

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 3 februari 2015

Agendapunt

Relatie met burgemeester en wethouders / registratienr.: 14.114531  
Datum besluit 23 december 2014  
Behandelaar E.A.M. Groot Antink  
Telefoonnr. 0224 – 210400  
Onderwerp voorstel m.b.t. herhuisvesting Zijper Museum  
Domein Sociaal Domein  
Registratienr. 15.000422

## Samenvatting

Op verzoek van uw gemeenteraad is in 2013 de verkoop van het voormalig gemeentehuis van Zijpe uitgesteld. Een onderzoek naar herontwikkeling van de locatie, onder regie van de gemeente werd gestart.

Het bestuur van de Stichting Zijper museum heeft een gewijzigd voorstel ingebracht, voor huisvesting in het Oostpaviljoen op het terrein van het voormalig gemeentehuis van Zijpe; dit voorstel kan op de volledige steun rekenen van de Dorpsraad Schagerbrug. Bovendien wordt met dit voorstel de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van het terrein van het voormalig gemeentehuis van Zijpe aan de Schagerweg niet verstoord. Deze opvatting wordt onderschreven door wat het Advies-en managementbureau Fund'm (Rapport onderzoek herhuisvesting Zijper museum van 2 juli 2012) heeft opgemerkt.

Wij stellen u voor om in te stemmen met het door het Zijper museum ingebrachte voorstel, waarna wij de herhuisvesting van het Zijper museum in het Oostpaviljoen en alle bijkomende zaken verder kunnen uitwerken.

## Voorgesteld besluit

1. te benoemen als nieuwe locatie voor de huisvesting van het Zijper museum het zogenaamde Oostpaviljoen gelegen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Zijpe;
2. in te stemmen met de verkoop van het zogenaamde Oostpaviljoen aan het Zijper museum voor € 135.000 **en de opbrengst te storten in de reserve maatschappelijk nut;**
3. aan het Zijper museum een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 108.500 voor de kosten van levering en de noodzakelijke aanpassingen aan het pand **en deze te dekken uit de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen;**
4. het Zijper museum de gelegenheid te geven om tot het moment van gereedkomen van de nieuwe huisvesting de gehele rechtervleugel van het voormalige gemeentehuis **tijdelijk als alternatieve huisvesting te gebruiken.**

## 1. Aanleiding

Voor u ligt het voorstel van het bestuur van de Stichting Zijper museum (hierna aangeduid als ZM) om de tweelaagse aanbouw van het voormalig gemeentehuis van Zijpe aan de Schagerweg, aangeduid als het Oostpaviljoen, in eigendom te verwerven als onderkomen voor haar museum. Alvorens dit voorstel, als eindresultaat van onze zoektocht, waarin wij samen met het ZM zijn opgetrokken, nader toe te lichten, willen wij onze belangrijkste bevindingen van deze zoektocht naar alternatieve locaties voor het Oostpaviljoen de revue laten passeren.

Na het verwerpen van het voorstel van de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zijpe om het ZM in het Oostpaviljoen onder te brengen is de herhuisvesting van het ZM in handen van ons college gelegd. De raad wilde dat ook nog andere huisvestingsmogelijkheden werden onderzocht, met name de Molenlocatie in 't Zand. In de discussie die vervolgens in de Commissie Samenleving op 8 april 2014 is gevoerd, met betrekking tot het Oostpaviljoen in relatie tot de herontwikkeling van de locatie aan de Schagerweg, is aan ons college opgedragen om in goed overleg met de besturen van de Stichtingen Behoud Korenmolen en het ZM onderzoek te doen naar alternatieve locaties.

Daarbij diende nog eens kritisch gekeken te worden naar de locatie, bezoekersaantallen, aanleiding en motivatie om zodoende tot een goed onderbouwd voorstel te komen.

Daarnaast werd aandacht gevraagd voor de waarde van de Oostpaviljoen en de rest van het perceel van het voormalige gemeentehuis van Zijpe, indien het ZM daar gehuisvest zou worden.

*Opmaken balans naar aanleiding van het onderzoek naar de alternatieve locaties voor het Oostpaviljoen :*

Als resultaat van het onderzoek naar herhuisvesting van het ZM resteren de volgende opties voor een alternatieve locatie voor het Oostpaviljoen:

1. Locatie voormalig bedrijfspand Ott (Grote Sloot 355 Schagerbrug)
2. Molenlocatie (Korenmolen van Zeeman aan de Parallelweg 33 't Zand)
3. Locatie hoofdgebouw voormalig gemeentehuis van Zijpe (gelegen aan de Schagerweg te Schagerbrug)

Overigens heeft het ZM zich meerdere malen uitgesproken tegen de Molenlocatie, hierop wordt in dit voorstel nog nader ingegaan.

