

Plan van aanpak Gemeenschapshuis Nieuw- Vossemeer



6 november 2023

Aanleiding

Het bestuur van gemeenschapshuis De Vossenburcht (pand in eigendom van Stadlander) heeft de gemeente in 2019 gevraagd het aanliggende Wit-Gele Kruisgebouw (verder: WGK gebouw) aan te kopen. Dit mede met het oog op enkele gebruiksongemakken van naastgelegen gemeenschapshuis De Vossenburcht. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 met deze strategische aankoop ingestemd. Bij amendement heeft de raad bepaald dat zij van het college verwacht 'voor 1 december 2022 tot een compleet voorstel voor gemeenschapshuis De Vossenburcht te komen, in deze voorstellen de inbreng van direct belanghebbenden, zoals a.s. gebruikers Vossenburcht, burgers en dorpsraad mee te nemen'.

Bij het raadsvoorstel inzake de aankoop van het WGK gebouw zijn in het 'Stedenbouwkundig perspectief Plein 1953' 3 scenario's benoemd:

1. WGK gebouw aankopen en slopen ten bate van uitbouw huidige Vossenburcht;
2. WGK gebouw en de Vossenburcht aankopen en gezamenlijk ontwikkelen (de verwachting is uitgesproken dan sloop en nieuwbouw voordeliger zou zijn dan alleen verbouw);
3. Multifunctioneel centrum in de huidige gymzaal i.c.m. de kerk (er is hier vanuit gegaan dat de kerk in functie blijft).

In dit Plan van Aanpak wordt aangesloten bij deze scenario's. De wijze waarop dit gebeurt, wordt later in dit Plan aangegeven.

In juni 2023 is de nota 'maatschappelijk vastgoed' door de raad vastgesteld. Deze nota biedt kaders voor de omgang met vastgoed met een maatschappelijke functie (zoals gemeenschapshuizen) door de gemeente Steenberg. Het maatschappelijk vastgoed heeft een faciliterende functie voor activiteiten die voortkomen uit de gemeentelijke beleidsdoelen. Het faciliteren van een gemeenschapshuisfunctie is er daarvan één.

Achtergrond en probleemomschrijving

Zoals in gedeeltelijk in het 'Stedenbouwkundig perspectief Plein 1953' is aangegeven, ligt in het hart van de kern Nieuw-Vossemeer ligt voor de komende jaren een aantal opgaven op het gebied van (maatschappelijk) vastgoed. En daarmee mogelijk ook op het gebied van vrije/her te ontwikkelen locaties. Het betreft de volgende locaties:

1. Gymzaal Achterstraat
Naast het Wit-Gele Kruisgebouw is de gemeente ook eigenaar van de gymzaal (aan de Achterstraat). De bouwtechnische conditie van de gymzaal is niet goed en de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt. De gymzaal voldoet niet aan de normen (van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding; verder: KVLO) die aan een sporthal worden gesteld. Het gebruik van de gymzaal is (zeer) beperkt (7 dagdelen per week). BS Merijntje is de grootste gebruiker (4 dagdelen per week).
2. BS de Merijntje (niet opgenomen in het 'Stedenbouwkundig perspectief Plein 1953')
In het kader van het op te stellen IHP is aangegeven dat het gebouw van BS Merijntje tussen nu en 15 jaar in aanmerking komt voor renovatie dan wel nieuwbouw. Op dit moment is niet te zeggen of het renovatie of nieuwbouw wordt en wanneer dat plaats gaat vinden. Het is daarom nu niet te zeggen of deze locatie opnieuw ontwikkeld moet worden.
3. Ontwikkeling Julianastraat
In de strook tussen het WGK gebouw en de begraafplaats worden 12 starterswoningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt inmiddels gerealiseerd en is daardoor niet meer beïnvloedbaar.

4. H. Joannes de Doperkerk (anders opgenomen in het 'Stedenbouwkundig perspectief Plein 1953')

Het gebruik van de naastgelegen H. Joannes de Doperkerk zowel in aantallen bezoekers als gebruiksintensiteit afneemt. Deze kerk is een rijksmonument en beeldbepalend in de skyline van Nieuw-Vossemeer. Er is gesproken met parochie en bisdom. Het bisdom heeft een inspectie van alle kerken in het bisdom uitgevoerd en moet besluiten welke kerken wel/niet voor de eredienst geopend blijven. Naar verwachting zal het aantal voor de eredienst geopende kerken in de gemeente Steenberg op termijn afnemen. Het is de bedoeling de vrijkomende kerken her te bestemmen. Het tempo waarmee dat gebeurt hangt onder andere af van de mogelijkheden tot herbestemming.

