

**Haalbaarheidsonderzoek
toekomstbestendig dorpshuis
De Steiger Stampersgat**

Mei 2021

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Proces.....	4
3. Beleidskader	5
3.1 Relevante (lokale) ontwikkelingen.....	5
3.2 Gemeentelijke doelstellingen.....	6
4. Situatieschets De Steiger.....	8
4.1 Toekomstvisie	8
4.2 Programma en activiteiten	9
4.3 Bestuur en organisatie	10
4.4 Beheer.....	11
4.5 Accommodatie	11
4.6 Financiën.....	14
4.7 Conclusie	14
5. Toekomstscenario's.....	15
5.1 Aanpassen na achterstallig onderhoud van Dorpshuis en Gezondheidscentrum	15
5.2 Uitgangspunten scenario's.....	15
5.3 Scenario 1.....	16
5.4 Scenario 2.....	18
5.5 Voorkeursscenario	19
5.6 Kostendragers	19
5.7 Stedenbouwkundige studie.....	20
6. Vervolgstappen en risico's.....	21
6.1 Vervolgstappen.....	21
6.2 Risico's.....	21

1. Inleiding

Aanleiding

De toekomst van dorps huis De Steiger staat onder druk. Het pand kent achterstallig onderhoud, de energie- en onderhoudskosten zijn hoog, de ruimtes voldoen niet meer aan de behoeften van de gebruikers en ze zijn beperkt multifunctioneel inzetbaar. Hierdoor is een effectieve en efficiënte exploitatie nagenoeg onmogelijk. Daarnaast wil De Steiger graag meer vrijwilligers en staat de leefbaarheid door de sluiting van de laatste horecavoorziening in Stampersgat onder druk.

De Stichting Dorps huisbeheer De Steiger en de Samenstichting Stampersgat pakten hun rol door een toekomstvisie op te stellen om de leefbaarheid én het gebruik van het dorps huis te verbeteren. Er werd een klankbordgroep met gebruikers van De Steiger opgericht waarin ideeën en aandachtspunten voor een toekomstbestendige inrichting van De Steiger werden opgehaald.

De overleggen met de klankbordgroep toonde aan dat fysieke aanpassingen van het dorps huis noodzakelijk zijn. Het is een belangrijke basis voor een toekomstbestendig dorps huis. Daarom besloot de gemeente Halderberge een haalbaarheidsonderzoek te starten naar wat er nodig is om van De Steiger een toekomstbestendig dorps huis te maken.

Reikwijdte haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek richt zich op de locatie van het dorps huis, het gezondheids-/zorgcentrum en de voormalige jongerensoos. De locatie van de school is niet betrokken in het onderzoek.

Doelstelling

Het doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om inzichtelijk te maken wat er nodig is om De Steiger toekomstbestendig te maken. Een toekomst waarbij De Steiger voor iedere inwoner van Stampersgat toegankelijk is en die past bij de behoeften van gebruikers én inwoners. Een toekomst waarin er samenwerking is tussen gebruikers en het dorp die bijdraagt aan een levendige en bruisende omgeving, nu en in de toekomst. Ook wordt inzichtelijk welke ruimtelijke ingrepen en duurzaamheidsmaatregelen noodzakelijk zijn om een toekomstbestendige exploitatie te realiseren.

Vraagstelling

In het haalbaarheidsonderzoek staat de vraag centraal wat er nodig is om een toekomstbestendig dorps huis De Steiger van, voor en door Stampersgat te realiseren. Om die vraag te beantwoorden worden de huidige situatie en relevante ontwikkelingen bestudeerd. Daarnaast wordt onderzocht welke ruimtelijke ingrepen en duurzaamheidsmaatregelen er nodig zijn om van het bestaande gebouw een multifunctioneel dorps huis te maken wat aansluit bij de behoeften van de gebruikers. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt wat de verbouwkosten en de gevolgen voor de exploitatiekosten zijn.

Leeswijzer

In dit haalbaarheidsonderzoek is beschreven wat er nodig is om van De Steiger een toekomstbestendig dorps huis te maken. Hoofdstuk twee gaat over het proces dat doorlopen is om alle nodige informatie op te halen. In hoofdstuk drie is het beleidskader beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op de situatie van de Steiger, waarin de huidige en gewenste situatie beschreven is. In hoofdstuk vijf is enerzijds beschreven wat er in de basis aan onderhoud aan het pand nodig is en anderzijds zijn er twee scenario's met ruimtelijke ingrepen uitgewerkt. Het haalbaarheidsonderzoek sluit af met welke vervolgstappen er nodig zijn.

2. Proces

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een proces doorlopen waarbij veel ruimte was voor interactie met gebruikers van De Steiger. Dit haalbaarheidsonderzoek is opgesteld op basis van input tijdens bijeenkomsten met gebruikers, een vragenlijst onder jongeren, huidig beleid en trends en ontwikkelingen. Onderstaand zijn de doorlopen stappen in het proces beschreven.

Inventarisatie en analyse | augustus 2020

Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek is de huidige situatie in beeld gebracht, zijn relevante (lokale) ontwikkelingen onderzocht en zijn gemeentelijke beleidsdocumenten geanalyseerd. Ook het visiedocument van Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger gaf input aan het proces.

Startbijeenkomst met gebruikers | september 2020

Tijdens de startbijeenkomst op 29 september werd de toekomstvisie van Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger samen met de gebruikers aangevuld. Aan de hand van de thema's visie, programma & activiteiten, bestuur & organisatie, beheer & exploitatie, accommodatie, financiën en communicatie werd er gesproken over de huidige én gewenste situatie.

Bouwkundig onderzoek | oktober 2020

Op basis van de input tijdens de startbijeenkomst is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Hierbij is een schouw uitgevoerd en zijn de plattegronden van De Steiger en het gezondheids-/zorgcentrum geanalyseerd. Dit resulteerde in een beoordeling van de huidige staat en onderhoud van de accommodatie en toekomstscenario's die aansluiten op de behoeften van de gebruikers.

Betrekken jongeren | oktober 2020

Vanwege te weinig respons op een uitnodiging voor een Juniorlab is er een korte vragenlijst ingevuld door jongeren. Vier jongeren vulden deze vragenlijst in. Zij gaven tips en ideeën om De Steiger te verbeteren, zoals een hangplek voor jongeren (bv. tafelvoetbal, gamen, filmavond), ruimte om te free runnen op het plein of een avond met een dj. Ook gaven de jongeren aan meer kleur in De Steiger te willen.

