

# Projectplan

## 't Heerenhuis

### Gemeente Wormerland



Bestuurlijk opdrachtgever:	J. Schalkwijk
Ambtelijk opdrachtgever:	L. Goossens
Projectleider:	P. Kamphuis
Projectondersteuner:	M. Ringersma
Team:	Gebiedsontwikkeling
Documentversie / status:	7.0 / Definitief (kenmerk: 709700)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Managementsamenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Projectbeschrijving .....</b>	<b>3</b>
2.1 Probleemstelling / aanleiding.....	3
2.2 Doel en resultaat van het project.....	3
2.3 Scope / afbakening.....	4
2.4 Uitgangspunten .....	5
2.5 Risico's .....	5
2.6 Samenhang met andere projecten .....	6
<b>3. Fasering en Planning .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Projectorganisatie, informatie en communicatie .....</b>	<b>11</b>
4.1 Organisatiestructuur en rolverdeling.....	11
4.2 Overlegstructuur .....	12
4.3 Informatievoorziening .....	12
4.4 Actorenanalyse .....	12
<b>5. Middelen .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Beheer .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Bijlagen.....</b>	<b>14</b>

## 1. MANAGEMENT SAMENVATTING

Het college heeft op 18 juli 2023 besloten 't Heerenhuis als kernbezit in eigendom van de gemeente Wormerland te willen behouden en met steun vanuit de raad uitvoering te geven aan het scenario dat de gemeente het pand gaat renoveren waarna met behoud van de functies horeca en sociaal/maatschappelijk een nieuwe huurder zal worden gezocht.

Er is gekozen voor een projectmatige aanpak waarbij eerst wordt ingezet op het ontwerpen van een ontwikkelconcept. Gelijktijdig worden de (casco) renovatiemaatregelen in kaart gebracht en uitgevoerd. Andere onderdelen van het project zijn het vinden van een nieuwe exploitant en het uitwerken en uitvoeren van de afbouw en inbouw zodat 't Heerenhuis vanaf 2026 weer adequaat kan worden geëxploiteerd. Deze totale kosten kunnen pas volledig in kaart worden gebracht nadat het concept voor de exploitatie van 't Heerenhuis is ontwikkeld, een huurder in beeld is en er meer zicht is op te verkrijgen subsidies. Op dat moment zal de gemeenteraad ook een voorstel worden voorgelegd voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige huur en diverse subsidies kunnen dienen als dekking voor de investering. Als het project en de realisatiefase voorspoedig verlopen kan 't Heerenhuis in 2026 aan een nieuwe exploitant worden verhuurd.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Probleemstelling /aanleiding

't Heerenhuis is in 1787 gebouwd als jacht- en rechthuis op de fundamenteën van het eerste huis dat kort na de verkaveling van de polder in 1644 werd gebouwd als veerhuis. 't Heerenhuis is een Rijksmonument en in eigendom van de gemeente. Tot 1 januari 2022 werd het pand verhuurd. Op basis van daaraan voorafgaande besluitvorming is in de eerste helft van 2022 ingezet op een nieuwe uitbater. Daarbij is gebleken dat aanzienlijke investeringen nodig zijn om het pand weer verhuurbaar te maken. Op basis van deze constatering zijn vervolgens diverse ogenschijnlijk praktische oplossingen verkend waarbij blijkaar ook het continueren van het eigendom van 't Heerenhuis weer ter discussie kwam te staan. Daarom heeft het college op 18 juli 2023 besloten 't Heerenhuis als kernbezit in eigendom van de gemeente Wormerland te willen behouden en uitvoering te geven aan het voorgestelde scenario 1. Volgens dit scenario zal de gemeente het pand gaan renoveren waarna met behoud van de functies horeca en sociaal/maatschappelijk een nieuwe huurder zal worden gezocht. Het college heeft in de Voorronde van 26 september 2023 de gemeenteraad geconsulteerd over dit besluit. Er bleek raadsbrede steun voor het door het college genomen besluit. In verband met de uitwerking van het collegebesluit is het onderhavige projectplan opgesteld.

### 2.2 Doel en resultaat van het project

Het project heeft de volgende doelstellingen:

- **Het renoveren (incl. verduurzamen) van 't Heerenhuis zodat exploitatie weer mogelijk wordt:** Er zijn aanzienlijke investeringen nodig om 't Heerenhuis weer verhuurbaar te maken.
- **Het behoud van de dorpsfunctie van 't Heerenhuis:** De toneelvereniging gebruikte 't Heerenhuis in de maanden december tot en met februari voor repetities en de jaarlijkse toneeluitvoering. Ook geeft de Spijkerboorder gemeenschap aan dat er behoefte is aan een ruimte voor de (jaar)vergaderingen van de verenigingen, de nieuwjaarsbijeenkomst, de kermis en bijvoorbeeld de Sinterklaasviering. Daarnaast leeft binnen de Spijkerboorder gemeenschap de behoefte aan gezelligheid – zeker in de wintermaanden. Dit zou met thema-avonden (klaverjassen, workshop, wijnproeverij) en openstelling van het restaurant met een daghap en/of eenvoudige kaart ingevuld kunnen worden. De Spijkerboorder gemeenschap is een hechte, betrokken gemeenschap. De dorpshuisfunctie van 't Heerenhuis is van belang voor deze gemeenschap.
- **Het behoud van de cultuur-historische waarden van 't Heerenhuis:** In de gemeentelijke erfgoednota wordt vermeld dat Wormerland een “weidse en landelijke” gemeente is met een eigen kenmerkend erfgoed. Dit houdt verband met de ontginningsgeschiedenis van het veengebied en de drooglegging van de binnenmeren. Tot het kenmerkend erfgoed van Wormerland behoort daarom ook 't Heerenhuis, dat in 1887