In bijlage 1 zijn deze vier locaties in een kaartbeeld opgenomen.

Het gebouw van de Vossenburcht is eigendom van Stadlander. Zij heeft aangegeven niet alle gevraagde aanpassingen aan het pand uit te voeren. De huidige huursom is te laag (niet marktconform) is om dergelijke investeringen te rechtvaardigen.

Er is vanuit inwoners en ondernemers in de kern Nieuw-Vossemeer interesse in het behoud en herbestemmen van de H. Joannes de Doperkerk. Een vertegenwoordiger van deze groep is bereid om mee te denken over een vlekkenplan voor het gehele gebied (WGK, Vossenburcht, gymzaal en kerk) en eventueel (in combinatie met andere (lokale) partijen) in de realisatie ervan te participeren.

Er is aangegeven dat de bezetting van zowel de Vossenburcht als de gymzaal laag is. Voor de Vossenburcht wijkt deze niet af van andere gemeenschapshuizen. Omdat nagenoeg alle verenigingen uit de kern al gebruik maken van de locatie, ligt een substantiële stijging van de bezettingsgraad vanuit die invalshoek niet voor de hand.

Het formaat en de onderhoudsconditie van de gymzaal maken deze voor bepaalde activiteiten te gebruiken. Vanuit de huidige gebruikers is extra gebruik niet te verwachten. Vooralsnog zijn er geen andere (lokale) activiteiten (bekend) die een plek zouden kunnen krijgen in de bestaande gymzaal. Het is de vraag of een opwaardering van de gymzaal naar een sporthal (conform de norm KVLO) extra sporthalgebruik zal aantrekken.

Afweging

Het bovenstaande geeft aan dat meerdere locaties danwel functies in het hart van de kern Nieuw-Vossemeer aandacht nodig hebben. Vraag is daarom welke van deze locaties, naast de Vossenburcht, onderdeel moeten uitmaken van deze opdracht.

Gymzaal

De gymzaal wordt beperkt gebruikt en vooral door één gebruiker (BS Merijntje). Er is geen vooruitzicht dat opwaardering tot een substantieel hogere bezettingsgraad zal leiden. Slechts de voetbalvereniging (zaalvoetbal) zou mogelijk een nieuwe gebruiker zijn. Daarom ligt het voor de hand de toekomst van de gymzaal te verbinden met de opgave die er vanuit het IHP voor BS Merijntje ligt en deze daarom in beginsel niet mee te nemen in deze opgave. Mocht blijken dat een volledig nieuw gebouw wordt gerealiseerd, waarin de gymzaal-/sporthal functie een plek kan krijgen, dan kan dit standpunt worden heroverwogen.

WGK gebouw

Het WGK gebouw is door de gemeente aangekocht met het oog op het voorzien in voldoende ruimte voor de functie gemeenschapshuis in Nieuw-Vossemeer. Daarom ligt het voor de hand om het WGK wel mee te nemen in deze opgave.

Kerk

De H. Joannes de Doperkerk is eigendom van de parochie/het bisdom. Het is weliswaar een markant gebouw, maar op dit moment niet geschikt om een rol als gemeenschapshuis te vervullen. Het herbestemmen van de kerk tot gemeenschapshuis betekent echter wel dat een beeldbepalend pand functioneel kan worden behouden voor de kern en dat ruimte (WGK en Vossenburcht) vrijkomt voor andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld woningbouw). Om deze reden wordt de kerk als optie meegenomen in deze opgave. Bij deze optie moet worden opgemerkt dat dit het verkrijgen van het eigendom van de kerk (en het daarna al dan niet verkopen ervan) niet de insteek of het doel van deze optie is. De (beoogde) rol van de gemeente is om partijen bij elkaar te brengen, zodat zij samen onderzoeken in welke mate de gemeenschapshuisfunctie (inclusief eventuele andere invulling) een plek in een herbestemde kerk kan krijgen. De gemeente is in dat geval 'makelaar' en (potentiële) klant voor het gebruik van (een deel van) de ruimte. Zij levert in die zin direct danwel indirect (via bestuur Vossenburcht) input voor het Programma van Eisen.

