Stichting Ceuclum
Maasstraat 17
5431EB Cuijk

Betreft: Inspreektekst + bijlagen stichting Ceuclum over raadsvoorstel Promotie Romeins Verleden Cuijk, behandeling in Commissie Bestuur van gemeente Cuijk op 2/06/2021 als agendapunt 6.

Datum: 31/05/2021

Geachte voorzitter, commissieleden,

Het college onderstreept in het raadsvoorstel het economisch belang van het toerisme voor Cuijk en de toeristisch-economische potentie van een keuze voor het Romeinse verleden. Wij delen dit standpunt van het college en beschouwen de inspanningen van college en raad in deze als een waardering voor het werk dat jarenlang en met veel inzet door vrijwilligers is gedaan.

Stichting Ceuclum wil graag meewerken – in lijn met haar statuten – aan het verder uitdragen van het verleden van Cuijk. De gemeentelijke plannen bieden mooie kansen om het nog voor velen onbekende en onderschatte Romeinse verleden van Cuijk onder de aandacht van een veel groter publiek te brengen, zowel inwoners als bezoekers van Cuijk.

In december 2020 heeft de Stichting in de commissievergadering aangegeven graag betrokken te worden bij het opstellen van de plannen over het Romeins Kwartier. Betrokkenheid betekent voor ons dat we graag mee willen denken en eventueel alternatieven willen voorstellen vooral voor die onderdelen waar we als Stichting en vrijwilligers nu bij betrokken zijn. Een belangrijke leidraad hierbij is het draagvlak onder de vrijwilligers.

De gemeente Cuijk heeft ons uitgenodigd om vanaf januari deel te nemen aan de werkgroep die het onderhavige raadsvoorstel mede zou gaan voorbereiden.

Er zijn 4 teams werkgroepoverleggen geweest waarbij we in de vorm van een “visie” document een paar van onze ideeën ingebracht hebben zoals over de inrichting van Maasstraat 17 en de bestemming van de toren. Ook is door ons een voorzet gemaakt voor een “programma van eisen” voor Maasstraat 17 en hebben we geassisteerd bij kostenramingen voor een aantal onderdelen. Door de gemeente is daarna het raadsvoorstel opgesteld.

We hebben door de deelname een beter inzicht gekregen in de voorgestelde plannen waarbij we het ZKA-rapport second opinion als een waardevolle aanvulling van de plannen hebben ervaren.

Door het project van de realisatie van de Gallo-Romeinse tempel op te nemen in het plan Romeins Verleden ontstaat naast een centraal punt voor activiteiten in combinatie met horeca (terras) een zeer gewenste publiekstrekker . De tempel vormt hiermee ruimtelijk gezien een levendige derde pijler onder het plan Romeins Verleden.

Vanuit onze betrokkenheid bij en zorg voor het onderwerp willen we u graag een paar aandachtspunten aanreiken en stellen wij – niet onverwacht voor het College - een wijziging voor van het raadsvoorstel betreffende de museale bestemming van de Ceuclumtoren.

Stichting Ceuclum
Maasstraat 17
5431EB Cuijk

1. Aandachtspunten

ZKA-rapport Second Opinion hfdst 5: Conclusies en aanbevelingen
Het ZKA-rapport lijkt ons een degelijke toetsing van het plan van aanpak van Di-Visie uit 2019.

> *Zijn de conclusies en aanbevelingen van dit rapport ook bruikbaar als toetsingskader voor het huidige raadsvoorstel?*

Museale visie in combinatie met de ruimtelijke mogelijkheden
Het museum speelt een hoofdrol in het uitdragen van het (Romeins) verleden van Cuijk door het Romeins kwartier.

> *Is er een visie op de museale invulling van deze uitdaging in relatie met de beschikbare/geplande ruimten en is op deze visie het geraamde expositie budget gebaseerd?*

De museumtoren leent zich voor het tentoonstellen van de bodemvondsten, Maasstraat 17 biedt mogelijkheden voor het Romeinse verhaal als beleving, is ons idee.

Ruimtelijke verbinding onderling en met centrumgebied van Cuijk
De ruimtelijke en functionele verbinding tussen de locaties in het Romeins Kwartier onderling en vooral met het centrumgebied van Cuijk zijn van groot belang, denk daarbij vooral aan de Kerkstraat. Di-Visie, ZKA maar ook verschillende Cuijkse ondernemers benadrukken dit natuurlijk terecht.

> *Zijn naast de voorgestelde "signing" nog andere maatregelen voorzien in de eerste fase?*

Regisseursfunctie Romeins Kwartier
Om het Romeins Kwartier na de investeringen succesvol te laten functioneren heeft Di-Visie in de exploitatiefase een (professionele) regisseur voorgesteld. Deze regisseur initieert, coördineert en stuurt de activiteiten in het Romeins Kwartier aan en is ook - denken wij – het gezicht naar buiten.