Vervolgbijeenkomst met gebruikers | november 2020

Tijdens een digitale bijeenkomst op 10 november 2020 werd er terug geblikt op de startbijeenkomst, werden de resultaten van het bouwkundig onderzoek gedeeld en werden de toekomstscenario's gepresenteerd. Tijdens de bijeenkomst stelden de gebruikers vooral vragen over de scenario's. Na afloop is een vragenlijst naar de gebruikers gestuurd, zodat zij ook na de bijeenkomst input konden geven op de scenario's.

Vervolgbijeenkomst met gebruikers | april 2021

Tijdens een digitale bijeenkomst op 9 april 2021 is aan de gebruikers van het dorpshuis de voortgang van de haalbaarheidsstudie toegelicht: de (stedenbouwkundige) uitwerking van de scenariostudie, bouwkostenraming en exploitatieprognose. Ook is gesproken over de besluitvorming en de voorbereiding van de beeldvormende bijeenkomst met de gemeenteraad.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn relevante (lokale) ontwikkelingen en gemeentelijke doelstellingen beschreven die van invloed zijn op dit haalbaarheidsonderzoek.

3.1 Relevante (lokale) ontwikkelingen

De wereld verandert. Ontwikkelingen zoals bevolkingskrimp, minder jongeren, vergrijzing en individualisering hebben een grote invloed op de vraag en behoefte naar voorzieningen. Dit geldt ook voor dorpshuis De Steiger. Onderstaand zijn de maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van De Steiger op een rij gezet.

Leefbaarheid Stampersgat onder druk

De leefbaarheid van Stampersgat staat onder druk. Er is behoefte aan woningbouw voor starters en senioren die willen doorstromen. Tevens is de laatste horecazaak in Stampersgat gesloten. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor De Steiger. Daarom is in het haalbaarheidsonderzoek de mogelijkheid voor het realiseren van woonruimte en het realiseren van een horecafunctie in De Steiger meegenomen.

Coronacrisis

Door de huidige coronacrisis kan De Steiger niet functioneren zoals het normaal gesproken doet. Er wordt minder gebruik gemaakt van het dorpshuis en de exploitatie komt verder onder druk te staan. De verwachting is dat wanneer de coronacrisis voorbij is de behoefte aan ontmoeting en verbinding groter is dan voorheen. Dit biedt kansen voor De Steiger om aanvullende activiteiten te organiseren en de bezetting - en daarmee ook de exploitatie - van het dorpshuis te verbeteren.

De vijver verandert

Over twintig jaar (2040) is het aantal ouderen in de gemeente Halderberge volgens de bevolkingsprognose met 26% gestegen. Het aantal jongeren en totaal aantal inwoners blijft volgens verwachting redelijk stabiel. Bij de leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar wordt een daling verwacht van 18%. De vergrijzende bevolkingssamenstelling zorgt voor uitdagingen, maar het biedt ook kansen voor De Steiger. De ouderen zijn krachtig en vitaal en zetten zich graag vrijwillig in voor de gemeenschap.

Nieuwbouw woningen

De bouw van nieuwe woningen in Stampersgat heeft de nadrukkelijke aandacht van het gemeentebestuur. In de komende jaren zijn enkele woningbouwprojecten gepland in Stampersgat: 9 sociale huurwoningen (plan Rebus), 12 levensloopbestendige koopwoningen (plan pastorietuin) en appartementen in de kerk en op het gezondheidscentrum. Hoewel de ontwikkelingen zich in diverse stadia bevinden kan het gaan om de toevoeging van circa 50 nieuwe woningen.

We leven anders

Zorg en ondersteuning wordt vaker dichtbij of aan huis verleend. De zorgvraag verandert door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing. We willen zo lang mogelijk thuis wonen. Dat vergroot de behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsplekken en zorg dichtbij huis. Dit is wat De Steiger en het gezondheids-/zorgcentrum bieden. Bovendien willen mensen zich minder binden en hun vrije tijd flexibel indelen, maar zijn ze wel op zoek naar een groep om er bij te horen. Dit heeft invloed op het verenigingsleven en de manier waarop mensen hun vrije tijd besteden.

We doen steeds meer zelf

De relatie tussen de inwoner en de overheid verandert. Inwoners nemen zelf steeds meer initiatief en krijgen meer verantwoordelijkheid. De overheid faciliteert. Zo wordt ook De Steiger grotendeels gerund door vrijwilligers. Tegelijkertijd staat het vinden en binden van vrijwilligers onder druk. Dat beïnvloedt de kwaliteit en continuïteit van vrijwilligersorganisaties. Gelet hierop is een werkgroep "Vrienden voor de Steiger" opgericht die invulling geeft aan de continuïteit van de vrijwilligersgroep.

We willen duurzaam

Er is steeds meer aandacht voor het milieu, duurzaamheid en een veilige leefomgeving van mensen. Mensen zijn zich steeds meer bewust van de gevolgen die hun acties hebben voor het milieu en willen zuinig omgaan met onze aarde en grondstoffen. De exploitatie van Dorpshuis De Steiger staat onder druk door het hoge energieverbruik en wil dit in de toekomst, door de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen, noodzakelijkerwijs verminderen.

3.2 Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente Halderberge heeft diverse doelstellingen die een relatie hebben met het haalbaarheidsonderzoek voor een toekomstbestendig dorps huis De Steiger. Deze zijn onderstaand beschreven.

Raadsprogramma en collegewerkprogramma Samen Vooruit! (2018-2022)

Het vergroten van de leefbaarheid in de kleine kernen Bosschenhoofd en Stampersgat is één van de speerpunten van het coalitieakkoord. Dit betreft onder andere het bieden van een goed onderwijsaanbod, het behouden van (sport)verenigingen en een cultureel aanbod. Om de leefbaarheid van Stampersgat te behouden en te vergroten is een toekomstbestendig dorps huis De Steiger van essentieel belang.

Ook het klimaat heeft de aandacht van het college. Het doel is om in 2050 energieneutraal te zijn door een mix van duurzame bronnen van energie te gebruiken. Dorps huis De Steiger heeft momenteel een zeer hoog energieverbruik. Er liggen kansen om energiebesparende maatregelen te realiseren en zo bij te dragen aan het doel om als gemeente in 2050 energieneutraal te zijn.