Deze keuzes bepalen ook een deel van de externe gesprekspartners. Omdat draagvlak binnen de kern voor zowel beeldkwaliteit als voorzieningenniveau belangrijk is, worden realistische opties in een draagvlakpeiling aan de inwoners voorgelegd.

Routes

Op grond van bovenstaande zijn meerdere routes te bedenken die de basis van deze opdracht voor de gemeenschapshuisfunctie van Nieuw-Vossemeer kunnen vormen. Het betreft de volgende drie routes:

1. Een verhuizing van de gemeenschapshuisfunctie naar de H. Joannes de Doperkerk, inclusief herontwikkeling van een deel of van het geheel van het hart van Nieuw-Vossemeer (school, gymzaal, Vossenburcht, WGK);
2. Opwaardering huidige locatie Vossenburcht i.c.m. het WGK gebouw;
3. Nieuwbouw Vossenburcht i.c.m. het WGK gebouw.

Op grond van een integrale aanpak van de verwachte opgaven in het hart van Nieuw-Vossemeer wordt de volgende opdracht geformuleerd:

Oprichtingsopdracht

Het verkennen van de mogelijkheden tot duurzame huisvesting van de gemeenschapshuisfunctie in Nieuw-Vossemeer. In deze verkenning wordt de eventuele verhuizing van de gemeenschapshuisfunctie naar de H. Joannes de Doperkerk, inclusief herontwikkeling van een deel of van het geheel van het hart van Nieuw-Vossemeer (school, gymzaal, Vossenburcht, WGK) betrokken.

De uitkomst van deze verkenning moet leiden tot één of meerdere realistische en realiseerbare (opties binnen) routes waarover het college van B&W een voorstel aan de gemeenteraad kan voorleggen.

Onderzoekopzet

In de afgelopen periode is gesproken met individuele partijen over hun opgave(n) in het hart van Nieuw-Vossemeer. De conclusie uit die gesprekken is dat er draagvlak is voor het uitvoeren van een gezamenlijke verkenning om te komen tot een integrale – of tenminste een gecoördineerde -

ontwikkeling van het gebied. Op basis van de informatie uit deze verkenning kan worden bepaald welke van bovengenoemde routes verder kan worden uitgewerkt. Op dat moment is ook duidelijker aan te geven welke inzet en middelen vanuit de gemeentelijke organisatie benodigd zijn. Dan kan ook worden beoordeeld of de beschreven tijdlijn realistisch is.

Fase 0 Ophalen bij derden

- a. Gesprekken met Stadlander, LPS, Parochie/bisdom en derden;

Onderzoek achtergrondinformatie gemeente

- b. Bij eerder uitgevoerde herbestemmingen van kerken in andere gemeenten nagaan op welke wijze eigendom en beheer & onderhoud over partijen is verdeeld;
- c. Onderbouwen (toekomstige) ruimtebehoefte gemeenschapshuisfunctie;
- d. Financiële onderbouwing (laten) opstellen voor route 2 en 3;
- e. Opstellen rapportage met conclusie standpunten partijen.

Fase 1 Beoordelen

- f. Beoordelen uitkomst punten a-e;
- g. Bepalen welke route(s) vanuit maatschappelijk en financieel oogpunt realistisch en realiseerbaar zijn – (her)formuleren opdracht en tijdlijn;
- h. Verdere uitwerking realistische en realiseerbare routes;

Fase 2 Delen

- i. Draagvlak in de kern Nieuw-Vossemeer voor onder h. bepaalde routes peilen;

Adviseren

- j. Advies aan het college
- k. Advies/voorstel aan gemeenteraad (als reactie op de motie)

Participatie/communicatie

Participatie in de kern: bestuur van de Vossenburcht is stakeholder in het proces (draagvlak en uitvoering); bestuur van Kruisvereniging is stakeholder vanwege haar ruimtevrage en verkoper van het WGK gebouw; het bestuur van de Vossenburcht wordt periodiek geïnformeerd over de stand van zaken. De gebruikers van de Vossenburcht worden meestal vertegenwoordigd door het bestuur van de Vossenburcht.

Omdat draagvlak binnen de kern voor zowel beeldkwaliteit als voorzieningenniveau belangrijk is, worden realistische routes in een draagvlakpeiling aan de inwoners voorgelegd.

Externe partijen zijn gesprekspartner ter bepaling van realistische routes. De intensiteit en lengte van hun betrokkenheid is afhankelijk van hun inbreng/deelname in verschillende routes.

Financiën

Voor dit project zijn vooral interne uren nodig. Voor enkele onderdelen (bouwkundige en specifieke (financiële) deskundigheid/visualisaties) is de inzet van externe partijen nodig.

1. Onderbouwing ruimtebehoefte gemeenschapshuisfunctie (huisvestingsplan): de kosten daarvoor bedragen ongeveer € 10.000,-. Deze kosten worden gedekt uit het budget RO 2023.
2. Financiële onderbouwing routes 2 en 3: in beginsel wordt rekening gehouden met kosten voor genoemde externe inzet. De kosten daarvoor (vlak uurtarief € 125,-) zijn geschat op € 7.000,-. In totaal € 10.000,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het budget RO 2024.

3. Draagvlaktoetsing: voor de opgenomen draagvlaktoetsing is € 3.000,- opgenomen (publiciteit, zaal, online). Deze kosten kunnen worden gedekt uit het budget RO 2024. Ingeval deze post niet toereikend is, worden deze kosten meegenomen in de P&C cyclus.

Risico's

Juridisch – in het Didamarrest is bepaald dat de overheid niet vrij is om haar vastgoed één op één te verkopen. Alle geïnteresseerden moeten daartoe in de gelegenheid worden gesteld. Op dit moment is het onduidelijk of het Didamarrest zich ook uitstrekt tot de (regisserende) rol van een overheid in een ontwikkeling in het eigendom van een derde. Gelet op de voor de gemeente beschreven rol lijkt dit niet het geval;

Maatschappelijk – in deze aanpak wordt uitgegaan van de bereidwilligheid van derden om een oplossing voor dit vraagstuk te vinden. Het is mogelijk dat niet elke partij daaraan bij wil dragen. In dat geval is de gemeente in de lead om vanuit de bestaande context te zorgen voor een goed functionerend gemeenschapshuis;

Maatschappelijk – het Integraal Huisvesting Plan (IHP) ten aanzien van onderwijshuisvesting is nog niet gereed. Door nauwe afstemming tussen beide opgaven wordt voorkomen dat tegenstellingen tussen beide opgaven ontstaan;

Maatschappelijk – de in dit document opgenomen planning heeft geen rekening gehouden met de beschikbaarheid van derden. Het kan voorkomen dat de planning vanwege de beschikbaarheid van derden niet realistisch is en moet worden aangepast;

Maatschappelijk – het is onbekend welke exacte ruimtebehoefte behoort bij de wensen van het bestuur van de Vossenburcht. Het risico is dat een onjuiste, ondeskundige inschatting van deze ruimte vraag leidt tot een onjuist Programma van Eisen, met mogelijk een eindresultaat dat niet voldoet. Om dit risico te minimaliseren worden de wensen van het bestuur en de gebruikers door een professioneel bureau omgezet naar een huisvestingsplan, dat tevens kan dienen als de basis voor een Programma van Eisen;

Planning

2023

Q2 opdracht goedkeuren

Q2 - Q3 gesprekken

Q4 – onderzoek huisvestingsbehoefte

2024

Q1 conclusies onderzoek huisvestingsbehoefte

Q1 - Q2 bepalen reële routes

Q3 toetsen draagvlak reële routes

Q3 - Q4 rapportage en besluitvorming

De planning is mede afhankelijk van de inzet en beschikbaarheid van derden. Zodra duidelijk is welke route wordt uitgewerkt, wordt deze planning indien nodig aangepast.

Te behalen resultaat

Een advies aan de gemeenteraad waarin meerdere routes ten aanzien van de huisvesting, gebruiksmogelijkheden, toekomstbestendigheid en mogelijke eigendomsconstructies van een (multifunctioneel) gemeenschapshuis in Nieuw-Vossemeer met eventuele aanvullende functies

zijn beschreven. Alle routes zijn (op hoofdlijn) financieel doorgerekend en gewaardeerd op hun maatschappelijke baten.

Bijlage 1: Situatieschets vastgoed

Geel = in eigendom gemeente

Rood = in eigendom derden