is gebouwd op de fundamenten van het eerste huis dat kort na de verkaveling van de Starnmeerpolder is gebouwd in de buurt Spijkerboor in 1644 als veerhuis. De Starnmeerpolder is één van de grotere droogmakerijen in Nederland waar de rationale verkavelingsstructuur nog goed zichtbaar is. Na de drooglegging van het Starnmeer was deze nieuwe polder niet goed bereikbaar. Daarom kwam op de splitsing van de waterwegen een pont met een veerhuis, waar je binnen in de warmte wat kon eten en drinken terwijl je op de pont wachtte. Over 't Heerenhuis vermeldt de erfgoednota:

*“Het Buurtschap Spijkerboor ligt op een strategische plek langs de kruising van vaarwegen. Spijkerboor is ondanks verschillende periodes met veel tijdelijke bewoners, de aanleg van het Noordhollands Kanaal, de aanleg van Fort bij Spijkerboor en de bemanning van het fort, een klein buurtschap gebleven. Het voormalig polder- en veerhuis 't Heerenhuis gaat terug naar de 17e eeuw. Het pand doet na restauratie tegenwoordig dienst als café-restaurant en is een rijksmonument.”*

Daarmee heeft 't Heerenhuis een belangrijke cultuur-historische waarde. 't Heerenhuis is onlosmakelijk verbonden met het kenmerkende erfgoed van Wormerland. Deze cultuur-historische waarde neemt verder toe door de ontmoeting met het verhaal van 't Heerenhuis. Door als gemeente het eigendom te behouden over het pand, blijft de openbare toegankelijkheid ook in de toekomst gegarandeerd en kan de gemeente optimaal invulling geven aan het behoud en de versterking van de cultuur-historische waarde van 't Heerenhuis.

- **Het behoud van de monumentale waarden van het Rijksmonument:** De beschrijving in het Rijksmonumentenregister luidt: *Polderhuis van de Starnmeer en Kamerhop. Tegen de dijk gebouwd rechthoekig huis met schilddak, tevens uitspanning. Gevelsteen met opschrift 1787. Houten aanbouw met dakbalustrade. Betimmering en tegelschouw, XVIII; in de vergaderzaal een Lodewijk XVI schoorsteenmantel.*
- **Het behoud van de toeristisch-recreatieve functie van 't Heerenhuis:** In de Nota Recreatie & Toerisme Wormerland 2020-2028 wordt vermeld dat Wormerland zich met haar recreatieve en toeristische ambities richt op de inwoners uit de regio Zaanstreek-Waterland, de vaartoerist, de kwaliteitsbezoeker en de individueel reizende bezoeker die tijd willen maken om het landschap en de cultuurgeschiedenis te ontdekken. Extra aandacht wordt gegeven aan fietsen, varen en wandelen. Het huidige aanbod voor recreatie en toerisme dient te worden behouden en te worden uitgebreid. Door de ligging van 't Heerenhuis aan het Noordhollandsch Kanaal en het pontje Jan Hop is het een pleisterplaats en een toeristisch markeringspunt dat past binnen deze beleidsinhoudelijke doelstellingen. Meerdere fiets- en wandelroutes lopen langs 't Heerenhuis. Aangezien er weinig andere pleisterplaatsen in de nabije omgeving liggen, was 't Heerenhuis een populaire plek om op te steken. Het ontbreken van een pleisterplaats wordt gemist sinds 2022.
- **Het optimaliseren van de exploitatiemogelijkheden van 't Heerenhuis:** Getracht zal worden om de kapitaalslasten van de investeringskosten te dekken uit de huuropbrengsten. Als er alleen een horeca wordt gevestigd in 't Heerenhuis zal er voor ca. 400.000 à 500.000 euro aan omzet benodigd zijn aangezien voor een gezonde horecaonderneming binnen de branche wordt gerekend met een huurprijs van 7 tot 10% van de omzet. Dat zal problematisch kunnen worden. Daarom is het belangrijk dat in het kader van dit project het toevoegen van aanvullende exploitatiemogelijkheden wordt onderzocht. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een B&B-functie.
- **Het behoud van directe gemeentelijke regie, controle en invloed** op het erfgoed en op de invulling van de functie(s) horeca, sociaal/maatschappelijk en toeristisch-recreatief.

### 2.3 Scope / afbakening

Het project bestaat uit een drietal onderdeel te weten de bouwkundige werkzaamheden, het omgevingsmanagement en het politiek-bestuurlijke traject. Het project is primair gericht op de bouwkundige werkzaamheden die zijn gericht op de renovatie van 't Heerenhuis en het toevoegen van aanvullende functies om de exploitatiemogelijkheden te optimaliseren. Ook selectie van en de contacten met een nieuwe exploitant maken onderdeel uit van het project net als het politiek-bestuurlijke traject en het behoud van draagvlak door adequaat omgevingsmanagement. Het oplossen van de huisvestingsproblematiek van de brandweer speelt weliswaar mee op de achtergrond maar is geen primaire doelstelling van het project 't Heerenhuis. Het is namelijk onwenselijk als het oplossen van de huisvestingsproblematiek van de brandweer op het perceel van 't Heerenhuis een goede exploitatie van 't Heerenhuis zou bemoeilijken en het project 't Heerenhuis daardoor zou stranden.

## 2.4 Uitgangspunten

- De doelstelling t.a.v. het behoud van de horecafunctie en de sociaal/maatschappelijke functie moeten voldoende zijn ingekleurd voorafgaand aan de ontwerpfase. Het is belangrijk om hier lokaal input voor op te halen en draagvlak te creëren. Pas met een goed en lokaal gedragen PVE kan een goede opdracht worden uitgezet.
- Het plan wordt opgesteld en uitgewerkt met inspraak van en in afstemming met omwonenden en andere betrokkenen. Dit participatietraject wordt nog nader vormgegeven.

## 2.5 Risico's

Risico	Kans	Impact (gevolgen)	Beheersmaatregel
Renovatie wordt duurder dan geraamd door inflatie.	Groot	De huurprijs wordt onrealistisch hoog en/of de gemeente wordt genoodzaakt om extra financiële middelen vrij te maken.	Berekening van de kosten heeft al plaatsgevonden. Nadat het bestek is opgemaakt zal een herberekening moeten worden gemaakt. Sowieso is het nodig om met enige regelmaat de kosten inzichtelijk te houden zodat indien nodig kan worden bijgestuurd of andere keuzes kunnen worden gemaakt.
Nieuwe uitbater wordt niet gevonden.	Klein	Leegstand en de kosten komen (tijdelijk) volledig voor rekening van de gemeente.	Het HorecaAdviesBureau inschakelen in de zoektocht naar een nieuwe uitbater.
De omzet van de exploitant is te laag om de door de gemeente gewenste huur te kunnen betalen. De exploitatie zal mogelijk sterk seizoens- en weekendafhankelijk zijn, waardoor de terugverdienmogelijkheid moeilijk zal kunnen worden. De locatie kent een mooie ligging maar de bereikbaarheid en het parkeren zijn problematisch.	Middel	Opzeggen contract door exploitant.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inzetten op functie-uitbreiding.</li> <li>- Inzetten op subsidies om de renovatie-/verbouwingskosten te verlagen.</li> <li>- In het uiterste geval beperkte beleidssubsidiëring vanuit de gemeente (sociaal domein/recreatie en toerisme) of andersoortige financiële injecties door de gemeente. Ook kan worden gedacht aan een deel van de renovatiewerkzaamheden (bv. achterstallig onderhoud en andere gebruikelijke gemeentelijke onderhoudswerkzaamheden) niet te verrekenen in de huurprijs.</li> </ul>
Subsidieverzoeken worden niet gehonoreerd.	Middel	Netto-investering voor de gemeente wordt groter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCE en andere subsidieverleners van meet af aan betrekken bij het project.</li> <li>- In de kostenberekeningen er al rekening mee houden dat niet alle subsidieverzoeken worden gehonoreerd.</li> </ul>
Het toevoegen van extra functies wordt bemoeilijkt door de monumentale status van het pand.	Klein	De exploitatie wordt bemoeilijkt.	RCE van meet af aan betrekken bij het project.
Aanbestedingsregels en/of Didam-arrest.	Klein	Er is sprake van staatssteun als aanbestedingsprocedures en/of verhuur enz. niet openbaar geschiedt.	Stichting Rijk

Parkeren: het parkeren kan als een belemmering gezien omdat er weinig ruimte in de buurt is om te parkeren.	Middel	De exploitatie wordt bemoeilijkt.	Bij de verbreding van de functionaliteit van 't Heerenhuis al rekening houden met de beperkte parkeermogelijkheden en indien nodig extra parkeren realiseren op het perceel of nabij 't Heerenhuis.
Het vergunningentraject vertraagt.	Middel	De werkzaamheden kunnen vertraagt worden uitgevoerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De afdeling vergunningen aangehaakt houden.</li> <li>- De RCE aangehaakt houden.</li> </ul>
Ondergrondse infrastructuur bemoeilijken een functie-uitbreiding.	Klein	Extra functies moeten anders of kunnen niet worden gerealiseerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.m.v. zgn. Klic-melding de mogelijkheden verkennen.</li> <li>- Nieuwe ondergrondse infra zodanig aanleggen dat dit een evt. functie-uitbreiding niet in de weg staat.</li> </ul>
De fundering is uit 1644.	Klein	De kosten worden hoger door schade die ontstaat bij de renovatie/verbouwing.	De fundering is onderzocht en goed bevonden (zie bijlage). Toch zal er extra aandacht blijven voor het monitoren van de fundering tijdens de werkzaamheden.
Beschadiging van de dijk	Klein	Gevaarlijke situatie en eventuele vervolgschade aan het pand. Vertraging van het project.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien nodig een vergunning aanvragen bij waterschap (niet alle werkzaamheden mogen tussen 15 oktober en 15 maart).</li> <li>- Doen van het juiste vooronderzoek en gebruik maken van firma's met ervaring op dit gebied.</li> </ul>
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel om de exploitatie te verbeteren stuiten op weerstand bij de provincie (Omgevingsverordening)	Klein	De exploitatie wordt bemoeilijkt.	Aannemelijk maken dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor een duurzame instandhouding van het monument.