Kadernotitie accommodatiebeleid

De gemeente Halderberge zet in op accommodaties als een *middel* om doelen op andere beleidsterreinen te behalen. De eigen kracht van inwoners is leidend om accommodaties te beheren of activiteiten te organiseren. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol en voorziet in de voorzieningen als aanvulling op wat de inwoners samen al kunnen doen. Daarbij zet de gemeente Halderberge in op multifunctioneel gebruik. Het vraagstuk van De Steiger sluit aan bij de uitgangspunten van het accommodatiebeleid. Momenteel zijn de ruimten in dorps huis de Steiger beperkt multifunctioneel inzetbaar, wat een effectieve exploitatie in de weg staat.

Beleidsplan sociaal domein: De kracht van samen

De gemeente Halderberge ondersteunt inwoners om elkaar te ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale cohesie en aan het voorkomen van eenzaamheid. Inwoners zoeken zelf naar oplossingen voor problemen binnen hun eigen mogelijkheden en binnen hun netwerk. De gemeente Halderberge ondersteunt dit met vrij toegankelijke voorzieningen, zoals een klussendienst, maatschappelijk werk of een steunpunt. Dit biedt kansen voor De Steiger om een plek te bieden voor deze vrij toegankelijke voorzieningen. Daarnaast zorgt De Steiger ervoor dat alle inwoners uit Stampersgat mee kunnen doen en versterkt het netwerken binnen het dorp door ontmoeting te faciliteren. Dit sluit aan op de

uitgangspunten van het beleidsplan De kracht van samen. De inclusieve samenleving is ook een thema binnen dit beleidsplan. Dit betekent dat voorzieningen toegankelijk moeten zijn, zodat iedereen deel kan nemen. Door een defecte lift is de Steiger momenteel beperkt toegankelijk en kan niet iedereen aan alle activiteiten mee doen.

4. Situatieschets De Steiger

In dit hoofdstuk is de huidige en gewenste situatie beschreven. Tijdens de bijeenkomsten met de gebruikers stond op basis van verschillende thema's de vragen 'wat zien we?' en 'wat willen we?' centraal. De thema's waren toekomstvisie, programma & activiteiten, bestuur & organisatie, beheer, accommodatie en financiën. Voor het onderdeel accommodatie is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

Algemene informatie De Steiger

Adres: Havenstraat 4-6, 4754 BE Stampersgat

Eigendom: gemeente Halderberge

Exploitant: Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger Stampersgat

Bouwjaar dorps huis: 1927, als dorps huis in 1980 in gebruik genomen

Bouwjaar gezondheids-/zorgcentrum: 2003

Recht van opstal gezondheids-/zorgcentrum: Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger Stampersgat

Beschrijving De Steiger

Dorpshuis De Steiger deelt een gebouw met Rooms-Katholieke Basisschool De Steiger. Het dorps huis bestaat uit diverse ruimten voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Op de begane grond is een entree, een huiskamer met twee vaste wedstrijdbiljarts, een keuken, toiletten en een toegang tot een lift. Tevens is er een gymzaal (20x10 meter) met een berging en kleed- en wasruimten. Op de eerste verdieping is een multifunctionele kleine zaal met een pantry (bibliotheekruimte), een kleine spreekkamer en een tweetal ruimten die momenteel alleen gebruikt worden door de Heemkundekring. Op de tweede verdieping is een grote zaal inclusief podium, belichting en geluid. Óók op de tweede verdieping zijn toiletten.

In 2013 is de basisschool gerenoveerd en gemoderniseerd. Het dorps huis is destijds beperkt gerenoveerd, volstaan werd met nieuwe kozijnen, deuren en isolatieglas, daarnaast werden de gymzaal en kleedlokalen beperkt aangepakt.

Aan de noordzijde van het plein bij het dorps huis is een gezondheids-/zorgcentrum gevestigd. Het gezondheids-/zorgcentrum is in eigenaarschap van en wordt geëxploiteerd door Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger. De succesvolle verhuur aan zorginstellingen zorgt voor een aanzienlijk deel van de huurbaten van de stichting.

4.1 Toekomstvisie

De Steiger is het *kloppend hart* van Stampersgat. Een multifunctionele ontmoetingsplek voor iedereen die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. *Betrokken* inwoners organiseren er *betekenisvolle* activiteiten op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en educatie. *Samen* zorgen we voor *maatschappelijke impact*.

De Steiger is de plek in Stampersgat waar jong en oud elkaar ontmoet, helpt en inspireert. Iedereen kan er op een laagdrempelige manier terecht om muziek te maken, creatief bezig te zijn, te sporten, te biljarten of een kop koffie te drinken. Door de krachten te bundelen wordt er meer bereikt. Gebruikers zijn niet alleen consument, maar ook organisator bij De Steiger. Daarbij is er oog voor mensen met een kleine portemonnee, een handicap of een andere kwetsbare doelgroep. De Steiger is een thuis voor iedereen. Samen wordt de verantwoordelijkheid gedragen voor een duurzame toekomst.

De toekomstvisie op de gewenste situatie wordt hierna verder toegelicht aan de hand van de thema's: programma & activiteiten, bestuur & organisatie, beheer, accommodatie en financiën.

4.2 Programma en activiteiten

Huidige situatie

Dorpshuis de Steiger is in gebruik voor activiteiten op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en educatie. Het gezondheids-/zorgcentrum herbergt functies op het gebied van lichamelijke en geestelijke gezondheidszorg. Het dorpshuis telt zestien permanente gebruikersgroepen. De gymzaal en het gezondheids-/zorgcentrum tellen beiden negen gebruikersgroepen. Ook zijn er jaarlijks negen terugkerende evenementen. Er is sprake van een constante bezetting van gemiddeld 85 tot 90 uur per week.

