

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B27
Onderwerp:	Toekomstplan Orientalis
Datum B&W-vergadering:	19 maart 2019
Datum raadsvergadering:	25 april 2019
Datum carrousel:	11 april 2019
Portefeuillehouder:	E.S.S. Visser
Ambtenaar:	H.J.I. Verouden
e-mailadres:	h.verouden@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-70251
Documentnummer:	VB/Raad/19/00798

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Haalbaarheid te onderzoeken van bebouwing van het huidige parkeerterrein en parkeren mogelijk te maken aan de Monsigneur Suyslaan;
2. Haalbaarheid van ca 40 vakantiewoningen op de locatie van de Syrische boerderij te onderzoeken;
3. € 570.000 reserveren voor museumpark Orientalis en hiervan € 245.500 betaalbaar te stellen onder nader uit te werken voorwaarden;
4. Het bedrag van € 570.000 uit de algemene reserve te halen en het gedeelte dat we nu niet betaalbaar stellen op te nemen in de reserve lopende projecten.

Inleiding

Met een informatienota (VB/Raad/18/00688) bent u 8 november 2018 geïnformeerd over de afwikkeling van de subsidieverlening en over het concept-ondernemingsplan. Inmiddels is er een definitief 'Toekomstplan 2018 – 2022' ontvangen. Aan de gemeente wordt een bijdrage gevraagd om het museumpark een meer solide basis te bieden om vervolgens door te ontwikkelen naar een museumpark dat weer jaren vooruit kan en zodoende een belangrijke bijdrage levert aan onze toeristische ambities. Het behoud van erfgoed speelt hierbij een nadrukkelijke rol.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de plannen wordt verwezen naar de bijlagen en ook de begeleidende brief bij de plannen. In deze brief worden de plannen samengevat weergegeven.

Er worden in het toekomstplan drie scenario's geschetst;

Snelkookpan: Nieuwbouw hoofgebouw in 2020 gereed: wij schatten is dat dat niet haalbaar is.
Zevengangenmenu: hierin wordt stapsgewijs gewerkt, eerst de basis, daarna het totaal.
Grondverf: Dat is niets minder dan enkel een gemeentelijke investering.

Het scenario 'Zevengangenmenu' is het meest realistische programma. In deze advisering gaan we dan ook alleen hier van uit.

Met de medewerking die nu gevraagd wordt de basis op orde wordt gebracht. Hieronder wordt verstaan:

- Investerings in gebouwen;
- Marketing tools ontwikkelen;
- Verbeteren terreininrichting;
- Invulling directie/uitwerking museale concept.

Het bovenstaande is nodig om te komen tot een verder uitgewerkt plan dat als onderbouwing dient voor de definitieve subsidieaanvragen aan rijk, provincie en andere organisaties / instellingen.

De gevraagde medewerking beslaat meerdere aspecten: planologie, ondersteuning in proces en subsidie.

Beoogd effect

In woorden en daden het museum ondersteunen zodat het behouden kan blijven.

Argumenten

1.1 Geeft dekking voor de kosten van de plannen

Orientalis heeft aangegeven dat als bebouwing van het parkeerterrein gerealiseerd kan worden, dan de dekking voor het grootste gedeelte van de plannen is bereikt. De gemeentelijke bijdrage kan dan terugbetaald worden.

Het huidige parkeerterrein wordt dan verplaatst naar weerszijden van de Monsigneur Suyslaan. Over beide aspecten kan gezegd worden dat wij hier in principe niet afwijzend tegenover staan, maar veel is er nog onduidelijk. De haalbaarheid moet nog blijken. Dat we nu aangeven dat de haalbaarheid nader kan worden onderzocht betekent niet dat wij al een principestandpunt hebben ingenomen.

Deze vraag is al eerder gesteld en toen is gewezen op planologische bezwaren en hebben we gesteld dat we hiermee nogmaals aan de slag willen, indien op voorhand duidelijk is dat dit kan rekenen op draagvlak uit de omgeving. Op 27 februari 2019 is gesproken met drie buurtbewoners en uit dit gesprek blijkt dat men het museum in principe een warm hart toedraagt, maar het nut/noodzaak van de bebouwing nog niet inziet, omdat er nog zoveel onzeker is ten aanzien van de totale herontwikkeling.

2.1 Vergroten toeristisch product en tegelijk inkomsten voor museum.

Gevraagd wordt om planologisch medewerking te verlenen aan de realisatie van ca 40 vakantiewoningen op de locatie van de Syrische boerderij. Deze vakantiewoningen blijven verbonden met Orientalis, maar krijgen een eigen toegang vanaf de Meerwijkstraan.

Nog niet duidelijk is hoe dit themagewijs verbonden kan blijven met Orientalis. Een louter zelfstandig parkje biedt anders dan financieel geen bijdrage aan het museale concept en zal geen nieuwe doelgroepen trekken. Dit moet nog overtuigend worden uitgewerkt.

Ten aanzien van de voorgestelde opbrengsten uit de vakantiewoningen merken wij op dat wij deze als te ruim voorgesteld zien. In de voorgestelde exploitatie van het museum gaan deze woningen pas renderen nadat de nieuwbouw gereed is. Het rendement draagt dus niet bij aan de investeringskosten voor de nieuwbouw. Maar draagt daarna wel bij aan een positieve exploitatie.

3.1 Door subsidie wordt basis op orde gebracht

Er is geld nodig om het concept verder uit te werken en de basis op orde te brengen. Daar is ook personele capaciteit voor nodig. Hier gaan duidelijk de kosten voor de baat uit. De laatste jaren is met veel kunst en vliegwerk het museum overeind gehouden. Dit met zeer beperkte menskracht. Hiervoor bestaat veel waardering, maar ook het besef dat met de huidige organisatie niet verwacht kan worden dat zonder een flinke impuls er een definitief en volledig uitgewerkt plan kan komen.

Om de basis op orde te brengen (fase 1 zoals hierboven beschreven) vraagt Orientalis € 570.000. Op pagina 13 van het plan wordt nader ingegaan op dit bedrag (althans het grootste gedeelte). In latere gesprekken heeft Orientalis een en ander nog verduidelijkt, waardoor het er als volgt uit ziet:

Gebouwen updaten/installaties/beveiliging/infra/toegankelijkheid	€ 75.000
Marketing/website/beursstand/ontwikkeling verhaallijnen	€ 80.000
Terreininrichting /dieronderkomens/speeltuin/meubilair	€ 310.000
Directie nieuw, voor een jaar, vrijspelen projectleiding	€ 65.000
Verleggen kassa naar hoofdgebouw	€ 40.000
Totaal	€ 570.000

Er is nu een aantal opties:

1. Niets doen;
2. Alles gefaseerd toekennen;
3. Geheel toekennen met een eis van co-financiering;
4. Gedeeltelijk toekennen met een eis van co-financiering,
5. Of gedeeltelijk toekennen.

Wij willen het museum ondersteunen in een sprong voorwaarts. Doen we niets, dan dreigt sluiting van een museum met al het erfgoed alwaar jaarlijks 70.000 bezoekers op af komen. We vinden dit eigenlijk geen optie. Alles meteen toekennen vinden wij ook een brug te ver. Er zijn nog vele onzekerheden van verschillende aard (museale visie/planologische mogelijkheden/financiering). Er is nu geen zicht op mede financiers, anders dan de bestaande. Nu deze eis op tafel leggen helpt het museum niet, terwijl de urgentie hoog is.

Wij stellen voor het totale bedrag te reserveren, maar nu slechts gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Wij zijn van mening dat de focus moet liggen op verdere uitwerking van de museale visie. Dat moet immers de ruggengraat gaan vormen van het park. En niet allerlei nevenzaken.

De verhaallijnen moeten worden uitgewerkt, zodat er geloof gaat ontstaan in het museale wezen. Daar willen we graag aan bijdragen. Nu volledig bijdragen aan gebouwen, terreininrichting en marketing vinden we te vroeg. Immers kan je de marketing pas gaan opstellen als het product is uitgewerkt/ontwikkeld, en ga je het terrein definitief inrichten als de museale visie gereed is.

Gebouwen updaten/installaties/beveiliging/infra/toegankelijkheid	€ 75.000
--	----------

Hiervan de helft (€ 37.500) beschikbaar stellen, hoogst noodzakelijke en waarvan je weet dat dat in elke te ontwikkelen variant van pas komt. Hierbij de nadruk te leggen op de doelgroep Zorgeloos op vakantie.

Marketing/website/beursstand/ontwikkeling verhaallijnen	€ 80.000
---	----------

Hiervan de helft (€ 40.000) beschikbaar stellen. De verhaallijnen moeten er eerst komen, het is nu nog te vroeg voor ontwikkeling website, beursstands etc. We stellen dus nog geen geld beschikbaar voor marketing.

Terreininrichting /dieronderkomens/speeltuin/meubilair	€ 310.000
--	-----------

Ook hiervoor geldt dat wij van mening zijn dat dit pas kan worden uitgevoerd als het totale plan duidelijk is. Omdat we ook zien dat er veel achterstallig werk is, stellen we voor 1/3 deel (103.000) beschikbaar te stellen.

Directie nieuw, voor een jaar, vrijspelen projectleiding	€ 65.000
--	----------

Directie/kwartiermaker, hiervoor moet iemand beschikbaar zijn, aanvullend op huidig bestuur. We stellen voor hierin geheel mee te gaan.

Verleggen kassa naar hoofdgebouw	€ 40.000
----------------------------------	----------

Dit wijzen wij af. Wij begrijpen niet goed waarom dit moet worden uitgevoerd vooruitlopend op de totale verbouwing van het hoofdgebouw. Daarnaast vinden we het prematuur, omdat het totale plan nog moet worden uitgewerkt, waarbij de totale inrichting van het gehele terrein een belangrijke rol speelt, en dus ook de ligging van de horeca, al dan niet op het museale terrein dan wel zelfstandig. We vinden het niet verstandig om op dit punt onomkeerbare stappen te zetten.

Samengevat beschikbaar te stellen:

Gebouwen updaten/installaties/beveiliging/infra/toegankelijkheid	€ 37.500
Ontwikkeling verhaallijnen	€ 40.000
Terreininrichting /dieronderkomens/speeltuin/meubilair	€ 103.000
Directie nieuw, voor een jaar, vrijspelen projectleiding	€ 65.000

Totaal betaalbaar stellen	€ 245.500
Voorlopig afwijzen subsidieverzoek (reserveren voor fase II?)	€ 324.500

De beschikbaar te stellen bedragen worden geoormerkt. Er wordt dus niet één bedrag beschikbaar gesteld. Resultaten moeten concreet omschreven zijn evenals de termijn waarbinnen de resultaten worden bereikt, en hierover wordt achteraf middels een projectboekhouding verantwoording afgelegd.

Het te reserveren bedrag wordt pas betaalbaar gesteld na goedkeuring door uw raad. Op dit moment is niet helemaal duidelijk onder welke condities dat dan zal zijn, maar we kunnen ons voorstellen dat dat op een moment is dat er meer concrete duidelijkheid is over het totale plan, in combinatie met medefinanciers. Te zijner tijd wordt uw raad hierover geadviseerd en kunt u besluiten tot beschikbaarstelling van het restant of een gedeelte daarvan.

3.2 Krachtig signaal is nu noodzakelijk

Bij de kanttekeningen is aangegeven dat de huidige directie gaat stoppen. De raad van Toezicht ziet zich voor het probleem gesteld dat er een nieuwe directeur moet worden geworven, hetgeen geld gaat kosten. Deze nieuwe persoon moet enig perspectief geboden kunnen worden. Immers moet de nieuwe directie de plannen wel kunnen uitwerken en verder brengen.

3.3 Basis gelegd voor het plan zelf (fase 2)

Als de basis op orde is, dan kan fase 2 in uitvoering worden genomen. In het museumpark wordt dan ruim 2 mln geïnvesteerd. Het hoofdgebouw wordt een poortgebouw van ongekende allure. Dit gebouw wordt op zich zelf al een trekker. Hiermee is een investering gemoeid van 1,6 mln. Het experienceprogramma 'Circle of Life' kost in de uitwerking ruim 0.5 mln.

Maar ook de begraafplaats gaat ongeveer een 0.5 mln investeren, onder andere in nieuwbouw van een zaal, de begraafplaats, maar ook in zichtlijnen rondom de Cenakelkerk en opknop van het kerkebos/terugbrengen Heilig hart monument.

Dit is van belang, omdat er zo een eenduidige samenhang komt tussen Cenakelkerk, Begraafplaats en Museum. Men staat niet meer met de rug naar elkaar toe, maar wil in gezamenlijkheid komen tot een gedragen herontwikkeling van het totale terrein.

Bovenstaande beschrijving is niet volledig, graag verwijzen wij naar het de bijlage, het toekomstplan zelf voor een uitvoerige beschrijving.

4.1 In de begroting is geen rekening gehouden met deze uitgaven

Wij stellen dan ook voor om het gevraagde bedrag van € 570.000 te reserveren. We hebben dit bedrag niet voorzien en dus ook nog niet gereserveerd. We stellen dan ook voor om dit bedrag af te zonderen van de algemene reserve en te parkeren in de reserve lopende projecten. Van dit bedrag stellen we voor om € 245.500 betaalbaar te stellen.

Kanttekening

1.1 Minderheidsstandpunt

Wethouder Verheul neemt op dit punt een minderheidsstandpunt in. De wethouder is tegen bebouwing van het parkeerterrein.

3.1 Mogelijk weggegooid geld?

Het is uiteraard mogelijk dat de uiteindelijke subsidiering niet van de grond komt. Is de gemeentelijke bijdrage dan voor niets geweest en gaat het park dan failliet? De kans daarop wordt kleiner geacht als we onze bijdrage nu leveren. Immers wordt met onze bijdrage de basis weer op orde gebracht. Orientalis gaat er ook van uit dat het park dan open kan blijven. Indien we het bedrag niet beschikbaar stellen, dan is de continuïteit ongewis te noemen.

3.2 Er is sprake van Schulden/Hypotheek

In het toekomstplan wordt melding gemaakt van een hypothecaire geldlening waarvan nog ca € 450.000,- niet is afgelost. Die lening is ooit aangegaan door de Eerste Hulp Stichting ten behoeve van investeringen in het museumpark. Desgevraagd heeft Orientalis ons laten weten dat de huidige subsidieverstrekking geen rol speelt in de afwikkeling van deze lening. Orientalis heeft geen schuld (meer) richting EHS/HLS.

3.3 Orientalis is geen eigenaar van de gronden

Orientalis is niet de eigenaar van de grond. Dat is de Heilig Land Stichting (HLS) dan wel de Eerste Hulp Stichting (EHS). Bij subsidieverstrekking moet dan ook goed gekeken worden waaraan het geld besteed wordt en wie feitelijk begunstigde is. Gebouwen zijn immers niet van Orientalis. Ten behoeve van de nu gevraagde investering speelt dit aspect een minder grote rol, omdat de gevraagde gelden direct voor het museum worden aangewend. Mocht in de toekomst het parkeerterrein wordt verkocht en/of indien een gedeelte van het park wordt verhuurd/verkocht voor vakantiewoningen, dan is de opbrengst uiteraard voor de eigenaar van de grond. En dat is niet Orientalis. Indien planologische medewerking wordt verleend, dan zal hierover duidelijkheid moeten bestaan.

Maar het is ronduit winst dat Cenakelkerk, Begraafplaats en Orientalis samenwerken en het totaal is als geheel gaan beschouwen. Samen kunnen deze trekpleisters met hun verbeteringspannen zo meer bezoekers trekken.

De Cenakelkerk maakt overigens nu ook al deel uit van het grootste museum van NL:

https://www.grootstemuseum.nl/nl/alle-locaties-en-hun-openingstijden/cenakelkerk/?gclid=EAlaIQobChMIh6if74jh4AIVJTbTCh30iAnREAAAYASAAEgJT_vD_BwE.

Via deze link kunt u ervaren welk bijzonders de Cenakelkerk te bieden heeft.

3.4 Huidige directie stopt

De directie wordt gevormd door Erna van de Ven en Kees de Ruwe. Beiden hebben aangegeven te gaan stoppen. Zij worden niet de trekkers van het plan. Hier schuilt een gevaar van continuïteit in. Nieuwe bestuurders zullen immers hun eigen opvatting hebben ten aanzien van de te varen koers. De Raad van Toezicht heeft dit ook onderkend. In het profiel voor de nieuwe te werven directie is dan ook opgenomen dat deze persoon het toekomstplan zal moeten omarmen. Orientalis streeft er naar om per 1 september een nieuwe directeur/bestuurder aan te trekken voor 3,5 dag per week. Voor het eerste jaar wordt deze persoon betaald uit het budget

voor 'de basis op orde'. Hij/zij moet in dat eerste jaar kwartier maken (volgens opgave orientalis):

- uitzetten vervolgstategie, inclusief investeringsprogramma.
- zorgen voor verlegging van de ingang;
- in gang zetten van de transformatie van het hoofdgebouw naar poortgebouw;
- in gang zetten van de ontwikkeling van het experienceprogramma;
- fondsenwerving.

Onderdeel van de opdracht is om bij de gemeente Berg en Dal aan te geven in welke onderdelen het gevraagde subsidiebedrag uiteenvalt en betaalbaar moet worden gesteld. Omdat wij voorstellen niet geheel mee te gaan in de gevraagde subsidie, komt het bovenstaande er iets anders uit te zien.

Naast de nieuwe directeur/bestuurder wil men een nieuw operationeel manager aanstellen voor drie dagen per week. Het wordt binnen de eigen begroting mogelijk geacht dit op te vangen, mede als gevolg van de stijging van de bezoekersaantallen.

3.5 Gemeente Nijmegen is terughoudend

Zoals bekend heeft de gemeente Nijmegen het opstellen van het toekomstplan financieel ondersteund. Onlangs hebben wij bij Nijmegen verkend of zij een rol voor zich zien weggelegd in de verdere ontwikkeling van het museumpak. Vooralsnog heeft dat niet geleid tot een bijdrage. Wij hopen dat Nijmegen ook het belang inziet van de geschetste ontwikkeling en hieraan alsnog wil bijdrage.

Financiële onderbouwing

Zoals gezegd stellen we het bedrag niet in eens beschikbaar en mogelijk wil Nijmegen nog bijdragen waardoor het bedrag bijgesteld kan worden.

Wij hebben een globale verkenning uitgevoerd ten aanzien van de voorgestelde opbrengsten uit de woningbouw. Hieruit blijkt dat wij weliswaar inschatten dat deze iets te ruim is opgezet (ca 10%), maar dat daarmee nog altijd voldoende opbrengst wordt gegenereerd om de plannen te dekken en de subsidie terug te betalen. Wij willen dit vooralsnog niet als potentiële dekking aan uw raad presenteren, maar wel koppelen aan de subsidie.

Duurzaamheid

Orientalis vult het begrip duurzaamheid breed in:

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

Orientalis is een sociale onderneming, die de komende jaren verder wordt uitgebouwd. Mensen met een (te) grote afstand tot de arbeidsmarkt, waaronder mensen met een fysieke of geestelijke beperking, vinden in het Museumpark een omgeving, waarin ze hun talent kunnen inzetten en zo mogelijk verder kunnen ontwikkelen met het oog op doorstroming naar de arbeidsmarkt. We noemen: Kristallisschool, werkplaats RIBW, groenwerkers van Pluryn, statushouders en entreegroepen van het ROC.

Tolerante samenleving

Het is de missie van orientalis om een blijvende bijdrage te leveren aan onderling respect en waardering tussen groepen in de maatschappij en zo bij te dragen aan een duurzaam tolerante samenleving.

Natuur en milieu / klimaat

Klimaatdoelstellingen worden in acht genomen bij de transformatie van het hoofdgebouw naar poortgebouw. De logeerwoningen zullen klimaatneutraal worden gebouwd (concept: biobased building blocks). Klimaatdoelstellingen worden eveneens toegepast bij realisering van het experienceprogramma.

Communicatie

Op 3 april presentatie van de plannen aan de raad op locatie Orientalis.

Aanpak/uitvoering

Indien de subsidie beschikbaar wordt gesteld, dan kan Orientalis aan de slag met het verder uitwerken van het experienceprogramma circle of life, kan de transformatie van het hoofdgebouw tot poortgebouw in gang worden gezet, wordt de haalbaarheid van de gewenste planologische veranderingen in beeld gebracht, zal er een nieuwe directie aantreden en worden andere overheden en instanties benaderd met een uitgewerkt investeringsprogramma om te subsidies beschikbaar te gaan stellen voor de beoogde nieuwbouw en andere investeringen.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal

De secretaris, E.W.J. van der Velde	De burgemeester, mr. M. Slinkman
--	-------------------------------------

Bijlagen digitaal ter inzage

Toekomstplan 2018 – 2020

Begeleidend schrijven d.d. 9 oktober 2018

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019;

overwegende dat:

Museumpark Heilig Land Stichting Orientalis bij brief van 9 oktober 2018 heeft verzocht om:

- een bijdrage van € 570.000,-- en,
- een gezamenlijk optreden richting andere potentiële subsidiegevers;

de nood hoog is op velerlei terrein en dat orientalis een dringende impuls nodig heeft;
er nog veel onzeker is ten aanzien van uiteindelijk plannen en mogelijkheden daaromtrent,

b e s l u i t :

1. Haalbaarheid te onderzoeken van bebouwing van het huidige parkeerterrein en parkeren mogelijk te maken aan de Monsigneur Suyslaan;
2. Haalbaarheid van ca 40 vakantiewoningen op de locatie van de Syrische boerderij te onderzoeken;
3. € 570.000 reserveren voor museumpark Orientalis, en hiervan € 245.500 betaalbaar te stellen onder nader uit te werken voorwaarden;
4. Het bedrag van € 570.000 uit de algemene reserve te halen en het gedeelte dat we nu niet betaalbaar stellen op te nemen in de reserve lopende projecten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 25 april 2019,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

J.A.M. van Workum

mr. M. Slinkman