

## Gemeenteraad

Vergadering van 4 april 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en  
Ontwikkeling

---

### **2023\_RAAD\_00022 Raadsvoorstel realisatie Museumproject Steenwijk**

#### **Overlegd met**

Hienke Albers, Rene Sturre, Djimmie Ruisch, Sjoerd Hamstra, Henk Schuitemaker, Dagmar Burgers, Marieke Hulsink, Esther Hengeveld

#### **Portefeuillehouder**

T. Jongman

#### **Andere betrokken portefeuillehouders**

B. Harmsma

#### **Samenvatting**

We werken toe naar een samenvoeging van drie bestaande musea, te weten Stadsmuseum Steenwijk, Kermis- en Circusmuseum en Hildo Krop Museum tot één nieuw museum, dat bijdraagt aan de beleving van Steenwijk en Steenwijkerland en een actieve rol vervult voor de musea en historische verenigingen in onze gemeente. In het coalitieakkoord heeft het museumproject een prominente plek, met als aandachtspunt: "Een gezonde exploitatie en de mate van cofinanciering bepalen het ambitieniveau van het project".

In dat kader is het Masterplan, dat in 2021 is gepresenteerd aan de raad, nogmaals getoetst waarbij nieuwe inzichten en ontwikkelkansen zijn meegenomen. Deze exercitie heeft geleid tot twee nieuwe scenario's A & B en bijbehorende financiële consequenties waarbij de adviezen van uw raad zijn meegenomen.

Beide scenario's sluiten aan bij de ambities, zijn financieel haalbaar en uitvoerbaar. Op basis van het museale programma en de structurele exploitatielasten heeft het college een voorkeur voor scenario B. Deze voorkeur is nader uitgewerkt in dit voorstel.

## **Beschrijving**

### **Inleiding**

We werken toe naar een samenvoeging van drie bestaande musea, te weten Stadsmuseum Steenwijk, Kermis- en Circusmuseum en Hildo Krop Museum tot één nieuw museum, dat bijdraagt aan de beleving van Steenwijk en Steenwijkerland en een actieve rol vervult voor de musea en historische verenigingen in onze gemeente. In het coalitieakkoord heeft het museumproject een prominente plek, met als aandachtspunt: "Een gezonde exploitatie en de mate van cofinanciering bepalen het ambitieniveau van het project".

### **Een korte terugblik op het proces**

In het najaar van 2019 is door het extern onderzoeksbureau de Wierde een haalbaarheidsonderzoek 'nieuw museum Steenwijk' uitgevoerd. Uit dit haalbaarheidsonderzoek kwam naar voren dat er gouden kansen liggen, mits;

1. de bestaande musea organisatorisch worden samengevoegd en geprofessionaliseerd;
2. waarbij de strategische ligging van de locaties wordt gebruikt;
3. de gemeente bereid is om een serieuze investering te doen.

In het onderzoek is aanbevolen om de drie bestaande musea Hildo Krop Museum, Stadsmuseum Steenwijk en het Kermis- en Circusmuseum met bijbehorende functies samen te voegen met als voorkeurslocaties Markt / Onnastraat (het huidige Stadsmuseum en Kermis- en Circusmuseum) en de Spijkervetstallen in de Kalverstraat. Anders gezegd, er moet iets gebeuren, om de kansen en het potentieel te benutten. Niet alleen qua onderhoud van de panden, maar ook als het om het museumaanbod zelf gaat.

#### Masterplan museum in Steenwijk voor Steenwijkerland

In 2021 is op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek een Masterplan 'Op weg naar een nieuw museum in Steenwijkerland' opgeleverd. Het masterplan gaat uit van het hoofdsценario van museumfuncties aan de Markt en het benutten van de potentie van de Spijkervetstallen. Naast de locaties en de inrichting van de musea staat in het Masterplan ook hoe de organisatie professioneel en duurzaam kan worden opgezet. Dit nieuwe museum heeft een positieve impact op wonen, werken, ondernemen en recreëren in onze gemeente omdat het de kans biedt om een collectie, maar vooral de verhalen van een stad en een gebied zichtbaar en beleefbaar te maken. Die kansen liggen voor het grijpen. Tegelijkertijd lag er de wens om de toeristische potentie van de binnenstad te versterken. Dit is goed voor het merk 'Steenwijkerland', want naast Steenwijk is een levendig stadscentrum óók aantrekkelijk voor de regio. In onze visie op duurzaam toerisme zeggen we: spreiden en verleiden. Vernieuwing van de musea met een spin-off voor het gebied sluit daar naadloos op aan. Die aanbeveling kwam ook uit het haalbaarheidsonderzoek dat tot dit masterplan heeft geleid.

#### Advies gemeenteraad

In de Politieke Markt van 14 december 2021 heeft het college advies gevraagd aan de raad over het vervolg van het museumproject waarin het Masterplan als uitgangspunt is genomen.