## 2.6 Samenhang met andere projecten/onderwerpen

Er is een duidelijke samenhang met sociaal-maatschappelijke activiteiten vanuit de Spijkerboorder gemeenschap. Ook draagt 't Heerenhuis bij aan de doelstelling uit de Nota Recreatie & Toerisme Wormerland 2020-2028.

### 3. FASERING en Planning

		2024				2025				2026			
Ontwikkelconcept													
	Ontwerp	■	■	■									
	Investeringskrediet				■	■							
Wettelijke verplichte (casco) renovatie Rijksmonument													
	Opname	■	■										
	Ontwerp		■	■									
	Uitvoering				■	■	■	■					
	Beheer								■	■	■	■	
Huurder/Exploitant contracteren													
	Marktverkenning	■	■										
	Wervingscampagne			■	■								
	Contractering				■	■							
Afbouw/inbouwpakket													
	PVE				■	■							
	Ontwerp						■	■					
	Uitvoering							■	■	■			
Exploitatiefase													
	Inventaris									■			
	Start exploitatie									■	■	■	
	Beheer										■	■	

Bovenstaande planning is opgesteld onder de voorwaarde dat de uitvoering van het project voorspoedig verloopt. Specifieke bestuurlijke besluitvormingsmomenten zijn groen gearceerd.

#### Een professionele organisatie voor de begeleiding van het project

Met het oog op de optimale begeleiding van alle bovenstaande onderdelen kan worden overwogen een professionele organisatie in te huren, die zich richt op de renovatie, het behoud en de exploitatie van architectonisch of historisch waardevolle monumenten. Andere gemeenten hebben goede ervaringen met de vereniging Hendrick de Keyser Monumenten (Bert Meerstadt als opvolger van Carlo Huijts). Ook Stichting

Stadsherstel Amsterdam of Stichting Boei zou deze rol kunnen vervullen hoewel de Stichting Boei zich doorgaans richt op grote projecten en/of religieus en bedrijfsmatig erfgoed. HdK richt zich meer op individuele monumenten. HdK verzorgt ook het opstellen van het renovatieplan en ook het inhuren en aansturen van aannemers (directievoering) maar ook het aanvragen van subsidies. Een vereniging als HdK heeft tot slot een ander verdienmodel dan andere partijen en als ANBI-instelling ook toegang tot grote fondsen. Tot slot heeft bureau Rondmakers ook goed werk geleverd voor andere gemeenten. BOEI, HdK en Stichting Stadsherstel worden normaliter graag eigenaar van het erfgoed.

### **De (casco) renovatie van het Rijksmonument**

In het kader van de renovatie van het Rijksmonument is een bouwhistorische verkenning van belang zodat helder is waar de monumentale waarden zich bevinden. Als daarbij tevens de bouwfysische staat van het gebouw wordt meegenomen in dit onderzoek kan ook later worden vastgesteld wat nodig is om eventuele nieuwe functies in het gebouw onder te brengen en/of toe te voegen. Het gaat hier om werkzaamheden zoals het buitenschilderwerk, de dakgoten en andere casco-renovatie werkzaamheden die sowieso -los van de wijze van exploitatie van 't Heerenhuis- moeten worden uitgevoerd. Ook kan in deze fase al worden ingezet op de verdere verduurzaming van het pand. Een architect werkt het definitieve ontwerp uit tot het bestek: het contractstuk tussen de opdrachtgever en de uitvoerende partij. Het bestek is een precieze beschrijving van het vereiste eindresultaat, bestaande uit o.a. een werkbeschrijving, ontwerp- en werktekeningen, voorschriften omtrent materiaalgebruik, aanbestedingsprocedures, vergunningen en een geschillenregeling. Belangrijk is dat het bestek wordt gecontroleerd op functionaliteit en ook of het bestek compleet is. Op basis van het bestek kan de architect een nauwkeurige kostenraming opstellen. Deze fase eindigt met een aanbesteding en de selectie van de aannemer(s).

