



Rapport
St. Pancras, Onderzoek maatschappelijke accommodatie
6 november 2007

St. Pancras, Onderzoek maatschappelijke accommodatie rapport

Bunnik, 6 november 2007
07/070116/RBR/mvi/rap/1417



INHOUD

1.	INLEIDING EN AANLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Opdracht en doelstelling	3
1.3	Geïnterviewde partijen	4
1.4	Rapport	5
2.	INTERVIEWS, SPECIFIEK EN ALGEMEEN	6
2.1	Samenvatting van de interviews	6
2.2	Conclusies interviews	6
2.3	Locaties van de gesproken organisaties	7
3.	LOCATIES	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Locatie Kastanjelaan	9
3.3	Locatie Bovenweg 180 - kantoor woningstichting Goed Wonen	10
3.4	Locatie Bovenweg 114 – Molenhoeve/Omnizorg Noord-Kennemerland	11
3.5	Locatie Bovenweg 68 - CBS het Bakken	12
3.6	Locatie Vinkenlaan - Dorpshuis de Geist	13
3.7	Locatie Boeterslaan - S.V. Vrone	14
3.8	Locatie Reigerslaan 27 - De Waerden, dagcentrum Jan Willem	15
3.9	Locatie Sperwer/Pluvier - RKBS Johannes Paulus en OBS De Steltloper	16
3.10	Conclusie	16
4.	IDEEEN, TRENDS EN BESLUITPUNTEN	18
4.1	Mogelijkheden per cluster	18
5.	SCENARIO'S TOEKOMSTIGE HUISVESTING MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN ONDERWIJS	21
5.1	Scenario 1 - alles blijft bij het oude	22
5.2	Scenario 2 - de bibliotheek nieuw onderdak verschaffen en ouderenvoorzieningen uitbreiden	24
5.3	Scenario 3 - brede school opzetten in zuid	27
5.4	Scenario 4 - centrale ondersteuning vanuit drie mogelijke locaties	30
5.5	Scenario 5 – nieuw hart voor Sint Pancras	39



1. INLEIDING EN AANLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Langedijk (26.000 inwoners) kent een groot aantal verschuivingen van maatschappelijke organisaties naar andere locaties. In de dorpskern Sint Pancras vinden mutaties plaats door de nieuwbouw van Twuijverhoek en de ontwikkelingen van De Nollen/Vronermeer in Alkmaar. Daarnaast zijn er nieuwe wensen op het gebied van WMO/wonen, welzijn, zorg en ontwikkelingen in de gemeente die nieuwe keuzes met betrekking tot de verbinding van functies van organisaties en huisvesting noodzakelijk c.q. mogelijk maken.

De gemeente Langedijk wil een aantal zaken helder krijgen om na de zomerperiode in 2007 concrete keuzes te kunnen maken voor de toekomstige huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen en het onderwijs in de kern Sint Pancras. Gelet op de achtergrond van het Burgerinitiatief en de motie van het CDA., Kleurrijk Langedijk, Groep De Graaf en de VVD, ingediend in de gemeenteraadsvergadering d.d. 3 april 2007, dient de toekomstige huisvesting van de bibliotheek specifiek hierin te worden benoemd.

1.2 Opdracht en doelstelling

De gemeente Langedijk heeft Draaijer & Partners opdracht gegeven om een breed onderzoek uit voeren naar de (on)mogelijkheden van de toekomstige huisvesting van maatschappelijke voorzieningen en het onderwijs en in het bijzonder de bibliotheek in de kern Sint Pancras.

Het onderzoek is uitgevoerd door het interviewen van organisaties, die door de gemeente Langedijk zijn aangewezen. Daarnaast hebben zich ook belanghebbenden gemeld na een oproep van de gemeente Langedijk in de lokale krant. De wensen en ideeën zijn geïntegreerd en vervolgens getoetst aan de ruimtelijke mogelijkheden (gebouw en locatie), die in Sint Pancras aanwezig zijn. Dit heeft als eindresultaat geleid tot een aantal toekomstscenario's. Hierbij is het aspect van multifunctioneel gebruik van ruimten, een multifunctionele accommodatie (hierna te noemen MFA) op hoofdlijnen uitgewerkt. Om uit de scenario's een keuze te kunnen maken, zijn tot slot voor ieder scenario de voor- en nadelen en de risico's en kenmerken benoemd.

Om de geïnterviewden kennis te laten nemen van bovengenoemde resultaten, zijn zij allen persoonlijk uitgenodigd voor een bijeenkomst op 22 oktober 2007 in de Molenhoeve. In de presentatie zijn de interviewresultaten en de scenario's aan de aanwezigen gepresenteerd en met hen bediscussieerd. Als toehoorder is de gemeente Langedijk (de heer Weel en mevrouw Nauta) aanwezig geweest. In bijlage I is de



hand-out van de presentatie opgenomen.

De gemeente Langedijk dient uit deze scenario's een beleidskeuze te maken, die de basis zal zijn voor de nadere uitwerking van de toekomstige huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen en het onderwijs in Sint Pancras. Bij de uitwerking van het scenario dient de gemeente Langedijk te worden ondersteund door de partijen die een rol in de ontwikkeling kunnen spelen. Daarnaast is instemming nodig van de belanghebbenden. Alleen door samenwerking en vertrouwen kunnen de kansen in werkelijkheid worden omgezet.

1.3 Geïnterviewde partijen

In onderstaand overzicht zijn de geïnterviewde organisaties weergegeven:

- ANBO
- De Zonnebloem
- Stichting Welzijn Ouderen Langedijk
- OBS De Steltloper
- PCBS Het Baken
- RKBS Paus Johannes
- S.V. Vrone
- Stichting De Waerden, dagcentrum Jan Willem
- Stichting Jeugd en Jongerenwerk Langedijk
- Stichting Kinderopvang Langedijk
- Stichting Peuterspeelzalen Langedijk
- Stichting Sport Servicepunt Langedijk
- Tennisvereniging
- Woningbouwstichting Goed Wonen
- Stichting Regionaal Natuurmuseum Westflinge
- Historische Vereniging
- Omnizorg Noord-Kennemerland
- Muziekvereniging Irene
- Stichting Dorpshuis De Geist
- Stichting Openbare Bibliotheekvoorzieningen Langedijk
- Dorpsraad Sint Pancras
- Adviseur Dorpsraad
- Dorpsplatform



1.4 Rapport

In het rapport zijn in hoofdstuk 2 de resultaten van de interviews beschreven. In de bijlagen zijn de gespreksverslagen van ieder interview opgenomen evenals een schematisch overzicht van de resultaten per interview. In hoofdstuk 3 worden de locaties op hoofdlijnen beschreven en tot slot zijn in hoofdstuk 4 de toekomstscenario's nader uitgewerkt.



2. INTERVIEWS, SPECIFIEK EN ALGEMEEN

2.1 Samenvatting van de interviews

In de bijlage zijn alle verslagen van de interviews opgenomen. Voorafgaand aan de verslagen is er in schema 1 per deelnemende organisatie een samenvatting gemaakt. De resultaten zijn per deelaspect weergegeven.

2.2 Conclusies interviews

Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit alle gehouden interviews weergegeven. Deze zijn gegroepeerd naar *Algemeen*, *Organisatie en gebouwen* en *De bibliotheek*.

Algemeen

- De inwoners van Sint Pancras zijn over het algemeen betrokken bij het dorp en de activiteiten die in het dorp georganiseerd worden.
- Er is een grote inzet van vrijwilligers.
- Er is een sfeer van grote bereidheid om samen de schouders eronder te zetten om iets te realiseren.
- Veel bewoners zijn bang dat er voorzieningen verdwijnen uit Sint Pancras.
- Veel bewoners verwijten de gemeente Langedijk dat deze te weinig communiceert over plannen en ontwikkelingen en te weinig terugkoppelt over initiatieven vanuit de bewoners of organisaties.
- Veel bewoners menen dat Sint Pancras in de steek gelaten wordt door de gemeente Langedijk en maken zich zorgen over het behoud van een eigen identiteit voor Sint Pancras. Hierdoor dringen veel organisaties aan op het behoud van hun activiteiten en hun locatie en op het behoud van bijvoorbeeld de bibliotheekfunctie.
- Veel activiteiten zijn gericht op ouderen of op jeugd.
- De slechte verbinding over de weg tussen Sint Pancras en de andere dorpen van de gemeente Langedijk wordt vaak als reden genoemd om activiteiten in Sint Pancras te willen behouden.
- Bereikbaarheid te voet voor ouderen en met de fiets voor kinderen wordt vaak als reden aangevoerd om de locatie voor activiteiten te bevestigen of te ontcrachten.
- De uitbreiding van de Sint Pancras met de wijk Twuyverhoek wordt door vrijwel alle organisaties gezien als een kans om het aantal leden of het aantal activiteiten uit te breiden.



Organisatie en gebouwen

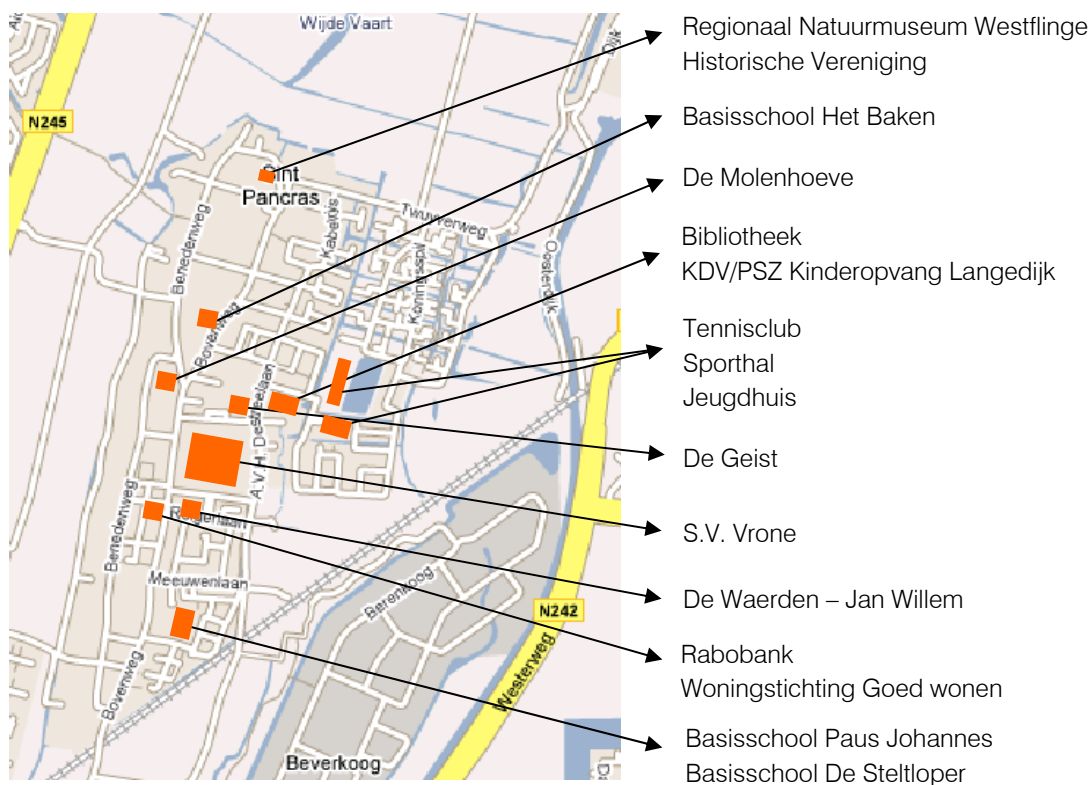
- Een aantal organisaties betreft ook leden uit het noorden van Alkmaar. Hier wordt over het algemeen niet actief op aangestuurd.
- Sint Pancras heeft ten opzichte van het aantal inwoners een breed voorzieningenpakket.
- De communicatie en de samenwerking tussen de gesproken organisaties is beperkt.
- De gesproken organisaties kennen elkaars activiteiten en mogelijkheden in geringe mate.
- Organisaties zijn bereid concessies te doen aan hun ideeën en plannen als dat ervoor zorgt dat activiteiten of locaties kunnen blijven in Sint Pancras.
- Er zijn veel gebouwen en veel vierkante meters die efficiënter gebruikt kunnen worden, terwijl andere organisaties nu te krap zitten (bijvoorbeeld kinderopvang en BSO).
- De interesse in een MFA is redelijk groot, mits deze goed georganiseerd gaat worden en de kosten voor bijvoorbeeld huur en consumpties niet hoger worden dan deze nu zijn.

De bibliotheek

- Het is belangrijk onderscheid te maken tussen het gebouw waar de bibliotheek nu in zit en de functie van de bibliotheek.
- Daarnaast is behoefte aan een spontane ontmoetingsplaats. Dit is nu een nevenfunctie van de bibliotheek.
- Scholen en ouderenorganisaties geven aan dat het van groot belang is voor hun doelgroepen om de functie van bibliotheek in Sint Pancras te behouden. Het gebouw vinden zij amper interessant.
- Een aantal bewoners maakt zich hard voor het behouden van het gebouw aan de Kastanjelaan hetzij voor de functie van bibliotheek of voor een andere maatschappelijke functie. Toch hebben wij de indruk dat het afstoten van het huidige gebouw bespreekbaar is, wanneer dit voordelen voor de inwoners van Sint Pancras oplevert.

2.3 Locaties van de gesproken organisaties

In figuur 1 zijn de locaties van de verschillende organisaties op de plattegrond ingetekend.



figuur 1: plattegrond Sint Pancras met de locaties van de organisaties

3. LOCATIES

3.1 Inleiding

Voor de toekomstige huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen en het onderwijs komen diverse locaties in aanmerking. In het onderzoek heeft een globale inventarisatie van de mogelijkheden plaatsgevonden. In dit hoofdstuk zijn de locaties op hoofdlijnen beschreven.

3.2 Locatie Kastanjelaan

Op deze locatie staan twee gebouwen. In het ene gebouw zijn de kinderopvang Langedijk en de peuterspeelzaal Ukkenhut gehuisvest en in het andere gebouw de bibliotheek. Onderstaand is de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. Uit het kadastraal bericht van de objecten blijkt dat de percelen A 3871 en A 4510 eigendom zijn van de gemeente Langedijk. In 2003 is om een rectificatie verzocht, maar deze is nog niet verwerkt. Opvallend is dat de kadastrale grenzen niet samenvallen met de gebouwen op de percelen. Daarnaast is de openbare weg onderdeel van het perceel A 3871 en de waterpartij onderdeel van perceel A 4510.



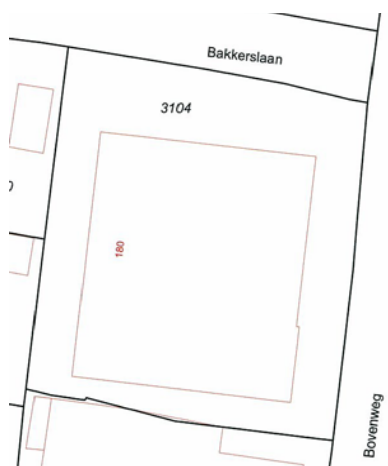
Naast handhaving van de bestaande situatie heeft de locatie mogelijkheden om ook te worden herontwikkeld voor een multifunctioneel gebouw met meerdere maatschappelijke voorzieningen als bestaand. Een positief punt van deze locatie is de aanwezigheid van het parkeerterrein van het zwembad. Bij de uitwerking geldt als aandachtspunt het bestemmingsplan.

Het gebouw van de bibliotheek heeft, als gevolg van het beschikbaar vloeroppervlak en de mogelijkheden van het terrein, zeer beperkte mogelijkheden om meer

maatschappelijke voorzieningen te huisvesten. Voor het realiseren van een MFA op deze locatie is daarom het advies niet vanuit het gebouw, maar vanuit de locatie de ontwikkelmogelijkheden te bekijken. Hierbij blijft de optie voor handhaving van het bestaande gebouw van de bibliotheek als onderdeel van een MFA open.

3.3 Locatie Bovenweg 180 - kantoor woningstichting Goed Wonen

Op deze locatie, kadastraal perceel A 3104, staat een gebouw met twee verdiepingen. Op de bovenverdieping is het kantoor van de woningstichting Goed Wonen Koedijk Sint Pancras gehuisvest en op de benedenverdieping is de Rabobank gehuisvest en zal per 1 januari 2008 voor een periode van twee jaar ook de bibliotheek worden gehuisvest. Het oppervlak van het perceel bedraagt 11 are 27 ca en is eigendom van de woningstichting Goed Wonen Koedijk Sint Pancras.



Voor herontwikkeling van het perceel zijn een aantal beperkende factoren aanwezig:

- het perceel laat geen uitbreiding van het bestaande gebouw of parkeren op het terrein toe
- beperkte mogelijkheden voor het parkeren van auto's in de directe omgeving
- ligt aan een doorgaande weg met relatief veel verkeer

3.4 Locatie Bovenweg 114 – Molenhoeve/Omnizorg Noord-Kennemerland

Op de locatie, kadastraal perceel A 4610, is woonzorgcentrum Molenhoeve gehuisvest. Het gebouw staat centraal op het perceel en voor het gebouw zijn renovatieplannen in voorbereiding (Initiatieffase). Het oppervlak van het perceel bedraagt 53 are en 68 ca en is eigendom van Stichting Omnizorg Noord-Kennemerland.



Indien de renovatie gecombineerd wordt met het herontwikkelen van het perceel zijn mogelijkheden aanwezig om een multifunctioneel gebouw met meerdere maatschappelijke voorzieningen als bestaand te realiseren. Ook het realiseren van (senioren)woningen behoort dan tot de mogelijkheden. Aandachtspunten zijn het bestemmingsplan en het kunnen realiseren van voldoende parkeervoorzieningen.

3.5 Locatie Bovenweg 68 - CBS het Baken

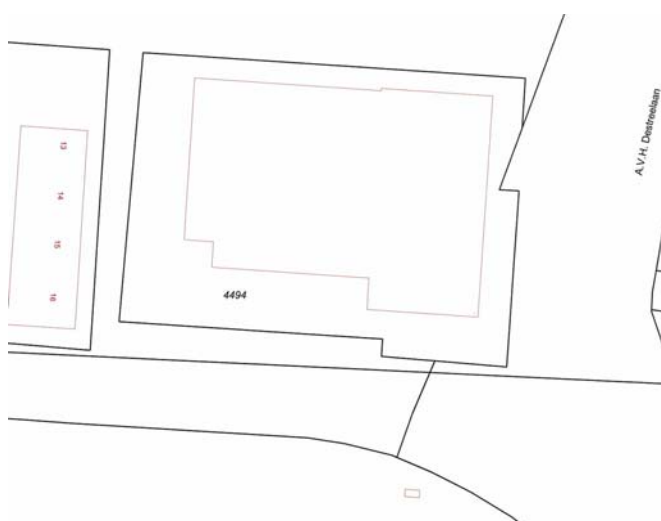
Op de locatie, kadastrale percelen A 4656 en A 4617, is de CBS het Baken gehuisvest. Het is een lang en smal perceel met een ontsluiting naar zowel de Beneden- als de Bovenweg. De locatie heeft een totaal oppervlak van 39 are en 21 ca en is eigendom van stichting Tabijn.



De locatie is met het schoolgebouw volledig benut en biedt geen mogelijkheden tot uitbreiding met andere maatschappelijke voorzieningen. Ook het betrekken van aangrenzende percelen bij de locatie biedt geen reële optie om de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel te vergroten. Ook de parkeermogelijkheden in de omgeving zijn zeer beperkt.

3.6 Locatie Vinkenlaan - Dorpshuis de Geist

Op de locatie, perceel A 4494, is het dorpshuis De Geist gehuisvest. Het perceel heeft een oppervlak van 19 are en 76 ca en is eigendom van de Stichting Dorpshuis Sint Pancras. De locatie is volledig bebouwd, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn.



De Geist heeft plannen om een verdieping op het gebouw te plaatsen, maar wordt daarin beperkt door de te beperkte aanwezigheid van parkeervoorzieningen op zowel het eigen terrein als in de directe omgeving. Om deze locatie te herontwikkelen tot een multifunctioneel gebouw met meerdere maatschappelijke voorzieningen als bestaand, is het daarom noodzakelijk aangrenzende percelen bij de locatie te betrekken. De omgeving biedt hiertoe mogelijkheden. Aan de overzijde bevindt zich het complex van S.V. Vrone en naast De Geist ligt de Kronenburgerhof, een complex met seniorenwoningen. Bij deze laatste kan in overweging worden genomen om de mogelijkheden voor een combinatie woonzorgcentrum – De Geist nader te onderzoeken.

3.7 Locatie Boeterslaan - S.V. Vrone

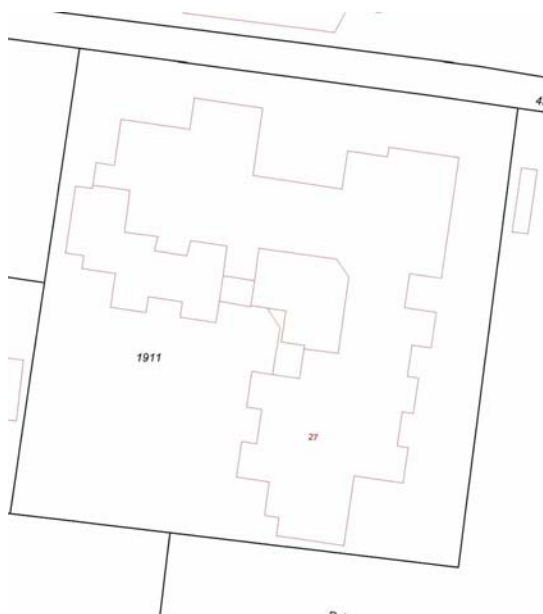
Op de locatie, kadastraal perceel A 4671, zijn de voetbalvelden en de verenigingsgebouwen van S.V. Vrone gelegen. De locatie ligt centraal in de kern Sint Pancras en heeft een oppervlak van 4 hectare, 5 are en 1 ca en is eigendom van de gemeente Langedijk. Een verplaatsing van de sportvelden naar de rand van het dorp maakt het mogelijk dit gebied te herontwikkelen. Niet alleen voor maatschappelijke voorzieningen en onderwijs, maar ook voor andere functies zoals wonen.



Vanuit economisch oogpunt, grond- en vastgoedexploitatie biedt de herontwikkeling ook perspectieven. De mogelijke opbrengsten uit de herontwikkeling kunnen worden ingezet om onder meer de huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen en het onderwijs te financieren. Een nader uit te voeren haalbaarheidsonderzoek dient hierover duidelijkheid te gaan verschaffen.

3.8 Locatie Reigerslaan 27 - De Waerden, dagcentrum Jan Willem

Op de locatie, kadastraal perceel E 1911, is het dagcentrum Jan Willem gehuisvest. De organisatie heeft te kennen geven het eigendom te willen afstoten. Op dit moment wordt samen met woningstichting Goed Wonen Koedijk Sint Pancras en S.V. Vrone plannen ontwikkeld om invulling te geven aan de nieuwe huisvesting van de Waerden en een nieuwe kantine met kleedaccommodatie voor S.V. Vrone. In de plannen worden ook de parkeerproblemen voor De Geist opgelost.



De kwaliteit van het bestaande gebouw biedt vanuit functioneel en technisch oogpunt perspectieven voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen. Een pluspunt is dat naast het gebouw, op het aangrenzend perceel, een ruime parkeerplaats aanwezig is.

De locatie heeft een totaal oppervlak van 32 are en 9 ca en is eigendom van stichting dagverblijf gehandicapten.

3.9 Locatie Sperwer/Pluvier - RKBS Johannes Paulus en OBS De Steltloper

Op de locatie zijn twee scholen (bouwjaar hoofdgebouwen 1970-1985) en een gymzaal gelegen op meerdere kadastrale percelen. Uit de kadastrale informatie is niet geheel duidelijk waar de perceelsgrenzen liggen en hoe de eigendommen verdeeld zijn. In ieder geval zijn zowel stichting Atrium voor katholiek primair onderwijs in Langedijk en omstreken als de gemeente Langedijk eigenaar van een deel van de locatie.



Op de locatie is nog in beperkte mate ruimte voor uitbreiding aanwezig, zodat een ontwikkeling van een brede school tot de mogelijkheden behoort. Vanuit de bibliotheek is al een eerste stap gezet door de plannen voor het realiseren van een steunpunt van de bibliotheek in de openbare school. Uit nader onderzoek dienen de ruimtelijke grenzen en de mogelijkheden van de locatie nader te worden bepaald.

3.10 Conclusie

Uit een eerste globale inventarisatie is duidelijk geworden dat het gebouw, waarin de bibliotheek is gehuisvest, te beperkte ruimtelijke mogelijkheden heeft voor een MFA. Het advies is daarom niet uit te gaan van het gebouw, maar van de locatie Kastanjelaan.



Naast de Kastanjelaan hebben de volgende locaties mogelijkheden om uitgebreid of herontwikkeld te worden voor een MFA, waarin meer voorzieningen kunnen worden gehuisvest dan bestaand:

- Vinkenlaan - dorpshuis De Geist
- Reigerslaan 27- De Waerden, dagverblijf Jan Willem
- Sperwer/Pluvier - RKBS Johannes Paulus en OBS Steltloper
- Boeterslaan - S.V. Vrone

Hierbij dient te worden opgemerkt dat laatstgenoemde locatie de meeste kansen en mogelijkheden biedt. Niet alleen vanuit de locatie, maar ook vanuit economische perspectief in relatie tot het realiseren en in stand houden van voorzieningen in de kern van Sint Pancras. Een nader uit te voeren onderzoek dient hierover meer duidelijkheid te geven.

De overige locaties hebben te weinig of geen mogelijkheden. Voor de toekomstige huisvesting dient voor deze locaties te worden uitgegaan van de bestaande functie.



4. IDEEËN, TRENDS EN BESLUITPUNTEN

Ten behoeve van het ontwikkelen en het uitwerken van verschillende scenario's voor Sint Pancras zijn de besproken voorzieningen geclusterd. Eerst zijn per cluster meerdere oplossingen gegenereerd, deze worden hieronder weergegeven. De oplossingsmogelijkheden kunnen op diverse manieren met elkaar gecombineerd worden en vormen zo de verschillende scenario's. In het volgende hoofdstuk worden de meest onderscheidende scenario's besproken en nader uitgewerkt.

4.1 Mogelijkheden per cluster

De bibliotheekfunctie

- centraal houden in Sint Pancras op een bestaande locatie
- opsplitsen in steunpunten in scholen (één, twee of drie) en nabij ouderenzorg
- een eigen plek geven in MFA
- een eigen plek geven in een brede school met eventueel een steunpunt nabij ouderenzorg
- samen laten gaan met de bibliotheekfunctie elders in Langedijk

Het bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor maatschappelijke organisaties en eventueel de bibliotheekfunctie op termijn weer terugplaatsen
- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (bijvoorbeeld woningbouw)

De drie basisscholen

- huidige situatie handhaven, wel streven naar meer onderlinge samenwerking en het delen van voorzieningen
- huidige situatie handhaven en bij of in de scholen een steunpunt van de bibliotheek huisvesten
- huidige situatie en centraal in het dorp een MFA opzetten met de bibliotheek, kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties
- van OBS De Steltloper en RKS Paus Johannes een brede school maken met kinderopvang en BSO
- van OBS De Steltloper en RKS Paus Johannes een brede school maken met bibliotheek, kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties
- van de drie basisscholen één brede school maken met kinderopvang en BSO
- van de drie basisscholen één brede school maken met bibliotheek, kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties erbij



Kinderopvang en buitenschoolse opvang (hierna te noemen BSO)

- huidige situatie kinderopvang en BSO handhaven, wel streven naar intensievere (onderlinge) samenwerking en streven naar uitbreiding op korte termijn
- kinderopvang en BSO integreren met één of meerdere scholen
- kinderopvang en BSO integreren met één of meerder sportlocaties
- kinderopvang en BSO onderbrengen in brede school of een MFA

Het Jeugdhuis

- het Jeugdhuis zelfstandig huisvesten, bestaande situatie, en samenwerking intensiveren met andere organisaties en gebruik maken van aanwezige accommodaties bijvoorbeeld de sporthal
- het Jeugdhuis integreren met een MFA
- het Jeugdhuis integreren met een sportaccommodatie

Ouderen- gehandicaptenzorg

- huidige gebouwen en voorzieningen handhaven, wel betere afstemming onderling en beter gebruiken maken van aanwezige ruimten
- het gebouw van De Waerden herbestemmen als MFA voor diverse doelgroepen
- de activiteiten van De Waerden, dagverblijf Jan Willen laten integreren met andere voorzieningen, bijvoorbeeld S.V. Vrone of ouderenhuisvesting, (plannen met S.V. Vrone zijn in voorbereiding)
- de Molenhoeve uitbreiden met multifunctionele ruimten
- de Molenhoeve integreren met een MFA met maatschappelijke voorzieningen

Sportfaciliteiten

- huidige gebouwen en velden handhaven intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg
- verbouwen en aanpassen gebouwen en velden S.V. Vrone en samenwerking met De Waerden en of kinderopvang en/of BSO
- verplaatsen S.V. Vrone naar een locatie aan de rand van het dorp. De bestaande locatie kan daarmee herontwikkeld worden

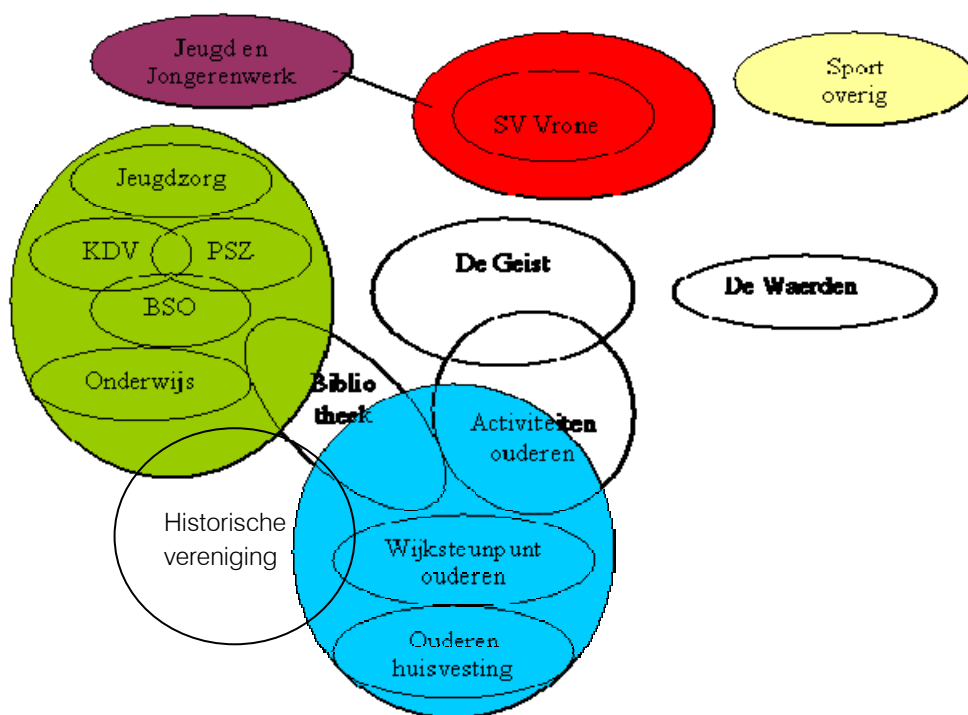
Vergader- en ontspanningsruimten

- huidige vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen binnen bestaande mogelijkheden (De Geist, De Waerden, S.V. Vrone, De Tennisclub, Jeugdhuis, de scholen)
- uitbreiden of verbeteren bestaande locaties, met name De Geist, S.V. Vrone en De Waerden
- uitbreiden De Geist en/of een nieuw MFA opzetten, waardoor andere locaties zich kunnen specialiseren en zelfstandig kunnen ontwikkelen

Regionaal Natuurmuseum Westflinge en de Historische Vereniging

- voor het museum de huidige gebouwen en voorzieningen handhaven.
- De Historische Vereniging verhuist naar een gezamenlijke accommodatie met de bibliotheek
- voor het museum de huidige gebouwen en voorzieningen handhaven. De Historische Vereniging verhuist naar een (vaste) ruimte in een nieuw op te zetten MFA
- voor het museum de huidige gebouwen en voorzieningen handhaven. De Historische Vereniging verhuist naar een (vaste) ruimte in een nieuw op te zetten MFA en maakt gebruik van expositieruimte in of nabij de nieuwe bibliotheek

De huidige relaties tussen en binnen de verschillende clusters is in figuur 2 schematisch weergegeven.



figuur 2: huidige relaties tussen en binnen de clusters



5. SCENARIO'S TOEKOMSTIGE HUISVESTING MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN ONDERWIJS

In dit hoofdstuk worden vijf realistische en onderscheidende scenario's met de voor- en nadelen behandeld. Een aantal mogelijkheden uit voorgaande hoofdstukken komen in deze scenario's niet voor, omdat die niet in deze scenario's passen.

Voor de toekomstige huisvesting van het Regionaal Natuurmuseum Westflinge is in alle scenario's gekozen voor handhaving van de bestaande situatie. Hierbij zal de Historische Vereniging uit het gebouw verhuizen en in een multifunctioneel gebouw samen met andere maatschappelijke voorzieningen uit Sint Pancras worden gehuisvest. De vrijkomende ruimte in het voormalig gemeentehuis zal beschikbaar worden gesteld aan het museum. Uit nader onderzoek zal de financiële haalbaarheid voor de extra ruimtebehoefte van beide verenigingen nog moeten vastgesteld.

Voor de toekomstige huisvesting van het Jeugd en Jongerenwerk is in alle scenario's gekozen voor handhaven van de bestaande situatie. De belangrijkste motivatie is dat deze locatie het best aansluit op de activiteiten en geen overlast (geluid) kan veroorzaken voor de omgeving en of medegebruikers van de accommodatie. Ook de aanwezigheid van sportfaciliteiten in de directe omgeving is een positief aspect, omdat deze kan aansluiten op mogelijke activiteiten van het Jeugd en jongerenwerk. In nader overleg met Jeugd- en jongerenwerk zal moeten worden gezien of bouwkundige aanpassingen gewenst en noodzakelijk zijn en of in het beheer van het gebouw wijzigingen dienen te worden doorgevoerd.

Binnen de scenario's 1 tot en met 4 kan als alternatief op de bestaande situatie S.V. Vrone verhuizen naar de (zuidoost) rand van het dorp. Het vrijgekomen terrein kan gebruikt worden voor herontwikkeling; bijvoorbeeld woningbouw, kantoren en winkels. Deze verhuizing zal naar verwachting een opbrengst genereren die voor de financiering van het scenario kan worden ingezet. Indien echter voor handhaving op de bestaande locatie wordt gekozen, zullen de bestaande plannen van S.V. Vrone, Dagcentrum Jan Willem en woningstichting Goed Wonen nader worden uitgewerkt. In deze plannen worden ook de parkeerproblemen van Dorpshuis de Geist opgelost. In scenario 5 is de verhuizing van S.V. Vrone echter de voorwaarde voor het creëren van een nieuw hart voor Sint Pancras.

In ieder scenario wordt in het algemeen gesproken over huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. Hieronder worden ook verstaan de verenigingen en organisaties uit Sint Pancras die ruimten kunnen en willen huren in een multifunctioneel gebouw. Bij de uitwerking van een scenario zal nader worden vastgesteld in welke accommodatie de betreffende vereniging/organisatie, bijvoorbeeld muziekvereniging Irene, SWOL, ANBO het best kan worden gehuisvest.



Onderling verschillen de scenario's in impact op de ruimtelijke ordening, in financiële consequenties, in realisatieduur en in gevoeligheid voor de burgers van Sint Pancras. In de voor- en nadelen zijn deze gevolgen zoveel mogelijk onder woorden gebracht.

5.1 Scenario 1 - alles blijft bij het oude

In scenario 1 wordt slechts de acute problematiek van de bibliotheek opgelost. De huidige situatie blijft qua voorzieningen en gebouwen zoveel mogelijk op de huidige locaties gehandhaafd. Wel zal gestreefd moeten worden naar meer onderlinge afstemming en samenwerking. Hier zal actief op gestuurd moeten worden. Scenario 1 houdt het volgende in.

Bibliotheekfunctie

- centraal houden in Sint Pancras op een bestaande locatie, vanaf 1 januari 2008 is dat het Rabobank gebouw

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor maatschappelijke organisaties, de Historische vereniging, met als uitgangspunt de bibliotheek op termijn weer terug te verhuizen

Scholen

- huidige situatie handhaven, wel streven naar meer onderlinge samenwerking en delen van voorzieningen

Kinderopvang en BSO

- huidige situatie kinderopvang en BSO handhaven, wel streven naar intensievere (onderlinge) samenwerking

Jeugd

- het Jeugdhuis breder inzetten

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- huidige gebouwen en voorzieningen handhaven, wel betere afstemming onderling en beter gebruiken maken van aanwezige ruimten

Sport

- huidige gebouwen en velden handhaven intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg



Vergader- en ontspanningsruimten

- huidige vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen binnen bestaande mogelijkheden (De Geist, De Waerden, S.V. Vrone, De Tennisclub, het Jeugdhuis, de scholen en woonzorgcentrum Molenhoeve)

Voor- en nadelen van scenario 1

Tijd

- + Het scenario kan op korte termijn worden gerealiseerd.
- Geen structurele oplossing, waardoor de gemeente achter de feiten aan blijft lopen en dit zal in toekomst tijd en geld gaan kosten.

Emotie politiek

- + De bibliotheek blijft gehandhaafd. Dit betreft zowel het gebouw als de functie
- Het is een deeloplossing. Het gevoel in Sint Pancras zal blijven bestaan dat de gemeente niet bereid is te investeren in voorzieningen in de dorpskern.

Financiën

- + Op korte termijn geen of weinig financiële gevolgen.
- Geen opbrengsten uit af te stoten locaties voor het realiseren en in standhouden van voorzieningen.
- Op lange termijn gaat dit scenario voor de gemeente geld kosten, omdat meer gebouwen, locaties in stand worden gehouden dan noodzakelijk.

Verkeer en vervoer

- Bestaande knelpunten blijven bestaan.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

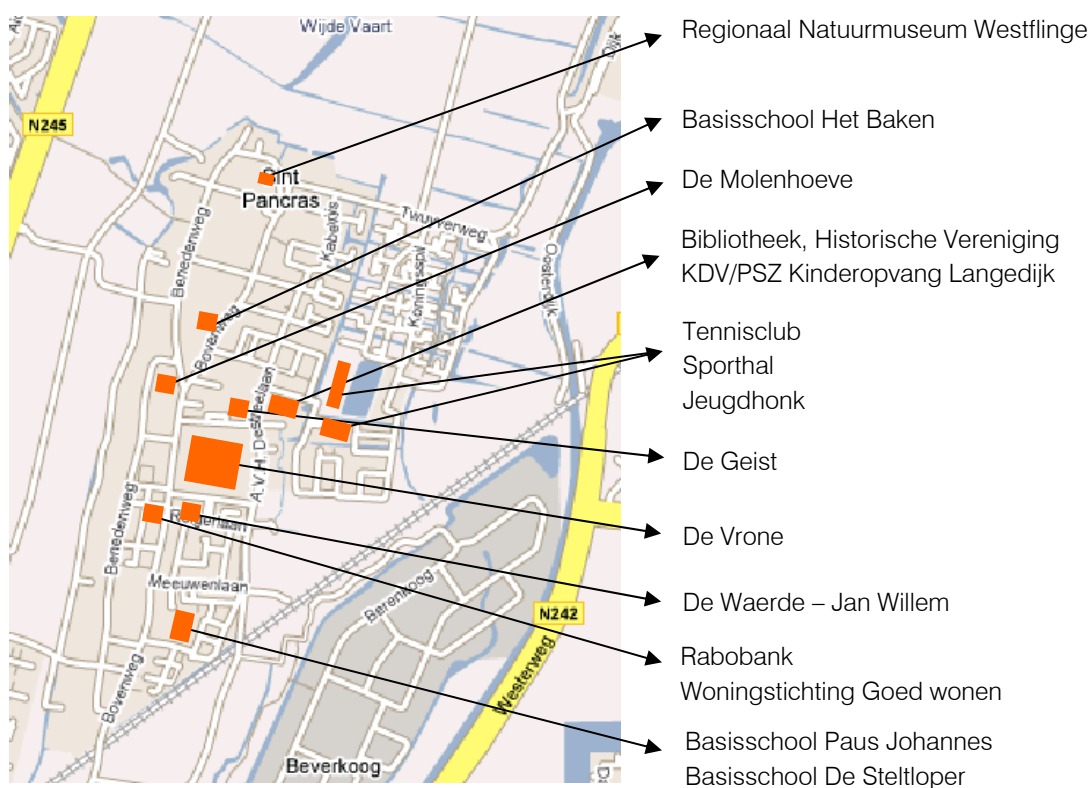
- Bestaande ruimtelijke knelpunten (bijvoorbeeld parkeren De Geist) worden niet opgelost.

Programma - ruimtebehoefte

- + Verbetering van inhoudelijke samenwerking bibliotheek en historische vereniging, waardoor ook ruimte kan worden gedeeld.
- + Behoud van alle voorzieningen op minimaal het huidig niveau.
- De vraag aan m² is kleiner dan het aanbod in m².
- De huisvesting werkt niet mee aan een verdere inhoudelijke samenwerking tussen organisaties, waardoor kansen worden gemist voor een inhoudelijke programmatische meerwaarde van de voorzieningen.

Risico's kenmerken scenario 1

- Inhoudelijke samenwerking wordt door de huisvesting niet gestimuleerd waardoor ook geen ruimtebesparing kan worden gerealiseerd.
- De bibliotheek is op de korte termijn gered voor st. Pancras maar het risico is aanwezig dat dit tijdelijk is omdat de drempel om naar de bibliotheek te gaan en binnen te komen niet is verlaagd door de huisvesting in een zelfstandig gebouw.
- De grip vanuit de gemeente op de voorzieningen en de ontwikkelingen is beperkt



figuur 2.1: plattegrond Sint Pancras bij scenario 1

5.2 Scenario 2 - de bibliotheek nieuw onderdak verschaffen en ouderenvoorzieningen uitbreiden

In scenario 2 wordt de bibliotheek opgesplitst naar de diverse doelgroepen en verdeeld over verschillende bestaande gebouwen. Het bibliotheekgebouw komt vrij voor andere doeleinden. Om meer multifunctionele ruimten te creëren, wordt de ouderenhuisvesting uitgebreid met ook voor andere doelgroepen beschikbaar te stellen multifunctionele ruimten.



Bibliotheekfunctie

- opsplitsen in steunpunten in scholen (één, twee of drie) en in of nabij ouderenzorg (Molenhoeve)

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (woningbouw et cetera)

Scholen

- huidige situatie qua schoolgebouwen handhaven en bij of in De Steltloper en Paus Johannes maatschappelijke organisaties huisvesten. Voor CBS Het Bakken zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt aanwezig

Kinderopvang en BSO

- huidige situatie kinderopvang en BSO handhaven, wel streven naar intensievere (onderlinge) samenwerking

Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- ouderenhuisvesting (Molenhoeve) uitbreiden met multifunctionele ruimten

Sport

- huidige gebouwen en velden handhaven, intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg

Vergader- en ontspanningsruimten

- huidige vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen binnen bestaande mogelijkheden (De Geist, De Waerden, S.V. Vrone, De Tennisclub, Jeugdhuis, de scholen, Molenhoeve)

Voor- en nadelen van scenario 2

Tijd

- + Het scenario kan op korte termijn worden gerealiseerd.
- Geen structurele oplossing, waardoor de gemeente achter de feiten aan blijft lopen en dit zal in toekomst tijd en geld gaan kosten.

Emotie politiek

- + De voorziening bibliotheek blijft gehandhaafd.
- + Het gebouw van de bibliotheek kan worden gehandhaafd voor een commerciële functie.



- Het is een deeloplossing, het gevoel in Sint Pancras zal blijven bestaan dat de gemeente niet bereid is te investeren in voorzieningen in de dorpskern.

Financiën

- + De verkoop van het bestaande gebouw van de bibliotheek zal opbrengsten generen die ingezet kunnen worden voor de voorziening bibliotheek.
- Extra structurele investeringen in de organisatie van bibliotheek vanwege de opsplitsing in steunpunten.

Verkeer en vervoer

- Bestaande knelpunten blijven bestaan (bijvoorbeeld parkeren De Geist).

Stedebouwkundig - Ruimtelijk

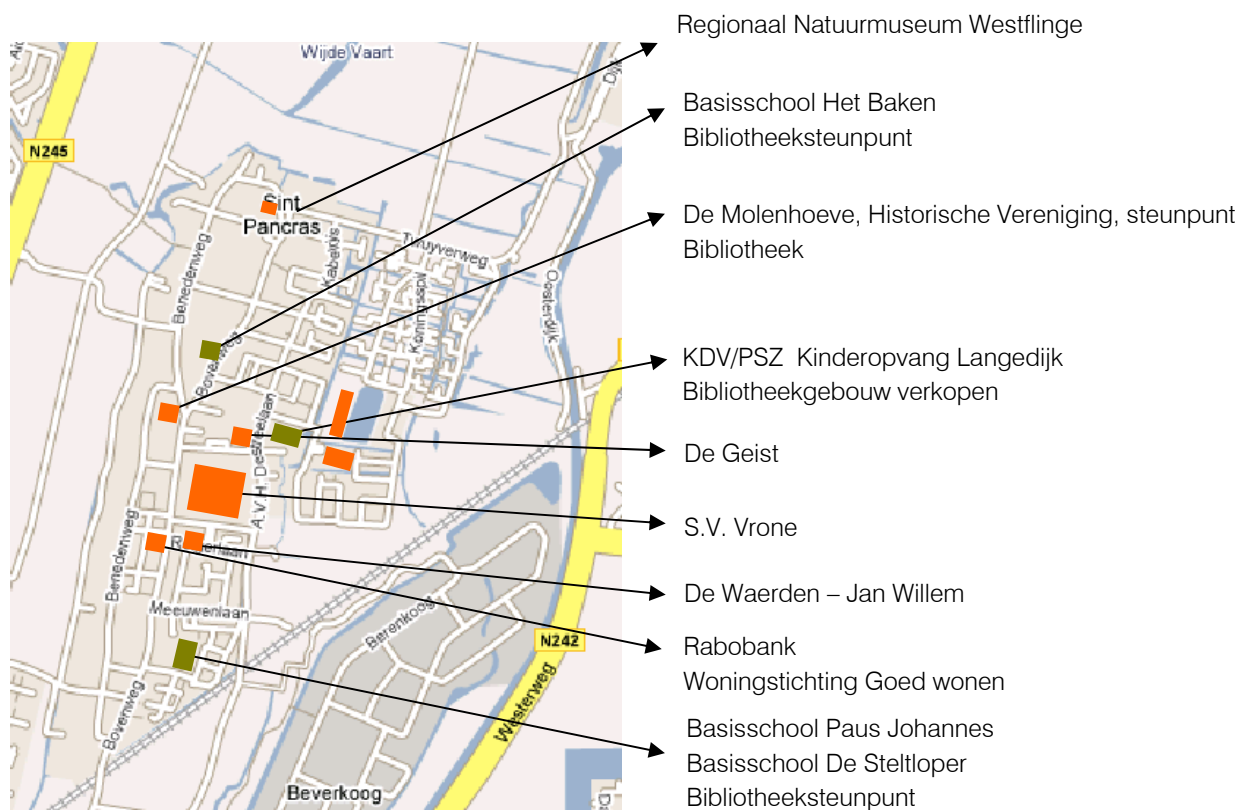
- + Weinig gevolgen op de ruimtelijke ordening. Afhankelijk van de nieuwe functie zal het bestemmingsplan voor het gebouw van de bibliotheek gewijzigd dienen te worden.
- Bestaande ruimtelijke knelpunten worden niet opgelost.

Programma - ruimtebehoefte

- + Bibliotheek kan maatwerk leveren aan doelgroepen.
- + Behoud van alle voorzieningen op huidig en iets verbeterd niveau.
- De vraag aan m² blijft kleiner dan het aanbod in m².
- De huisvesting werkt, met uitzondering van de bibliotheek, niet mee aan een verdere inhoudelijke samenwerking tussen organisaties, waardoor kans worden gemist voor een inhoudelijke programmatische meerwaarde van de voorzieningen.
- Complexe situatie voor de bibliotheek op de scholen: OBS De Steltloper en RKBS Paus Johannes kunnen samenwerken, CBS Het Baken staat 'alleen'. Indien de bibliotheek een keuze moet maken (bedrijfseconomische redenen) voor één steunpunt zal eerder voor huisvesting in OBS De Steltloper of RKBS Paus Johannes worden gekozen, dan voor huisvesting in CBS Het Baken.

Risico's, kenmerken scenario 2

- Inhoudelijke samenwerking wordt door de huisvesting niet gestimuleerd, waardoor ook geen ruimtebesparing kan worden gerealiseerd.
- Het is de vraag of de bibliotheek vanuit hun huidige exploitatie de mogelijkheid heeft voor meerdere steunpunten en of oplossingen aanwezig zijn om meerdere steunpunten financieel haalbaar te maken.
- De voorziening bibliotheek is op de korte termijn gered voor Sint Pancras, maar het risico is aanwezig dat dit tijdelijk is omdat de kosten voor de organisatie hoog zijn.
- Het gebouw van de bibliotheek is nog niet voor 100% gered. Dit is afhankelijk van de haalbaarheid voor een commerciële functie.



figuur 2.2: plattegrond Sint Pancras bij scenario 2

5.3 Scenario 3 - brede school opzetten in zuid

In scenario 3 worden de beide scholen in het zuidelijk deel van Sint Pancras samen ondergebracht in een brede school. Meerdere organisaties die zijn betrokken op de jeugd, kunnen gezamenlijk in de brede school worden ondergebracht. Het gebouw voor de brede school kan uitgebreid worden met multifunctionele ruimten, waardoor de brede school opgaat in een MFA.

Bibliotheekfunctie

- op laten gaan in brede school

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (woningbouw et cetera)



Scholen

- van De Steltloper en Paus Johannes een brede school maken met kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties erbij

Kinderopvang en BSO

- kinderopvang en BSO integreren met in de brede school

Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- huidige gebouwen en voorzieningen handhaven, wel betere afstemming onderling en beter gebruiken maken van aanwezige ruimten

Sport

- huidige gebouwen en velden handhaven, intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg

Vergader- en ontspanningsruimten

- huidige vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen binnen bestaande mogelijkheden (De Geist, De Waerden, S.V. Vrone, De Tennisclub, Jeugdhuis, de scholen, Molenhoeve)

Voor- en nadelen van scenario 3

Tijd

- + Het scenario gaat uit van een structurele aanpak, waardoor de benodigde tijd effectief en efficiënt wordt benut.
- + Het scenario kan op redelijk korte termijn worden gerealiseerd.
- De realisatie kost meer tijd dan scenario 1.

Emotie politiek

- + De gemeente Langedijk investeert in voorzieningen voor Sint Pancras.
- Scheve verhoudingen tussen de scholen. Het CBS De Baken heeft geen brede school voorzieningen en de afstand tot deze voorzieningen, onder meer de bibliotheek, wordt in vergelijking met de bestaande situatie vergroot.

Financiën

- + De verkoop van de locatie Kastanjelaan zal opbrengsten generen die ingezet kunnen worden voor de voorziening bibliotheek.
- De verplaatsing zal investeringen in een brede school vergen en mogelijk zal ook nog rekening moeten worden gehouden met verlies ten gevolge van de boekwaarde van de gebouwen op de locatie Kastanjelaan.



Verkeer en vervoer

- De bestaande knelpunten worden niet opgelost (bijvoorbeeld parkeren De Geist) en mogelijk ontstaan nieuwe knelpunten bij de brede school.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

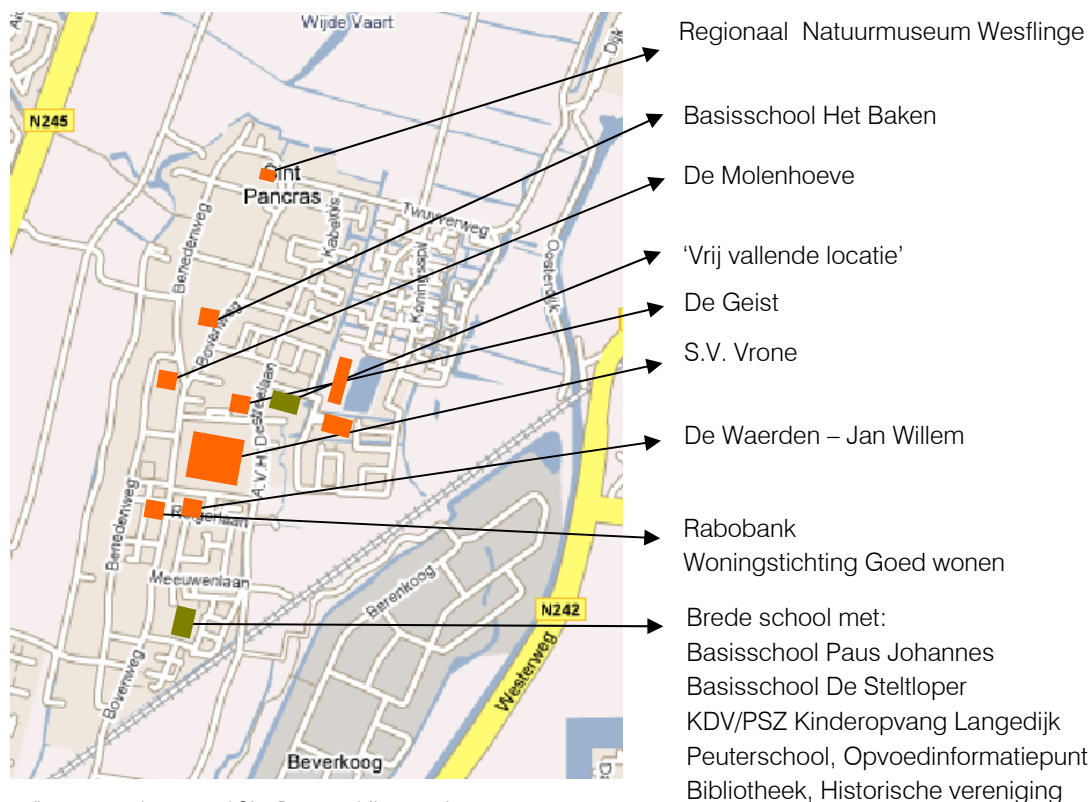
- + De verkoop van de locatie Kastanjelaan maakt een herontwikkeling mogelijk die ook financieel positief kan bijdragen. Bijvoorbeeld het ontwikkelen van de locatie voor woningen in de particuliere sector.
- + De bestaande knelpunten op de locatie kunnen door de komst van de brede school worden opgelost.
- De ruimtelijke mogelijkheden op de locatie van de brede school zijn beperkt.

Programma - ruimtebehoefte

- + De samenwerking tussen kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschools opvang en de scholen wordt door de gezamenlijke huisvesting gestimuleerd.
- + De bibliotheek is herkenbaarder, nadrukkelijker aanwezig door de gezamenlijke huisvesting met de scholen.
- + De dagelijkse toestroom van ouders met kinderen kan een positief effect hebben op de bibliotheek.
- + Vraag en aanbod van de voorzieningen worden beter op elkaar afgestemd.
- + De bibliotheek kan als onderdeel van de brede school ook invulling geven aan een ontmoetingsplaats voor met name ouderen.
- CBS De Baken zal voor de voorzieningen voor buitenschoolse opvang gebruik moeten maken van de brede school. Dit geldt ook voor de samenwerking met kinderopvang, peuterspeelzaal en bibliotheek.

Risico's en kenmerken scenario 3

- De doelgroep ouderen van de bibliotheek profiteert minder van de gezamenlijke huisvesting dan de doelgroep jeugd. Het risico is daarmee aanwezig dat de bibliotheek zich minder gaat richten op ouderen.
- CBS Baken wordt door de brede school minder aantrekkelijk, waardoor het risico aanwezig is dat het aantal leerlingen zal teruglopen.



figuur 2.3: plattegrond Sint Pancras bij scenario 3

5.4 Scenario 4 - centrale ondersteuning vanuit drie mogelijke locaties

In scenario 4 worden de maatschappelijke voorzieningen en functies gecentreerd ondergebracht in een MFA, terwijl de scholen op hun huidige locatie en zelfstandig gehuisvest blijven. De sportfaciliteiten blijven in de huidige vorm bestaan. Als locatie voor de MFA zijn verschillende locaties aangewezen. In optie A is dat locatie Vinkenlaan De Geist. In optie B is dit locatie Reigerlaan, De Waerden. In de laatste optie C, locatie Kastanjelaan .

5.4.1 Scenario 4A - centrale ondersteuning vanuit De Geist

In optie A worden de maatschappelijke functies geconcentreerd in het gebied rondom De Geist Dit kan inhouden dat een uitbreiding gerealiseerd dient van De Geist (herontwikkeling terrein naast De Geist) of dat aan de overzijde een nieuw MFA wordt



gerealiseerd. Een verdergaande uitwerking van dit scenario is het verplaatsen van de Molenhoeve en deze te laten integreren met de uitbreiding De Geist. Dit alternatief is niet nader uitgewerkt. De scholen blijven in deze optie gehandhaafd op de bestaande locatie.

Bibliotheekfunctie

- op laten gaan in MFA

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (woningbouw et cetera)

Scholen

- huidige situatie qua schoolgebouwen handhaven en los hiervan een MFA opzetten met kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties.

Kinderopvang en BSO

- kinderopvang en BSO onderbrengen in MFA.

Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten.
- Jeugdhuis integreren met MFA.

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- huidige gebouwen en voorzieningen handhaven, wel betere afstemming onderling en beter gebruiken maken van aanwezige ruimten.

Sport

- huidige gebouwen en velden handhaven, intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg.
- In de plannen van S.V. Vrone, woningstichting Goed Wonen en De Waerden, in de nieuwe accommodatie ook ruimten opnemen voor de bibliotheek, kinderopvang en BSO.

Vergader- en ontspanningsruimten

- uitbreiden De Geist en nieuw MFA opzetten, waardoor andere locaties zich kunnen specialiseren en zelfstandig kunnen ontwikkelen.



Voor- en nadelen scenario 4A

Tijd

- + Het scenario zal op de lange termijn tijd besparen, omdat het scenario een structurele oplossing is.
- Het scenario is niet op de korte termijn te realiseren.

Emotie politiek

- + Positieve impact op beleving bewoners Sint Pancras.
- + De voorziening bibliotheek wordt behouden.
- + Het gebouw van de bibliotheek kan worden gehandhaafd voor een commerciële functie.

Financiën

- + Financiële opbrengsten uit de locatie Kastanjelaan.

Verkeer en vervoer

- + Bestaande parkeerproblemen van De Geist worden opgelost.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

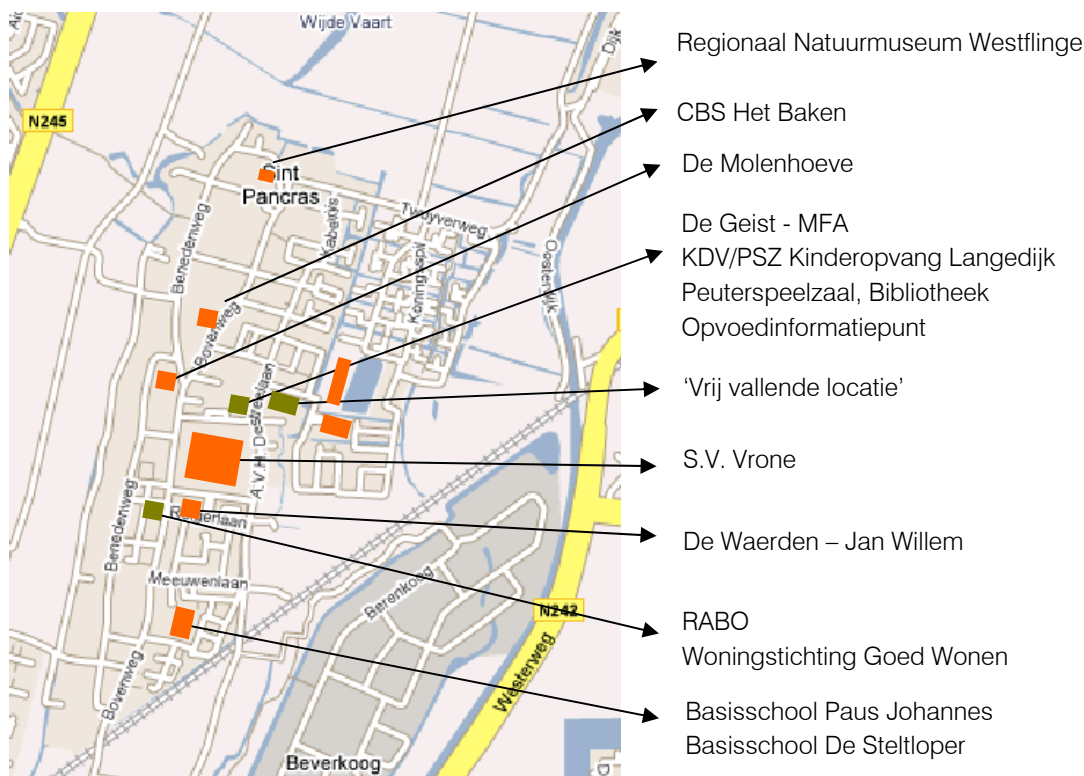
- + Het scenario biedt de mogelijkheid het gebied rondom De Geist stedenbouwkundig te verbeteren.

Programma – ruimtebehoefte

- + De bibliotheek is herkenbaarder, nadrukkelijker aanwezig door de huisvesting in een MFA. De dagelijkse toestroom van inwoners van Sint Pancras kan een positief effect hebben op de bibliotheek.
- + Vraag en aanbod van de voorzieningen worden beter op elkaar afgestemd.
- + Lage drempel voor ouderen om naar de bibliotheek te gaan, behoud van ontmoetingsfunctie.
- + De MFA is voorzien op uitbreiding van activiteiten.
- + Behoud van alle voorzieningen op een verbeterd niveau.
- + De accommodatie is centraal gesitueerd in het dorp.

Risico's aan scenario 4A

- Het scenario staat of valt met de bereidheid van zowel De Geist als de eigenaar van de woningen om het plan te kunnen realiseren.
- Naast de bereidheid is ook de haalbaarheid van de planontwikkeling een risicofactor.
- Gebiedsontwikkeling kost meer tijd en vraagt inspanningen qua procedures.
- Het gebouw van de bibliotheek is nog niet voor 100% gereed. Dit is afhankelijk van de haalbaarheid voor een commerciële functie.



figuur 2.4: plattegrond Sint Pancras bij scenario 4A

5.4.2 Scenario 4B – centrale ondersteuning vanuit De Waerden

In optie B, de locatie Reigerlaan, worden de maatschappelijke voorzieningen gehuisvest in de bestaande accommodatie van De Waerden, Dagcentrum Jan Willem. Dorpshuis de Geist en de scholen blijven gehandhaafd op hun bestaande locatie.

Bibliotheekfunctie

- op laten gaan in de MFA

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (woningbouw et cetera)

Scholen

- huidige situatie qua schoolgebouwen handhaven en los hiervan een MFA opzetten met kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties



Kinderopvang en BSO

- kinderopvang en BSO onderbrengen in MFA

Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten
- Jeugdhuis integreren met MFA

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- de Waerden laten integreren met onder andere S.V. Vrone en de vrijgekomen locatie gebruiken voor MFA
- sport
- verbouwen en aanpassen gebouwen en velden S.V. Vrone in samenwerking met De Waerden en woningstichting Goed Wonen
- vergader- en ontspanningsruimten
- nieuw MFA opzetten, waardoor andere locaties zich kunnen specialiseren en zelfstandig kunnen ontwikkelen

Voor- en nadelen scenario 4B

Tijd

- + Het scenario zal op de lange termijn tijd besparen omdat het scenario een structurele oplossing is.
- Het scenario is niet op korte termijn te realiseren maar de realisatietijd zal korter zijn dan scenario 4A.

Emotie politiek

- + Positieve impact op beleving bewoners Sint Pancras.
- + De voorziening bibliotheek wordt behouden.
- + Het gebouw van de bibliotheek kan worden gehandhaafd voor een commerciële functie.

Financiën

- + Financiële opbrengsten uit de locatie Kastanjelaan.
- Het gebouw van de Waerden dient te worden aangekocht.

Verkeer en vervoer

- + Bestaande parkeerproblemen kunnen worden opgelost.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

- + Het scenario biedt de mogelijkheid het gebied Reigerlaan stedenbouwkundig te verbeteren.

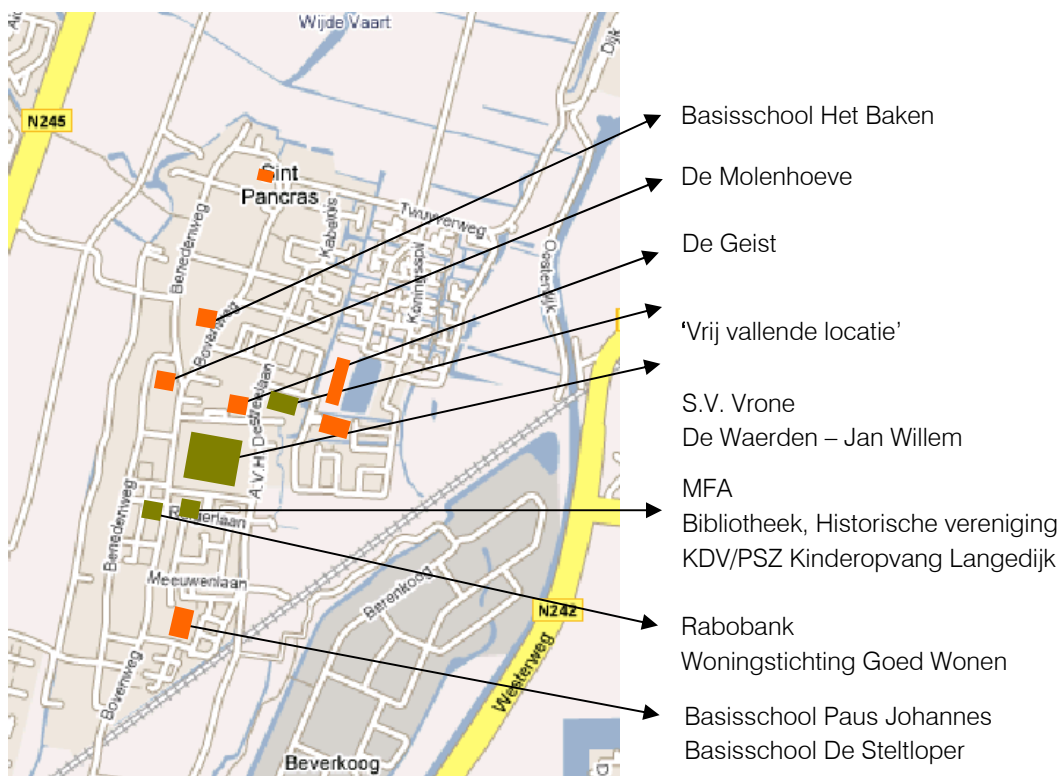


Programma – ruimtebehoefte

- + De bibliotheek is herkenbaarder, nadrukkelijker aanwezig door de huisvesting in een MFA. De dagelijkse toestroom van inwoners van Sint Pancras kan een positief effect hebben op de bibliotheek.
- + Vraag en aanbod van de voorzieningen worden beter op elkaar afgestemd.
- + Lage drempel voor ouderen om naar de bibliotheek te gaan, behoud van ontmoetingsfunctie.
- + De MFA is voorzien op uitbreiding van activiteiten.
- + Behoud van alle voorzieningen op een verbeterd niveau.
- + De voorziening zijn centraal gesitueerd in het dorp.

Risico's aan scenario 4B

- Het scenario staat of valt met de aankoop van dagcentrum Jan Willem (De waerden).
- Naast de aankoop is ook de haalbaarheid van de planontwikkeling een risicofactor; de technische en functionele kwaliteit van het gebouw.
- De nieuwe huisvesting van De Waerden is in de huidige plannen afhankelijk van woningstichting Goed Wonen. Het is de vraag of deze plannen doorgaan kunnen vinden indien de woningstichting geen eigenaar van Dagcentrum Jan Willem zal worden.
- Het gebouw van de bibliotheek is nog niet voor 100% gereed. Dit is afhankelijk van de haalbaarheid voor een commerciële functie.



figuur 2.5 Plattegrond St Pancras bij Scenario 4B

5.4.3 Scenario 4C - centrale ondersteuning vanuit locatie Kastanjelaan

In optie C worden de maatschappelijke voorzieningen gehuisvest op de locatie Kastanjelaan. In dit scenario blijven dorps huis de Geist en de scholen op de bestaande locatie gehandhaafd.

Bibliotheekfunctie

- op laten gaan in MFA

Bibliotheekgebouw

- bibliotheek integreren in nieuw te realiseren MFA
- afbreken en de locatie met gebied erom heen gebruiken voor MFA

Scholen

- huidige situatie qua schoolgebouwen handhaven
- Kinderopvang en BSO
- kinderopvang en BSO onderbrengen in MFA



Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- huidige gebouwen en voorzieningen handhaven, wel betere afstemming onderling en beter gebruiken maken van aanwezige ruimten

Sport

- huidige gebouwen en velden handhaven, intensiever samenwerken met BSO, scholen en ouderen- en gehandicaptenzorg

Vergader- en ontspanningsruimten

- nieuw MFA opzetten, waardoor andere locaties zich kunnen specialiseren en zelfstandig kunnen ontwikkelen

Voor- en nadelen scenario 4C

Tijd

- + Het scenario zal op de lange termijn tijd besparen, omdat het scenario een structurele oplossing is.
- Het scenario is niet op korte termijn te realiseren maar de realisatietijd zal korter zijn dan scenario 4A maar langer dan scenario 4B.

Emotie politiek

- + Positieve impact op beleving bewoners Sint Pancras.
- + De voorziening bibliotheek wordt behouden.
- + Het gebouw van de bibliotheek kan worden gehandhaafd.

Financiën

- Geen opbrengsten alleen investeringen in de bestaande gebouwen en of nieuwbouw.
- De huidige gebruikers dienen voor de realisatie van het scenario mogelijk tijdelijk elders te worden gehuisvest.

Verkeer en vervoer

- De bestaande knelpunten (parkeren De Geist) worden niet opgelost.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

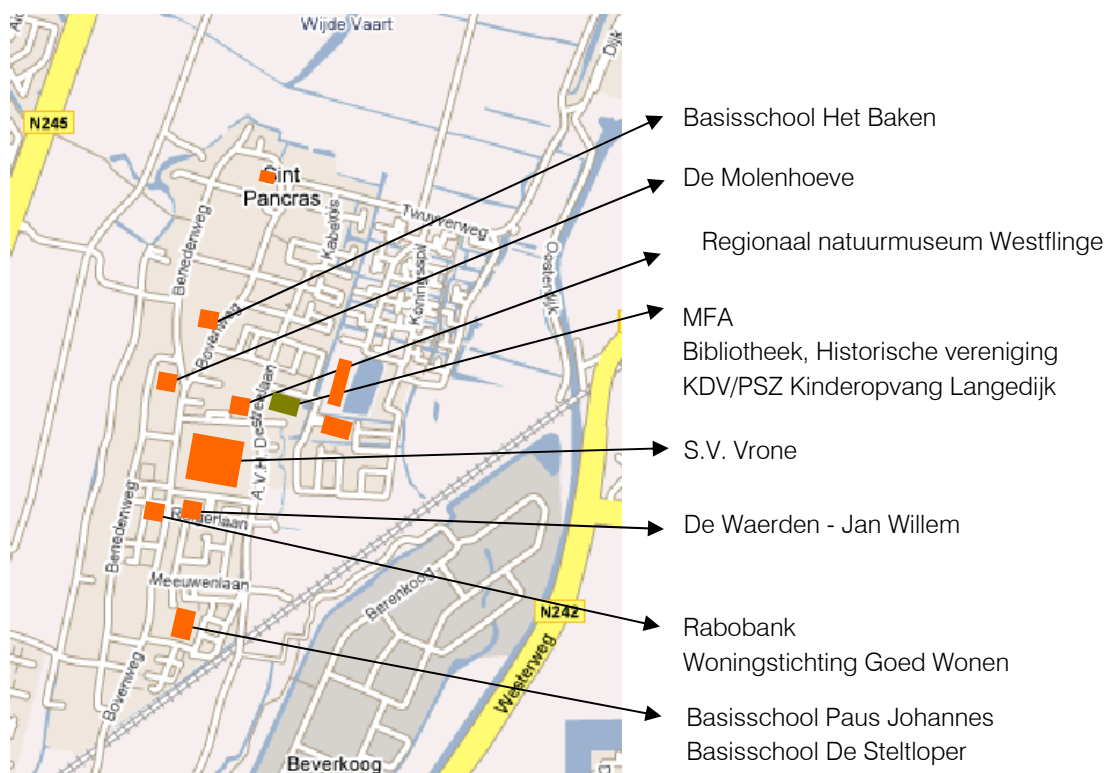
- + Het scenario biedt de mogelijkheid het gebied Kastanjelaan stedenbouwkundig te verbeteren.
- De locatie ligt niet centraal in het dorp.

Programma – ruimtebehoefte

- + De bibliotheek is herkenbaarder, nadrukkelijker aanwezig door de huisvesting in een MFA. De dagelijkse toestroom van inwoners van Sint Pancras kan een positief effect hebben op de bibliotheek.
- + Vraag en aanbod van de voorzieningen worden beter op elkaar afgestemd.
- + Lage drempel voor ouderen om naar de bibliotheek te gaan, behoud van ontmoetingsfunctie.
- + De MFA is voorzien op uitbreiding van activiteiten.
- + Behoud van alle voorzieningen op een verbeterd niveau.

Risico's aan scenario 4C

- De haalbaarheid van de planontwikkeling is een risicofactor.
- Handhaving van de bestaande gebouwen is afhankelijk van de technische en functionele kwaliteit.
- Het gebouw van de bibliotheek is nog niet voor 100% gereed.
- Gebiedsontwikkeling kost meer tijd en vraagt inspanningen qua procedures.
- De tijdelijke huisvesting van kinderopvang en BSO.



figuur 2.6: plattegrond Sint Pancras bij scenario 4C



5.5 Scenario 5 – nieuw hart voor Sint Pancras

Uitgangspunt van scenario 5 is dat S.V. Vrone zal verhuizen naar de (zuidoost) rand van Sint Pancras. Het vrijkomende terrein in het midden van het dorp wordt ingezet als locatie voor de scholen en maatschappelijke organisaties. Daarnaast zal op de bestaande locatie van S.V. Vrone nog ruimte aanwezig zijn voor herontwikkeling tot wonen, winkels en werken. In dit scenario wordt ook uitgegaan van het verplaatsen van de Molenhoeve en deze te laten integreren met de uitbreiding De Geist of de nieuw te realiseren MFA. Dit laatste is geen noodzaak voor de realisatie van dit scenario. Een alternatief van dit scenario is dan ook dat de Molenhoeve op zijn huidige locatie blijft gehuisvest. Dit alternatief is niet nader uitgewerkt.

Bibliotheekfunctie

- op laten gaan in MFA

Bibliotheekgebouw

- geschikt maken voor (commerciële) verhuur
- afbreken en locatie gebruiken voor nieuwbouw (woningbouw et cetera)

Scholen

- van de drie basisscholen een brede school maken met kinderopvang, BSO en maatschappelijke organisaties
- Kinderopvang en BSO
- kinderopvang en BSO onderbrengen in brede school of MFA

Jeugd

- Jeugdhuis breder inzetten

Ouderen- en gehandicaptenzorg

- de Waerden laten integreren met andere voorzieningen en de vrijgekomen locatie gebruiken voor MFA of woningbouw (woningstichting Goed Wonen)

Sport

- verplaatsen S.V. Vrone naar buiten het centrum en vrijgekomen terrein gebruiken voor multifunctioneel hart van Sint Pancras (MFA en brede school)

Vergader- en ontspanningsruimten

- uitbreiden De Geist en nieuw MFA opzetten, waardoor andere locaties zich kunnen specialiseren en zelfstandig kunnen ontwikkelen
- De Geist handhaven en een nieuw MFA realiseren



Voor- en nadelen scenario 5

Tijd

- + Het scenario zal op de lange termijn tijd besparen omdat het scenario een structurele oplossing is.
- De uitvoering van scenario zal veel tijd en energie kosten van alle partijen.

Emotie politiek

- + Positieve impact op beleving bewoners Sint Pancras.
- + De voorziening bibliotheek wordt behouden.
- + Het gebouw van de bibliotheek kan worden gehandhaafd voor een commerciële functie.

Financiën

- + De opbrengst van alle vrijkomende locaties, accommodaties, inclusief een deel van het terrein van S.V. Vrone.
- De aankoop van gronden voor S.V. Vrone evenals het realiseren van de velden en de accommodatie.

Verkeer en vervoer

- + De bestaande knelpunten kunnen worden opgelost. Ook die van Dorpshuis De Geist.

Stedenbouwkundig - ruimtelijk

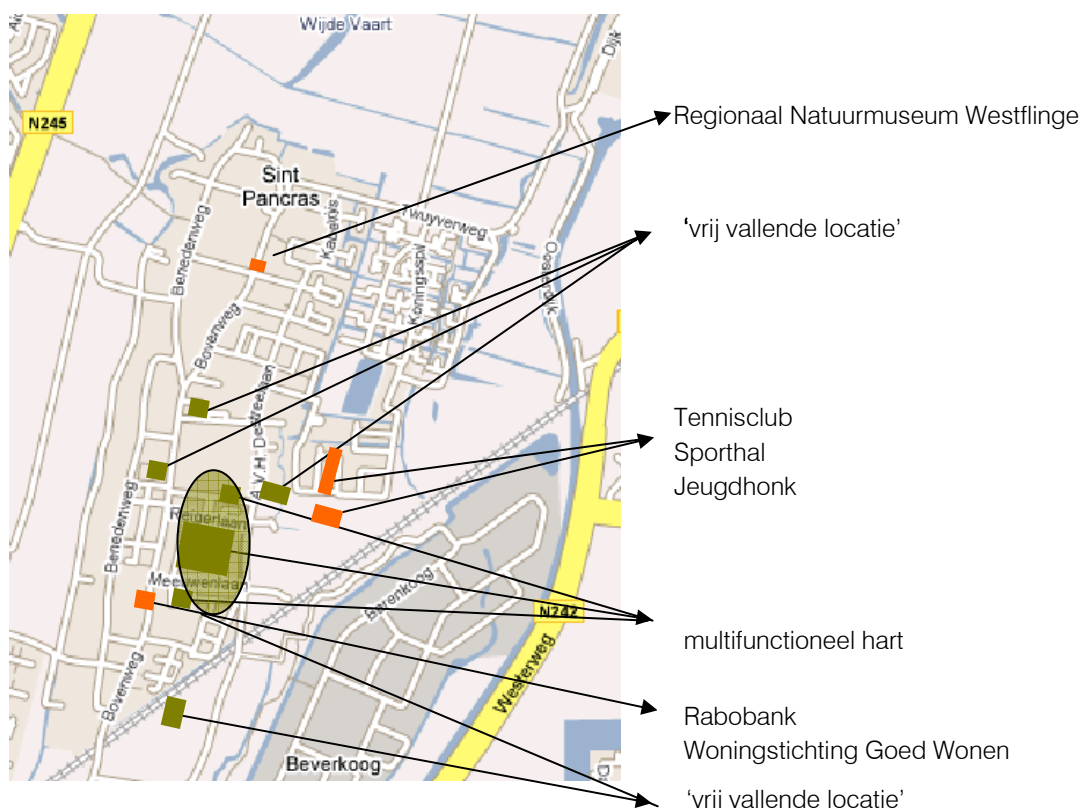
- + Het scenario biedt de mogelijkheid de locatie Kastanjelaan en Sperwer, Pluvier stedenbouwkundig te herontwikkelen.
- + De locatie ligt centraal in het dorp.

Programma – ruimtebehoefte

- + De samenwerking tussen kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschools opvang en de scholen wordt door de gezamenlijke huisvesting gestimuleerd.
- + De bibliotheek is herkenbaarder, nadrukkelijker aanwezig door de huisvesting in een MFA. De dagelijkse toestroom van inwoners van Sint Pancras kan een positief effect hebben op de bibliotheek.
- + S.V. Vrone krijgt de beschikking over een nieuwe accommodatie die is afgestemd op haar wensen.
- + Vraag en aanbod van de voorzieningen worden beter op elkaar afgestemd.
- + Behoud van een ontmoetingsfunctie, deze kan ook in het plangebied worden meegenomen.
- + De MFA is voorzien op uitbreiding van activiteiten.
- + Behoud van alle voorzieningen op een verbeterd niveau.
- + Vraag en aanbod van voorzieningen zijn optimaal op elkaar afgestemd.

Risico

Het scenario is ingrijpend voor de kern Sint Pancras maar biedt unieke kansen om de bestaande situatie te verbeteren voor de inwoners van Sint Pancras. Het is echter een langdurig en complex proces die veel inspanningen van alle partijen zullen vergen. Dit vraagt om een daadkrachtige en vasthoudende regierol van de gemeente Langedijk. Ook zal, nadat de plannen iets meer concreter zijn (ontwikkelaar, rol gemeente, functies et cetera), uit een nader uit te voeren onderzoek de haalbaarheid moeten worden vastgesteld. Op dit moment is het namelijk alleen mogelijk een voorlopige inschatting te maken.



figuur 2.7: plattegrond Sint Pancras bij scenario 5