Uw raad heeft het college geadviseerd verder te gaan met de ontwikkeling van een nieuw museum in de binnenstad van Steenwijk dat zowel de stad als omgeving bedient. Een meerderheid deelde de ambitie van het college om het museumplan uit te werken volgens scenario A, zoals beschreven in het Masterplan. Belangrijke aandachtspunten zijn nadere onderbouwing van investering en exploitatie, het toetsen van de bouwkundige omvang, het benodigde aantal vierkante meters en de benodigde organisatie.

Naast het enthousiasme is aandacht gevraagd voor het volgende:

- Wat zijn alternatieve scenario's die minder kostbaar zijn in investering en exploitatie?
- Onderbouwing/uitwerking realistische exploitatie is noodzakelijk en gewenst.
- Onderbouwing bezoekersaantallen o.b.v. benchmark (ook t.a.v. organisatiegrootte).
- Uitwerking mogelijkheden en onmogelijkheden van de gebouwen.
- Meer tijd geven en benutten t.b.v. een gedegen en haalbare uitwerking.

#### Toets Masterplan: bouwkundig en financieel-strategisch bouwkundige toets (financieel strategisch advies)

Op basis van de vragen en het advies van uw raad is dit Masterplan in de eerste helft van 2022 getoetst door een onafhankelijke deskundige partij te weten Blueyard. Tevens zijn de gebouwen bouwkundig en bouwhistorisch onderzocht (door Dijkoraad), is een asbestactualisatie gedaan (door

Find) en een archeologisch bureauonderzoek (door RAAP). Op basis van deze toets en onderzoeken is geadviseerd het Masterplan aan te scherpen. De belangrijkste conclusies & bevindingen staan hieronder, de uitgebreide rapportage is in bijlage 1 bijgevoegd.

| <b>Samenvatting conclusies en aanbevelingen strategisch advies:</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Op inhoud zijn er kansen voor een aantrekkelijk museum, voor een breed publiek. Het Erfgoedconcept met werkplaats en wisselverhalen/podium is zeer kansrijk                                                                                                                                                              | Stel de publieksfunctie voorop, meer programmeren dan presenteren (minder m2)                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Een podium en programmering voor inwoners en partners uit stad en regio, laagdrempelige verhalen en evenementen voor toeristen past hierbij                              |
| Hildo Krop is een belangrijke Nederlandse kunstenaar, maar de bekendheid en waardering bij het Nederlandse publiek, inclusief de beoogde museum-doelgroepen, is relatief beperkt.<br><br>De organisatie van hoogwaardige tijdelijke kunstexposities vraagt meer expertise, organisatiekracht, voorzieningen en middelen. | Maak Krop onderdeel van het Verhaal van Steenwijk (als een van de iconen) en focus op zijn kunstenaarschap en het maakproces (samen doen en beleven in het Kropatelier!) |
| Hybride organisatie met professionals en vrijwilligers is zeer waardevol                                                                                                                                                                                                                                                 | Zorg voor een klein kernteam van profs en zet de kennis en ervaring van vrijwilligers in op passende onderdelen van de organisatie                                       |
| Er is sprake van veel m2. De huisvestings-, onderhouds- en energielasten drukken zwaar op de exploitatie                                                                                                                                                                                                                 | Zorg voor een meer flexibele en compacte huisvesting, passend bij programmering binnen én buiten het museum, in de stad en in/met de regio                               |
| Bouwkundige situatie / mogelijkheden Markt zijn beperkt, voor de Stallen in bijna alle opzichten beter. T.a.v. Markt; beperkingen in ontsluiting en complexe en kostbare verbouwing. De investering is daardoor niet in verhouding met de opbrengsten.                                                                   | Idem                                                                                                                                                                     |
| Verdeling van museale functies over twee locaties is niet nodig, 1 locatie is bovendien altijd beter                                                                                                                                                                                                                     | Onderzoek de mogelijkheden om de Stallen als hoofdlocatie te gebruiken                                                                                                   |

| <b>Samenvatting conclusies en aanbevelingen bouwkundig (gesplitst per locatie)</b>                                                                        |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marktcluster</b>                                                                                                                                       | <b>Spijkervetstallen</b>                                                               |
| Diverse historische elementen bieden kansen voor beleving                                                                                                 | Uniek in Nederland, hoge monumentale waarde - benut de historische beleving            |
| Panden aan de Markt zijn zichtbaar en laagdrempelig                                                                                                       | De hoge monumentale waarde vraagt om hoge mate van afstemming ontwerp en installatie   |
| Bij herstel kan verduurzaming eenvoudig worden meegenomen                                                                                                 | Verkeert in een goede staat                                                            |
| Algehele onderhoudsconditie redelijk tot slecht; veel achterstallig onderhoud en hogere kosten dan eerder geraamd op basis van inspecties monumentenwacht | Relatief eenvoudig nieuwe invulling realiseerbaar met behoud van de monumentale waarde |

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderlinge verbinding van de panden is complex en onzeker. Dit beperkt flexibel gebruik van de ruimtes en mogelijkheden in de routing | Platte daken zijn reeds geïsoleerd. Er zijn geen installaties dus er is ruimte voor een nieuw installatie ontwerp                                                            |
| Klimaatbeheersing voor museale functie is lastig. Voor kantoor/wonen/winkel redelijk eenvoudig                                        | Kansen voor verduurzaming incl. groene opwek. Beheers- en verbruikskosten zijn daardoor lager dan bij het Marktcluster                                                       |
| Nieuwe functie heeft grote (negatieve) impact op de monumentale waarde                                                                | Toegankelijkheid is goed te realiseren. Echter door geringe breedte is het sturen van bezoekersstromen en plaatsing bezoekersfaciliteiten lastig. Overweeg een andere entree |
| De bouwkundige situatie en mogelijkheden aan de Markt zijn beperkt                                                                    | Tuinelementen bieden kansen voor ontsluiting en beleving van de tuin                                                                                                         |
| -                                                                                                                                     | Aanvullend bodemonderzoek nodig.                                                                                                                                             |

### **Twee uitgewerkte alternatieve scenario's**

Op basis van de uitkomsten van zowel het financieel-strategische advies als het bouwkundige onderzoek zijn in de zomer van 2022 naast het Masterplan een aantal alternatieve scenario's onderzocht die wat betreft impact, bezoekersprognoses, investerings- en exploitatielast kansrijk zijn. Hierbij zijn de recente ontwikkelingen in het gebied rondom de Kalverstraat/Gasthuisstraat meegenomen. Dit heeft geleid tot de volgende twee alternatieve scenario's.

- Scenario A: Stallen + deel aan de Markt
- Scenario B: Stallen + nieuwbouw Gasthuisstraat

|           | <b>Wat</b>                                           | <b>Toelichting – omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Masterplan</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie conform Masterplan 2021 met een Erfgoedmuseum aan de Markt en Kunstmuseum in de Spijkervetstallen.</li> <li>• Marktcluster wordt aan de achterzijde uitgebreid t.b.v. verbinding panden, publieksstroom plus extra ruimte collectie en horeca.</li> <li>• De kosten voor investering en exploitatie zijn in 2021 geraamd en in 2022 geactualiseerd en verfijnd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| <b>2</b>  | <b>Scenario A; Stallen + marktdeel</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spijkervetstallen als Kunst- en Erfgoedhuis met wisselende presentaties en afwisselende programmering rondom kunst en erfgoed. Krop wordt onderdeel van Verhalen van Steenwijk en is inspirator voor kunst- en ambachtsprogramma's. Nauwe samenwerking in Steenwijkerland.</li> <li>• In twee panden aan de Markt een Toeristisch Inspiratie Punt, winkel en Galerie. Op de verdieping kantoren en studieruimte en archief.</li> <li>• In deze variant krijgt een deel van het Marktcluster (Markt 56-58, Onnastraat 3 en 7) een andere invulling of wordt afgestoten.</li> </ul> |
| <b>3.</b> | <b>Scenario B stallen + nieuwbouw Gasthuisstraat</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spijkervetstallen als Kunst- en Erfgoedhuis met wisselende presentaties en afwisselende programmering rondom kunst en erfgoed. Krop wordt onderdeel van Verhalen van Steenwijk en is inspirator voor kunst- en ambachtsprogramma's. Nauwe samenwerking in Steenwijkerland.</li> <li>• In een nieuw te bouwen entreegebouw worden winkel, Toeristisch Inspiratie Punt, Galerie en backoffice ondergebracht. In deze variant worden alle functies ondergebracht op één locatie.</li> <li>• De panden aan de Markt en Onnastraat krijgen een andere invulling of</li> </ul>          |

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
|  |  | worden afgestoten. |
|--|--|--------------------|

## Ontwikkeling Kalverstraat

In juni 2022 diende zich een mogelijkheid aan voor de ontwikkeling Kalverstraat in relatie tot het Museumproject. In de visieontwikkeling voor Binnenstad-West wordt museale ontwikkeling in de Spijkervetstallen gezien als hoge ontwikkelkans voor het gebied. Ook blijkt het mogelijk om de Spijkervetstallen uit te breiden en te verbinden met een nieuw entreegebouw aan de Gasthuisstraat 20-24. De huidige eigenaar van de grond heeft aangegeven open te staan voor verkoop van deze grond aan de gemeente.

Dit entreegebouw fungeert als poortgebouw voor het nieuwe museum. In totaal kan ca. 300-500 m2 worden ontwikkeld ten behoeve van het museum.

## Gewenst resultaat

Een nieuw museum dat realistisch en kostendekkend kan worden geëxploiteerd met eigen inkomsten, bijdragen van begunstigers en een gemeentelijke bijdrage. Een museum dat vanaf medio 2025 de deuren opent.

Het oorspronkelijke Masterplan is op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelkansen én de adviezen van uw raad met een second opinion nog een keer uitgebreid tegen het licht gehouden. Op basis van dat onderzoek kunnen we concluderen dat het plan weliswaar ambitieus is maar tegelijkertijd ook bijzonder omvangrijk. Zeker met de gestegen bouwkosten risicovol. Om die reden zijn in de zomer van 2022 een aantal alternatieve scenario's onderzocht die wat betreft impact, bezoekersprognoses, investerings- en exploitatielast kansrijk zijn. Dit heeft geleid tot twee nieuwe scenario's A & B. Beide scenario's zijn bouwkundig en financieel uitgewerkt en sluiten aan bij de ambities, zijn financieel en qua realisatie haalbaar.

Op basis van het museale programma en de structurele exploitatielasten heeft het college een voorkeur voor scenario B. Scenario B sluit goed aan bij de visie op de ontwikkeling van de binnenstad, de visie op recreatie & toerisme, het cultuurbeleid in onze gemeente en onze ambitie: een aantrekkelijk museum voor inwoners, bezoekers en toeristen van onze stad en regio met een realistische exploitatie. Bovendien heeft het onderbrengen van de totale museumorganisatie op één locatie grote meerwaarde voor de interne organisatie (de lijnen zijn kort en mogelijkheden voor samenwerking laagdrempelig) en voor de positionering van het museum naar het (nieuwe) publiek. Om die reden stellen we de raad voor middelen beschikbaar te stellen om de ambitie voor een nieuw museum te realiseren. Daarbij gaan we uit van voorkeursscenario B. Dat neemt niet weg dat als uw raad kiest voor scenario A we ook dat scenario kunnen omarmen.

## Argumenten

### Weging scenario's

Per scenario zijn de wegingskaders weergegeven. In de bijlage vindt u een uitgebreider overzicht en zijn per scenario's de voors en tegens inclusief kosten en risico's helder weergegeven.

|                   | <b>Masterplan</b> | <b>A Stallen</b>      | <b>B Stallen</b>  |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Afwegingscriteria | <b>ca 2.000m2</b> | <b>+ Marktaandeel</b> | <b>+ Gasthuis</b> |
|                   |                   | <b>Ca 1.200</b>       | <b>Ca 1.100</b>   |

|                                                                                                                                                           |      | m2     | m2     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|
| <b>Locatie en gebouwen</b>                                                                                                                                |      |        |        |
| Historische en monumentale uitstraling past bij de museale functie (museale functies verdeeld over twee locaties of samengevoegd in de Spijkervetstallen) | ++   | ++     | ++     |
| Ruimte voor museale functies (Erfgoedwerkplaats + Etalage, Atelier, Podium, expositieruimte)                                                              | ++   | ++     | ++     |
| Ruimte voor neven/facilitaire functies (TiP, Museumwinkel, Galerie, werkplekken)                                                                          | ++   | ++     | ++     |
| Reuring en invulling aan de Markt                                                                                                                         | ++   | +      | -      |
| Zichtbaarheid locatie voor doelgroepen (centrale ligging, doorgaande straat)                                                                              | ++   | +      | ++     |
| Flexibiliteit en potentie van de gebouwen t.b.v. programmering en routing                                                                                 | +/-  | +      | ++     |
| <b>Investing en exploitatie</b>                                                                                                                           |      |        |        |
| Bouwkundige investering                                                                                                                                   | Hoog | Middel | Middel |
| Investing i.r.t. bezoekersprognose                                                                                                                        | --   | +      | +      |
| Mate van duurzame toepassingen (energiezuinig bouwen en exploiteren)                                                                                      | +/-  | +      | ++     |
| Exploitatielasten (personeel, energie, huisvesting, programmering)                                                                                        | -    | +      | ++     |
| Exploitatiekansen (flexibel programmeren, kans op herhaalbezoek, lagere huisvestingskosten, samenwerking)                                                 | +/-  | +      | ++     |
| Kansen projectfondsen                                                                                                                                     | +    | +      | ++     |
| <b>Overig</b>                                                                                                                                             |      |        |        |
| Positionering en herkenbaarheid voor de doelgroepen van het nieuwe museum                                                                                 | +    | +      | ++     |
| Impuls Steenwijk, Steenwijkerland en de regio                                                                                                             | ++   | ++     | ++     |
| Interne organisatie, samenhang en samenwerking partners                                                                                                   | +    | +      | ++     |
| Draagvlak museumwerkgroep                                                                                                                                 | +    | +      | ++     |

#### Voorkeur college en museumwerkgroep

Het college heeft op basis van de ambities en afwegingscriteria een voorkeur voor scenario B: het realiseren van een museum annex kunst- en erfgoedhuis in de Spijkervetstallen met een entree aan de Gasthuisstraat. Voorwaarde hierbij is dat de grond verworven moet kunnen worden zodat het entreegebouw kan worden gerealiseerd.

Dit scenario - waarbij wordt uitgegaan van 1 locatie voor het nieuwe museum - biedt ten opzichte van scenario A meer voordelen ten aanzien van;

1. de exploitatielast (een lagere structurele exploitatielast t.a.v. personeel en energie)
2. verduurzaming (het deel nieuwbouw kan CO2 neutraal)
3. draagvlak museumwerkgroep (1 locatie is van meerwaarde voor exploitatie, interne organisatie, samenwerking en positionering naar doelgroep).