Wat betreft de bezoekersaantallen kan worden opgemerkt dat deze in de afgelopen jaren variëren tussen de 1.000 en de 3.000 bezoekers met een enkele uitschieter naar beneden en naar boven. Gemiddeld over de laatste 10 jaar is er sprake van ca. 1.800 bezoekers per jaar.

#### Locatie Ott:

In de brief van het ZM van 4 december jl., die u als bijlage bij dit voorstel aantreft, wordt de locatie Ott aangeduid als tweede mogelijkheid. Hiermee wil het ZM de raad een tweede voor haar acceptabele mogelijkheid voorleggen voor het geval het Oostpaviljoen onverhoopt onvoldoende steunt krijgt.

Teneinde het pand van Ott te kunnen verwerven en geschikt te kunnen maken als museum zijn wel aanzienlijke investeringen noodzakelijk. Hiervoor heeft het ZM in eerdergenoemde brief een berekening gemaakt.

In deze berekening wordt uitgegaan van het beschikbaar stellen van een maximale gemeentelijke bijdrage van € 280.000,-. Dit bedrag komt overeen met het destijds door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zijpe, middels het raadsbesluit dd. 27 november 2012, gereserveerde budget voor herhuisvesting van het ZM. Bij deze locatie dient het ZM zelf een deel van de kosten te financieren, waarvoor een lening moet worden afgesloten, hetgeen leidt tot een toename van de exploitatielasten.

#### Locatie Korenmolen van Zeeman:

Voor het ZM zijn er geen nieuwe argumenten dan wel feiten boven water gekomen, die verandering zouden brengen in de door het ZM eerder uitgesproken voorkeuren voor de drie locaties.

Het ZM heeft zich meerdere malen uitgesproken tegen deze locatie, met name ingegeven door de onzekerheid over de realisatie van de plannen, de financiering en de termijn waarop een en ander zou kunnen worden uitgevoerd. Hierdoor blijft het ZM (en al haar vrijwilligers) nog veel langer in onzekerheid verkeren over de toekomst van het museum.

In lijn met het standpunt van het ZM is de Melchiorstichting (steunstichting van het ZM) niet bereid om voor deze optie op enigerlei wijze financieel bij te dragen in de bouw- en inrichtingskosten.

Naast de gesprekken met het ZM is ook overleg geweest met het bestuur van de Stichting Behoud Korenmolen van Zeeman (hierna SBKZ genoemd).

Hieruit kwam naar voren dat SBKZ wel kansen ziet (meer bezoekers, gezondere exploitatie, enzovoort) in een verplaatsing van het ZM naar de Molenlocatie 't Zand. Er is in beginsel toestemming om een

museum van 750 m2 te realiseren. Voortschrijdend inzicht van de heer Zeeman vergt, dat er extra 100 m2 bijkomt. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

In de brief van SKBZ van 15 november 2014 die u als bijlage bij dit voorstel aantreft, wordt uitgegaan van een maximale gemeentelijke bijdrage van € 280.000,-. In haar begroting houdt het SBKZ bovendien rekening met een (huur)opbrengst van € 22.500,- voor het gebruik door het ZM hetgeen in de exploitatiekosten van het ZM doorwerkt. Deze huurcomponent blijft bij de locatie Oostpaviljoen achterwege.

### Hoofdgebouw

Nadat de Dorpsraad aanvankelijk pleitbezorger was van vestiging van het museum in het hoofdgebouw, teneinde dit hoofdgebouw voor Schagerbrug te kunnen behouden, heeft de Dorpsraad op 18 december jl. laten weten dat zij na gesprekken met het ZM en de wethouders Blonk en Groot de verhuizing van het ZM naar het Oostpaviljoen steunt.

Hierbij heeft de Dorpsraad het volgende in overweging genomen:

- tegemoetkoming aan de wens van het bestuur van het ZM;
- het ZM al te lang op een nieuw onderkomen wacht en er op dit moment geen gelijkwaardig alternatief beschikbaar is;
- dat de vestiging van het museum in het Oostpaviljoen niet nadelig is voor nieuwe ontwikkelingen van, of op het terrein van het voormalig gemeentehuis;
- er op dit moment geen ontwikkelingsplannen zijn voor het gehele terrein (inclusief het Oostpaviljoen) die beter zouden zijn voor de leefbaarheid van Schagerbrug.