> *Hoe wordt deze functie in het huidige voorstel voor de eerste fase ingevuld?*

Organisatie museum in exploitatiefase
Met in de nieuwe situatie toenemende bezoekersaantallen, ruimere openingstijden, wisseltentoonstellingen en hopelijk veel activiteiten binnen het Romeins Kwartier zal de museumorganisatie uitgedaagd worden.

> *Hoe komt deze nieuwe organisatie eruit te zien en wordt er een rol voorzien voor de vrijwilligers van stichting Ceuclum?*

Wij denken bijvoorbeeld dat het museum vanuit het oogpunt van continuïteit, inzet en expertise behoefte heeft aan professioneel management.

Stichting Ceuclum
Maasstraat 17
5431EB Cuijk

2. Voorstel bestemming Ceuclum Toren

In het huidige plan wordt voorgesteld om de museale collectie op de 1ste verdieping inclusief die op de bovenliggende tussenverdieping van de Ceuclum toren over te brengen naar Maasstraat 17 en in de vrijkomende ruimte in de toren een recreatieve verblijfsfunctie in te richten.
Het bestuur en de vrijwilligers van stichting Ceuclum vinden dit geen goede ontwikkeling en wijzen deze bestemmingsverandering nadrukkelijk af.

Voor deze afwijzing hebben de vrijwilligers van de Stichting zeker persoonlijke redenen maar ook heel duidelijke zakelijke argumenten. Deze zakelijke argumenten lichten we kort toe.

Argumenten voor behoud volledige museumfunctie:

1. **Museum Ceuclum is een museum in een museum en de publiekstrekker 1ste fase**
   De combinatie van een authentieke 15de-eeuwse kerktoren met het museum is met de juiste promotie de publiekstrekker in de 1ste fase. Het verdwijnen van het museum op de 1ste verdieping doet de werking van de combinatie teniet en is men de publiekstrekker kwijt.
2. **Beschikbaar museaal oppervlak komt boven kritische grens van ZKA (300 m2) (bijlage A)**
   Om als Romeins Kwartier bezoekers te trekken en langere tijd te binden met museale beleving en exposities, is er een minimaal kritisch museaal oppervlak nodig van ca. 300 m2 (zie ZKA-rapport blz 4). In het raadsvoorstel blijft het totale museale oppervlak van het Romeins Kwartier hier onder, bij behoud van de museale functie ligt het er met 367 m2 duidelijk boven.
3. **Is nodig voor de genieten van het panorama uitzicht over de Maasvallei**
   De Ceuclumtoren combineert voor veel bezoekers museumbezoek met een grandioos panorama uitzicht over de Maasvallei. De beklimming is voor veel (ook oudere) bezoekers juist goed te doen door de natuurlijke rustpauze bij het bezoek van het museum op de 1ste verdieping (Kroetegat). Dit verdwijnt in het raadsvoorstel waardoor beklimming veel minder aantrekkelijk wordt.
4. **Potentie uitbreiding expositie en beleving in museumtoren**
   Tegen relatief lage kosten kan de museale functie van de toren uitgebreid worden in de ruimte tussen Kroetegat en klokkenstoel. Bij een appartement blijft deze ruimte onbenut en is het unieke Kroetegat niet meer toegankelijk voor de bezoekers,

Argumenten tegen een verblijfsfunctie:

1. **Laag tot negatief rendement voor de gemeente (bijlage B1 en B2)**
   Doel van de verblijfsfunctie was om inkomsten te genereren.
   Volgens het raadsvoorstel bedraagt het rendement slechts 3.000 Euro per jaar. Met de hotelkamerprijs en bezetting uit het ZKA rapport volgt echter een verlies van circa 6.000 Euro per jaar. Met appartementverhuur (raadsvoorstel) komen wij zelf uit op een verlies van circa 7.000 Euro per jaar.
   De terugverdientijd voor de directe investering bedraagt 13 jaar op basis van de door de gemeente begrote inkomsten. Deze terugverdientijd is hoog, gebruikelijk is 5 tot 10 jaar.
2. **Investering met veel risico voor de gemeente**
   De directe investeringskosten zijn begroot op 200.000 euro exclusief inrichtingskosten. Er is echter ook sprake van ca. 100.000 euro indirecte investeringskosten op Maasstraat 17.
   De gemeente heeft op dit moment geen potentiële huurder en de groep potentiële huurders is zeer beperkt. Dat is een signaal dat het commerciële potentie voor een huurder twijfelachtig is.
   Relevant voor het risico is daarnaast de duur van het huurcontract en de marktontwikkeling voor

Stichting Ceuclum
Maasstraat 17
5431EB Cuijk

dit soort appartementen in de komende jaren. Het afbreukrisico voor deze commerciële investering van de gemeente is daarom volgens ons erg hoog.