Dit scenario sluit daarom wat ons betreft het best aan bij de visie op de ontwikkeling van de binnenstad, de visie op recreatie & toerisme, het cultuurbeleid in onze gemeente en onze ambitie: een aantrekkelijk museum voor inwoners, bezoekers en toeristen van onze stad en regio met een realistische exploitatie.

### **Vervolgproces Gasthuisstraat**

Om scenario B daadwerkelijk te kunnen realiseren zijn een aantal aanvullende stappen noodzakelijk.

1. Voor de haalbaarheid van het voorkeursscenario Kalverstraat/Gasthuisstraat is de gemeente afhankelijk van vastgoed van derden, de grond is niet van de gemeente.
2. De grondeigenaar is bereid om de locatie te verkopen aan de gemeente.
3. De voorwaarden waaronder dat plaatsvindt moet i.o.m. de eigenaar nader worden uitgewerkt.
4. Om daadwerkelijk met de eigenaar in onderhandeling te kunnen gaan is besluitvorming nodig.

### **Vervolgproces Marktcluster**

De keuze voor het voorkeursscenario B maakt dat er geen concrete invulling is voor de panden aan de Markt en Onnastraat. Het college is van mening dat er meerdere mogelijkheden zijn voor een toekomstige invulling aan de Markt en Onnastraat.

Van belang is dat hiervoor via een separaat project nader onderzoek uitgevoerd wordt, waarbij focus ligt op waardebeoordeling + mogelijke toekomstige invulling o.b.v. de beschikbare panden.

Denkrichtingen hierbij zijn; invulling maatschappelijke voorziening (waarbij meest kansrijk bijvoorbeeld een bibliotheek als stadkamer en VVV), een B&B/hotelvoorziening en/of horecavoorziening, winkel met streekproducten al dan niet in combinatie met een VVV- functie. Afstoten van de panden is eveneens een denkrichting, al naar gelang wensen, mogelijkheden en behoefte.

Er is de komende periode na besluitvorming over het museum voldoende tijd beschikbaar om dit onderzoek gedegen uit te voeren. De opening van het nieuwe museum is tenslotte pas voorzien in 2025.

### **Kanttekeningen en risico's**

| <b>Risico's en aandachtspunten</b>                            | <b>Beheersing van de risico's</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Financieel - benodigde investering valt hoger uit dan geraamd | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De investering behorende bij het Masterplan is tweemaal door een onafhankelijk extern adviseur getoetst en aangescherpt (second opinion).</li> <li>• De investering bij scenario's A &amp; B zijn geraamd en vallen lager uit dan het Masterplan. Ze zijn daarmee financieel gezien beter beheersbaar.</li> <li>• Aanvullende fondsen, sponsorgelden en projectsubsidies worden geworven.</li> </ul> |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien blijkt dat er sprake is van gewijzigde uitgangspunten zullen we de raad hierover informeren.</li> <li>• Indien sprake is van meerkosten t.o.v. de vastgestelde uitgangspunten zullen we dit in een separaat voorstel aan de raad voorleggen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Financieel - bijdrage externe partijen (fondsen/Rijk) voor investering blijven achter                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• O.b.v. het definitieve scenario wordt het Masterplan uitgewerkt tot bidbook met museumconcept voor fondsen en andere partners.</li> <li>• O.b.v. benchmark en fondsenanalyse wordt een minimale bijdrage van 810.000 euro verwacht. Dit is de basis en hiermee is gerekend.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Doorlooptijd project wordt niet gehaald                                                                              | Er wordt een gedetailleerde projectplanning gemaakt waarbij realistische en haalbare milestones worden gehanteerd. Deze worden consequent met het projectteam geëvalueerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Draagvlak project bij belanghebbenden/derden                                                                         | Belanghebbenden worden integraal betrokken bij het vervolg van het project. Er is een helder communicatieplan opgesteld en er is een breed draagvlak onder de musea en derden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Draagvlak project in de regio                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opdracht aan museum is een regiobrede aanpak in programmering en inzet van functies zoals Toeristisch Inspiratie Punt en Erfgoedwerkplaats en 'Etalage' en activiteiten met en in de regio.</li> <li>• Een deel van de subsidiebijdrage voor het museum is bestemd voor activiteiten in, voor en vooral met de regio.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| Bouwkundige staat dan wel verborgen gebreken gebouwen                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van inspectierapporten Monumentenwacht en 2x toets door bouwkundig monumenten adviesbureau is een raming opgesteld voor aanpassing panden. Let wel, stilstaan is achteruitgang en achterstallig onderhoud.</li> <li>• In vroeg stadium van vervolgtraject nader onderzoek met architect, Monumentenwacht en bouwkundig adviseur geeft inzage in benodigde maatregelen.</li> <li>• Resultaten van onderzoek zijn input voor fondsenwerving.</li> <li>• Ontwerp waar nodig aanpassen n.a.v. resultaten van het onderzoek.</li> </ul> |
| De toekomstige exploitatie is niet haalbaar vanwege te hoge energieprijzen of past onvoldoende bij het ambitieniveau | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De exploitatiebegroting voor beide scenario's is uitgewerkt en getoetst door extern adviseur. Onder normale omstandigheden is dit een realistische begroting.</li> <li>• Bij de renovatie worden duurzaamheidsmaatregelen toegepast zodat het nieuwe museum zo duurzaam als mogelijk kan worden geëxploiteerd.</li> <li>• Middels projectsubsidies worden aanvullende activiteiten en programma's ontwikkeld.</li> </ul>                                                                                                                    |

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Risico op leegstand van gemeentelijke vastgoedobjecten aan de Markt</p>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn meerdere mogelijkheden voor invulling aan de Markt en Onnastraat. Hiervoor wordt via een separaat traject nader onderzoek uitgevoerd, waarbij focus ligt op waardebeoordeling + mogelijke toekomstige invulling o.b.v. de beschikbare panden.</li> <li>• Denkrichtingen hierbij zijn; invulling maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld een bibliotheek als stadkamer), een B&amp;B/hotelvoorziening en/of horecavoorziening, winkel met streekproducten al dan niet in combinatie met een VVV functie. Afstoten van de panden is eveneens een denkrichting, al naar gelang wensen, mogelijkheden en behoefte.</li> <li>• Er is de komende periode na besluitvorming over het museum voldoende tijd beschikbaar om dit onderzoek gedegen uit te voeren. De opening van het nieuwe museum is tenslotte pas voorzien in 2025.</li> <li>• Hierbij is van belang rekening te houden met het achterstallig onderhoud van deze panden. Om dit achterstallig onderhoud weg te werken zijn aanvullende kosten noodzakelijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Verwerven grond Gasthuisstraat is niet mogelijk; de voorwaarden zijn onoverkomelijk om de grond te kunnen aankopen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het eigendom van de grond is particulier, voor realisatie van dit scenario zal de grond aangekocht moeten worden en moet de eigenaar hiertoe bereid zijn.</li> <li>• De vraag is of er dekking is voor de gemaakte kosten voor verwerving, want er is geen aankoop prijs bekend en geen inzicht in kosten/opbrengsten poortgebouw / appartementen.</li> <li>• Er is een risico dat de aankoop niet haalbaar blijkt, de gemeente heeft hierop geanticipeerd en een inschatting gemaakt van kosten voor verwerving.</li> <li>• De gemeente is met de eigenaar oriënterend in gesprek over de mogelijkheden en voorwaarden. De eigenaar is bereid mee te werken.</li> <li>• Zodra de kaders rondom verwerving bekend zijn zullen we dit in een separaat voorstel aan de raad voorleggen.</li> <li>• Het verwerven van deze grondpositie t.b.v. de inzet voor het museum maakt dat deze locatie niet als woningbouw ingezet kan worden; dat heeft effect op het woonprogramma van de (binnen)stad en derving op inkomsten.</li> <li>• Er zijn kansen voor woningbouw icm museum indien de directe omgeving van Gasthuisstraat 20-24 meegenomen wordt in de doorontwikkeling van het gebied. Dit vraagt echter om meer tijd voor gedegen uitwerking. Het college ziet een mogelijkheid om dit traject verder te onderzoeken ism een ter zake</li> </ul> |

## Duurzaamheid en social return

### Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de panden wordt een grote verduurzamingsslag gemaakt, zoals isolaties, zonnepanelen en een energiezuinig en gasloos installatieconcept. Uitgangspunt bij de realisatie is het gebruik van duurzame materialen en gekeken wordt welke restmaterialen uit sloop circulair verwerkt kunnen worden.

### Social return

De mate van social return is groot. Het nieuwe museum:

- Ontwikkelt activiteiten voor en met inwoners en partners van Steenwijkerland, denk aan een wijk- of buurtvereniging, school, bedrijf, ouderen, collega-musea, kunstverenigingen, natuurorganisaties et cetera.
- Ontwikkelt educatieprogramma's over kunst en erfgoed van de eigen omgeving en verbindt dat aan de Canon van Nederland.
- Draagt bij aan de zichtbaarheid van verhalen in Steenwijk en Steenwijkerland met pop-ups over de regio, verhalen op locatie en laagdrempelige activiteiten.
- Biedt plek voor vrijwilligers en mogelijkheden voor participatiebanen.
- Beschikt over een Erfgoedwerkplaats en Atelier waarbij bezoekers zelf aan de slag kunnen met kunst en ons erfgoed.
- Brengt met kunst- en erfgoedprogramma's mensen samen, draagt bij aan de verbinding tussen inwoners onderling en verbinding van inwoners met het gebied.
- Draagt bij aan de professionalisering van de museale sector in Steenwijkerland en wil een partner zijn voor andere musea in de gemeente en hun vrijwilligers ondersteunen.
- Biedt een kans om jongere generaties in aanraking te brengen met hun erfgoed en kennis te laten maken met kunst.
- Biedt de mogelijkheid om Steenwijkerlandse topstukken weer 'thuis' te brengen.
- Draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Steenwijkerland en omgeving.

## Financiële toelichting

Zowel het voorkeursscenario B als scenario A zijn doorberekend. Bij de doorrekening van de beide scenario's zijn de eenmalige investeringslasten, kapitaallasten, exploitatielasten en een dekkingsplan inclusief fondsenanalyse zoals deze bij het Masterplan zijn berekend opnieuw doorgerekend. Daarbij is uitgegaan van de volgende kaders:

- De kosten behorende bij de realisatie van het Masterplan en scenario A en B zijn tot in detail doorberekend.
- In deze berekening is rekening gehouden met een 'indicatieve bijdrage externe investeerders'. Ingeschat wordt dat op basis van het Masterplan + benchmark andere vergelijkbare projecten + het second opinion door Blueyard deze bijdrage van externe financiers realistisch is.
- Uitgangspunt is dat de toekomstige exploitatie een realistische en haalbare exploitatie moet zijn.
- De definitieve benodigde subsidiebijdrage is ook afhankelijk van de exploitatielast en de eigen inkomsten die het museum genereert.

De uitgebreide overzichten zijn als bijlage bijgevoegd.

## Overzicht benodigde budgetten

Om voorkeursscenario B te kunnen realiseren zijn incidentele en structurele budgetten nodig. In onderstaand overzicht kunt u zien hoe deze budgetten zijn opgebouwd. In de bijlagen vindt u een gedetailleerd overzicht.

### Kosten scenario B

| Kosten:            | Dekking:           | Omschrijving:          | Beschikbaar: | Lasten:                               | Dekking saldo begroting: |
|--------------------|--------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------|
| <b>€ 5.937.389</b> |                    |                        |              |                                       |                          |
|                    | € 1.340.000        | Budget binnenstad      |              |                                       |                          |
|                    | € 810.000          | Fondsen, donaties etc. |              |                                       |                          |
|                    | € 1.387.194        | Algemene reserve       |              |                                       |                          |
| -                  | <b>€ 3.537.194</b> |                        |              |                                       |                          |
| Af: € 3.537.194    |                    |                        |              |                                       |                          |
| =                  | <b>€ 2.400.195</b> | Investering            |              | € 100.737                             | € 100.737                |
|                    |                    |                        |              |                                       |                          |
|                    |                    | <b>Overig:</b>         |              |                                       |                          |
|                    |                    | Onderhoud gebouwen     | € 3.000      | € 32.500                              | € 29.500                 |
|                    |                    | Energiebudget          | € 17.500     | € 65.875                              | € 48.375                 |
|                    |                    | Exploitatiesubsidie    | € 120.000    | € 160.000                             | € 40.000                 |
|                    |                    |                        |              | <b>Totaal structureel vanaf 2025:</b> | <b>€ 218.612</b>         |

Er wordt een structureel bedrag ter hoogte van € 40.000 beschikbaar gesteld als extra exploitatiesubsidie voor de jaren 2025, 2026 en 2027. De exploitatie na 2027 wordt in overleg met de nieuwe stichting opnieuw bepaald op basis van behoefte en geleverde inspanning (evaluatie).

### Overzicht exploitatie

Onderstaand exploitatieoverzicht laat zien welke inkomsten en bijdragen vanuit ticketing, horeca en sponsoring/ giften en vrienden zijn meegenomen.

| Baten                        | Bedrag raming |
|------------------------------|---------------|
| entree                       | € 125.000     |
| overige activiteiten         | € 47.000      |
| horeca en winkel             | € 43.750      |
| sponsoring, giften, vrienden | € 45.000      |
| Totaal baten                 | € 260.750     |

## Communicatie en participatie

Gedurende de doorlooptijd van de onderzoeken is wederom nauw samengewerkt en afstemming gezocht met de museumwerkgroep met afvaardiging Stadsmuseum Steenwijk, Hildo Krop Museum, Historische Vereniging Steenwijk, vertegenwoordiging van de Kermis- en Circuscollectie en Galerie Steenwijk. De doorontwikkeling van het Masterplan zijn breed gedeeld onder stakeholders, zoals Bewonersvereniging Binnen de Veste, Steenwijk Vestingstad, horecaondernemers, Stichting Nationaal Park Weerribben-Wieden, musea in Steenwijkerland, Stichting de Grote Kerk, RABO Theater de Meenthe, Bibliotheek Kop van Overijssel, serviceclubs, Provincie Overijssel, de Commissie Beeldende Kunst, onderwijs/Cultuurcoach, e.v.a. Via een nieuwsbrief worden geïnteresseerden op de hoogte gehouden.

Voorafgaand aan de politieke markt wordt een informatieavond georganiseerd.

Een communicatieplan is onderdeel van het projectplan dat op basis van het definitieve scenario verder uitgewerkt. Hierin wordt beschreven welke stakeholders op welk moment en welke manier geïnformeerd en betrokken worden, o.a. met Informatie bijeenkomsten, een Klankbordgroep en testgroepen, communicatie rondom pilot-programmering en participatie bij de reorganisatie van de Kermis- en Circuscollectie. Hierin zal zorgvuldig afgestemd worden tussen de nieuw op te richten stichting en de gemeente.

## Uitvoering en planning

Doel van de besprekingen tijdens de werkvergadering (gepland 21 maart 2023) en de Politieke Markt (28 maart 2023) is te komen tot een gezamenlijk gedragen scenario voor het nieuwe museum. De gekozen koers krijgt zijn weerslag in de nieuwe programmabegroting 2023 – 2027. Daarnaast wordt op basis van het gekozen scenario een meerjarenbeleidsplan en bidbook opgesteld. Dit is ook de basis om werving van externe middelen op te starten. Bij positieve besluitvorming worden globaal de volgende stappen doorlopen

|      |                                                                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Oprichten Stichting / Uitwerking beleidsplan + bidbook + projectplan met definitief scenario & Voorbereiding organisatie |
|      | Aanbesteding architect / Afstemming RCE + Schetsontwerp & Bestemmingsplanwijziging                                       |
|      | Start Fondsenwerving                                                                                                     |
|      | Voorbereiding proefprojecten + visie en reorganisatie collecties                                                         |
|      | Perspectiefnota + Begroting                                                                                              |
| 2024 | Voorlopig, definitief + Technisch Ontwerp bouw en inrichting                                                             |
|      | Uitrol organisatie / Pilot projecten + vervolg visie en reorganisatie collecties & Vervolg fondsenwerving                |
|      | Aanbesteding + start sloop en bouw                                                                                       |
| 2025 | Bouw, inrichting en oplevering                                                                                           |

### Wijzigingen tijdens het proces > informeren Raad

De realisatie van een museum is een ingewikkeld proces. De wereld ziet er in 2023 anders uit dan in 2019 door o.a. de Covid pandemie en de uitdagingen rondom de hoge energieprijzen. Daarnaast zijn enkele processtappen te nemen die kunnen leiden tot een andere uitkomst. We kunnen niet vaak genoeg benadrukken dat de omstandigheden tijdens de looptijd van het vervolgproces aan verandering onderhevig blijven.

1. Wanneer blijkt dat tijdens het ontwerp en de realisatie van dit project sprake is van gewijzigde uitgangspunten met veranderende omstandigheden zullen we de raad hierover vooraf informeren.
2. Wanneer sprake is van meerkosten t.o.v. de vastgestelde uitgangspunten vanwege die veranderende omstandigheden zullen we dit in een apart voorstel aan de raad voorleggen.

### **Is het besluit openbaar?**

Ja

## **Besluit**

---

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

### **Beslispunt 1**

1. In te stemmen met de realisatie van het nieuwe museum volgens voorkeur scenario B.

### **Beslispunt 2**

2. Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2023-2027 de volgende beslispunten over het museumproject Steenwijk integraal af te wegen:

1. Een bedrag van € 5.937.389, nodig voor realisatie voor het nieuwe museum in Steenwijk, beschikbaar te stellen (scenario B), waarbij de dekking als volgt, is geregeld: een bedrag van € 1.340.000 wordt gedekt uit het beschikbare budget voor de uitvoeringsagenda Onderhoud gebouwen binnenstad Steenwijk;
2. een bedrag van € 810.000 wordt door de nog op te richten museumstichting gedekt uit bijdragen, fondsen, sponsoring, crowdfunding, donaties en partners;
3. een bedrag van € 1.387.194 wordt gedekt vanuit de Algemene reserve vrij besteedbaar;
4. de kapitaallasten van € 100.737 (vanaf het jaar 2025) die voortvloeien uit de investering ter hoogte van € 2.400.195 worden verwerkt in de meerjarenbegroting;
5. Het beschikbare onderhoudsbudget voor de gebouwen te verhogen met een structureel bedrag van € 29.500;
6. Het beschikbare energiebudget voor de gebouwen te verhogen met een structureel bedrag van € 48.375;
7. Een structureel bedrag ter hoogte van € 40.000 beschikbaar te stellen als extra exploitatiesubsidie voor de jaren 2025, 2026 en 2027.

### **Beslispunt 3**

In 2023 een deel van het gevraagde krediet, te weten € 276.816 beschikbaar te stellen voor de voorbereiding op de realisatie van het nieuwe museum. Deze middelen zijn bestemd voor onder andere uitwerking van het museumconcept, inzet van een architect t.b.v. schetsontwerp, begeleiding van het bouwproces en opzet van de nieuwe museum organisatie.

## **Externe bron**

---

Bijlagen:

1. Op weg naar een nieuw museum voor Steenwijkerland – Samenvatting onderzoeken en uitwerking twee scenario's
2. Financiële toelichting
3. Vergelijking 8 scenario's
4. Infoplaat Museum
5. Persbericht (wordversie bij communicatie beschikbaar)
6. Masterplan (oorspronkelijke versie december 2021, als referentiekader opgenomen)
7. Rapport Blueyard (nalevering)