synarchis



Rapport

Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

Gemeente Eersel

12 maart 2024

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanpak	1
1.3	Leeswijzer	1
2.	**Huisvestingsvraag en combinatiekansen**	**2**
2.1	Huisvestingsvraag per accommodatie	2
2.2	Combinatiekansen	4
3.	**Meerwaarde van combinatie**	**8**
3.1	Maatschappelijke meerwaarde	8
3.2	Financiële meerwaarde	10
Bijlage 1	**Gespreksverslagen De Muzenval en Rythovius College**	**12**
Bijlage 2	**Inspirerende voorbeelden**	**17**
Bijlage 3	**Ruimtebehoefte**	**26**
Bijlage 4	**Financiële gegevens**	**27**
Bijlage 5	**Globale grondkosten locaties**	**29**
Bijlage 6	**Opbrengstpotentie locaties**	**30**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Coalitieakkoord van de gemeente Eersel is opgenomen dat onderzocht moet worden of het meerwaarde biedt om verschillende maatschappelijke accommodaties in Eersel te combineren. Specifiek gaat het om het Rythovius College, cultureel centrum/ gemeenschapshuis De Muzenval met bibliotheek en het gemeentehuis. Er wordt nadrukkelijk opgeroepen de haalbaarheid te onderzoeken van het samenbrengen van meerdere functies onder één dak. Dit met het oog op efficiëntie, verhoging van belevingswaarde en optimaler gebruik. Daarnaast biedt verplaatsen van deze functies kansen voor woningbouw op centraal gelegen locaties in de kern van Eersel en een vermindering van het verkeer. Dit heeft enerzijds een financiële component (wat kost het, wat levert het op en is er efficiëntie-voordeel te verwachten?) en anderzijds een inhoudelijke, beleidsmatige en politieke kant (wat is de maatschappelijke meerwaarde?).

In dit verkennend onderzoek is in beeld gebracht welke maatschappelijke en financiële kansen de combinatie van genoemde voorzieningen kan hebben. Dit kan zijn in één gebouw, maar ook in elkaars nabijheid. De resultaten van dit globaal onderzoek dienen als onderlegger voor richtinggevende besluitvorming.

1.2 Aanpak

Voor het inventariseren van de combinatiekansen van het gemeentehuis, De Muzenval met bibliotheek en het Rythovius College is de volgende aanpak gehanteerd:

Maatschappelijke meerwaarde van combinatie

Om de maatschappelijke meerwaarde van combinatie in beeld te brengen zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Inventariseren huisvestingsvraag per accommodatie: de huisvestingsvraag van het gemeentehuis en De Muzenval met bibliotheek is gebaseerd op het huidig ruimtegebruik. De huisvestingsvraag van het Rythovius College is conform de normbehoefte uit het IHP Onderwijs.
2. Inventariseren combinatiekansen met andere functies: met een brede blik en in een gesprek met de Muzenval en het bestuur van het Rythovius College (Ons Middelbaar Onderwijs) is gekeken of er andere functies of voorzieningen zijn die meerwaarde bieden in combinatie met een school, gemeentehuis en/of gemeenschapshuis. De gespreksverslagen hiervan zijn toegevoegd in bijlage 1.
3. Verkennen maatschappelijke combinatiekansen: aan de hand van de geïnventariseerde ruimtebehoefte per accommodatie zijn de combinatiekansen op drie aspecten in beeld gebracht.
   - Gebouw;
   - Gebruik;
   - Exploitatie.

Financiële meerwaarde van combinatie

Vervolgens is de financiële meerwaarde verkend:

4. Inventariseren huidige boekwaarde: de huidige boekwaardes van de gebouwen en de opbrengstpotentie van achterblijvende locaties zijn in beeld gebracht;
5. Globale doorrekening investeringskosten: op basis van de geïnventariseerde ruimtebehoefte per accommodatie zijn de globale kosten voor herbouw elders berekend.
6. Verkennen financiële combinatiekansen: aan de hand van de opbrengst van stap 1 t/m 3 is de te verwachten efficiency in m² en kosten verkend.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 is de individuele huisvestingsvraag per gebruiker in beeld gebracht en zijn de combinatiekansen benoemd. Vervolgens is dit in hoofdstuk 3 vertaald naar de maatschappelijk en financiële kansen bij combinatie en de meerwaarde hiervan. In bijlage 2 zijn een aantal inspirerende voorbeelden van multifunctionele maatschappelijke accommodaties opgenomen.

