

# **Verkenning maatschappelijk vastgoed op de voorzijde van de Prins Bernard Hoeve**

## **Inleiding**

Wat voor gemeente wil de gemeente Tynaarlo zijn? Een brede vraag die zowel het college van B&W, de gemeenteraad, als haar inwoners kunnen beantwoorden. In ieder geval 'Sociaal, Duurzaam en Verbindend', schreef het college van B&W in het voorjaar van 2022 in het coalitieakkoord. Maar, hoe bereik je dat?

Bijvoorbeeld door bruisende dorpskernen te creëren. Een belangrijke functie van dorpskernen, en dus ook zeker die van Zuidlaren, is voor het college van B&W het bij elkaar brengen van mensen. Mensen van verschillende leeftijd, van kind tot oudere, maar ook van verschillende herkomst en met verschillende achtergronden. Mensen die al hun hele leven in Zuidlaren wonen, mensen die hier net zijn komen wonen en mensen die hier toevallig op bezoek zijn. Daarvoor heb je een mix aan functies nodig, zoals een bibliotheek voor het lenen van boeken en het opdoen van kennis, maar tegelijkertijd ook ruimte voor een toneelgroep of een klaverjasclub. En wat te denken van een schilderclub of yogaklas? Er is elke avond wat te doen. Het bruist in Zuidlaren! Dát is ons uitgangspunt.

Maar, dan nogmaals de vraag: hoe bereik je dat dan? Hiertoe wordt in 2023 nog het Accommodatiebeleid (AB) 2.0 ontwikkeld, een beleid voor de hele gemeente Tynaarlo. De hierin opgenomen uitgangspunten leiden tot het afwegingskader voor de inzet, ontwikkeling en gebruik van (maatschappelijke) accommodaties binnen de gemeente. Deze accommodaties bevatten bijvoorbeeld bibliotheken, zwembaden, dansscholen en cursusruimten. Functies die zorgen voor bruisende dorpskernen en voor gemêleerde doelgroepen, dus.

## **We wachten voor de centrumontwikkeling Zuidlaren niet op het AB 2.0. Waarom niet?**

Het is goed dat dit AB 2.0 ontwikkeld wordt, maar voor de invulling van de voorzijde van het voormalige terrein van de Prins Bernard Hoeve komt het te laat. Immers: wij leggen aan uw raad in de zomer van 2023 een volumestudie voor, inclusief een gebouw voor het huisvesten van maatschappelijk vastgoed. Het is noodzakelijk dan ook te onderbouwen hoeveel m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed de volumestudie die voorligt herbergt, en waarom. In het belang van de voortgang van het proces voor de Centrumontwikkeling Zuidlaren, vindt u hier daarom een verkenning voor de inzet van het maatschappelijk vastgoed op de Voorzijde PBH die aansluit bij het nog vast te stellen AB 2.0.

Er zijn daarnaast nog verscheidene redenen waarom wij het voor dit project niet wenselijk vinden te wachten op het afgeronde AB 2.0:

- Volgens de planning start, na instemming van de raad op de volumestudie, in Q3-2023 het opstellen van het bestemmingsplan. Daarvoor is het noodzakelijk dat bekend is wat de maximale omvang moet zijn van de voorziening;
- Het te ontwikkelen gemeentelijk vastgoed is een onderdeel van dit plan en vraagt om de zelfde snelheid in besluitvorming en uitvoering;

- Huidig in gebruik zijnde gemeentelijk vastgoed in Zuidlaren is niet passend, verouderd en verre van duurzaam.

### **Welke maatschappelijke functies komen er wat het college van B&W betreft op de PBH?**

Zoals gezegd: we willen dat Zuidlaren bruist! Dat maakt een scala aan verschillende functies nodig. Het mooie is, dat er in Zuidlaren al veel te beleven valt en aan maatschappelijke functies aangeboden wordt. Wij denken dat het bundelen van deze functies in één accommodatie een positieve invloed heeft op het gebruik ervan door Zuidlaarders en op onderlinge verbinding en kennismaking van inwoners. Daarnaast kunnen we, door het verouderde vastgoed waarin sommige functies nu gehuisvest zijn te vervangen door een accommodatie op de PBH, ook op het gebied van duurzaamheid een stap vooruit zetten.

Uitgaande van de wensen die het college van B&W heeft voor een accommodatie met een maatschappelijke functie op de Voorzijde PBH en kijkend naar de huidige functies die in Zuidlaren ge(her)huisvest moeten worden, is het uitgangspunt voor de *voorlopige* invulling van dit maatschappelijk vastgoed als volgt:

- Een deel van de functies die nu gebruik maken van MFC de Ludinge in Zuidlaren, waaronder ook het sociale team van de gemeente
- De bibliotheek die nu gevestigd is aan de Middenstraat in Zuidlaren, inclusief andere gebruikers van dit pand
- (Mogelijk) nieuw te ontwikkelen maatschappelijke functie (dorps/cultuurhuis)

Voor alle gebruikersgroepen geldt dat ze een bijdrage leveren aan de samenleving en verbindende en sociale functie hebben. Huisvesting op een zichtlocatie, zoals de Voorzijde PBH, kan een positieve invloed hebben op de populatie gebruikers en de onderlinge verbondenheid van Zuidlaarders.

### **Hoeveel m<sup>2</sup> BVO is hiervoor nodig?**

Een inventarisatie van de afdeling Vastgoed van de gemeente Tynaarlo wijst uit dat alle gewenste functies een gezamenlijke maximale capaciteitsbehoefte hebben van 1.000 m<sup>2</sup> BVO. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de huidige gebruikers van de Ludinge en de bibliotheek Middenstraat.

In de volumestudie van het project PBH voorzijde wordt daarom rekening gehouden met deze behoefte van 1.000 m<sup>2</sup> BVO. De BVO kan naar beneden worden bijgesteld wanneer er in de loop van het project wijzigingen plaatsvinden in de functies die een plek moeten krijgen in het te realiseren gebouw. Om ruimte te houden de BVO eventueel ook naar boven bij te kunnen stellen, wordt onderzocht om het vastgoed dat nu in de volumestudie als 'horeca' bestemd is, een dubbele bestemming te geven. Door dit vastgoed ook als maatschappelijk vast goed te bestemmen, blijft de mogelijkheid om de BVO voor de maatschappelijke functie naar boven bij te stellen.

## **BIJLAGE 1**

### **Verkenning maatschappelijk vastgoed op de voorzijde van de Prins Bernhard Hoeve**

Momenteel exploiteert de gemeente MFC De Ludinge (kortweg De Ludinge genoemd) en het gebouw van de Bibliotheek aan de Middenstraat (kortweg De Middenstraat genoemd). In beide gebouwen moet flink geïnvesteerd worden om deze te laten voldoen aan de huidige eisen en aan de gemeentelijke ambities van duurzaamheid.

MFC De Ludinge is 744 m<sup>2</sup> BVO plus een gymzaal van 534 m<sup>2</sup> BVO met als bouwjaar 1967. De MFC heeft een dorpshuisfunctie dat huisvesting biedt aan de o.a. De Volksuniversiteit, onze eigen sociale teams en verschillende verenigingen en clubjes, zie onderaan deze bijlage voor een lijst met alle gebruikers. In het project accommodatiebeleid Zuidlaren is door het college besloten dat de gymzaal na gereed komen van de gymzalen “Centrum” en “Westlaren” buiten gebruik gesteld wordt. Ook is besloten dat de MFC de Ludinge gesloten wordt en samen met de gymzaal in één keer gesloopt wordt. In de planning zal dit medio 2025-2026 zijn.

De bibliotheek Middenstraat is 1.078 m<sup>2</sup> BVO met als bouwjaar 1977. Dit gebouw huisvest momenteel de bibliotheek, de historische vereniging Zuidlaren en Neie Noaber. Met de bibliotheek is bij overname van het gebouw de afspraak gemaakt dat zij na interne verbouwing teruggaat in gebruiksoppervlakte naar 200 m<sup>2</sup> en in de vrijkomende ruimte een extra huurder komt. Ook dit gebouw is sterk gedateerd en moet naast intern verbouwd ook verduurzaamd worden.

De verwachting is dat, op basis van het AB 2.0, niet alle huidige functies van de Ludinge mee zullen gaan naar de nieuwe locatie op de PBH. Daarnaast is het huidige gebouw van de Ludinge ingericht als school, met klaslokalen, die niet altijd passen bij het gebruik en feitelijk te groot zijn. Als laatste zien we voordeel in het gezamenlijk gebruik van ruimten door de bibliotheek en de verschillende functies van de Ludinge. Door de realisatie van de nieuwbouw die past bij de functies en efficiënter gebruik van de verschillende ruimten, is de verwachting dat de totale ruimtebehoefte ten opzichte van de huidige af neemt.

Programmatisch denken we met ca 1.000 m<sup>2</sup> BVO (ongeveer 200 m<sup>2</sup> VVO bieb, 600 m<sup>2</sup> VVO dorpshuis en 200 m<sup>2</sup> algemene voorzieningen en constructie) op de voorzijde van de PBH een duurzaam en goed exploiteerbaar gebouw met verscheidene maatschappelijke functies te kunnen neerzetten.

## **Gebruikers MFC Ludinge**

Volgens opgave maken onderstaande organisaties in meer of mindere mate gebruik van MFC De Ludinge. Gebruikers zijn niet beoordeeld aan de hand van het sociaal beleid en gerangschikt op alfabetisch volgorde:

- Algemene Huurdersvereniging Woon Zuidlaren
- Belbus Zuidlaren
- Buurtvereniging Noorder-es
- Cosis de Bantinge
- Creatief Mediteren
- Different Stuff/Kunstacademie-online
- Druyoga
- FNV
- Gemeente Tynaarlo sociale team
- Gitaarles Bert Heikema
- Groei en Bloei
- Highland dancing
- Historisch Vereniging Zuidlaren
- IVN
- Jeugdbescherming Noord
- Judith Lange
- Kaartclub maandag en donderdag
- Kentalis
- Kracht van de Adem
- Leenakkersweg
- Leeskring
- Lentis
- Line Dance
- Neie Naaber/Tinten o.a.Meer bewegen voor ouderen
- OBS de Schuthoek
- Oefentherapie Zuidlaren
- Pianoles Middelbroek
- Post NL AP-Team-Area Noordoost
- Mindfulness, Praktijk De Jong
- Reclassering 059 LDH Noordnederland
- RGM Nederland
- Rijbewijskeuring
- Rode Kruis
- Rollend Raadsel
- Ros Theater en Musical School Drenthe
- RSG Zuidlaren

- Schilderen Y. Tamminga
- Sennzi
- Stationsweg
- Stichting Modanka
- Suiz Zuidlaren
- Tai chi QiFlow
- The art of living
- Univé
- Veilig verkeer Nederland
- Volksuniversiteit Zuidlaren
- Volkstuinen Zuid-es
- Vrouwen van Nu
- Werkplein Drentsche Aa
- Woonborg
- Yoga Pilates Karka
- Yoga Praktijk-Bloei
- Yogales Hettie Willemsen
- Zangkoor Kleinoot