

## RAADSVORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	8 maart 2018
Zaaknummer	:	BB18.00033
Voorstelnummer	:	RAAD180011
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	15 februari 2018
Soort agendering	:	Ter advisering
Agendapunt	:	
Team	:	Beleid & Vastgoed
Opsteller(s)	:	Carla Laan
Telefoonnummer	:	088 909 7332
Bijlagen:	:	

**Onderwerp:** – Project Pva De Beeck

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:  
het plan van aanpak voor herbouw van MFA De Beeck vast te stellen.

### Geheimhouding

- Nee  
 Ja

## RAADSVOORSTEL

### 1 INLEIDING

Op 13 oktober 2017 is door een ernstige brand, multifunctioneel centrum De Beeck in Bergen bijna geheel verwoest. Het multifunctionele centrum bevatte een zwembad, tennisbanen/gymzalen, biljartcentrum, danszaal, vergaderruimten en een raadszaal.

De afgelopen tijd hebben de gemeente Bergen en de exploitant van het centrum, Holland Sport, zich ingespannen om de gebruikers van het centrum elders onder te brengen. Deze gebruikers maken nu gebruik van andere accommodaties in Bergen en omgeving. De meeste gebruikers hebben een alternatieve accommodatie. Zo zijn de zwemactiviteiten grotendeels naar de Hoornse Vaart verplaatst. De gymlessen van de Adriaan Roland Holst school zijn naar Sporthal de Watertoren in Egmond verplaatst. Deze hal is op basis van de huidige gegevens beschikbaar tot februari 2019.

Deze alternatieve locaties leiden voor veel gebruikers tot meer reistijd en andere gebruikstijden. Ook zijn niet alle accommodaties voor langere tijd beschikbaar. Er zal dus richting de toekomst een structurele oplossing voor de gebruikers moeten worden gevonden, die alleen gerealiseerd kan worden als de voorzieningen weer terug komen.

Aan de herbouw zijn vanuit de verzekering diverse voorwaarden en daarmee ook (financiële) risico's verbonden. Dit heeft tot gevolg dat met grote voortvarendheid gestart moet worden met de voorbereiding van de nieuwbouw. In voorliggend raadsadvies zijn daarom de kaders opgenomen die bij de herbouw in acht moeten worden genomen. Daarnaast is het plan van aanpak uitgewerkt waarbij de stappen, die nodig zijn om tot herbouw van De Beeck te komen, in de tijd zijn uitgezet. Uw raad wordt gevraagd hierover een besluit te nemen zodat de kaders voor de herbouw vast liggen en direct, zonder enige vertraging, gestart kan worden met de voorbereidingen voor de herbouw.

#### 1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij het Procesplan vaststelt voor de herbouw van MFA De Beeck.

### 2 KEUZERUIMTE

Direct na de brand is met diverse betrokkenen de verkenning gestart voor de herbouw van multifunctioneel centrum de Beeck. De afgelopen weken zijn deze verschillende opties verkend, waarna vast is komen te staan dat herbouw van MFA De Beeck op de huidige locatie de meest preferente optie is. Enerzijds biedt deze locatie ruimtelijk de beste mogelijkheden om de gewenste voorzieningen ter herbouwen. Er zijn op korte termijn geen andere alternatieve locaties beschikbaar waar een dergelijke voorziening herbouwd zou kunnen worden. Anderzijds dient ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de voorwaarden vanuit de verzekering ten aanzien van aard en omvang van de terug te bouwen voorziening alsmede het tijdspad waarbinnen deze herbouw kan/moet plaatsvinden. Meer hierover bij het onderdeel 'verzekering'. Dit heeft ertoe geleid dat herbouw van Sportcentrum De Beeck op dezelfde plek en met dezelfde functies de voorkeur heeft.

## 2.1 Beleidskaders

### 2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

- In het kader van de aanbesteding van De Beeck, heeft de gemeenteraad op 10 maart 2016 unaniem een motie aangenomen, waarin is opgenomen dat het wenselijk is dat De Beeck als multifunctionele locatie functioneert voor de kern Bergen en dat de sociaal, maatschappelijk, culturele functies zoveel mogelijk in de Beeck geconcentreerd moeten worden.

### 2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- De gemeente heeft een wettelijke plicht om de huisvesting van het gymonderwijs door de Adriaan Roland Holst School te faciliteren. Op dit moment is er niet direct een alternatieve locatie voorhanden op terrein school eventueel ruimte maar planologisch bezwaren om te voorzien in de volledige huisvesting van het gymonderwijs.

## 3 ADVIES

### 3.1 Toelichting op het advies

Gesteld kan worden dat het wenselijk is dat De Beeck als multifunctionele locatie functioneert voor de kern Bergen. Op grond van dit beleid, ligt herbouw van het multifunctionele centrum De Beeck op de huidige locatie voor de hand. Als straks uit het schaderapport blijkt dat delen van het zwembad nog bruikbaar zijn, zal herbouw van een zwembadvoorziening op een andere plek uit financieel oogpunt ook niet wenselijk zijn.

### 3.2 Overwegingen van het college

Door herbouw van De Beeck op de bestaande locatie én met terugplaatsing van de gewenste voorzieningen kunnen alle gebruikers ook richting de toekomst optimaal worden gehuisvest.

#### **Optimalisatie van gebruik**

Nader onderzoek moet uitwijzen of alle voorzieningen ook in dezelfde aard en omvang teruggebracht moeten worden. De MFA is gebouwd in 1992, rekening houdend met de wensen en behoeften die er op dat moment vanuit de diverse (maatschappelijke) gebruikers aanwezig waren. In de afgelopen jaren is reeds gebleken dat het gebruik en de benutting van de MFA aan verandering onderhevig is. Zo is een deel van de tennishal omgebouwd tot een gymzaal, om te kunnen voorzien in de extra behoefte aan ruimte voor bewegingsonderwijs. Een andere wijziging van gebruik is dat een van de ruimtes al 15 jaar als raadszaal wordt gebruikt

Ook ten aanzien van enkele overige voorzieningen doen zich (lokale dan wel landelijke) ontwikkelingen voor. Zo is er binnen de zwembadbranche een verschuiving waar te nemen dat het recreatieve bezoek langzaam terug loopt en de doelgroepenactiviteiten (zwemlessenbanenzwemmen, meer bewegen voor ouderen, revalidatiezwemmen etc.) enigszins toenemen. Dit leidt ertoe dat diverse zwembaden zich niet meer op alle

doelgroepen tegelijk richten maar zich specialiseren tot een recreatief zwembad dan wel een functioneel zwembad zónder recreatieve elementen.

Tenslotte kan ook de ontwikkeling worden benoemd dat bij realisatie en exploitatie van multifunctionele centra er steeds meer nadruk komt te liggen op multifunctioneel gebruik van ruimten en het delen van ruimten en faciliteiten tussen verschillende gebruikers.

Het feit dat nu kan worden overgegaan tot volledige herbouw van MFA De Beeck maakt dat er nu mogelijkheden zijn om de aard en omvang van de terug te brengen voorzieningen opnieuw te bekijken en af te stemmen op de behoefte en het gebruik van deze tijd.

### **Optimalisatie van exploitatie**

Met Holland Sport is door de gemeente Bergen in 2016 een huur- en exploitatieovereenkomst afgesloten met een looptijd van 5 jaar. Deze overeenkomsten zijn met elkaar verbonden. Als gevolg van de brand is de huurovereenkomst geëindigd en daarmee is ook de exploitatieovereenkomst geëindigd. De kosten van deze beëindiging zijn voor Holland Sport maar voor een beperkte tijd gedekt via de exploitatierisico verzekering.

Het is daarom voor Holland Sport van belang om snel duidelijkheid te krijgen over mogelijke herbouw alsmede de rol die zij in de nieuwe MFA kunnen spelen. Daarnaast kan Holland Sport als huidige exploitant veel input leveren voor de gewenste optimalisatie van de MFA (zowel qua voorzieningenaanbod als qua exploitatie). Zij hebben de afgelopen jaren ervaren welke gebruikersbehoeften er bestaan en hoe deze bij de herbouw van De Beeck beter bediend kunnen worden.

### **3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal**

In het verleden is door de gemeente Alkmaar gesproken van de bouw van een nieuw (regionaal) zwembad aan de westrand. Financieel gezien zou dit voor Bergen een gunstig alternatief kunnen zijn. De gemeente Alkmaar geeft echter aan dat men heeft besloten om te investeren in De Hoornse Vaart. Daarbij gaat men er vanuit dat deze voorziening minimaal de komende 7 á 10 jaar nog in bedrijf is. Daarnaast is men erg tevreden over de centrale ligging van de Hoornse Vaart.

### **3.4 Participatie, samenspel**

Om het project goed te kunnen doorlopen is een gedegen communicatie met de betrokken partijen van groot belang. Direct in fase 1 van het proces zullen alle relevante stakeholders bij het proces worden betrokken.

Enerzijds om gezamenlijk mee te denken en mee te praten over de configuratie van voorzieningen die binnen de herbouw van MFA De Beeck zal worden gerealiseerd. Anderzijds ook om ze bij het proces te betrekken, draagvlak voor de herbouw te creëren en de gebruikers aangehaakt te houden zodat ze na realisatie van de herbouw ook weer naar De Beeck willen terugkeren.

### **3.5 Risico's**

Uitstel van besluitvorming over de herbouw kan grote financiële gevolgen hebben. Indien niet tijdig met de planvorming, bouwvoorbereiding en daadwerkelijke bouw kan worden gestart ontstaat het risico dat de verzekering niet of minder uitkeert.

### **3.6 Financiën**

Er van uitgaande dat de herbouw van MFA De Beeck wordt gedekt vanuit de beschikbaar te komen verzekeringsgelden, gelden de navolgende financiële kaders:

- Getaxeerde herbouwwaarde van het gebouw +/- 10,8 miljoen.
- Getaxeerde waarde inventaris (een deel van de zwembad installaties is opgenomen in de inventaris) is +/- 1,35 miljoen.
- Restwaarde na brand is +/- 0,8 miljoen. Bij de restwaarde is er van uitgegaan dat alleen de kale betonnen constructies van de begane grondvloeren, kelders en baden hergebruikt kunnen worden.

De uit te keren schade is derhalve +/- 10,8 miljoen (getaxeerde herbouwwaarde) minus +/- 0,8 miljoen (restwaarde) is +/- 10 miljoen. Dit bedrag is het financiële kader voor de herbouw. De verzekeraars gaan daarbij uit van herbouw op de zelfde plaats met de zelfde functies. Er wordt uitgegaan van nieuwwaarde en er is geen rekening gehouden met afschrijvingen.

Het is mogelijk om in overleg met de verzekeraars op een andere plek terug te bouwen binnen de gemeente Bergen. Het slopen op de huidige locatie en terugbouwen op een nieuwe locatie van de begane grondvloeren, kelders, baden en de fundering wordt echter niet gedekt door de verzekering. Het bouwen op een andere locatie zal daarmee altijd minimaal +/- 0,8 miljoen extra kosten.

### **3.7 Inkoop**

n.v.t.

### **3.8 Juridische Zaken**

n.v.t.

### **3.9 Communicatie**

In overleg met de gebiedsregisseur en de afdeling communicatie zal een communicatieplan worden opgesteld. De fasering en te behalen mijlpalen uit de planning en het plan van aanpak dienen als belangrijke input voor dit communicatieplan

### **3.10 Duurzaamheid**

In de verzekeringspolis van de gemeente is nog een duurzaamheidsclausule opgenomen om een duurzamer gebouw terug te kunnen bouwen. Dit is 10 % van de verzekerde waarde met een maximum van 2,5 miljoen. Dit geeft de mogelijkheid om circa 1 miljoen (10 % van 10 miljoen) extra uit te geven aan een duurzamer gebouw. Hiervoor dient wel een plan voorgelegd te worden aan de verzekeraars.

### **3.11 Veiligheid**

De afgelopen maanden heeft onderzoek plaatsgevonden in de restanten van het sportcentrum en is de locatie opgeruimd en veiliggesteld.

## **4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE**

In de bijlage is een plan Plan van Aanpak en een Procesplanning gevoegd.

### **Aanvulling procesplanning**

In het proces voor de herbouw De Beeck vindt in 2018 en 2019 op de volgende momenten terugkoppeling plaats aan de gemeenteraad :

1. *Fase 1.b. Het Programma van Wensen gekoppeld aan de investeringsraming en exploitatieprognose (juli 2018).* Uw raad wordt geïnformeerd over wat willen we terugbouwen en of dit dat qua raming wel past binnen het herbouwbudget van de verzekering en binnen de exploitatielasten zoals deze er waren.
2. *Fase 1.c Het Programma van Eisen samen met het aanbestedingsadvies (oktober 2018).* Uw raad wordt besluitvorming gevraagd voor de start van de procedure.
3. *Het gunningsresultaat van de aanbesteding (juli 2019).*

## **5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

1. Plan van aanpak d.d. 18-01-2018
2. Planning herbouw d.d. 18-01-2018

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester