



Betreft : Initiatief ontmoetingsruimte Witmarsum

Van : Werkgroep Ontmoetingsplaats Witmarsum

Leden : Paul van Steijn, Pieter van der Zee en Jac Konig (Dorpsbelang Witmarsum), Natasja Lavric en Evelien Galema (gemeente SWF), Rob Leemans en Frank van den Broek (Sesamacademie)

Datum : 19 december 2022, conceptversie bedoeld als afstemming met ambtelijke organisatie

1. Samenvatting

Met het in 2020 sluiten van De Gekroonde Roskam, dat de rol vervulde van 'dorpshuis', verloor Witmarsum een belangrijke ontmoetingsplaats voor haar inwoners. Daarnaast blijkt uit het uitgevoerde onderzoek door adviesbureau HEVO, dat de bestaande gymzaal in Witmarsum niet beantwoordt aan de heden ten dage gestelde duurzaamheidseisen. Uit laatstgenoemd onderzoek komt ook naar voren dat renovatie even kostbaar is als nieuwbouw en nieuwbouw daardoor een logischer optie is.

Realisatie van een gebouw waarin plaats is voor een 'multifunctioneel dorpshuis met een uitgebreide gymzaal' geeft de best denkbare invulling als toekomstbestendige ontmoetingsplaats voor de dorpsgemeenschap in Witmarsum. Een uitgebreide gymzaal wil zeggen, dat dit het formaat heeft van een gymzaal én qua inrichting te gebruiken is voor brede dorpsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld toneel, musical, sinterklaasviering, ljochtkuier, inentlocatie en stemlokaal. In deze notitie wordt dit verder benoemd als 'gymzaal(+)'. Met een dorpshuis, een plek voor meervoudig laagdrempelig gebruik, met ook overdag een sociale functie van, een kaartje leggen, een biljartspelletje doen, samen koken of gewoon een kopje koffie halen en een goed gesprek hebben.

Een alternatief is dat er een separate oplossing komt voor de nieuwbouw van een dorpshuis en een gymzaal(+). Dit sluit echter minder goed aan bij het 'Beleid Ontmoetingsplaatsen 2023-2033', met de drie pijlers ondersteunen van besturen, duurzaam gebruik van het gebouw en onderhoud en verduurzaming.

Qua doel en functionaliteit als ontmoetingsplaats verdient een gecombineerd gebouw daarom de voorkeur, maar ook in termen van investering en exploitatie pakt dit financieel voordeliger uit voor de gemeente. Dit vraagt nu als besluitvorming door B&W en de raad om voor dit initiatief goedkeuring te geven aan een projectplan:

- Projectvoering en dekking van projectkosten van a € NB: dit bedrag moet nog afgestemd en ingevuld, tot een realistisch en haalbaar bedrag in deze initiatieffase van het project.

De onderbouwing van dit voorstel is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

1. Samenvatting
2. Inleiding
3. Keuze en doelstelling
4. Gebouw en locaties
5. Financiering
6. Organisatie en exploitatie
7. Sociale inbedding en draagvlak
8. Risicoanalyse
9. Plan van aanpak



2. Inleiding

Door de sluiting van 'De Gekroonde Roskam' in Witmarsum is een belangrijke dorpshuisfunctie weggevallen. De demografische ontwikkeling laat zien, op basis van de levensvatbaarheid van de basisscholen alsmede het rijke verenigingsleven, dat investeringen in een lokale ontmoetingsplaatsen in dit dorp bij uitstek past – ingevolge het Raadsbesluit van 22 december 2022 'Beleid Ontmoetingsplaatsen 2023-2033' – in het bijdragen aan "(...) de sociale basis in de wijken en dorpen vormgeven (...)". Tegelijkertijd speelt het nieuwbouwplan ter vervanging van de bestaande gymzaal voor Witmarsum. Besloten is een plan uit te werken om te komen tot een gecombineerde bouw van multifunctioneel pand als dorpshuis en uitgebreide gymzaal, de gymzaal(+).

In vervolg op het onderzoeksrapport uit 2018 'Ruimte voor sport in Súdwest-Fryslân' door het Mulier Instituut met het Plan van Aanpak Mulieronderzoek is het onderzoek 'toekomstbestendige sportaccommodaties voor het cluster Witmarsum, Arum, Kimswerd en Pingjum' uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek, te verwachten begin 2023, zal staan dat de gymzalen van Witmarsum en Arum, qua primaire functie voor het bewegingsonderwijs én door het meervoudig gebruik van de zalen voor andere activiteiten, van wezenlijk belang zijn voor de beide dorpsgemeenschappen. Het Mulieronderzoek spreekt van een tekort van een 'sportzaal' (: formaat van twee gymzalen) binnen het cluster, wat naar opvatting van deze gemeenschappen echter ten koste gaat van één van de twee dorpen. Daarom kiezen de dorpen er voor af te zien van een nieuwe sportzaal voor het cluster en genoeg te nemen met een eigen 'uitgebreide gymzaal', voor elk dorp. Deze gymzaal(+) is qua formaat gelijk aan een gymzaal met één sportveld, maar is zo ingericht dat er ook brede dorpsactiviteiten in kunnen plaats kunnen vinden, zoals toneel, musical, sinterklaasviering, ljochtkuier, stemlokaal, inent locatie.

Bij nieuwbouw moeten we uitgaan van de in december 2022 door de EU vastgestelde normen voor wat betreft het verduurzamen en toekomstbestendig maken van gebouwen. Uit het rapport van 30 mei 2022 'Verduurzaming Súd-West Fryslân' van ABC Nova is af te lezen, dat met inachtneming van de daarin opgenomen duurzaamheidsmaatregelen, de kosten voor renovatie even hoog zijn als het realiseren van nieuwbouw. Reden waarom adviesbureau HEVO vaststelde dat nieuwbouw van een gymzaal te verkiezen is boven renovatie van de bestaande.

Voor dit initiatief zal nader uitgewerkt worden wat het bovenstaande betekent voor Witmarsum:

- **Voorkeur:** een nieuw te bouwen multifunctioneel dorpshuis inclusief een uitgebreide gymzaal;
- **Alternatief:** een separaat nieuw te bouwen uitgebreide gymzaal en een separate oplossing voor de gewenste dorpshuisfunctie.

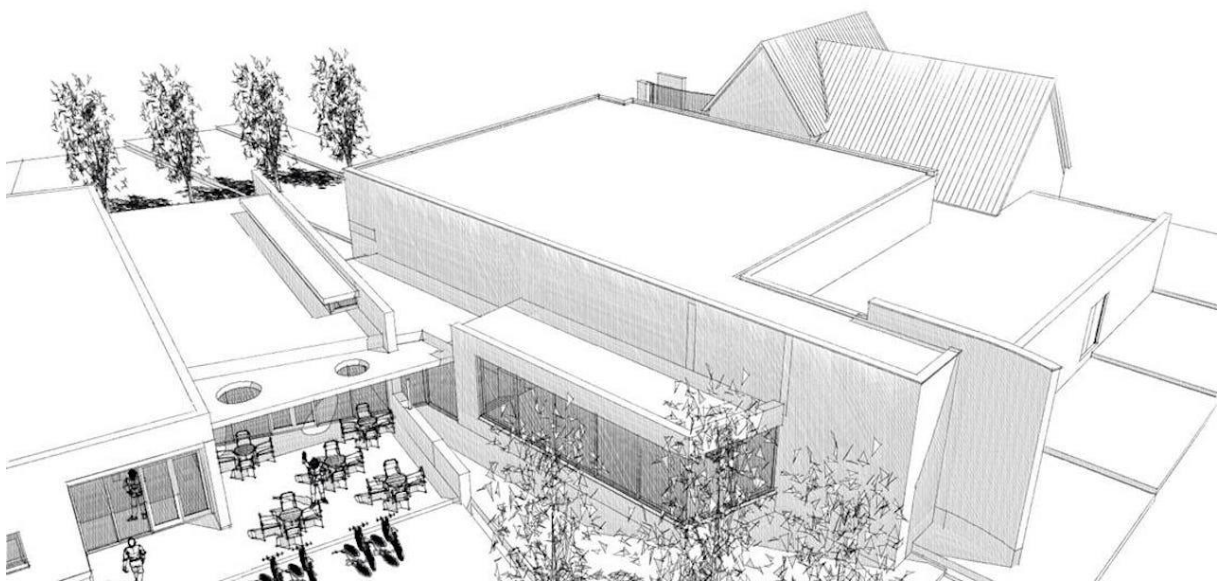
3. Keuze- en doelstelling.

a) Multifunctioneel dorps huis met gymzaal(+)

Een alternatief dorps huis in de kern ontbreekt. Dit heeft tot gevolg dat er geen publieke ontmoetingsplaats aanwezig is in Witmarsum, wat negatief is voor de verbinding. Vereniging Dorpsbelang Witmarsum geeft aan geremd te worden in het in stand houden en verder ontwikkelen van sociale activiteiten, aangezien ze geen onderdak kan bieden aan deze activiteiten.

De andere ter beschikking staande versnipperde en verzuilde plaatsen bieden in hun huidige staat geen oplossing voor optimaal laagdrempelig gebruik voor de gehele dorpsgemeenschap. Bovendien zullen die stuk voor stuk ook voor bouwtechnische verduurzaming komen te staan. In Witmarsum zijn dit de Mennistenkerk al of niet met beoogde aanbouw, heropening zaal De Gekroonde Roskam, breder gebruik van de de PKN kerk de Hoekstien, Mounewetter campingkantine, MFC 't Fliet sportkantine, het Arkje van de katholieke gemeenschap, de verbouwde katholieke kerk en 'de Ontmoetingsruimte in woonzorgcentrum Aylva State.

Idealiter biedt zo de nieuwe ontmoetingsplaats in Witmarsum een plek voor meervoudig gebruik en activiteiten, ook overdag, laagdrempelig een kopje koffie halen, een kaartje leggen of een biljartspelletje doen en in de gymzaal een plek voor het bewegingsonderwijs van de basisscholen en ouderen gym. En in de avond een ruimte voor onze verenigingen die activiteiten organiseren op het gebied van sport, cultuur en ontmoeting. Door ook overdag ruimtes te verhuren aan maatschappelijke partijen worden de ontmoetingsplaatsen een prominente plek voor alle inwoners, ook de kwetsbare.



Figuur 1: Imaginaire schets van een gymzaal(+) gebouw met dorps huis.



b) **Separaat nieuwbouw gymzaal(+) en oplossing voor de dorpshuisfunctie.**

De gymzaal van Witmarsum wordt momenteel gebruikt voor het bewegingsonderwijs van de twee basisscholen, met samen (een substantiële groep van) ca 180 leerlingen. Daarnaast heeft de zaal een belangrijke functie voor het gebruik door de sportverenigingen en voor dorps brede evenementen. Om die redenen is dan ook door adviesbureau HEVO in opdracht van de gemeente Súdwest-Fryslân geadviseerd (HEVO, Afweging renovatie of nieuwbouw, van 25 oktober 2022) dat 'binnen tien tot twintig jaar renovatie of nieuwbouw benodigd is'. Een keuze voor nieuwbouw van alleen de gymzaal is dat er een alternatieve oplossing moet komen voor de ontmoetingsplaats. Een dergelijke plaats is als separate nieuwbouw, realistisch gezien, financieel niet haalbaar, maar is (wellicht) te realiseren door aan te sluiten bij één van de bestaande faciliteiten, die daartoe uitgebreid kunnen worden voor de functie van ontmoetingsplaats.

4. **Gebouw en locatie**

a. **Multifunctioneel dorpshuis met gymzaal(+)**

Gebouw. Gecombineerde nieuwbouw kan een voorbeeld zijn voor het duurzaam en energieneutraal neerzetten én exploiteren van dergelijke panden ook elders binnen de gemeente. Dergelijke nieuwbouw voorziet in zowel de functionele behoeften voor meervoudig gebruik vanuit de verenigingen en scholen als de behoeften van individuele en ongeorganiseerde inwoners. Met behulp van de (privaatrechtelijke) exploitatie van het ontmoetingsplaatsdeel kan ook bijgedragen worden aan de (publieke) exploitatielasten van de gymzaal(+): de exploitatie betreft immers een en hetzelfde gebouw.

Locatie. Het verwezenlijken van deze geïntegreerde nieuwbouw op de huidige gymzaallocatie aan de Meester de Vriesstraat is niet mogelijk door de te beperkte ruimte.

In de oorspronkelijke met de gemeente opgestelde plannen uit 2013 voor nieuwbouw van een gymzaal is deze op het terrein van MFC 't Fliet aan de Menno Simonstraat ingetekend. De consequenties van nieuwbouw met de dorpshuisfunctie en gymzaal (+), zullen nader uitgewerkt moeten worden of deze daar ook haalbaar zijn. Dan wel hoe gebruik kan worden gemaakt van het stukje land van Bonga erven daar schuin tegenover. Dit stuk was in 2013 voorzien als uitbreiding van de parkeermogelijkheid. Het betreft dan een uitruil van grond met gemeentegrond. De MFC 't Fliet optie heeft als voordeel dat er geen grondaankoop hoeft plaats te vinden.



Figuur 2 MFC 't Fliet terrein

Alternatieven voor de locatiekeuze van een multifunctioneel pand komen mogelijk nog voort uit het verder bespreken van de plannen met de verenigingen en instanties in de dorpsgemeenschap en met de gemeente.

b. Separate nieuwbouw gymzaal(+) en separate oplossing voor de dorpshuisfunctie.

Gebouw. In het HEVO advies wordt verwoord dat de kosten voor een (aan de eisen van de gemeente te beantwoorden verduurzamings-)renovatie van de bestaande gymzaal even hoog zijn als het realiseren van nieuwbouw. Op basis van deze conclusie wordt geadviseerd om nieuwbouw te realiseren.

Die nieuwbouw dient dan te voorzien in de functionele behoeften voor meervoudig gebruik vanuit verenigingen en scholen, waardoor ook de exploitatiekosten beter gedekt (kunnen) worden. Daarmee krijgt het de inrichting van een gymzaal(+).

Locatie. De ideeën voor de locatie van de nieuwbouw van de gymzaal zijn tot nu toe nog beperkt tot inbreiden op het terrein van MFC 't Fliet aan de Menno Simonsstraat. Het eerder in 2013 met de gemeente vormgegeven nieuwbouwplan op dit terrein voor vervanging van de gymzaal voorziet daarin. Wel moet dan ook voorzien worden in uitbreiding van parkeerruimte met het uitwisselen van grond van Bonga erven.

Alternatief is nieuwbouw op de huidige gymzaallocatie aan de Meester de Vriesstraat. Van beide locaties is de grond in bezit van de gemeente en zal geen extra grondkosten geven.



Figuur 3 Huidige gymzaal Witmarsum

5. Financiering

a. Multifunctioneel dorpshuis met gymzaal(+)

Te voorzien is dat deze optie een investering vraagt van (een nog nader uit te werken bedrag) voor de gymzaal(+) alsmede een aanvullende investering van (een nog nader uit te werken bedrag) voor het dorpshuisdeel. De bedragen zullen in het project nader uitgewerkt worden tot bedragen met een realistische verwachting qua haalbaarheid.

Deze multifunctionele variant biedt de mogelijkheid optimaal gebruik te maken van subsidies, fondsen, sponsor- en dorpsgemeenschap bijdragen voor de financiering.



b. Separate nieuwbouw gymzaal(+) en oplossing voor de dorpshuisfunctie

Te voorzien is dat deze optie een vergelijkbare investering vraagt van nader in het project uit te werken bedrag. Onderzocht wordt of dat, door het meervoudig gebruiksonwerp, de gemeente een beroep kan doen op (externe) subsidies en/of (externe) fondsen. Ingeschat wordt evenwel dat die geen tot weinig mogelijkheden (zullen) bieden ten op zichte van een multifunctioneel pand, omdat (tot stand komen en in stand houding van) een gymzaal nu eenmaal onder de financiële verantwoordelijkheid valt van de gemeente.

Naast de separate nieuwbouw van de gymzaal(+) komen dan nog de kosten voor een separate oplossing voor de dorpshuisfunctie. Nieuwbouw van een separaat dorpshuis als zelfstandig gebouw is niet realistisch qua kosten en de financiering daarvan. Voor deze oplossing wordt letterlijk aansluiting gezocht bij het aanbouwen, verbouwen of uitbreiden van één van de bestaande ontmoetingsplaatsen in het dorp.

Omdat al die gebouwen in de komende jaren met een bouwkundige verduurzamingslag te maken krijgen, moeten de kosten daarvoor, te dragen door de verschillende geledingen in het dorp, meegewogen worden bij hun eigen toekomstbestendigheid.

De bestaande ontmoetingsplaatsen zijn: de Mennistenkerk al of niet met aanbouw, heropening zaal De Gekroonde Roskam, breder gebruik van de PKN kerk de Hoekstien, Mounewetter campingkantine, MFC 't Fliet gebouw, het Arkje, de katholieke kerk, de ontmoetingsruimte van woonzorgcentrum Aylva State, de kantines van de tennisvereniging en de Mouneboulers.

c. Vergelijking Multifunctioneel pand met separate nieuwbouw

Het grote voordeel voor een multifunctioneel dorpshuis met gymzaal(+) is dat de bijdragen uit het totaal van subsidies, fondsen, sponsoring door bedrijven en de bijdrage uit de dorpsgemeenschap het verschil gaan maken.

Keuzemodel Dorpshuis en gymzaal(+)		MFC	Separaat
Investering gymzaal(+)	ca.		
Investering dorpshuis	ca.		
Subsidies, fondsenwerving	ca.		
Sponsoring, bijdragen dorpsgemeenschap	ca.		
Investering voor de Gemeente	ca.		
Bedragen in het projectplan nader uit te werken			

De inschatting zal zijn dat dit substantieel is. Een fondsenwerfer zal daar een realistische inschatting van maken voor dit project.

Uiteindelijk streven we ernaar met de realisatie van de plannen te kunnen voldoen aan de pijlers van de gemeentelijke ontmoetingsplaatsen beleid!



Figuur 4 Pijler duurzaam gebruik

6. Organisatie en exploitatie

De bepaling van het eigenaarschap en de verdeling van de verantwoordelijkheden voor het onderhoud, beheer en exploitatie zullen per optie verschillen. Onderzocht moet worden hoe de verantwoordelijkheidsverdeling van invloed is op de financiering en wat dit betekent voor het inrichten van een optimale organisatie van het beheer en de exploitatie.

Multifunctioneel pand. Een geïntegreerde combinatie van een gymzaal(+) met een ontmoetingsplaats vraagt een organisatie van gedeelde verantwoordelijkheden tussen de gemeente en de dorpsgemeenschap. Een vorm is dat de gemeente eigenaar blijft en verantwoordelijk voor het onderhoud en exploitatie van het gymzaal(+)deel van het gebouw. Het eigendom en de verantwoordelijkheid voor onderhoud en de exploitatie van het dorpshuis ligt in dan bij de dorpsgemeenschap. De exploitatie hiervan kan het beste ondergebracht worden in een stichting, met vertegenwoordiging van de gebruikers van het gehele gebouw. De gemeente zal huurpenningen voor de exploitatie van de ontmoetingsplaats kunnen opleggen aan deze stichting.

Nieuwbouw gymzaal(+). Een meervoudig gebruikte gymzaal blijft voor rekening en last van de gemeente, zoals geldt voor de huidige gymzaal. Het exploitatiesaldo kan positief beïnvloed worden door het meervoudig gebruik zo goed mogelijk te faciliteren.

7. Sociale inbedding en draagkracht

De sociale inbedding en draagkracht kunnen we verwachten uit de verenigingen en instituties in het dorp. Gymnastiekvereniging V en O, Kaatsvereniging Pim Mulier, Voetbalclub Sportvereniging S.V. Mulier, Tennisvereniging Witmarsum, de basisscholen OBS de Utskoat en CBS de Bonkelder, Muziekvereniging Nij Libben, Toneelvereniging Surprise en MFC 't Fliet hebben Dorpsbelang gevraagd om voor Witmarsum dit project te trekken. Zij willen graag betrokken zijn bij het nader invullen van de plannen en bij de uiteindelijke exploitatie als het gebouw voorziet in hun specifieke behoefte.

Figuur 5
Gymnastiek-
vereniging V&O in
de huidige
gymzaal: Een hele
drukke woensdag-
middag in de
gymzaal. Er waren
heel veel Pieten die
nog moesten
oefenen voor
pakjes avond.



Adviesburo HEVO adviseert op 25 oktober 2022 in het kader van het advies over (renovatie of nieuwbouw van) de gymzaal haar rapport 1722001-0011.0.1 onder meer: *‘Echter, renovatie of nieuwbouw van deze accommodatie is in het kader van sociale cohesie het meest urgent. De zaal wordt namelijk het meest intensief gebruikt vergeleken met de andere sportaccommodaties. Daarnaast is er een zeer actieve vereniging Dorpsbelang Witmarsum aanwezig in de kern, die graag meewerkt aan een multifunctionele accommodatie om zo eventueel een dorpshuisfunctie toe te kunnen voegen aan deze accommodatie. Er is organisatorische slagkracht aanwezig’.*

8. Risicofactoren

Risicofactor: behalen van de financiële funding.

Aanpak: Inzet Sesamacademie expertise en/of professionele fondsenwerver. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat het risico toeneemt bij een hoger investeringsbedrag voor de gemeente. Daarom is het ook (zo) van belang te onderzoeken welke bijdragen-in-natura kunnen worden ingebracht door de lokale gemeenschap. Denk bijvoorbeeld aan lokale potentiële onderaannemers, die wellicht tegen kostprijs kunnen bijdragen

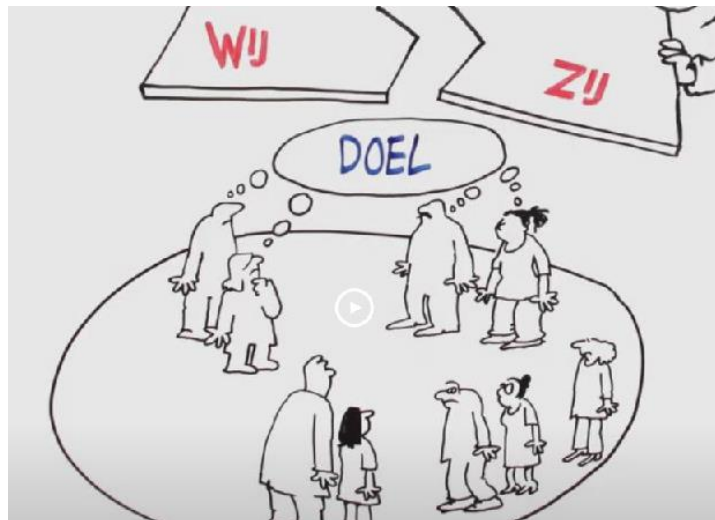
Risico factor: prioriteit gemeentelijke investeringsagenda begroting.

Aanpak: gedragen plan vanuit de dorpsgemeenschap maken, met afstemming met de ambtelijke organisatie over de realiteitswaarde van het plan en afstemming met de politiek over de urgentie en haalbaarheid.

Risicofactor: (blijvende) openstelling van versnipperde alternatieven voor dorpshuisfuncties, zoals

Mennonistenkerk al of niet met aanbouw, heropening zaal De Gekroonde Roskam, breder gebruik van de Hoekstien, Mounewetter campingkantine, MFC 't Fliet sportkantine, het Arkje, katholieke kerk, woonzorgcentrum Aylva State.

Aanpak: zo snel mogelijk meenemen in de planontwikkeling, duidelijkheid over verwachtingen krijgen, consequenties bewust laten worden van te maken eigen verduurzamingskosten, dan wel mee in investeren in een multifunctioneel gebouw.



Risicofactor: (organisatorische) privatisering van ófwel het ontmoetingsdeel alleen ófwel tezamen met het sportdeel zowel in een geïntegreerd pand als in twee separate panden-

Aanpak: In de ontwikkelfase van het project nader duiden wat de mogelijkheden zijn voor de verdeling van eigenaarschap, onderhoud, beheer en exploitatie voor de verschillende onderdelen van het multifunctionele pand en de bedrijfsvoering ervan.



9. Plan van aanpak

De verder te nemen stappen zijn vanaf nu:

1. Tijdsplanning hangen aan de onderstaande stappen ten behoeve van de werkgroep.
2. Bespreken van de opties vanuit Dorpsbelang met de betrokken verenigingen en organisaties uit het dorp en door de gemeente binnen de gemeentelijke organisatie en B&W. Bijpraten van Arum en andere dorpen in werkgroep proces Toekomstbestendige sportaccommodaties. Dit moet qua volgtijdelijkheid nu parallel opgepakt worden met de uitwerking van deze opties. Dit is de basis om verder te gaan met de opties.
3. Valideren van het plan vanuit de feedback uit stap 2 en een eerste ontwerp presenteren met de te verwachte investeringskosten voor gemeente en dorpsgemeenschap, exploitatiebegroting van de ontmoetingsplaats (zowel in een geïntegreerd pand als in twee separate panden en mogelijke locaties van bovenstaande opties.
4. Opties verkennen van de financieringsmogelijkheden uit subsidies, fondsen, crowdfunding, obligaties, sponsoring door bedrijven, 'in kind' uitgevoerd werk, vrijwilligerswerk.
5. Organisatorische inrichting vaststellen
6. Opties verkennen in de investeringsagenda van de gemeente.
7. Plan definitief uitwerken.
8. Indienen van het plan bij B&W en de gemeenteraad.