De hiervoor vermelde bevindingen hebben uiteindelijk geleid tot ons voorstel voor de keuze voor het Oostpaviljoen gelegen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Zijpe, zoals ingebracht door het ZM, waarop hierna nader wordt ingegaan. **Dit betekent dat het totale her te ontwikkelen perceel (1600 m2) kleiner wordt.**

## **2. Doelstelling en maatschappelijke effecten**

Doel van dit voorstel is om:

- Inzicht te geven in de resultaten van het onderzoek naar de herhuisvesting van het ZM.
- Inzicht te geven in de argumenten die ten grondslag hebben gelegen aan ons voorstel voor de keuze voor verkoop van het Oostpaviljoen aan het ZM. Waarbij niet alleen de eigen voorkeur van het ZM en de ondersteuning van het voorstel door de Dorpsraad Schagerbrug een rol hebben gespeeld, maar uitdrukkelijk is ook rekening gehouden met het aspect dat door ons voorstel toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen van het terrein van het voormalige gemeentehuis van Zijpe aan de Schagerweg niet worden verstoord.

## **3. Argumenten**

### **Inleiding**

Mede door de beschouwingen over de verschillende financieringswijzen met betrekking tot de besproken opties is bij het ZM het idee ontstaan om het Oostpaviljoen in eigendom te verwerven. Deze optie voegt aan de bestaande voordelen van het Oostpaviljoen een aantal nieuwe toe.

Deze locatie is de enige optie die op korte termijn een einde maakt aan een meer dan drie jaar durende zoektocht naar onderdak voor het ZM. Door zowel vrijwilligers als bestuur is de afgelopen periode als zeer belastend ervaren en daardoor dreigt het gevaar dat medewerkers afhaken. Zij zijn er, evenals ons, bovendien van overtuigd dat de keuze voor het Oostpaviljoen een optimale oplossing vormt, gelet op wat het pand biedt en wat het kost.

### **Beschrijving voorstel:**

Ons voorstel luidt als volgt: het ZM koopt het Oostpaviljoen met omliggend terrein, samen ter grootte van ca. 1600 m2, dit is 8% van de totale oppervlakte (20.095 m2) van het terrein gelegen aan de Schagerweg. Wil er geen sprake zijn van staatsteun dient de totale gemeentelijke bijdrage onder de norm van € 200.000,- te blijven (de-minimis vrijstelling Europese regelgeving staatsteun). Vanwege het

risico van staatsteun is het belang voor zowel de gemeente als het ZM groter om de lagere verkoopprijs te accepteren ten opzichte van de veel hogere kosten voor een andere locatie en die daarmee niet haalbaar lijkt. Een prijs van € 135.000 is redelijk ten opzichte van de taxatiewaarde en leidt niet tot ongeoorloofde staatssteun.

Rekening houdend met de door Fund'm geschatte € 50.000,- aan inrichtingskosten, kan de totale bijdrage van de Melchiorstichting, die als steunstichting gelieerd is aan het ZM, worden berekend op een bedrag van € 185.000.

Het ZM heeft gevraagd de bijkomende kosten van levering van het pand, zijnde circa € 13.500, voor rekening van de gemeente te nemen.

Tevens heeft het ZM gevraagd de wegvallende bijdrage van de Melchiorstichting voor de andere noodzakelijke kosten te compenseren. In totaal gaat het hierbij om een bedrag van € 95.000. Het betreft de aanpassingen die nodig zijn om het pand als separaat gebouw met een eigen entree en een eigen aansluiting op de nutsvoorzieningen te kunnen gebruiken. Het ZM schat in dit voor € 70.000 te kunnen realiseren.

Daar komen nog twee belangrijke uitgaven bij, namelijk voor aanschaf/installatie van een liftvoorziening en zonnepanelen. Een lift is nodig om de eerste verdieping toegankelijke te maken voor rolstoelgebruikers. Met de aanleg van zonnepanelen wil het ZM de energiekosten omlaag brengen om daarmee de exploitatie sluitend te kunnen krijgen. Beide laatste voorzieningen ingeschat op € 25.000. In totaal gaat het dus om een bedrag van € 108.500.

Hiervoor doet het ZM een beroep op de door de gemeente voor herhuisvesting van het museum gereserveerde € 280.000. Deze opzet levert des gemeente een besparing op van € 171.500. Aansluitend wordt voorgesteld om de gemeentelijke bijdrage in de herhuisvesting van het ZM te maximaliseren op € 108.500,-, exclusief de jaarlijkse bijdrage in de exploitatielasten van maximaal € 22.500,-. Dit betekent dat alle extra inrichtingskosten en andere eventueel bijkomende kosten voor rekening van het ZM komen.

#### **Argumenten voor de keuze van de verkoop van Oostpaviljoen aan het ZM als eerste optie zijn:**

- het voor de verkoop van het Oostpaviljoen benodigde terrein zodanig is gelegen dat het heel goed afgezonderd kan worden van de rest van de kavel. Het gebruik van het Oostpaviljoen door het ZM zal de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van het overige terrein - dat altijd nog een omvang heeft van 18495 m<sup>2</sup> – geenszins verstoren. Deze opvatting wordt onderschreven door wat het Advies-en managementbureau Fund'm (Rapport onderzoek herhuisvesting ZM van 2 juli 2012) heeft opgemerkt.
- het gebouw is gerealiseerd in 2003 en verkeert in goede -en duurzame staat;
- het gebouw heeft een totaal oppervlakte van 715 m<sup>2</sup> (535 m<sup>2</sup> vereist) en biedt daarmee extra mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van het museum;
- de verschillende ruimtes beschikken al over voorzieningen voor klimaatbeheersing inclusief koeling;
- het gebouw bezit een archiefruimte;
- het gebouw heeft rondom rolluiken en beschikt dus al over de voor de expositieruimtes en depots benodigde zonwering;
- het gebouw heeft een inbraakwerende en brandveilige ruimte;
- het gebouw leent zich uitstekend voor het toepassen van zonnepanelen om daarmee de energiekosten te reduceren. Het ZM wil zo ook een bijdrage leveren aan de door de gemeente beoogde verduurzaming van de energieopwekking;
- werkzaamheden die nodig zijn om het gebouw in te richten als museum zijn voor een deel van dien aard dat de vrijwilligers van het museum daarbij kunnen helpen;
- de verkoop van het Oostpaviljoen past bij de trend waarin de gemeente gebouwen aan derden afstoot;
- alle hier genoemde alternatieven, ook de Molenlocatie, zullen volgens het ZM:
  - een hogere investering van de gemeente vragen (voor een pand dat geheel of gedeeltelijk eigendom is van een andere partij) (daarbij moet bij de Molenlocatie ook rekening worden met een huurcomponent dat van invloed is op de exploitatielasten van een veel langere realisatietijd vergen (waardoor het museum al die tijd noodgedwongen blijft waar het nu is, d.w.z. op een locatie die een blokkade vormt voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van het gehele terrein;
  - voor een nog langer voortdurende onzekerheid zorgen bij bestuur en vrijwilligers van het ZM.

## 4. Financiën

Er is door de voormalige gemeenteraad van Zijpe middels het raadsbesluit d.d. 27 november 2012 een budget gereserveerd van maximaal € 280.000,- voor de herhuisvesting van het museum hetgeen vanuit de bestaande voorzieningen gemeentelijke gebouwen (€ 200.000) en de verwachte verkoopopbrengst van het voormalige gemeentehuis (€ 80.000) wordt gedekt.

Daarnaast is een bijdrage in de jaarlijkse exploitatielasten opgenomen van maximaal € 22.500, (onderdeel van de in de begroting opgenomen stelpost voor de uitvoering van het coalitieakkoord) Op basis van het door de toenmalige gemeente Zijpe met het ZM afgesloten convenant is er een verplichting aangegaan voor de instandhouding van het ZM voor 10 jaar (tot 2023). Het onderhoud zal bij het ZM zelf komen te liggen, zodat de gemeente in ieder geval geen onderhoudskosten heeft. Op basis van het te zijner tijd door het ZM ingediende financieel overzicht, waarbij inzicht wordt gegeven in de werkelijke exploitatielasten, wordt de bijdrage in de exploitatielasten definitief vastgesteld.

Van oudsher ontvangt het ZM reeds een subsidie bedoeld als bijdrage in de kosten die verband houden met onder meer het beheer en het tentoonstellen van de museumcollectie ter hoogte van € 6.826. In het kader van het nieuwe subsidiebeleid en de daarmee verband houdende bezuinigingen, is besloten deze subsidie met 10% te verlagen.

In het voorstel van het ZM gaat zij uit van een benodigd budget van de gemeente van in totaal € 108.500. Daarmee wordt in principe een bedrag bespaard van €171.500. Zoals hiervoor aangegeven, stellen wij voor om de gemeentelijke bijdrage te maximaliseren op € 108.500. Dit betekent dat alle extra inrichtingskosten en eventueel andere bijkomende kosten voor rekening van het ZM komen.

Bij andere locaties dan de locatie gemeentehuis Schagerbrug liggen de daadwerkelijk kosten (aanzienlijk) hoger dan het door de gemeente gereserveerde budget van € 280.000. De rest van de kosten zal moeten worden betaald uit diverse andere bronnen (subsidies, bijdragen van derden), die voor zover bekend nog niet rond zijn. Een keuze voor één van de andere opties, Ott of de Molenlocatie 't Zand, is dus - onder voorbehoud van het rond krijgen van de gehele financiering - een duurder alternatief, waarover nog onduidelijkheid bestaat.

### Resume

- Het ZM koopt het Oost-paviljoen voor € 135.000.
- Het ZM krijgt een eenmalige subsidie van € 108.500 voor de noodzakelijke aanpassingen.
- Het ZM ontvangt een subsidie van € 6.143 voor haar activiteiten en maximaal € 22.500 voor de exploitatielasten van het onderkomen, met uitsluiting van de huurlasten en/of rente-en aflossingslasten.

### Staatssteun

De bijdrage aan het Zijper museum mag in drie jaar niet meer bedragen dan € 200.000 om te voldoen aan de " De-minimisregeling" met betrekking tot staatssteun. Wanneer uitgegaan wordt van een afschrijvingstermijn van vijf jaar over de eenmalige bijdrage van de gemeente, wordt hieraan sowieso voldaan en is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

De waardevermindering van de totale kavel door verkoop van het Oostpaviljoen is als volgt te benaderen. De waarde is te berekenen op 1000 m2 uitgeefbare grond (€ 200 m2) en 600 m2 overig (€ 35 m2). Dit komt uit op een totaal van € 221.000,-.. Dit gaat dan uit van een woonbestemming terwijl het Oostpaviljoen nu met de huidige maatschappelijke bestemming verkocht wordt.

## 5. Risico's

- De consequentie van het voorgestelde besluit is dat bij de herontwikkeling van de locatie van het gemeentehuis de kavel niet geheel vrij is van gebruik. Gezien de ligging van het Oostpaviljoen in de hoek van de kavel is deze belemmering acceptabel. De rest van het perceel (ruim 18.000 m<sup>2</sup>) is namelijk nog prima te gebruiken voor een herontwikkeling.
- Het ZM gaat in haar brief van 4 december jl. er van uit dat het ZM gebruik kan blijven maken van de bestaande parkeervoorziening zolang het overig terrein verder nog niet is ontwikkeld. Voorts neemt het ZM aan dat bij het aanleggen van nieuwe straten ook hun parkeervoorziening verplaatst wordt zonder financiële consequenties voor het museum.
- Ook acht het ZM het voor de zichtbaarheid van het museum vanaf de Schagerweg noodzakelijk dat de bestaande bebossing daarop wordt aangepast door de gemeente.
- Zolang het terrein nog niet verder wordt ontwikkeld kan het ZM gebruik maken van de bestaande parkeervoorziening en toegangsweg.
- Wel zal bij een eventuele herontwikkeling van het overige terrein in de planvorming moeten worden meegenomen dat ook het perceel met het Oostpaviljoen weer wordt ontsloten en van parkeerplaatsen wordt voorzien.

## 6. Juridische aspecten

Op het moment dat er overgegaan wordt tot verkoop van het Oostpaviljoen aan het ZM, dient speculatie met het perceel te worden voorkomen. Als het ZM met de activiteiten stopt en wordt opgeheven, dan dient het pand met ondergrond als eerste aan de gemeente te worden aangeboden voor het oorspronkelijke aankoopbedrag. Dit betekent dat in de overdrachtsakte het recht van eerste koop ten behoeve van de gemeente dient te worden opgenomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen



## Raadsbesluit

### De raad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 december 2014, nr. ;

gezien het advies van de commissie Samenleving d.d. 13 januari 2015;

### besluit:

1. te benoemen als nieuwe locatie voor de huisvesting van het Zijper museum het zogenaamde Oostpaviljoen gelegen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Zijpe;
2. in te stemmen met de verkoop van het zogenaamde Oostpaviljoen aan het Zijper museum voor € 135.000 **en de opbrengst te storten in de reserve maatschappelijk nut;**
3. aan het Zijper museum een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 108.500 voor de kosten van levering en de noodzakelijke aanpassingen aan het pand **en deze te dekken uit de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen;**
4. het Zijper museum de gelegenheid te geven om tot het moment van gereedkomen van de nieuwe huisvesting de gehele rechtervleugel van het voormalige gemeentehuis **tijdelijk als alternatieve huisvesting te gebruiken.**

Aldus besloten in de vergadering van: 3 februari 2015.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

voorzitter

Mevrouw E. Zwagerman

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen