevraagd een oplossing voor de herindeling aan te dragen waarbij het jongerencentrum op dezelfde plek kan blijven. Diverse ideeën en oplossingen werden verkend, steeds in afstemming met alle partijen.

November 2018

Ondertussen werd het aangevraagde budget behandeld in de begrotingsvergadering. De raad stelde een budget voor de herindeling beschikbaar met als voorwaarde dat zij nog wil instemmen met de plannen. Het bestuur van het jongerencentrum maakte gebruik van het insprekrecht, vanwege hun zorgen over een mogelijke verhuizing van het jongerencentrum. Er zijn vervolgens diverse gesprekken gevoerd met het bestuur van het jongerencentrum waarbij onduidelijkheden over het proces en de status van de plannen werden weggenomen.

December 2018

De inspanningen van de architect en input van alle betrokkenen leidde tot een nieuwe oplossingsrichting. Deze is in een gezamenlijke bijeenkomst in december 2018 aan iedereen gepresenteerd (Variant 'horeca voorkant'). Er is hard gewerkt aan een oplossing die binnen de financiële kaders paste die zoveel als mogelijk tegemoet kwam aan de wensen van alle betrokkenen. Wensen zoals die van Missing om niet te verhuizen, van Smallsteps om uit te breiden en van de fysiotherapiepraktijk een fasering waarbij zij kunnen blijven tot ze een andere praktijk hebben gerealiseerd. Uit de bijeenkomst van december bleek dat voor de oplossing voldoende draagvlak bij alle partijen aanwezig was. Er waren wel zorgen over de nieuw te realiseren horeca, het dagelijks beheer en verbouwingskosten. Het plan werd iets aangepast om het voor dagelijks beheer geschikt te maken. Daarna is de haalbaarheid onderzocht door een horecaconsulent.

Januari 2019

Uit dit onderzoek bleek dat de investering voor de nieuwe oplossingsrichting erg groot is en de oplossing maar gedeeltelijk geschikt zou zijn. Hierbij een citaat uit het rapport van de horecaconsulent: *"Concluderend kunnen we stellen dat het ombouwen van de plint (berging) tot horeca is zeer onlogisch, onpraktisch en veel te duur is*

en exploitatief noch horeca-technisch geen enkel voordeel biedt. Het ombouwen van het Jeugdhonk tot algemene horeca vanuit de gastbeleving, exploitatie en investeringen de beste en eigenlijk enige logische keuze is.”

Februari en maart 2019

Het rapport van de horecaconsulent (zie bijlage) leidde tot nieuwe inzichten waar de architect mee aan de slag is gegaan. De oplossingsvariant van december is omgevormd door het jongerencentrum en de horecaruimte om te draaien. Zo ontstond Variant 'MFA'. Deze variant biedt een complete upgrade van het pand waarbij het MFA-karakter optimaal tot zijn recht komt en het pand toekomstbestendig wordt. In maart zijn we in gesprek gegaan met de stadsraad van de kern Medemblik. Suggesties die hieruit naar voren kwamen zijn meegenomen in de plannen, zoals het vergroten van de deur van de sporthal.

April 2019

De oplossingsvarianten zijn besproken met alle partijen. Alle voor- en nadelen en standpunten zijn in beeld gebracht. Deze zijn nader uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

5. Oplossingen

De behoeftes van de betrokken partijen zijn te verdelen in verschillende vraagstukken/opgaven die opgelost moesten worden:

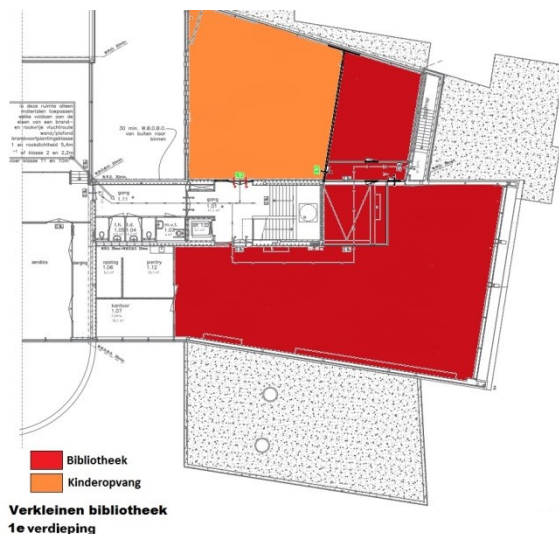
- 1) verkleinen van de bibliotheek en uitbreiden van Smallsteps met een BSO;
- 2) verbeteren van de toekomstbestendigheid van De Dijk;
- 3) verbeteren van de functionaliteit van De Muiter.