Gebruikers dorpshuis

- Heemkundekring "Parel aan de Weelen"
- Katholieke Bond van Ouderen (KBO)
- EHBO Stampersgat
- Harmonie St. Cecilia
- Revuegroep Stampersgat
- Samenstichting Stampersgat
- Mandoline orkest Melodia
- Gemengd koor Vox Populi
- C.V. de Meekrap
- Wijkverenigingen De Dintel en West II
- Basisschool de Steiger
- Ouderencommissie Basisschool de Steiger
- Algemeen Comité
- Zeskamp
- Burengeschillen
- Stichting K.O.O.G.
- Stichting Groenhuysen

Gebruikers gymzaal

- Les Fleurs, majorettenvereniging
- Solisten les Fleurs
- Gymvereniging Antonissen
- Gymvereniging Stampersgat
- Solisten Rainbows
- Volleybalvereniging GAVOC
- V.V. De Schutters
- Basisschool de Steiger
- Fit Chris

Gebruikers gezondheids-/zorgcentrum

- Van Zuilichem Fysiotherapie
- SHL groep (prikdienst)
- Diagnostiek Brabant (prikdienst Bravis)
- Roan, pedicure en schoonheidssalon
- Huisartsenmaatschap Nieuw Gastel

- Stichting wooninitiatief 't Stampershuis
- Stichting Groenhuysen
- Aarts diëtistenpraktijk
- Fit Chris

Evenementen

- Dorpshuisdag
- Zeskamp
- Halloweentocht
- Barbecue KBO
- Barbecue De Dintel
- Kinderoptocht carnaval
- Revue weekend
- Nieuwjaarsconcert St. Cecilia en Vox Populi
- Laatste schooldag
- Stampersgat Sportief

Gewenste situatie

Het belangrijkste uitgangspunt in de gewenste situatie is om het huidige gebruik vast te houden en waar mogelijk uit te breiden. Gezien de beperkingen in multifunctioneel gebruik is het uitbreiden van activiteiten moeilijk. De gebruikers zien fysieke aanpassingen aan het dorpshuis als noodzakelijk om het dorpshuis efficiënter te gebruiken en een breder aanbod aan activiteiten te organiseren. Om te peilen aan welke activiteiten de inwoners van Stampersgat behoefte hebben is er de wens om jaarlijks de behoeften van de inwoners te peilen. Ook de verenigingen die gebruik maakten van de onlangs vertrokken horecazaak wijken nu uit naar De Steiger.

Dorpshuis De Steiger wil graag de doelgroep jongeren meer bereiken. Uit de vragenlijst die enkele jongeren invulden bleek dat er meer activiteiten voor jongeren georganiseerd kunnen worden. Hier liggen kansen om in samenwerking met de basisschool een jeugdraad op te starten die meedenkt over activiteiten in het dorpshuis. Naast het organiseren van activiteiten voor jongeren is er de wens om inclusieve activiteiten te organiseren. Hierbij wordt gedacht aan activiteiten voor kwetsbare doelgroepen, zoals een koffie inloop.

4.3 Bestuur en organisatie

Huidige situatie

Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger Stampersgat is verantwoordelijk voor het beheer van dorpshuis De Steiger en het gezondheids-/zorgcentrum. Er is sprake van een heldere organisatiestructuur en de gebruikers zijn positief over de wijze waarop zij betrokken worden bij ontwikkelingen rondom De Steiger. Er vindt overleg met de gebruikers plaats in een klankbordgroep die gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur kan geven.

Gewenste situatie

In de gewenste situatie blijft de huidige organisatiestructuur met de klankbordgroep behouden en waar mogelijk versterkt. De klankbordgroep bevordert de samenwerking met de verenigingen en de basisschool. Aandachtspunt voor de toekomst is het betrekken van het dorp. Door middel van de onlangs gelanceerde website (www.dorpshuisdesteiger.nl) en communicatie via de lokale en sociale media worden de inwoners op de hoogte gehouden van ontwikkelingen en activiteiten. In de toekomst

is er de wens om de inwoners ook te betrekken om bijvoorbeeld meer vrijwilligerswerk in De Steiger te doen.

4.4 Beheer

Huidige situatie

Dorpshuis De Steiger draait voornamelijk op vrijwilligers. Momenteel wordt er een tekort aan vrijwilligers ervaren, wat overeenkomt met de landelijke trend. Naast de vrijwilligers zijn er twee parttime medewerkers die samen voor 0,42 fte werkzaam zijn in dorpshuis De Steiger. De vrijwilligers en de parttime medewerkers zorgen samen voor het beheer van De Steiger. Het beheer van De Steiger kan efficiënter ingevuld worden wanneer er een werkend sleutelplan is.

Gewenste situatie

De laatste horecazaak in Stampersgat is gesloten. Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger wil een volwaardige horecafunctie in eigen beheer realiseren en uitbouwen en daarmee deze ontmoetingsfunctie voor Stampersgat behouden. De intentie is om een volwaardige horecafunctie te realiseren, waar op afspraak evenementen en feesten georganiseerd kunnen worden én die ook in de avonduren geopend is. Hiervoor worden er afspraken gemaakt tussen de Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger en de gemeente Halderberge. Dat betekent onder andere dat er een commerciële horecavergunning komt voor De Steiger.

Ook is er de wens voor een groter team van vrijwilligers. Dorpshuis De Steiger gaat hieraan werken door de pool 'Vrienden van het dorpshuis' uit te breiden. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt voor welke taken vrijwilligers ingezet kunnen worden, zodat er gericht inwoners benaderd kunnen worden voor (kleine) taken. Het werven en behouden van vrijwilligers krijgt continue de aandacht. Er worden hier geen problemen mee verwacht.

Als laatst wordt er voor de renovatie van De Steiger een nieuw sleutelplan opgesteld. Dit zorgt ervoor dat het beheer van het dorpshuis eenvoudiger wordt en het vergroot de betrokkenheid van de gebruikers.

4.5 Accommodatie

De gebruikers van De Steiger geven aan dat fysieke aanpassingen en duurzaamheidsmaatregelen aan het dorpshuis noodzakelijk zijn als basis voor een toekomstbestendig dorpshuis. Zo is er sprake van veel achterstallig onderhoud, zijn de ruimtes niet multifunctioneel inzetbaar en zijn de energie- en onderhoudskosten veel te hoog. Tevens geven de gebruikers aan dat het plein optimaler en multifunctioneler gemaakt kan worden om meer en andere activiteiten of evenementen te organiseren.

Staat en onderhoud

Om de staat en onderhoud van De Steiger te beoordelen is er een onafhankelijk bouwkundig onderzoek uitgevoerd. De accommodatie is beoordeeld op basis van de technische staat, energiestaat, functionaliteit, exploitatie en toekomstperspectief. Onderstaand is een samenvatting van het onderzoek beschreven.

Technische staat

Op basis van de technische staat is bouwkundig ingrijpen op verschillende plaatsen in het dorpshuis noodzakelijk. De daken van het dorpshuis zijn afgeschreven en de lift loopt vaak vast door gebrekkige techniek. Ook de werking van het ventilatiesysteem is onduidelijk en deze is op korte termijn afgeschreven. De vaste inrichting van de pantry van de bibliotheek en het sanitair is deels verouderd. De

vaste inrichting van de gymzaal is goed. Daarnaast zijn er per verdieping grote verschillen in het schilderwerk. De fundering, draagconstructies, vloeren en wanden van het dorps huis zijn goed. De technische levensduur van het dorps huis is ingeschat op 15 jaar.

Over het algemeen is de staat van het gezondheids-/zorgcentrum goed beoordeeld. Er is bij het gezondheids-/zorgcentrum sprake van een gedeeltelijk verzakte fundering en op locaties zijn er scheuren in de vloeren, binnen- en buitenmuren. De installaties, inrichting en schilderwerk van het gezondheids-/zorgcentrum zijn als voldoende beoordeeld, maar er is onderhoud nodig om te voorkomen dat het onvoldoende wordt. De technische levensduur van het gezondheids-/zorgcentrum is ingeschat op 15 jaar.

Energieprestatie

Op het gebied van energieprestatie is er veel winst te behalen. Het energieverbruik van gas en elektra is hoog. Daarnaast is de isolatie van de daken en de wanden als slecht beoordeeld. Het waterverbruik is relatief laag in het dorps huis. Er moet in duurzaamheids- en aanvullende maatregelen geïnvesteerd worden om de energieprestaties te verbeteren.

De energieprestaties van het gezondheids-/zorgcentrum zijn als voldoende beoordeeld. Om te kunnen voldoen aan de BENG-normering is isolatie van de daken en wanden nodig.

Functionaliteit

De functionaliteit van het dorps huis is over het algemeen als slecht beoordeeld. De flexibiliteit en aanpasbaarheid van de verschillende ruimten is onvoldoende en het sluit niet aan op de wensen van de gebruikers. Tevens zijn er weinig voorzieningen aanwezig. Zo ontbreekt er een multifunctioneel dorpsplein en een volwaardige keuken, waardoor het lastig is om als huiskamer te kunnen functioneren. Ook de toegankelijkheid van het gebouw scoort onvoldoende. Dit komt door diverse niveauverschillen tussen de ruimten en het niet functioneren van de lift. Tevens is de routing in het gebouw onlogisch, mede doordat de podiumfunctie op de tweede verdieping is. Daarnaast is de uitstraling van de ruimtes wisselend en zijn er vraagtekens bij de effectiviteit van een aantal nooduitgangen. Enkel de bereikbaarheid van het dorps huis is als goed beoordeeld.

Voor het gezondheids-/zorgcentrum geldt dat de toegankelijkheid, bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen goed is. Qua uitstraling is met name de achterzijde met de integratie van de fietsenstalling zeer matig. Ook voor het gezondheids-/zorgcentrum geldt dat de flexibiliteit en aanpasbaarheid van de ruimten onvoldoende is.

Exploitatie

Stichting dorps huisbeheer De Steiger exploiteert het dorps huis goed binnen de mogelijkheden die de accommodatie biedt. Het gebruik en de bezoekersaantallen zijn hoog en er is continuïteit in het gebruik. Het financieel resultaat is net voldoende. Als mogelijkheden voor verbetering van de exploitatie worden het naar beneden brengen van de energielasten en het wegwerken van het achterstallig onderhoud genoemd.

Ook het gezondheids-/zorgcentrum wordt goed geëxploiteerd. Er worden vanwege oplopend achterstallig onderhoud in de toekomst wel extra kosten verwacht. Opvallend is dat het gezondheids-/zorgcentrum mede als kostendrager voor het dorps huis functioneert.

Toekomstperspectief

Om toekomstperspectief te bieden is bouwkundig ingrijpen bij zowel het dorps huis als het gezondheids-/zorgcentrum nodig. In de huidige situatie zijn er beperkte mogelijkheden om aanvullende functies toe te voegen of af te stoten. Hierdoor is het moeilijk om in te spelen op de behoeften die de gebruikers en inwoners van Stampersgat hebben. De verwachting is dat in de toekomst de inwoners van Stampersgat vergrijzen, waardoor de behoefte aan het gezondheids-/zorgcentrum groter wordt.

Lijst van gebreken dorps huis De Steiger

- Niveauverschillen vloer in de huiskamer, bibliotheek en gymzaal;
- Daken en beschot op de tweede verdieping zijn niet geïsoleerd en gedeeltelijk vergaan;
- Lekkage bij de kielgoot bij de aansluiting op de vleugels. Oorzaak is een te ondiepe kielgoot;
- Geen volwaardige keuken in de huiskamer, aansluiting wel aanwezig;
- Vochtproblemen in de kelder sinds doorboring van de kelderwand;
- Problemen met de afstelling van hang en sluitwerk;
- Geluidsoverlast in de spreekkamer bij aanbouw gevel;
- Geen isolatie (geen dubbel glas) op de toiletruimte op de tweede verdieping;
- Ventilatieschakelaar wordt per vergissing in en uitgeschakeld doordat bij de lichtknop niet is aangegeven dat het een ventilatieschakelaar is;
- Lift is niet functioneel en niet geschikt voor openbare ruimtes , vaak geblokkeerd, erg onhandig in de bediening en wordt daarom, uit angst om vast te komen zitten, niet meer gebruikt
- Berging op de zolderruimte is beperkt bereikbaar door leidingstelsel;
- Vluchtweg op de zolderruimte is geblokkeerd door het podium;
- Vochtschade bij de ruimte van de heemkundekring en gang;
- Fundering gezondheids-/zorgcentrum aan oostzijde deels verzakt.

Afspraken onderhoud

Op basis van de bruikleenovereenkomst (1996) is alle onderhoud aan gebouwen en de inventaris voor rekening en verantwoording van Stichting Dorps huisbeheer De Steiger en is de gemeente Halderberge bij ernstige calamiteiten verplicht financieel mee te werken aan het op korte termijn weer functioneren van het dorps huis. Over een periode van 20 jaar heeft de Stichting al vele malen aangegeven dat het beschikbare budget niet toereikend is om dit gebouw in een goede onderhoudsstaat te houden en heeft de gemeente om hulp gevraagd om achterstallig onderhoud aan te pakken. De gemeente heeft met een eenmalige investering van € 60.000,- diverse werkzaamheden in 2018 laten uitvoeren, waaronder het waterdicht maken van de kelder, het vervangen van het voegwerk van de buitengevels, het vervangen van de dakbedekking en dakafwerking en schilderwerk.

Gewenste situatie

De gebruikers willen dat De Steiger de sfeervolle huiskamer van het dorp, inclusief horecafunctie met keukenfaciliteiten, wordt. Doordat er achterstallig onderhoud is en het dorps huis niet multifunctioneel inzetbaar is, zijn bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. Daarbij dient het voornoemde achterstallig onderhoud aangepakt te worden. Daarnaast zijn er wensen voor een evenementenplein (inclusief terrasfunctie), een logische routing in het gebouw en een duurzaam gebouw. Ook is er de wens om verbinding met het water te maken, wat de uitstraling van De Steiger verbetert. Tevens wil de Stichting Dorps huisbeheer De Steiger rolstoelvriendelijk maken en er flexwerkplekken realiseren. Het gezondheids-/zorgcentrum en een ruimte om te biljarten blijven behouden in de gewenste situatie.

In de gewenste situatie is de gemeente Halderberge verantwoordelijk voor het groot onderhoud en Stichting Dorpshuisbeheer de Steiger voor het klein onderhoud. Hierover zijn afspraken met elkaar gemaakt.

4.6 Financiën

Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger heeft over de afgelopen tien jaar een negatief exploitatieresultaat van € 20.000,-. Het maximale tekort was € 5.780,- in 2015. Het beste resultaat werd in 2019 behaald met een overschot van € 3.870,-. De tekorten en overschotten per jaar zijn daarmee niet groot, maar op den duur is de huidige exploitatie niet houdbaar. Investerings in functionaliteit en duurzaamheid bieden mogelijkheden voor een toekomstbestendige exploitatie.

Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger krijgt jaarlijks van de gemeente Halderberge een vergoeding van circa € 6.300 voor de uren die de basisschool gebruik maakt van de gymzaal in het dorpshuis om gymonderwijs te geven. Daarnaast ontvangt de stichting jaarlijks een subsidie van circa € 18.000,- om het dorpshuis te exploiteren onder de volgende voorwaarden:

- voorzien in de lokale behoefte aan ruimte voor te organiseren activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport;
- zorgdragen voor een optimale exploitatie van de accommodatie, waarbij gestreefd wordt naar werving van baten, zoveel mogelijk in overeenstemming met de te maken kosten;
- zorgdragen voor het reguliere onderhoud aan de hand van het onderhoudsplan met (een deel van) het ter beschikking gestelde subsidiebedrag en hiervan in de jaarlijkse verslaglegging melding van maken.

Naast de structurele subsidie is er sprake van incidentele bijdragen vanuit de gemeente voor urgente onderhoudswerkzaamheden. Zo is er in 2018 een incidentele bijdrage van € 60.000,- geweest voor diverse werkzaamheden aan De Steiger.

4.7 Conclusie

In dit hoofdstuk is de huidige en gewenste situatie op verschillende onderdelen voor De Steiger beschreven. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat aanpassingen aan De Steiger nodig zijn, omdat:

- er sprake is van achterstallig onderhoud;
- de energielasten zijn erg hoog en drukken zwaar op de bestaande exploitatie;
- er beperkingen zijn in het (multi)functioneel gebruik van de accommodatie, waardoor efficiënt gebruik en een breder aanbod aan functies en activiteiten (bijvoorbeeld inclusieve activiteiten of activiteiten voor jongeren) niet realiseerbaar zijn;
- de laatste horecazaak in Stampersgat is gesloten en Stichting Dorpshuisbeheer De Steiger een horecafunctie in eigen beheer wil realiseren;
- er weinig voorzieningen aanwezig zijn om het gebruik te optimaliseren, zoals een multifunctioneel dorpsplein met flexibele overkapping;
- een volwaardige keuken zodat de zorgverlener de maaltijden voor en met de senioren kan verzorgen;
- er duurzaamheidsmaatregelen nodig zijn om het hoge energieverbruik van gas en elektra terug te dringen;
- de toegankelijkheid en routing van het gebouw onvoldoende is;
- Lift is niet functioneel en niet geschikt voor openbare ruimtes, vaak geblokkeerd, erg onhandig in de bediening en wordt daarom, uit angst om vast te komen zitten, niet meer gebruikt, waardoor de verdieping voor mindervaliden moeilijker of niet meer bereikbaar is;
- er geen gebruik gemaakt wordt van de verbinding met de omgeving (waterkant);

- de exploitatie van De Steiger bij renovatie en aanpassingen aan de accommodatie beter wordt.

5. Toekomstscenario's

Op basis van het vorige hoofdstuk bleek dat er aanpassingen aan De Steiger noodzakelijk zijn. In dit hoofdstuk is uitgewerkt wat de kostenramingen zijn voor een herstel achterstallig onderhoud. Daarnaast zijn er twee scenario's beschreven waarbij er ruimtelijke ingrepen worden gedaan. Daarbij is beschreven welke voor- en nadelen het scenario heeft, wat de raming van de bouwkosten is én wat dit betekent voor de exploitatiekosten van De Steiger.

5.1 Aanpassen na achterstallig onderhoud van Dorpshuis en Gezondheidscentrum

Er is een kostenraming (prijspeil 2021) opgesteld voor renovatie Dorpshuis en Gezondheidscentrum binnen de bestaande bouwvolumes. Herstellen achterstallig onderhoud is naast herstellen gebreken ook vernieuwing verouderde elementen in gebouw (facelift, in de tabel basis genoemd). Daarnaast gaat de raming uit van een sober, maar doelmatig kwaliteitsniveau. Voor het hoger gewenste kwaliteitsniveau van de afwerking is een aanvullend bedrag geraamd.

Wat valt er onder herstellen gebreken?

- Aanpakken lijst met gebreken (o.a. vervangen dak, functionele lift, vochtschade, schilderwerk etc.);
- Renovatie draagconstructie en gevels;
- Vloerverwarming in de huiskamer;
- Vervangen ventilatiesysteem;
- Aanpassing cv naar regelbare temperatuur per ruimte;
- Duurzaamheidsmaatregelen, zoals plaatsen zonnepanelen en isolatie van wanden, vloeren en plafonds;
- Plaatsen flexibele akoestische systeemwand in huiskamer;
- Realiseren volwaardige keuken;
- Podium muziekzaal opknappen;
- Herinrichting van het plein (o.a. bestrating, riolering, groen, verlichting, overkapping);
- Maatregelen die ten goede komen aan de toegankelijkheid, o.a. routing in het gebouw en niveauverschillen en vanuit veiligheidsoverwegingen een goede nooduitgang voorziening.