### **Het ontwikkelconcept**

In het kader van het ontwerpen van het ontwikkelconcept is het belangrijk dat aanvullende exploitatiemogelijkheden worden onderzocht. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een B&B-functie. Daarbij moeten ook slimme oplossingen worden bedacht voor de verschillende ruimtes. Van incurante ruimtes kan een plek worden gemaakt voor slaapkamers, voor een meditatiekamer of voor een wellness. Een overnachtingsplek is vaak de perfecte oplossing voor dit soort gebouwen met een beperkte grootte, specifieke plattegrond en steile trappen. Het bijgebouw is het makkelijkst, en daarmee met de minste investering te herbestemmen. Hoewel het college heeft in zijn vergadering van 5 maart 2024 heeft aangegeven dat de ontwikkeling van 't Heerenhuis tot een volwaardige horecagelegenheid wenselijk wordt gevonden, lijkt een keuze voor lichte horeca eerder voor de hand te liggen in combinatie met een thema of concept. In de eerste plaats zou daarbij kunnen worden gedacht aan een seizoensgebonden theetuin-concept, waarbij boten aanleggen en de combinatie met bootverhuur wordt gemaakt. In de tweede plaats kan in de zomer de thematiek worden gezocht in water- en natuurbeleving. In de derde plaats kan 't Heerenhuis ook functioneren als tijdelijke locatie voor kleinschalige evenementen, zoals theaterstukken bijvoorbeeld door tijdelijke bouwwerken of kunstobjecten aan of naast het gebouw toe te voegen. De lichte horeca kan dienen als tussenstop voor passerende wandelaars en fietsers, eventueel gecombineerd met picknick-voorzieningen op de dijk. T.a.v. deze thema's betreft de doelgroep voornamelijk bewoners van de gemeenten Wormerland, Zaanstad, Alkmaar en Purmerend en bezoekers op maximaal ca. 20 km afstand, die bij voorkeur per fiets wandelend of per boot komen. De thematiek kan ook worden gezocht in wandel- en/of vaarexcursies of in het aanbieden van vergaderarrangementen of de verhuur van accommodatie voor speciale gelegenheden. Ook het concept van Beschermd Wonen (zie bv. de [www.deheerenvanzorg.nl](http://www.deheerenvanzorg.nl)) zou kansen kunnen bieden. Dit geldt eveneens voor het toevoegen van gebruiksmogelijkheden op het perceel. Met het oog op het ontwerpen van het ontwikkelconcept is tot slot de Adviesrapportage Horeca Adviesgroep (uitgevoerd door o.a. Bouwteam P&O) van belang (zie bijlage).

### **Het contracteren van een huurder/exploitant**

In het kader van het contracteren van een huurder/exploitant kan eventueel het HorecaAdviesBureau worden betrokken. Er zal een huurprijs moeten worden afgesproken en een exploitatiecontract moeten worden opgesteld. Er dient te worden bepaald op basis van welke criteria de huurprijs wordt vastgesteld. Je kunt ervoor kiezen om de huurders in het begin een hogere huur te laten betalen en de huur geleidelijk te laten afnemen. Andersom kun je ook kiezen voor geleidelijke ontwikkeling, met lage huur die steeds oploopt: een groeihuur, gerelateerd aan omzet.

## **De afbouw/inbouw**

De afbouw/inbouw staat direct in relatie tot de exploitatie van het pand. In het kader van de afbouw/inbouw zal een PVE moeten worden opgesteld met betrokkenheid van een architect. Hierbij wordt uiteraard ook al de toekomstige exploitant betrokken. In algemene zin wordt geadviseerd om niet tijdens de bouwaanvraag er nog uit proberen te komen met een exploitant. In deze fase wordt uiteindelijk het voorlopig ontwerp ook omgezet in een definitief ontwerp. Dit definitieve ontwerp is zeer gedetailleerd met doorsneden, plattegronden en een voorstel voor de te gebruiken materialen. Hiernaast wordt de kostenraming verder uitgewerkt en getoetst aan het budget. Dit alles moet passen binnen de in het projectplan aangegeven organisatie en handelingswijzen. Er wordt in deze fase dus concreet gemaakt wat het project zal opleveren, wat dat gaat kosten en hoeveel tijd daarvoor nodig is. Dit alles wordt goed vastgelegd om later de afspraken te kunnen nakijken. Het definitief ontwerp wordt ook hier door de architect omgezet naar een bestek en kostenraming. Andere gemeenten hebben goede ervaringen met Nibag voor met name de bouwtechnische zaken en met Aveco de Bondt. Geadviseerd wordt dat eerst overeenstemming is over de functie(s), dat vervolgens overeenstemming is bereikt met degene(n) die de functie(s) gaat uitvoeren waarmee daarna een PVE wordt opgesteld en dat pas dan pas een architect wordt ingeschakeld. Van groot belang om bij de architectenselectie te kijken naar een partij met ruime ervaring met monumenten. Deze fase eindigt met een aanbesteding en de selectie van de aannemer(s).

## **De uitvoering**

Als er uitvoering wordt gegeven aan de renovatie van het Rijksmonument en/of de afbouw/inbouw worden er bouwvergaderingen gehouden, waarbij de architect (of evt. projectmanager) voorzigt. De aannemer maakt, als nodig, officieel melding van meer- en minderwerk. De architect zal vaak ook de rol van toezichthouder op de bouw krijgen toegespeeld, al kan dit ook door een bouwkundig adviesbureau worden gedaan. De toezichthouder controleert of de werkzaamheden volgens het bestek worden uitgevoerd. Deze taak is belangrijk, aangezien er veel te sturen valt op prijs en kwaliteit. Wanneer er zicht komt op de oplevering bericht de aannemer over de exacte datum van oplevering. Gebruikelijk is dat de toezichthouder en de aannemer voor de daadwerkelijke oplevering een vooroplevering doen, waarbij de restpunten worden bekeken en worden in gedeeld op prioriteit. Bij de oplevering wordt gekeken of de aannemer aan zijn verplichtingen heeft voldaan en wordt dit vastgelegd in een proces-verbaal van de oplevering. De oplevering houdt het overdragen, in juridische zin, van het eigendom van het gebouw aan de opdrachtgever. Deze is dan ook vanaf dit moment verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

## **De exploitatiefase**

Als in de exploitatiefase 't Heerenhuis weer volledig in gebruik wordt genomen ligt een feestelijke opening voor de hand. In de periode daarna zal worden gecontroleerd in de praktijk of het resultaat voldoet aan de verwachtingen. Eventuele bijstellingen kunnen nog worden uitgevoerd. Daarna kan de projectorganisatie ook formeel worden ontbonden en de projectmanager van zijn taak worden ontheven.

## **De gemeentelijke processen en procedures**

Dwars door alle bovenstaande activiteiten heen lopen de gemeentelijke processen:

- De ruimtelijke procedures en de daarmee gepaard gaande onderzoeken voor bodem, water, nuts, archeologie, lucht, geluid, natuur, monumenten, verkeer, mobiliteit enzovoort.
- Het aanvragen van een investeringskrediet aan gemeenteraad.
- Het inventariseren en beheersen van de risico's.
- Het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan (belangrijk is de communicatie naar de Spijkerboorder gemeenschap en naar de raad en het college).
- Het creëren en behoud van draagvlak.

T.a.v. de ruimtelijke procedures zal rekening gehouden moeten worden met de volgende termijnen:

- Rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder b (met advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed)): 8 of 26 weken (afhankelijk van aard ingrepen, zie hieronder).
- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder a (bij afwijking van het Omgevingsplan)): 8 - 26 weken (afhankelijk of het langs Gemeenteraad moet).
- Bouwactiviteit (artikel 5.1 2 onder a (toets BBL, voormalig bouwbesluit)): 8 weken (indien na 1 juli 2024 geldt er wellicht een meldplicht en is de ook de Wet Kwaliteitsborging van toepassing)

De gevallen waarin de uitgebreide procedure (26 weken) wordt gevolgd voor een rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een monument, in de volgende gevallen:

1. Het slopen van het monument, als het gaat om het geheel afbreken van het monument of het gedeeltelijk afbreken daarvan als die gedeeltelijke afbraak van ingrijpende aard is voor de monumentale waarden van het monument;
2. Het ingrijpend wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan, als de gevolgen voor de monumentale waarden van het monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het slopen van het monument, bedoeld onder 1;
3. Het reconstrueren van het monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van het monument;
4. Het wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan voor een gebruiksverandering van het monument, als dat ingrijpende gevolgen heeft voor de monumentale waarden;
5. Het verplaatsen van het monument of een belangrijk deel daarvan.

## 4. PROJECTORGANISATIE, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

### 4.1 Organisatiestructuur en rolverdeling

Onderstaande opgetuigde overlegstructuur hangt samen met het politiek-bestuurlijk gevoelige karakter van het project en de wens om zo spoedig mogelijk 't Heerenhuis weer te kunnen exploiteren. Er kan worden afgeschaald als het project eenmaal (goed) loopt en/of het te ontwikkelen concept kan eenvoudig worden gerealiseerd.

Wie	Rol	Taken en verantwoordelijkheden	Begroot urenbeslag
Gemeente	Beslissingsbevoegd	Evt. herbestemmingsprocedure (via bv. BügelHajema). Het Omgevingsplan zal moeten worden gewijzigd voor de nieuwe functies in het gebouw. In algemene zin is het advies om zo hoog mogelijk in te zetten bij het wijzigen van een Omgevingsplan. Probeer zoveel mogelijk in één keer te regelen in het Omgevingsplan (eventueel met een wijzigingsbevoegdheid voor het college).	pm
Gemeentelijk projectleider en Projectondersteuner	Overall coördinatie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- T.b.v. algemeen overzicht en zorgt ervoor dat de gestelde doelen worden bereikt binnen de gestelde kaders van tijd, budget en kwaliteit.</li> <li>- Geeft leiding aan het projectteam.</li> <li>- Communicatie met Spijkerboorder gemeenschap.</li> <li>- Het bevorderen van de samenwerking en afstemming tussen verschillende betrokken partijen, zowel binnen als buiten de organisatie.</li> <li>- Investeringskrediet aanvragen bij de gemeenteraad.</li> </ul>	pm
Een professionele ontwikkelende partij	Richt op de renovatie, het behoud en de exploitatie van architectonisch of historisch waardevolle monumenten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PVE opstellen.</li> <li>- Ontwerp opstellen.</li> <li>- Exploitant zoeken.</li> <li>- Bestek maken.</li> <li>- Monumentensubsidies aanvragen.</li> <li>- Advisering m.b.t. het toevoegen van functies.</li> <li>- Businesscase opstellen.</li> </ul>	pm
Gebouwbeheerder	Het waarborgen van de operationele functionaliteit, veiligheid en duurzaamheid van gemeentelijke gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aansturen van aannemers.</li> <li>- Technisch advies m.b.t. de renovatiewerkzaamheden.</li> <li>- Contract met nieuwe exploitant opstellen.</li> </ul>	pm
Bestuurlijk opdrachtgever	Geeft richting aan het project op politiek-bestuurlijk niveau en bewaakt dat het project in lijn is met overkoepelende beleidsdoelen en politiek-bestuurlijke prioriteiten.	Bestuurlijke knopen doorhakken op cruciale momenten in het project waarbij wordt bewaakt dat deze besluiten in lijn zijn met de doelstellingen en kaders.	pm
Ambtelijke opdrachtgever	Geeft richting aan het project op ambtelijk niveau en bewaakt dat het project in lijn is met overkoepelende beleidsdoelen.	Ambtelijke knopen doorhakken op cruciale momenten in het project waarbij wordt bewaakt dat deze besluiten in lijn zijn met de doelstellingen en kaders.	pm
Communicatie	Advisering in het kader van het draagvlak en overall advisering t.a.v. communicatieve aspecten van het	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorgen voor heldere communicatie tussen het projectteam en de betrokken partijen, intern en extern.</li> <li>- Aandacht voor het informeren van belanghebbenden over de voortgang van het</li> </ul>	pm

	project.	project.	
Medewerker duurzaamheid	Advisering in het kader van de verduurzaming van 't Heerenhuis.	Aanvragen van duurzaamheidssubsidies	pm

## 4.2 Overlegstructuur

Naam overleg	Onderwerp(en)	Deelnemers	Frequentie
Overleg met de Spijkerboorder Gemeenschap	Functionaliteit 't Heerenhuis en voortgang uitvoering projectplan.	Vertegenwoordigers van de Spijkerboorder gemeenschap en de projectleider/ projectondersteuner (en evt. de wethouder)	pm
Projectteamoverleggen	Uitvoering projectplan	Leden van de projectorganisatie (incl. communicatie)	pm
Bouwoverleggen	Voortgang en uitvoering renovatie- en bouwwerkzaamheden	Gebouwbeheerder (en evt. Projectleider/Projectondersteuner)	pm
Stafoverleg met wethouder	Voortgang project	Wethouder en Projectleider/Projectondersteuner	pm

De overlegfrequentie zal in de eerste fase van het project nader worden ingevuld aangezien dit afhankelijk is van het te ontwikkelen concept. Dit geldt ook voor de specifieke deelnemers aan de verschillende overleggen.

## 4.3 Informatievoorziening

In het op te stellen communicatieplan wordt ingegaan op de interne en externe informatievoorziening.

## 4.4 Actorenanalyse

Actor	Rol	Toelichting
Provincie NH	Subsidiënt.	
Provincie NH en ARO	Bevoegd gezag i.h.k.v. de Omgevingsverordening resp. provinciale adviescommissie t.a.v. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het MRA-landelijk gebied zijn niet mogelijk zonder provinciale toestemming
De Spijkerboorder gemeenschap	Toekomstige gebruiker van het gerenoveerde Heerenhuis.	De Spijkerboorder gemeenschap wordt geraadpleegd over de gebruikerswensen voor 't Heerenhuis. Als invulling wordt gegeven aan het projectplan zullen vertegenwoordigers van de Spijkerboorder gemeenschap hierbij actief worden betrokken.
Horecaondernemers	Toekomstige exploitant van het gerenoveerde Heerenhuis.	Door het gemeentelijk gebouwenbeheer is een lijstje met namen van potentieel geïnteresseerden opgesteld.
De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)	De RCE zal moeten adviseren over de renovatieplannen.	De RCE moet van meet af aan en vervolgens constant worden meegenomen in het hele traject zodat evt. vergunningverlening makkelijker verloopt.  Als het plan tot ingrijpende wijzigingen van het monument leidt is de RCE graag vroegtijdig betrokken (schetsplanfase) om mee te kunnen denken over aanpassingen aan het monument. Zie: Advies vóór een aanvraag omgevingsvergunning, tijdens het voortraject   Omgevingsvergunning   Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
Gemeente Alkmaar en Purmerend	Cofinanciering	Fort Spijkerboor ligt aan de overkant en het pontje verbindt Alkmaar met Wormerland.

Recreatieschap Twiske-Waterland	Cofinanciering	Wormerland wil het toerisme versterken. Daar kan 't Heerenhuis een rol in spelen. Bijvoorbeeld als TOP (toeristisch overstappunt), Gedacht kan worden aan een VVV-functie en aan 't Heerenhuis als startpunt van uitstapjes in de regio.
De BankGiroLoterij, het Prins Bernardfonds, Restauratiefonds, HHNK, het RABO-bank fonds, De Stichting Leefomgeving Schiphol	Subsidiënt	
Aannemers	Uitvoeren bouwwerkzaamheden.	Voor een efficiënte en effectieve uitvoering van de werkzaamheden is het van belang dat -met inachtneming van het aanbestedingsbeleid (evt. hardheidsclausule) aannemers uit de regio afkomstig zijn.

## 5. Middelen

De huidige vaste lasten per jaar zijn:

OZB (Eigenaarsdeel):	748,= euro
Waterschapslasten (Eigenaarsdeel):	194,= euro
Verzekeringspremie:	1.350,= euro
Toevoeging aan de voorziening:	10.881,= euro

Voor de energievoorziening loopt er een leegstand contract bij de DVEP en HVC. Rekeningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit vaste netwerkkosten, die op jaarbasis een paar honderd euro zullen bedragen.

De totale investeringskosten voor de renovatie zijn in 2022 geraamd op ca. € 950.000,= à € 1.050.000,= en hangen samen met de investeringskosten om het pand weer te kunnen verhuren (en achterstallig onderhoud), met de verdere verduurzaming van het pand, met de werkzaamheden aan de keldervloer en met de kosten van het geschikt maken van het interieur en met de externe begeleidingskosten van de renovatiewerkzaamheden:

- Budgetraming keldervloer: € 102.565,= (zie bijlage).
- De investeringskosten voor de renovatie bedragen ca. € 417.500,= (zie bijlage).
- De kosten van het geschikt maken van het interieur (o.a. geschikt maken toiletgroepen, aanleggen vloeren, luchtbehandeling etc.) bedragen € 400.000,= à € 500.000,= (zie bijlage).
- De externe begeleidingskosten van de renovatiewerkzaamheden bedragen ca. € 30.000,=.

In de risicoparagraaf is al aangegeven dat de renovatie mogelijk duurder wordt door inflatie.

Deels zijn de eerder genoemde kosten het gevolg van de wettelijk verplichte (casco) renovatie van het Rijksmonument. Deze kosten kunnen worden (voor)gefinancierd uit het MJOP. De resterende kosten hangen samen met het weer exploitabel maken van 't Heerenhuis. Deze resterende kosten kunnen pas volledig in kaart worden gebracht nadat het concept voor de exploitatie van 't Heerenhuis is ontwikkeld, een huurder in beeld is en er meer zicht is op te verkrijgen subsidies. Op dat moment zal de gemeenteraad ook een voorstel worden voorgelegd voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet. Uit de planning kan worden afgeleid dat dit eind 2024/begin 2025 zal zijn.

Deze investeringskosten zullen worden afgeschreven over een periode van 20 jaar (nota waardering vaste activa 2020). Dit betekent een extra jaarlijkse kapitaallast van ca. € 58.000,= (waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van € 1.000.000,= aan investeringen en 1,5% rente). Dit bedrag zal mogelijk kunnen worden verrekend met de huur. Dit betekent een huurstijging van ca. € 3800,= per maand waardoor de huurprijs uitkomt op ca. € 4800,= per maand. Er zou een huurprijs van € 52.725,00 per jaar (ca. € 4400,- per maand berekend mogen worden volgens HorecaAdviesBureau (zie bijlage)). Met aanvullende subsidies zullen de jaarlijkse

kapitaalslasten en daarmee de huurprijs waarschijnlijk lager uit gaan vallen. Beleidssubsidies kunnen worden verstrekt als een kostprijs dekkende huur een duurzame zelfstandige exploitatie onmogelijk maakt.

Een bedrijfsmakelaar kan helpen met het in de markt zetten van de bedrijfsruimte, het organiseren van bezichtigingen en het onderhandelen met potentiële huurders (zie ook bijlage).

Mogelijke subsidies zijn/mogelijke subsidienten zijn:

- De restauratiesubsidie Rijksmonumenten van de provincie Noord-Holland.
- De subsidie verduurzaming culturele (anbi) instellingen van de provincie Noord-Holland.
- De subsidie verduurzaming dorps-, buurthuizen en wijkcentra van de provincie Noord-Holland.
- De Subsidie instandhouding rijksmonumenten ([Sim](#)) van de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) wordt verleend voor onderhoud en klein herstel. Deze Rijkssubsidie voor monumenten is in 2021 aangevraagd, maar is toen afgewezen. Hier is een bezwaar tegen ingediend, waar nog geen besluit op is ontvangen. Met subsidie van de Rijksoverheid is het ook mogelijk een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek en bouwhistorisch onderzoek te doen.
- De Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (aan te vragen op de site van RVO: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/dumava>).
- Voor herbestemmingsonderzoeken is subsidie beschikbaar <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten>
- De BankGiroLoterij.
- Het Prins Bernhardfonds.
- Restauratiefondsen.
- HHNK
- Gemeente Alkmaar
- Recreatieschap Twiske – Waterland
- De Stichting Leefomgeving Schiphol

NB: Verschillende subsidiënten stellen als voorwaarde dat het publieke karakter van het monument behouden blijft. Ook moet dikwijls rekening worden gehouden met een relatief lange periode dat de subsidieaanvraag in behandeling is.

## 6. BEHEER

Na de renovatie-/bouwwerkzaamheden zal het gebouw in beheer worden genomen door het gemeentelijke gebouwenbeheer.

## 7. BIJLAGEN

B1 Tijdsplan 2021 – 2023 (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B2 Verkenning vastgoed gemeentelijke gebouwen Wormerland 2015 ('t Heerenhuis, p.10) (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B3 Koopovereenkomst 't Heerenhuis d.d. 22 december 1985 (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B4 Afschrift Kadaster inschrijving monument (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B5 Profielschets exploitatie 't Heerenhuis 2022 (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B6 Kandidaten exploitatie (zie mozaïk, kenmerk: 709700) **-geheim-**

B7 Adviesrapportage Horeca Adviesgroep. Uitgevoerd door oa Bouwteam P&O (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B8 Aanvullend advies constructief plan (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B9 Budgetraming keldervloer (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B10 Discussienota 't Heerenhuis Spijkerboor (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B11 Taxatierapport Starnmeerdijk 21 te Spijkerboor (zie mozaïk, kenmerk: 709700)

B12 Werknotitie Constructiebureau Tentij betreffende de fundering (zie mozaïk, kenmerk: 709700)