Tijdens het participatief proces zijn vele oplossingsrichtingen de revue gepasseerd. Oplossingen om De Muiter uit te breiden bleken niet mogelijk in verband met hoofdleidingen van onder andere Liander en riolering of extreem hoge constructieve kosten. De oplossing moet binnen De Muiter gevonden worden. Het vraagstuk van De Dijk kan niet met een uitruil van m2 met de bibliotheek worden opgelost. De Dijk en de bibliotheek liggen binnen het gebouw te ver uit elkaar. Omdat er geen relatie is tussen de oplossingen van het vraagstuk van De Dijk inclusief verbetering van De Muiter en het vraagstuk van de bibliotheek, kan de gemeenteraad separaat over deze vraagstukken beslissen. Samen met de betrokken partijen en de architect zijn alle mogelijkheden verkend. Eerst wordt de oplossing voor het vraagstuk van de bibliotheek beschreven. Vervolgens komen drie oplossingsvarianten aan bod voor het verbeteren van de toekomstbestendigheid van De Dijk en verbetering van de MFA; Varianten A, B en C.

5.1 Uitwerking vraagstuk bibliotheek

Wat gaat er veranderen?

- De ruimte van de bibliotheek wordt verkleind. Het oranje gedeelte gaat van de bibliotheek af, zie plattegrond.
- Er komt een scheidingswand en een gang voor de vluchtroute tussen de bibliotheek en de ruimte die vrij komt.
- De buitenschoolse opvang van Smallsteps huurt de vrijkomende ruimte.
- De grote buitendeur van de sporthal wordt vergroot (nodig omdat deze te laag is en op een verkeerde plek zit t.o.v. de tribune).



Doordat Smallsteps de vrijgekomen ruimte wil huren, is het mogelijk het huurcontract⁵ dat de bibliotheek heeft met Optisport aan te passen.

Het vergroten van de buitendeur van de sporthal staat los van het verkleinen van de bibliotheek, maar is een belangrijke aanpassing die meteen in de deze verbouwing wordt meegenomen.

Wat levert dat op?

- De bibliotheek kan haar bezuinigingstaakstelling realiseren.
- Smallsteps kan haar gewenste uitbreiding realiseren.

Wat kost het?

Om de verkleining van de bibliotheek te realiseren is een investering nodig van € 68.000,- exclusief btw. De investering die nodig is om van de vrijgekomen ruimte een geschikte BSO te maken, betaalt Smallsteps zelf. Om de aanpassing van de buitendeur van de sporthal te realiseren is een investering nodig van € 14.000,- exclusief btw. Totaal komt dit op een bedrag van € 82.000,-

Voordelen	Nadelen
Bibliotheek wordt verkleind en kan bezuiniging realiseren.	Het vraagt een eenmalige investering
Smallsteps kan uitbreiden.	
Investering blijft binnen het beschikbare budget.	

5.2 Uitwerking vraagstuk De Dijk en verbeteren MFA

Voor de oplossing van de vraagstukken voor het verbeteren van de toekomstbestendigheid van De Dijk en het verbeteren van het MFA zijn drie mogelijke varianten ontwikkeld. Variant A: Horeca voorkant, met als uitgangspunt dat jongerencentrum Missing op dezelfde plek kan blijven. Variant B: MFA, waarbij een toekomstbestendig MFA gerealiseerd wordt. Daarnaast is er Variant C: Fasering, hierbij wordt gekozen een aantal ontwikkelingen af te wachten en een verbouwing uit te stellen.

In Varianten A en B is er sprake van een splitsing tussen De Dijk en De Muiter. Dit maakt dat het oorspronkelijke idee van een MFA waarbij school en MFA ruimtes delen, losgelaten wordt. Het idee dat dit leidt tot meer synergie en betere samenwerking tussen de diverse organisaties, blijkt in de praktijk niet goed te werken. Er is samenwerking tussen De Dijk en de diverse partijen, maar dit is niet afhankelijk van het delen van ruimtes. Het gedeelde gebruik werkt juist beperkend voor De Dijk om haar school aan de huidige ontwikkelingen aan te kunnen passen. De school maakt wel gebruik van en werkt samen met bijvoorbeeld de theaterzaal, het jongerencentrum en de bibliotheek. Een verbouwing van De Muiter en De Dijk komt deze samenwerking ten goede.

Variant A: Horeca voorkant

Wat gaat er veranderen?

- De huidige horecaruimte, welke een gedeeld gebruik kent met De Dijk en andere gebruikers van het gebouw, wordt toegekend aan De Dijk.
- In de huidige berging aan de voorkant van het pand wordt een kleine horecafaciliteit gerealiseerd.
- De ruimte van jongerencentrum Missing wordt verkleind ten behoeve van:
 - a. een doorgang naar de sporthallen;
 - b. een beheerders- en opslagruimte.

⁵ In 2017 is het huurcontract tussen Optisport en de bibliotheek stilzwijgend verlengd tot 2027. Doordat Smallsteps de vrijkomende ruimte van de bibliotheek wil huren, wordt het mogelijk om wederzijds goedvinden de contractuele afspraken aan te passen. Dit is wenselijk voor zowel voor Optisport, de bibliotheek, Smallsteps en de gemeente.

- De theaterzaal blijft op zijn plaats maar krijgt een verbinding met de nieuwe horecaruimte en een tribune met een berging.



Wat levert dat op?

- De school krijgt met deze uitbreiding de mogelijkheid om haar ambitie waar te maken en haar concurrentiepositie in de regio te behouden en versterken.
- Er wordt voorzien in een kleine horeca gelegenheid. Deze horecagelegenheid is niet geschikt voor grote groepen mensen en activiteiten.
- Het jongerencentrum wordt 50m2 kleiner dan in de huidige situatie.

Wat kost het?

Om Variant A 'Horeca voorkant' te realiseren is (voor de Mouter) een investering nodig van € 628.000,- exclusief btw. De Dijk is bereid ook zelf een bedrag te investeren van ongeveer € 380.000,- te investeren in haar eigen interne verbouwing. De kosten voor de splitsing tussen De Dijk en De Mouter worden gelijk verdeeld tussen de gemeente en De Dijk. De verbouwing die De Dijk binnen de school realiseert, neemt De Dijk voor eigen rekening.

Variant A is ontstaan met het uitgangspunt dat jongerencentrum Missing niet hoeft te verhuizen. Deze variant heeft weinig draagvlak. De doorgang richting de sporthal, het kantoor en magazijn zorgen voor een 'hokkerig' gevoel met relatief veel gangen en lange looproutes. Een ander gevolg is dat het vloeroppervlak van de theaterzaal kleiner wordt, door het realiseren van een tribune waaronder een berging komt.

Advies horecaconsulent

Variant A is onderzocht door een horecaconsulent en deze geeft een negatief advies over deze variant (zie bijlage). De huidige functie van de voorkant van het pand is een berging. Er moet veel geïnvesteerd worden om de ruimte (wettelijk) geschikt te maken voor horeca. De horecaruimte die vervolgens gecreëerd wordt is geen volwaardige horeca. Het is te klein om bijvoorbeeld de theaterbezoekers op te vangen. Het advies van de horecaconsulent is om de horecafunctie te realiseren in het huidige jongerencentrum. Deze ruimte is daar al grotendeels op ingericht en heeft een grotere capaciteit. Hieruit is Variant B: MFA ontstaan.

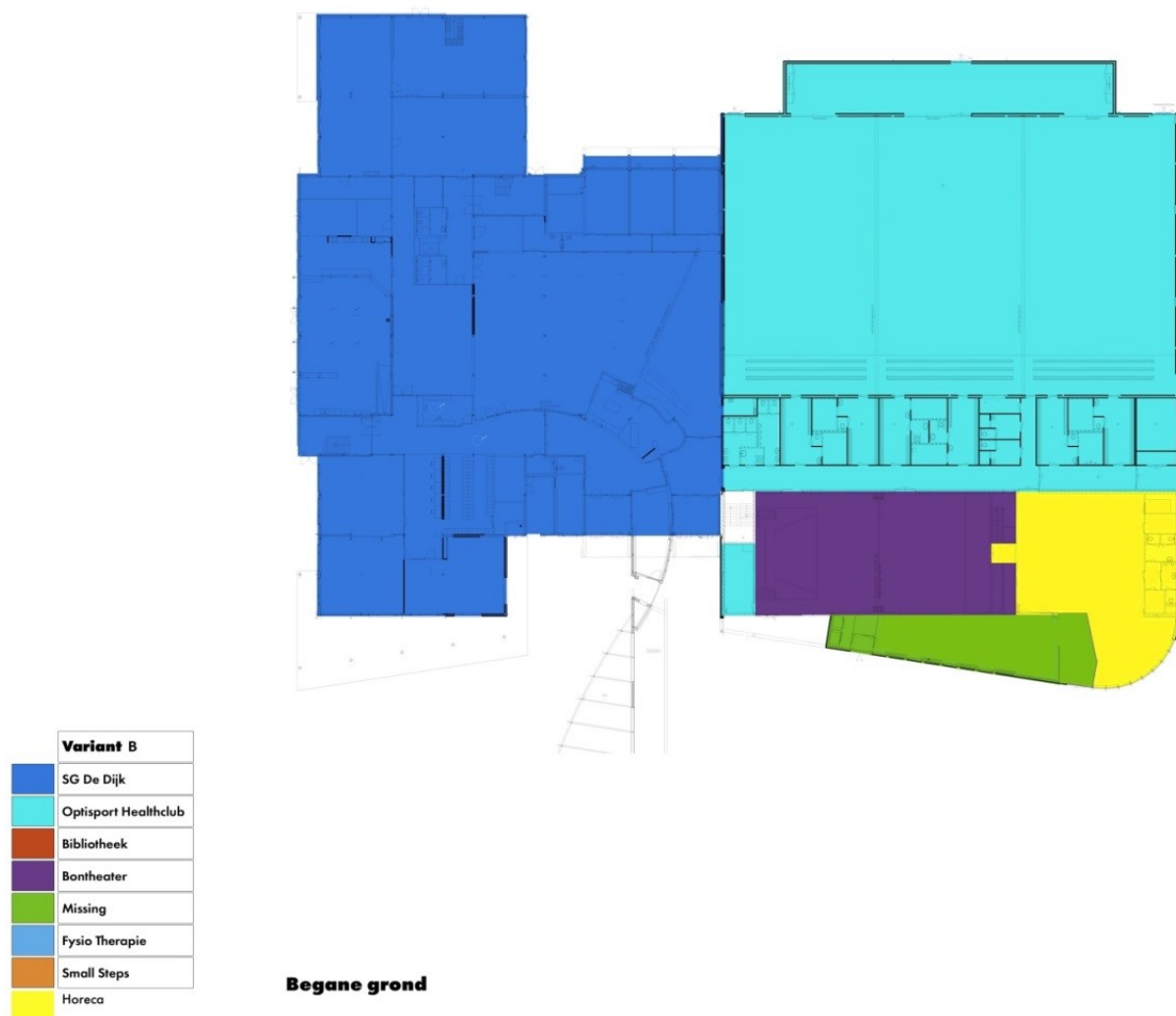
Voordelen A	Nadelen A
De Dijk kan uitbreiden en haar ambities realiseren.	Matig draagvlak voor deze variant bij alle partijen.
Horeca aanwezig (klein).	Missing wordt 50 m2 kleiner. Er is weinig draagvlak voor dit plan bij het bestuur van Missing.
Tribune voor theaterzaal/ BON-theater.	Het beschikbare budget wordt overschreden
	Geen volwaardige horeca; negatief advies horecaconsulent.
	Missing heeft dezelfde entree als horeca en sporthal Dit kan voor overlast zorgen.
	Het is 'hokkerig' en relatief veel gangen en lange looproutes.
	Vloeroppervlak theaterzaal kleiner.

Variant B: MFA

Wat verandert?

- De huidige horecaruimte, welke een gedeeld gebruik kent met De Dijk en andere gebruikers van het gebouw, wordt toegekend aan De Dijk.
- De ruimte van jongerencentrum Missing wordt een grote ontmoetingsruimte (stadskantine) met een volwaardige horecavoorziening.
- De grote opslagruimte aan de voorkant van het gebouw wordt het nieuwe jongerencentrum. Deze ruimte krijgt een eigen entree en toiletgroep, heeft zicht op de parkeerplaats en wordt voorzien van grote schuifwanden die een rechtstreekse verbinding met de theaterzaal en de ontmoetingsruimte mogelijk maakt.
- De (indeling van de) theaterzaal wordt 180 graden gedraaid. Door deze draaiing is ook het theater rechtstreeks toegankelijk vanuit de ontmoetingsruimte.
- Theaterzaal, Missing en horeca kunnen aan elkaar worden verbonden door plaatsing flexwanden. Dit creëert mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en grotere activiteiten zoals evenementen.

In Variant B wordt De Mouter getransformeerd tot een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie (MFA). Door de herinrichting kan het gebouw voor meer doeleinden en voor grotere groepen tegelijk worden ingezet en krijgt het daarmee een echte multifunctionele functie. Er ontstaat als het ware een 'stadskantine' voor alle inwoners van Medemblik. Een stadskantine waar niet alleen jongeren maar ook een veelheid aan andere doelgroepen hun onderdak vinden. Voorbeelden zijn; kaart-, biljart- en andere gezelligheidsclubs, lezingen, repaircafé, theaterschool, rommelmarkten etc. Het pand draagt zo bij aan de (preventieve) doelstellingen van het beleidsplan sociaal domein. Door de flexibiliteit verbetert de functionaliteit en is het pand voorbereid op toekomstige ontwikkelingen.



Wat levert dat op?

- De Dijk krijgt met deze uitbreiding de mogelijkheid om haar ambitie waar te maken en haar concurrentiepositie in de regio te behouden en versterken.
- Er ontstaat een stadskantine voor alle inwoners van Medemblik. Men kan hier activiteiten organiseren en elkaar ongedwongen treffen. De sociale binding wordt versterkt.
- Het jongerencentrum wordt 71m² kleiner dan de huidige ruimte (van 200 naar 129 m²) maar kan door de aanwezigheid van schuifwanden, indien op momenten gewenst, worden vergroot.
- De bezoekers van het theater ervaren door de herinrichting een compleet avondje uit met een gezellige ontvangst voor en nazit na de voorstelling.
- Door de toepassing van flexibele wanden ontstaat de mogelijkheid om de ruimtes aan elkaar te verbinden. Daarmee wordt de functionaliteit en de gebruikstoepassing van het gebouw vergroot. Bijvoorbeeld voor evenementen of Missing kan door gebruik te maken van de flexibele wanden een directe verbinding maken met de theaterzaal en/of de ontmoetingsruimte. Zo ontstaat de mogelijkheid om de eigen ruimte te vergroten voor een workshop, sport, bandavond, feest etc.

Wat kost het?

Om Variant B 'MFA' te realiseren is een investering nodig van € 580.000,- exclusief btw.

De kosten voor de splitsing tussen De Dijk en De Muijer worden gelijk verdeeld tussen de gemeente en De Dijk.

De verbouwing die De Dijk binnen de school realiseert, bekostigt De Dijk zelf.

Voordelen B	Nadelen B
Groot draagvlak voor deze variant bij alle partijen met uitzondering van Missing.	Er is bij het bestuur van Missing weinig draagvlak voor deze variant.
De Dijk kan uitbreiden en haar ambities realiseren.	Het beschikbare budget wordt overschreden.
Functionaliteit van het pand verbeterd: MFA-gedachte komt goed tot zijn recht (multifunctionele 'stadskantine' en meer synergie tussen huurders).	
Nieuwe doelgroepen/activiteiten krijgen een kans.	
Theater krijgt beschikking over passende horeca i.p.v. een schoolkantine.	
Jongerencentrum Missing krijgt eigen entree.	
Draagt bij aan doelstellingen beleidsplan sociaal domein; sociale binding in Medemblik wordt versterkt.	

Variant C: Fasering

We hebben de ontwikkelingen beschreven die mogelijk invloed hebben op de verbouwingsplannen van De Muiter. In Variant C is sprake van een fasering van de verbouwing van De Muiter, zodat deze ontwikkelingen afgewacht kunnen worden. Ze hebben geen invloed op de verbouwing ten behoeve van de bibliotheek, wel op de verbouwing van als oplossing voor het vraagstuk van De Dijk en verbetering MFA De Muiter. Het afwachten van deze ontwikkelingen maakt dat een besluit over dit gedeelte van de verbouwing wordt uitgesteld. De ontwikkelingen die mogelijk invloed hebben op de verbouwingsplannen van De Muiter zijn:

- **Exploitatie van De Muiter**
Het contract met de huidige exploitant loopt in 2021 af. Komend jaar wordt onderzocht welke vorm van exploitatie het beste bij het pand past. De huidige exploitant is naast beheerder ook huurder van een deel van de ruimte, namelijk in de vorm van de Healtclub (sportschool). Momenteel is het niet duidelijk of een wijziging van exploitant van invloed is op de Healthclub.
- **Ontwikkelingen De Dijk**
 - HAVO-top. In 2020 wordt duidelijk of SG De Dijk een HAVO-top gegund krijgt. Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van de school.
 - Krimp van het leerlingaantal SG De Dijk. Het is de vraag of dit zich ontwikkelt zoals de prognose voorspeld, of dat de krimp minder is dan verwacht.
- **Verhuizing fysiotherapie praktijk**
De fysiotherapiepraktijk wil een nieuwe praktijk buiten de Muiter bouwen. Men is nog bezig met de verkenning van de mogelijkheden. De planning is nog niet duidelijk.
- **Gemeente visie en lange termijn accommodatiebeleid**
Komende jaren wordt er gewerkt aan een gemeentelijke visie en vervolgens nieuw accommodatiebeleid. Op basis van deze visie en het nieuwe beleid kunnen de keuzes en budgetten ten aanzien van gemeentelijke accommodaties en voorzieningen afgewogen gemaakt worden.
- **Verduurzaming**
Het vastgoedbeleid is nog in ontwikkeling. Zodra dit beleid door de gemeenteraad wordt vastgesteld, is duidelijk in welke mate verdere verduurzamingsmaatregelen voor De Muiter genomen worden. Het is wenselijk deze maatregelen te combineren met een (mogelijke) toekomstige verbouwing, om meerdere verbouwingen vlak na elkaar te voorkomen.
- **Financiële ruimte**
Op dit moment zijn onvoldoende middelen beschikbaar om uitvoering te geven aan de andere varianten.

Wat verandert?

- De oplossing voor het vraagstuk van de bibliotheek wordt gerealiseerd; zie paragraaf 5.1.
- De oplossing voor de vraagstukken van De Dijk en het verbeteren van het MFA wordt uitgesteld tot 2021.

Wat levert dat op?

- De bibliotheek kan haar bezuinigingstaakstelling realiseren.
- Smallsteps kan haar gewenste uitbreiding realiseren.
- De deur van de sporthal wordt vergroot.

Wat kost het?

Om de verkleining van de bibliotheek te realiseren is een investering nodig van € 68.000, -. De investering die nodig is om van de vrijgekomen ruimte een geschikte BSO te maken, betaalt Smallsteps zelf. Ook de buitendeur van de sporthal wordt verbeterd. Dit kost € 14.000, -. Totaal zijn de kosten € 82.000, -.

Voordelen C	Nadelen C
De Bibliotheek kan haar bezuinigingstaakstelling realiseren.	De Dijk kan voorlopig niet uitbreiden en haar ambities niet realiseren.
Smallsteps kan de gewenste uitbreiding realiseren.	Verdeeld draagvlak bij betrokkenen.
Ontwikkelingen kunnen worden afgewacht: - HAVO-top De Dijk - Exploitatie De Muiter: een mogelijke nieuwe exploitant kan haar of zijn wensen voor een verbouwing meegeven. - Duidelijkheid over mogelijk vertrek fysiotherapiepraktijk uit De Muiter	De functionaliteit van het pand verbetert voorlopig niet. Er wordt geen ontmoetingsruimte gerealiseerd.
Jongerencentrum Missing hoeft voorlopig niet te verhuizen.	Een mogelijke nieuwe exploitant wordt direct geconfronteerd met een verbouwing.

5.3 Standpunten betrokken partijen

Alle partijen zijn voorstander voor de oplossing voor het verkleinen van de bibliotheek. In deze paragraaf staat de voorkeur voor variant A, B of C van de betrokken partijen in het kort beschreven. De reacties zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat voor de verdere uitwerking nader overleg gevoerd wordt met de betrokken partijen.

Reactie betrokken partijen op Variant A 'Horeca Voorkant'.

Reactie De Dijk

De directie van De Dijk heeft geen bezwaren tegen variant A, maar vindt Variant B een betere oplossing.

Reactie Optisport:

De voorkeur van Optisport gaat niet naar deze variant uit. Er ontstaan lange gangen, een lange route naar de toiletten en de Healthclub. De gezamenlijke entree met het jongerencentrum is niet wenselijk.

Reactie Missing:

Als het bestuur van Missing moet kiezen tussen Variant A of B, gaat de voorkeur uit naar Variant A; horeca voorkant. Maar de eigenlijke voorkeur gaat uit naar geen van beide varianten, zodat de huidige ruimte in stand blijft. Missing levert in deze variant 50m² in. Dat vindt het bestuur van het jongerencentrum veel. Ook zijn er zorgen over geluidsoverlast en de gedeelde entree.

Reactie BON-theater:

De voorkeur van het BON-theater gaat niet uit naar deze variant omdat de horeca te klein is voor het opvangen van theaterbezoekers voor- tijdens- en na een voorstelling. Ook heeft zij zorgen over de gedeelde entree met Missing i.v.m. overlast voor de deur.

Reactie Smallsteps, fysiotherapiepraktijk en bibliotheek

Deze drie partijen zijn allen van mening dat deze variant niet de voorkeur geniet. Het is meer 'hokkerig', er ontstaat veel gang en de horeca is te klein.

Reactie betrokken partijen op Variant B 'MFA'

Reactie De Dijk

De directie van De Dijk ziet deze variant als de beste oplossing voor MFA De Muiter en de school.

Reactie Optisport:

Optisport is positief over deze variant. Ze ziet dit als de beste variant voor het MFA, omdat de kwaliteit wordt verbeterd door de logische indeling en routing.

Reactie Missing

Bij het bestuur van Missing is er niet veel draagvlak voor deze variant, omdat zij 71 m2 moet inleveren. Het gevoel overheerst dat zij de enige partij zijn die benadeeld wordt door de herindeling, dat voelt oneerlijk. De jongeren voelen zich gedupeerd door een herindeling waar zij geen behoefte aan hebben. Ook hebben zij een aantal zorgen over de ruimte waar ze naar toe verhuizen, zoals de kleine ruimte, geluidsoverlast en de ramen. Een aantal suggesties van de jongeren, om de ruimte beter aan te laten sluiten aan hun wensen heeft de architect in de plannen kunnen verwerken.

Reactie BON-theater

De medewerkers van het BON-theater zijn enthousiast over variant MFA. Er zijn wel enkele aandachtspunten, maar het vertrouwen is aanwezig dat dit in de nadere uitwerking van de plannen opgelost wordt.

Reactie Smallsteps, fysiotherapiepraktijk en bibliotheek

Deze drie partijen zijn allen van mening dat deze variant de beste oplossing is voor de herindeling van De Muiter.

Reactie betrokken partijen op Variant C 'Fasering'

Reactie De Dijk

De directie van De Dijk heeft grote bezwaren tegen een fasering en geeft aan al vanaf 2012 een capaciteitstekort te hebben. De school heeft behoefte aan meer ruimte die beter is afgestemd op de huidige leerlingpopulatie, toekomstige ontwikkelingen en onderwijsvormen. Vanaf 2016 is gezamenlijk gewerkt aan een oplossing. De directie van De Dijk geeft aan vandaag de dag nog steeds een te kort aan ruimte binnen de school te hebben.