Kostenraming herstellen gebreken De Steiger

Wat?	Kostenraming
Achterstallig onderhoud dorps huis en gymzaal	€ 950.000
Vaste inrichting	€ 40.000
Achterstallig onderhoud gezondheids-/zorgcentrum	€ 151.000
Herinrichting buitenruimte	€ 74.000
Totaal herstellen gebreken	€ 1.215.000

5.2 Uitgangspunten scenario's

Met de renovatie wordt er een functionele keuken en dorpsplein gerealiseerd en vinden er duurzaamheidsmaatregelen plaats. Met de renovatie worden onderstaande doelen nog niet bereikt:

- het realiseren van multifunctioneel gebruik;
- uitbreiding van gebruiksmogelijkheden voor gebruikers;
- het realiseren van een horecafunctie;
- een logische routing in het gebouw;
- de benutting van de nabijheid van het water.

Het realiseren van een multifunctioneel dorps huis is noodzakelijk voor de toekomst van De Steiger. Daarom zijn er, in overleg met de gebruikers, twee toekomstscenario's uitgewerkt die voldoen aan de wensen van de gebruikers.

Bij de scenario's is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Alle uitgangspunten m.b.t. de renovatie zoals bovenstaand aangehaald, zijn opgenomen;
- De (multi)functionaliteit van De Steiger verbetert;
- Er wordt een horecafunctie gerealiseerd;
- De nabijheid van het water wordt benut;
- Routing in het dorps huis verbetert;
- Waar mogelijk is gekeken naar realisatie van woningbouw;
- Een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor renovaties.

5.3 Scenario 1

Beschrijving scenario 1

In scenario 1 vindt sloop én nieuwbouw van het gezondheids-/zorgcentrum op de begane grond plaats. Het gezondheids-/zorgcentrum wordt in het verlengde van de gymzaal gebouwd met daarbij appartementen in twee etages (in totaal 480 m²). De voorgenomen woningbouw is in dit scenario deels gesitueerd op het juridisch eigendom van de Borgesiusstichting.

Daarnaast wordt er een extra multifunctionele ruimte van circa 80 m² gerealiseerd voor de ingang van het dorps huis die in verbinding staat met de huidige ontmoetingsruimte. Hierdoor wordt een nieuwe entree gerealiseerd. Tevens zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een flexibele overkapping op het plein van circa 40 m², zodat het multifunctioneel gebruikt kan worden.

Verbeelding scenario 1



Voordelen scenario 1

- Het dorps huis wordt multifunctioneler;
- De extra multifunctionele ruimte biedt mogelijkheden om de routing in het gebouw aan te passen;
- Er is ruimte voor het realiseren van een horecafunctie;
- Het plein is open met vrij zicht op het water en sluit hiermee aan bij het initiatief van de Samenstichting Stampersgat voor een 'dorpsplein aan het water', waarvan de realisatie van de waterpicknicktafels ook onderdeel zijn. De haven is de enige plek waar men aan het water kan recreëren in Stampersgat;
- Het plein wordt groter en functioneler;
- De realisatie van appartementen geeft invulling aan de woningbehoefte;
- De realisatie van appartementen draagt als kostendrager bij aan de renovatie;
- Door realisatie van appartementen komt er een 'geluidswal' ten opzichte van de omliggende buurt.

Nadelen scenario 1

- Sloop van een redelijk nieuw gebouw (gezondheids-/zorgcentrum);
- Door aanpassing van de situatie kans op bezwaar vanuit de omgeving.

Kostenraming scenario 1

Onder de kostenraming van scenario 1 vallen de volgende onderdelen:

- Alle onderdelen renovatie incl. herstel achterstallig onderhoud;
- Realisatie extra multifunctionele ruimte van 80 m²;
- Sloop en nieuwbouw gezondheids-/zorgcentrum.

Wat?	Kostenraming
Achterstallig onderhoud dorps huis en gymzaal	€ 950.000
Vaste inrichting multifunctionele ruimte	€ 40.000
Plein	€ 180.000
	€ 85.000
Sloop en nieuwbouw gezondheids-/zorgcentrum	€ 795.000
Totaal scenario 1	€ 2.050.000

*Let op: de kostenraming is exclusief mogelijke kosten en opbrengsten van woningbouw

Exploitatie

In beide scenario's is er sprake van een verwachte "winst" van € 200,- in het 1^e jaar, zie onderstaand een samenvatting van de exploitatie.

Uitgaven

	Prognose
Onderhoud	€ 30.200
Energie en water	€ 7.900
Belastingen en verzekeringen	€ 9.100
Personeel en vrijwilligers	€ 24.250
Overig	€ 9.500
Inkoop horeca	€ 25.200
Teruggaaf verenigingen	€ 4.500
Afschrijving inventaris	€ 8.000
Totaal	€ 118.650
<i>Het resultaat is € 200</i>	

Inkomsten

	Prognose
Verhuur	€ 34.000
Horeca	€ 60.000
Bijdrage gemeente (incl. gym)	€ 24.850
Totaal	€ 118.850

5.4 Scenario 2

Beschrijving scenario 2

In scenario 2 wordt er een extra multifunctionele ruimte van circa 80 m² aan de gymzaal gebouwd. Een bypass zorgt voor de verbinding tussen deze ruimte en het dorps huis. Daarnaast vindt er gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het gezondheids-/zorgcentrum plaats om zicht op het water te realiseren. Ook in dit scenario is een flexibele overkapping op het plein van circa 40 m² te realiseren. In dit scenario is woningbouw op het gezondheids-/zorgcentrum niet mogelijk gezien de slechte fundering van het gezondheids-/zorgcentrum.

Verbeelding scenario 2



Voordelen scenario 2

- Het dorps huis wordt multifunctioneler;
- De extra multifunctionele ruimte biedt mogelijkheden om de routing in het gebouw aan te passen;
- Er is ruimte voor het realiseren van een horecafunctie;
- Er ontstaat een intieme sfeer op het plein met zicht op het water;
- De bouwkosten zijn circa 15% lager dan scenario 1.

Nadelen scenario 2

- Sloop van het gedeelte van het gezondheids-/zorgcentrum waar de installaties gesitueerd zijn;
- Geen optimaal zicht op het water;
- Het plein wordt kleiner;
- Geen mogelijkheid voor realisatie woningbouw door slechte fundering gezondheids-/zorgcentrum;
- Door aanpassing situatie kans op bezwaar vanuit de omgeving.

Kostenraming scenario 2

Onder de kostenraming van scenario 1 vallen de volgende onderdelen:

- Alle onderdelen renovatie incl. herstel achterstallig onderhoud;
- Realisatie extra multifunctionele ruimte van 80 m² en een verbindingsgang;
- Deel sloop en nieuwbouw gezondheids-/zorgcentrum.

Wat?	Kostenraming
Achterstallig onderhoud dorps huis en gymzaal	€ 950.000
Multifunctionele ruimte + bypass	€ 213.000
Vaste inrichting	€ 40.000
Plein	€ 85.000
Deel sloop en nieuwbouw gezondheids-/zorgcentrum	€ 407.000
Totaal scenario 2	€ 1.695.000

Exploitatie scenario 2

Het exploitatieresultaat in scenario 2 is nagenoeg gelijk aan dat van scenario 1.

5.5 Voorkeursscenario

De gebruikers van De Steiger hebben de voorkeur voor scenario 1. De redenen hiervoor zijn het open zicht op het water en de verbetering van de multifunctionaliteit van het dorps huis. Scenario 1 voldoet daarbij aan alle wensen van de gebruikers. Scenario 2 is niet uitgesloten, maar heeft niet de voorkeur. Dit komt doordat de multifunctionele ruimte niet in directe verbinding staat met het dorps huis, waardoor de routing niet optimaal is.

5.6 Kostendragers

Om de renovatie en de scenario's uit te werken zijn er kostendragers zoals subsidies en de woningbouw beschikbaar. In deze paragraaf zijn de mogelijkheden hiervoor uitgewerkt.

Beschikbare fondsen en subsidies

Er zijn verschillende landelijke fondsen en subsidies waar aanvragen voor gedaan kunnen worden. Een aanvraag kan gedaan worden zodra een concreet plan is uitgewerkt en daarover een definitief raadsbesluit is genomen. Omdat vooraf niet in te schatten is hoe groot de kans van slagen van de subsidieaanvraag is, is in dit haalbaarheidsonderzoek geen bedrag gekoppeld aan fondsen en subsidies. Onderstaand overzicht geeft mogelijke fondsen en subsidies weer. Het advies aan Stichting Dorps huisbeheer De Steiger is om een (no cure no pay)bureau in te schakelen die de subsidieaanvragen regelt.

Aanpassen gebouw	Jeugd	Cultuur	Sport	Senioren
- Oranje Fonds - VSB Fonds - Prins Bernhardfonds - Jantje Beton - Jan Smeet Award - Stg. Hulp naar onderzoek	- Nationaal Jeugdfonds - Jantje Beton	- Prins Bernhardfonds - VSB Fonds - BNG Cultuurparticipatie - Gravin van Bijland Stg. - Fonds 21	Jantje Beton	- Nationaal ouderen-fonds - RCOAK

BOSA Subsidie

De Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA) biedt de mogelijkheid voor een bijdrage van 30% van de totale kosten van de renovatie van de gymzaal. De renovatiekosten in het basisscenario en scenario 1 zijn geschat op € 160.000,-. Dit betekent een subsidiebijdrage van € 48.000,-. Voor scenario 2 wordt er rekening gehouden met € 206.000,- voor de renovatie van de gymzaal. Dit betekent een BOSA-subsidie van € 61.800,-. De Stichting Dorps huisbeheer De Steiger moet deze

subsidie aanvragen. Voor deze subsidie geldt een subsidieplafond. Het ministerie behandelt de verzoeken op volgorde van binnenkomst. Zodra het plafond is bereikt is er vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar een nieuw budget. Ervaring leert dat het subsidieplafond tot op heden in nog geen enkel jaar is bereikt.

Woningbouw

Bij de uitvoering van voorkeursscenario 1 zijn er woningen voorzien bovenop de nieuwbouw van het gezondheids-/zorgcentrum. Het voornemen is huurappartementen te realiseren en daarbij in te zetten op flexwonen met relatief kortlopende huurcontracten. De gemeente Halderberge verkent in de komende periode een (financieel) haalbare aanpak van deze woonvorm. De bouwkosten van de appartementen zijn geen onderdeel van de bouwkostenraming.

5.7 Stedenbouwkundige studie

De planologische en stedenbouwkundige haalbaarheid van de toekomstscenario's in deze rapportage zijn in opdracht van de gemeente Halderberge door stedenbouwkundig bureau Ten Bras Westinga beoordeeld. De studie concludeert dat het gewenste programma, inclusief de toevoeging van 4 woonappartementen goed mogelijk is op de locatie en zorgt voor een enorme verbetering van de (verblijfs)kwaliteit. Een planologische procedure is onvermijdbaar om de toekomstscenario's uit te kunnen voeren.

6. Vervolgstappen en risico's

6.1 Vervolgstappen

De uitkomsten en bevindingen van deze rapportage moeten:

- voorzien worden van een adequate financiële dekking door de gemeente;
- uitgewerkt worden voor een raadsvoorstel voor kredietvoting door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad dient een aanvraag voor een architect opgestart te worden die, op basis van het uiteindelijk gekozen scenario, de plannen verder uitwerkt en besteksklaar maakt.

Vervolgens dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Tegelijkertijd kan, indien noodzakelijk, een bestemmingsplanprocedure en aanpassing van de horecaverunning, doorlopen worden. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen kan de aanbestedingsprocedure opgestart worden voor het selecteren van een aannemer voor uitvoering van het (ver)bouwwerkzaamheden.

6.2 Risico's

Voor de renovatie van dorps huis De Steiger gelden enkele risico's. Deze zijn onderstaand beschreven:

- Omwonenden kunnen bezwaar hebben tegen de aanpassing van het dorps huis en gezondheids-/zorgcentrum. Zij kunnen bezwaar indienen tegen het bestemmingsplan (v.w.b. scenario 1) en/of het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit kan het proces vertragen. Dit wordt voorkomen door actief de buurt te informeren over de plannen;
- De exploitatieprognose van dorps huis De Steiger is in de eerste jaren negatief. De verwachting is dat de omzet jaarlijks groter wordt doordat de horecafunctie beter gaat draaien. Er is bij de prognose van aannames uitgegaan die mogelijk niet overeen kunnen komen met de werkelijkheid. Mogelijke beheersmaatregelen zijn het organiseren van meer activiteiten om extra inkomsten te genereren of een verhoging van de huur of horecaprijzen. Ook het zoeken van samenwerkingspartners of sponsors behoort tot de mogelijkheden;
- In scenario 1 is er sprake van woningbouw. Vanuit kopers of huurders kunnen klachten ontstaan over overlast van de activiteiten in het dorps huis en -plein. We zetten daarom in op een goede voorlichting over het wonen bij het dorps huis, zodat potentiële bewoners op de hoogte zijn van de gevolgen van het wonen bij het dorps huis.