3. **Aantasting historisch erfgoed Cuijk**
   Voor het appartement worden 2 nieuwe vensteropeningen van ongeveer 1 meter breed en 6 meter hoog in de 90 cm (!) dikke buitenmuren aangebracht. Het uiterlijk en de constructie van de 15de-eeuwse kerktoren worden hiermee volgens ons onherstelbaar en dus onaanvaardbaar gewijzigd.
   Voor het appartement zijn (vorstvrije) aan- en afvoerleidingen (warm en koud water, riolering) noodzakelijk: deze zullen de uitstraling van het gebouw binnen of buiten aantasten.
4. **Beperkte beleving en basic comfort: commercieel en promotioneel ?**
   Er is gekozen voor isolatie van vloer, wanden en plafond waardoor verhuur ook in de koudere perioden mogelijk is, echter de kerktoren beleving in het appartement wordt hierdoor wel erg gering. Door de keuze voor 2 slaapkamers zijn deze beiden zeer krap bemeten. Deze eigenschappen maken het commerciële succes en het promotionele effect twijfelachtig.
5. **Beperkt promotionele effect door slechts 300 verschillende gasten per jaar (bijlage C)**
   De promotionele waarde van het appartement voor Cuijk is ook uitermate gering door de 300 verschillende gasten per jaar (zie bijlage). Dit tegenover de in deze fase beoogde 9.200 jaarlijkse museumbezoekers.
6. **Marktpotentie met vraagtekens omgeven**
   Wij zetten grote vraagtekens bij de inschatting van de marktpotentie voor midweek/weekend verhuur voor een bijzonder appartement op een speciale locatie.
7. **“A Night at the Museum” ervaring is in de praktijk niet mogelijk**
   De beleving van “A Night at the Museum” is niet te realiseren omdat onbegeleide toegang niet is toegestaan. Dit is omdat een deel van onze collectie uniek en onvervangbaar is en een deel van de collectie in bruikleen is gegeven.

Voorstel
Ons voorstel is om het raadsvoorstel aan te passen, door de huidige museale bestemming van de Ceuclum toren volledig te behouden en deze functie indien nodig verder uit te bouwen.

We zien mogelijkheden om de budgettaire gevolgen (3000 Euro minder structurele jaarlijkse inkomsten) van ons voorstel te neutraliseren door te optimaliseren op Maasstraat 17. (Schuiven met budget voor bouwkundige aanpassingen naar budget voor museale inrichting.)

Afsluiting
Wij hopen dat onze aandachtspunten en dit voorstel in uw discussie en besluitvorming worden betrokken en bijdragen aan het toekomstige succes van de plannen. Daarbij zien we de tempel in combinatie met horeca, als een potentiële publiekstrekker en essentiële pijler onder het gehele plan.

We zijn natuurlijk graag bereid om deze verder toe te lichten en mee te werken aan de verdere uitwerking.

Namens het algemeen bestuur
stichting Ceuclum
Harrie Vens
Voorzitter

Bijlage A

Beschikbaar museale oppervlak (m2) Romeins Kwartier:

Huidige situatie / raadsvoorstel / raadsvoorstel exclusief appartement toren

29-5-2021 Ceuclum/jw; versie 0.1

			Varianten					
			Huidige situatie		**Raadsvoorstel**		**Raadsvoorstel exclusief appartement**	
		Eh						
Ceuclum toren								
	Bestemming							
	Museaal	[%]	100%		50%		100%	
	Commercieel	[%]			50%			
	Oppervlak							
	Totaal	[m2]	148		148		148	
	Museaal	[m2]	148		74		148	
	Commercieel	[m2]			74			
Maasstraat 17								
	Oppervlak							
	Museaal Bi	[m2]	40		96	C	96	C
	Museaal Kas	[m2]			123	C	123	C
	Museaal Bu	[m2]	100					
	Museaal	[m2]	140	A	219	B	219	B
Totaal	**Museaal**	[m2]	**288**		**293**		**367**	
	Museaal tov huidig	[%]	**100%**		**102%**		**127%**	

Voetnoten

A) MS17 huidige situatie bestaat uit ACC (40m2) en Romeins tuin (100m2)

B) Gebaseerd op concept PvE MS17 van st. Ceuclum dd 17/02/2021; deze 219m2 is overgenomen in raadsvoorstel (blz 6)

C) Verdeling door Ceuclum

Bijlage B1

Verhuur appartement in Ceuclumtoren: financieel

29-5-2021 Ceuclum/jw versie 0.1

Berekening rendement gemeente op verhuur

	Omschrijving		Raadsvoorstel		tl	ZKA		tl	Ceuclum		tl
Structurele baten pj											
	Huuropbrengst per jaar		15'000	[E]	A	6'169	[E]	B	4'680	[E]	B
Structurele lasten pj											
	Afschrijving + financ.		-12'000	[E]	A	-12'000	[E]	A	-12'000	[E]	A
Rendement per jaar			**3'000**	[E]		**-5'832**	[E]		**-7'320**	[E]	

Berekening terugverdientijd gemeente op investering

	Omschrijving		Raadsvoorstel		tl	ZKA		tl	Ceuclum		tl
	Investering		200'000	[E]	A	200'000	[E]	A	200'000	[E]	A
	Huuropbrengst per jaar		15'000	[E]	A	6'169	[E]	B	4'680	[E]	B
Terugverdientijd			**13**	[j]		**32**	[j]		**43**	[j]	

Berekening huuropbrengst obv jaaromzet hotel / appartement

rn	Type					ZKA	eh	tl	Ceuclum	eh	tl
1	Type					hotelkamer, verhuur pn	[-]	C	Appartement (weekend/ midweek)	[-]	A
2	Aantal kamers					2	[st]	C	2	[st]	A
3	Personen per kamer					2	[st]	C	2	[st]	A
4	Gerealiseerde kamerprijs pk,pn					130	[E/n]	C			
5	Appartementprijs per week					1'820	[E]	D	1200	[E/wk]	G
6	Kamerbezetting					65%	[%]	C	75%	[%]	H
7	Nachten per jaar					365	[st]				
8	Weken per jaar								52	[st]	
9	**Omzet per jaar**					**61'685**	[E]	E	**46'800**	[E]	I
10	Huur als percentage omzet					10%	[%]	C	10%	[%]	C
11	**Huuropbrengst per jaar**					**6'169**	**[E]**		**4'680**	**[E]**	

Toelichting

A Bron is raadsvoorstel
B Zie berekening huuropbrengst regel 11
C Bron is ZKA rapport hfdst 4.3, tabel 4.6, blz 19+20
D Formule 2 * 4 * (7 dagen)
E Formule 2 * 4 * 6 * 7
F Formule 9 * 10
G Bepaling door Ceuclum obv https://www.monumentenbed.nl/nl (bijlage B2)
H Aanname door Ceuclum, zie ook F
I Formule 5 * 6 * 8

F Algemeen: Voor alle varianten is uitgegaan van een volledig geisoleerd (vloer/wanden/plafond) appartement in de kerktoren dat ook buiten de zomer door verwarming te gebruiken is. Gevolg van de isolatie is dat in het appartement de authentieke vloer/wanden en plafond van de kerktoren niet zichtbaar zijn. Ongeisoleerd is het appartement waarschijnlijk slechts 4 - 6 maanden per jaar te gebruiken.

Bijlage B2

Referenties overnachtingsprijzen speciale historische objecten 29-5-2021 Ceuclum/jw versie 0.1

Bron: https://www.monumentenbed.nl/nl

naam	omschrijving	personen	prijs pn	prijs p wk	periode	opmerking
De watertoren in schoonhoven	watertoren uit 1901	4	140	**1'029**	aug-21	min 2 nachten
Het Tolhuis in Gorinchem	Uitzicht over rivier merwede en Gorinchem	4	160	**1'120**	jul-22	min 2 nachten
De Mariatoren in Hoorn	Uitzicht gracht	2	130	**910**	sep-21	min 2 nachten

Zie:
https://www.monumentenbed.nl/nl/de-watertoren-schoonhoven
https://www.monumentenbed.nl/nl/het-tolhuis-gorinchem
https://www.monumentenbed.nl/nl/de-mariatoren-hoorn

Bijlage C

29-5-2021 Ceuclum/jw versie 0.1

Appartement toren: Berekening aantal unieke gasten per jaar

rn	Omschrijving			eh	tl
1	Type verhuur		weekend / midweek	[-]	A
2	Aantal kamers		2	[st]	A
3	Personen per kamer		2	[st]	A
4	Aantal wisselingen per week		2	[st]	A
5	Aantal unieke gasten per week		8	[st]	B
6	Kamerbezetting		75%	[%]	C
7	Weken per jaar		52	[st]	
8	**Aantal unieke gasten per jaar**		**312**	**[st]**	**D**

Toelichting

A Bron is raadsvoorstel
B Formule 2 * 3 * 4
C Hoge inschatting door Ceuclum op basis van E
D Formule 5 * 6 * 7
E Uitgegaan van een volledig geisoleerd (vloer/wanden/plafond) appartement in de kerktoren dat ook buiten de zomer door verwarming te gebruiken is. Ongeisoleerd is het appartement waarschijnlijk slechts 4 - 6 maanden per jaar te gebruiken, dan wordt kamerbezetting < 50% en aantal unieke gasten maximaal ca 200 per jaar.