Reactie Optisport:

De voorkeur van Optisport gaat uit naar deze variant. Optisport heeft geen belang meer bij een uitgebreide verbouwing, omdat hun contract voor exploitatie wordt opgezegd.

Reactie Missing:

De voorkeur van het bestuur van Missing gaat uit naar deze variant. Zowel variant A als B heeft geen voorkeur en wellicht biedt het afwachten van de huidige ontwikkelingen een beter perspectief voor Missing.

Reactie BON-theater:

De voorkeur van het BON-theater gaat niet uit naar Variant C, maar naar Variant B.

Reactie Smallsteps, fysiotherapiepraktijk en bibliotheek

Deze drie partijen hebben geen voorkeur uitgesproken voor variant C. Zij hebben er wel begrip voor mocht hiervoor gekozen worden.

6. Financiën

In de begroting 2019 heeft de gemeenteraad € 385.000, - beschikbaar gesteld voor de herindeling van De Mui ter. Dit bedrag was gebaseerd op een inschatting van wat minimaal moest gebeuren voor de herindeling op basis van het plan dat er toen lag. Dat plan bleek door de veranderende wensen en eisen van betrokken partijen niet meer mogelijk.

Kosten voor aanpassingen van de commerciële functies (zoals kinderopvang) worden door de betreffende partijen zelf betaald. Bij een keuze voor Variant A of B, worden de splitsingskosten van De Dijk en De Mui ter door beide partijen gedeeld. De Dijk betaalt dan de kosten van haar eigen verbouwing. De Dijk zal hiervoor ongeveer € 380.000,- investeren. De kosten van de verschillende oplossingen zijn doorgerekend door een extern bureau. Het aangevraagde budget blijkt ontoereikend voor varianten A en B. Variant C betekent dat alleen de noodzakelijke verbouwing voor de bibliotheek wordt gedaan. Zodra nieuwe afspraken zijn gemaakt met een exploitant of beheerder (huidige contract loopt tot september 2021) gaan we in gesprek over de overige aanpassingen van het gebouw. Daarom zijn deze uitgaven bij variant C nog niet opgenomen.

Onderdeel van het beschikbaar gestelde budget van € 385.000, - zijn de € 55.000, - voor de verduurzamingsmaatregelen met een korte terugverdientijd. Deze maatregelen zijn niet direct gekoppeld aan een verbouwing en kunnen direct worden uitgevoerd. In de tabel zijn deze kosten daarom als uitgave opgenomen.

Volgens ons investeringsbeleid moeten we bepaalde uitgaven van de verbouwing afschrijven over de levensduur (zoals installaties, meubilair). Andere uitgaven schrijven we ineens af (zoals verplaatsing van een muur). In het schema op de volgende pagina hebben we deze uitgaven inzichtelijk gemaakt in incidentele uitgaven en investeringen.

Variant	A: horeca voorkant	B: MFA	C: fasering
Totale uitgaven	778.500	730.500	167.000
Incidenteel effect			
Verduurzamingsmaatregelen	55.000	55.000	55.000
Vergroten deur sporthal	14.000	14.000	14.000
Oplossing verkleinen bibliotheek	68.000	68.000	68.000
Oplossing variant A/B/C	528.000	480.000	
Bijdrage splitsing SG De Dijk	-16.500	-16.500	
Vorbereidende ambtelijke kosten	30.000	30.000	30.000
Totaal	678.500	630.500	167.000
Beschikbaar budget	385.000	385.000	385.000
Effect (+ is overschot, -/- is tekort)	-293.500	-245.500	218.000
Structureel effect			
Investering (bar, meubilair, keuken)	100.000	100.000	
Afschrijving investering (20 jaar)	5.000	5.000	
Beschikbaar budget	0	0	0
Effect (+ is overschot, -/- is tekort)	-5.000	-5.000	0

Over de uitgaven die we voor onderwijshuisvesting doen mogen we de btw niet verrekenen. Dit betreffen de kosten van de splitsing tussen De Dijk en De Mui ter. Voor de overige uitgaven van de herindeling mogen we de btw verrekenen.