

## Plan voor Herontwikkeling Bonte Klaver

Henny Lakeman

Datum: februari 2014

### Introductie

Dit document bevat de plannen die Henny Lakeman heeft ontwikkeld voor hergebruik van de voormalige basisschool de Bonte Klaver in Noordbeemster.

In dit document wordt in korte bewoordingen uiteengezet hoe Henny Lakeman van de Bonte Klaver een succes wil maken en onder welke voorwaarden. Omdat het document een pleidooi is om B&W en gemeenteraad te overtuigen, is het in de ik-vorm opgesteld.

In dit document ga ik achtereenvolgens in op mijn achtergrond, mijn doelen met de Bonte Klaver, mijn plan, de financiering en een aantal voorwaarden die ik wil stellen.

### Wie is Henny Lakeman?

Ik ben een geboren en getogen Beemsterling. Ik heb 27 jaar in Noordbeemster gewoond, ben nu verhuisd naar Middenbeemster, en ben nog steeds trots op ons Wereld Erfgoed dat ik een warm hart toe draag. De interesse in de Bonte Klaver komt voort uit het plezier dat ik beleef aan ondernemen en dus het organiseren van allerlei zaken en activiteiten. Dit blijkt uit het autobedrijf dat ik al 40 jaar met mijn broer heb, maar ook privé: zo heb ik bijvoorbeeld de Beemster Autocross mede opgericht en groot gebracht en ben 15 jaar bestuursvoorzitter geweest van deze organisatie. In vroeger tijden heb ik samen met de toenmalige eigenaar van de Kerckhaen een carnavalsvereniging opgericht en draaide met mijn discotheek ieder weekend de laatste hits. Ik ben onmiskenbaar een ondernemend type!

### Doel van het plan met de Bonte Klaver

Met lede ogen heb ik gezien hoe het niet lukte om de school in de Bonte Klaver overeind te houden. Ook omdat hiermee steeds meer de activiteiten uit een dorp als Noordbeemster verdwijnen. Nu het ook met de Beemster Hofstee moeizaam gaat, is mijn zorg nog verder aangewakkerd.

Mijn overwegingen om een plan te maken voor de Bonte Klaver zitten in het plezier dat ik heb aan het ondernemen en organiseren van activiteiten. Het doel van de exploitatie van de Bonte Klaver is niet om inkomen uit te halen: ik ben tevreden met een normaal rendement uit het geïnvesteerd vermogen.

Voor mij is van belang dat de Bonte Klaver zijn functie behoudt zoals die nu is: een centrum waar activiteiten plaats vinden. Deze activiteiten in het gebouw zou ik graag willen uitbreiden. Hiervoor heb ik met meerdere mensen uit de gemeente en van de dorpsraad Noordbeemster gesproken en zij delen mijn enthousiasme.

De Bonte Klaver moet in ieder geval 'van de Beemsterlingen' blijven, laagdrempeligheid en een brede toegankelijkheid zijn het devies.

### Activiteiten

Bij activiteiten in de Bonte Klaver denk ik aan de volgende: activiteiten van (buurt-)verenigingen, gym, jeugdactiviteiten, zang/accordeon, kaartavonden, bingoavonden, maar ook vergaderingen, besloten feestjes (door personen zelf te organiseren, zoals verjaardag, bruiloft, jubilea). Verder kan gedacht worden aan een functie als atelier, creatieve workshops, maar ook bedrijfsseminars of bedrijfspresentaties, expo's en wellicht repetitieruimte voor muzikanten of bands. Ook voor kleine evenementen als bijvoorbeeld de Floralia kunnen het gebouw en het buitenterrein functioneren. Bij veel van deze activiteiten wil ik de samenwerking zoeken met de Beemster horeca; hierbij denk ik bijvoorbeeld aan Niels Knijn Traiteurs.

Recent sprak ik met Rogier Jonk, de zoon van Nic Jonk, beeldhouwer uit Grootshermer. Rogier en ik kennen elkaar al jaren en hij gaf aan dat hij merkt dat er een toenemende behoefte bestaat bij startende en/of kleine kunstenaars om op kleine schaal te kunnen exposeren en daarbij in

combinatie producten te verkopen. Rogier exploiteert in Bergen (NH) nu een aantal jaren een aantal muren voor dit doel en dit vindt gretig aftrek. Rogier wil dit concept graag met mij ook in de Bonte Klaver ontwikkelen.

Voor mij is en blijft de Bonte Klaver een gebouw van de gemeenschap. Verenigingen krijgen altijd de eerste keus als ze ruimte nodig hebben. Als verenigingen geen ruimte nodig hebben, is het mijn wens zoveel mogelijk andere partijen met interesse een plek te kunnen geven. Ik kan nog niet precies aangeven waar de grenzen hiervan zullen liggen, omdat ik niet weet hoe de exploitatie eruit komt te zien. Van de gemeente verwacht ik dat het bestemmingsplan hierin geen beperking oplevert.

### Het plan

Mijn plan met het gebouw is redelijk eenvoudig. Ik wil het gebouw grotendeels laten zoals het nu is. Wel is het nodig een aantal zaken aan te passen.

Om het gebouw toegankelijker en aantrekkelijker te maken is een eigen oprit naar het schoolplein wenselijk en zouden een aantal parkeerplaatsen op het schoolplein gerealiseerd moeten worden. Verder ben ik van plan om alle lokalen een eigen buitendeur te geven, zodat niet steeds het hele gebouw open hoeft als er slechts één lokaal gebruikt wordt.

Op het moment dat ik het gebouw in bezit krijg, ga ik er vanuit dat de gemeente ervoor zorgt dat er geen asbest meer in het gebouw zit.

### Financiën

Voor mijn financiële onderbouwing heb ik een residuele exploitatieberekening opgesteld.

Uitgaande van een verwachte opbrengst en kostenniveau heb ik bepaald wat de jaarlijkse winst kan zijn. Deze winst beschouw ik als rendement (5%) op de ingelegde middelen, waaruit een maximale investering te bepalen valt.

Op de investering breng ik in mindering de kosten die nodig zijn om het pand geschikt en bruikbaar te krijgen.

Dit beeld ziet er als volgt uit:

• Jaaropbrengst (huur)	15.000,-
• Vaste lasten	<u>10.500,-</u> -/-
• Jaarwinst	4.500,-
Dit is de 5% rendement op het ingelegde vermogen. 5% van 90.000,- is daarmee het beschikbare vermogen.	
• Beschikbare investering (aanschaf)	90.000,-
• Benodigde gebouwaanpassingen (totaal)	<u>65.000,-</u> -/-
• Resteert voor aanschaf grond en opstallen:	25.000,-

Dit betekent dat ik bereid ben voor de aanschaf van pand en grond 25.000,- euro te betalen.

### Voorwaarden

Ik wil een aantal voorwaarden verbinden aan de aanschaf van grond en gebouw. Allereerst de zekerheid dat er geen asbest meer in het gebouw aanwezig is, of de toezegging van de gemeente dat de sanering op haar kosten plaatsvindt (en dat dit spoedig gebeurt).

Verder verwacht ik dat de gemeente medewerking verleent voor de volgende aanpassingen:

- Een stimulerende houding naar verenigingen om de Bonte Klaver te gebruiken als ruimte
- Aanleg inrit (ondersteuning bij verkrijgen provinciale vergunning)
- Verlenen kapvergunningen (waarbij ik wil aangeven dat ik de groene omgeving zoveel mogelijk in stand wil houden).
- Overhandigen opgestelde meerjarenonderhoudsplan

- Schoongrondverklaring (behorende bij de mogelijkheid voor woningbouw)
- Toestemming om licht-alcoholische dranken te schenken (vergelijkbaar met sportverenigingen)
- Een bestemming die ruimte biedt om een brede reeks activiteiten aan te bieden (in overleg te bepalen welke bestemmingen op de locatie liggen; ik zou bijvoorbeeld detailhandel willen kunnen faciliteren)
- Medewerking bij eventuele bestemmingswijziging

Ik ben bereid de gemeente te laten meedelen in een eventuele winst op het moment dat de locatie herontwikkeld wordt voor een andere functie zoals woningbouw: de gemeente kan, tot op redelijke hoogte (bijvoorbeeld 20%, te effectueren binnen 10 jaar), meedelen in de winst. Dit kunnen we regelen in de documenten die bij de overdracht van het gebouw horen.

#### Verbinding met andere plannenmakers

Ik ken de indieners van een van de twee andere plannen. Mijn ideeën met de locatie kunnen overeenkomen met die van Maud en Rogier. Ik sta open voor samenwerking.

#### Tot slot

Ik heb u, geheel open en transparant, mijn ideeën met de Bonte Klaver voorgelegd. Hierbij ben ik op zoek naar een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement, onder voorwaarde van een reëel rendement op mijn geïnvesteerd vermogen.

Ik hoop dat u net zo enthousiast bent geworden over deze plannen als ik dat ben en kijk er naar uit deze plannen verder uit te werken. Ik sta in de startblokken om te beginnen, vooral ook omdat we met iedere dag die we wachten Noordbeemster tekort doen!