2. Huisvestingsvraag en combinatiekansen

2.1 Huisvestingsvraag per accommodatie

Om de combinatiekansen in beeld te kunnen brengen van huisvesting van de drie gebouwen/ gebruikers in een gezamenlijk gebouw of in elkaars directe nabijheid is de huisvestingsvraag per accommodatie in beeld gebracht. Dit is gebeurd op basis van de bestaande accommodaties en de daarin opgenomen ruimtetypen. De ligging van de drie accommodaties in Eersel is op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging bestaande accommodaties in Eersel

2.1.1 Gemeentehuis Eersel

Het gemeentehuis (Dijk 15) is gelegen op een centrale locatie in de kern. Het gebouw is in 1989 in gebruik genomen en uitgebreid in 2007 en heeft ruim 4.950 m² bruto vloeroppervlak (bvo), inclusief zolder. Het functioneel oppervlak bedraagt ongeveer 2.500 m².Het gebouw is in eigendom van de gemeente Eersel en is in beheer van de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Het gebouw heeft publieksruimten op de begane grond met onder andere de publieksbalie en raadszaal en een kantoorgedeelte waar de werkruimten van het bestuur en de medewerkers zich bevinden. Uit de analyse van de plattegrond en het huidige gebruik van het gebouw zijn de volgende ruimtesoorten naar voren gekomen:

Tabel 1: Ruimtesoorten in gemeentehuis

Publieksruimten	Kantoorruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Centrale hal	Kantoren	Kantine
Publieksbalie	Vergaderruimten	Berging en opslag
Spreekkamers Burgerzaken	Fractiekamers	Archiefruimte
Wachtruimte Burgerzaken		Toiletten
Raadszaal		Technische ruimten
		Werkkasten

2.1.2 Sociaal Cultureel Centrum De Muzenval

De Muzenval (Dijk 7) is een sociaal cultureel centrum waar Eersel elkaar ontmoet. Het gebouw is in 1994 opgeleverd en ligt centraal in de kern, naast het gemeentehuis. Het gebouw heeft een oppervlak van ongeveer 2.400 m² bvo (1.700 m² functioneel oppervlak) en bestaat uit twee bouwlagen. Het gebouw is in eigendom van de gemeente en wordt beheerd en geëxploiteerd door Stichting Sociaal Cultureel Centrum de Muzenval.

Naast een theaterzaal beschikt de Muzenval over een verscheidenheid aan ruimten voor sociaal-culturele activiteiten, vergaderingen en ruimten voor de bibliotheek. Er zijn een aantal vaste gebruikers van het gebouw die wekelijks gebruik maken van ruimten en/of activiteiten organiseren:

- Bibliotheek de Kempen;
- Harmonie de Goede Hoop;
- Carnavalsvereniging De Buurlanders;
- Bigband de Night-Cats;
- Volksuniversiteit de Kempen;
- Visit Eersel;
- Handwerkclub Eersel.

Voor de theaterzaal geldt een maatschappelijke programmering. Er worden geen professionele producties aangeboden. Het gebruik bestaat uit evenementen, repetities en optredens. Naast deze vaste gebruikers is er een brede groep met lokale en regionale incidentele gebruikers. Zij gebruiken de accommodatie onder andere voor vergaderingen, trainingen, lezingen en clubavonden.

Het gebouw heeft een grote theaterzaal (275 m²) met ruim 200 zitplaatsen of 650 staplaatsen[1] en een aangrenzende foyerruimte. Verder zijn er vergaderruimten van diverse omvang (10 tot 25 personen) en een atelier/ activiteitenruimte. Uit de analyse van de plattegrond en het huidige gebruik van het gebouw zijn de volgende ruimtesoorten naar voren gekomen:

Tabel 2: Ruimtesoorten in de Muzenval

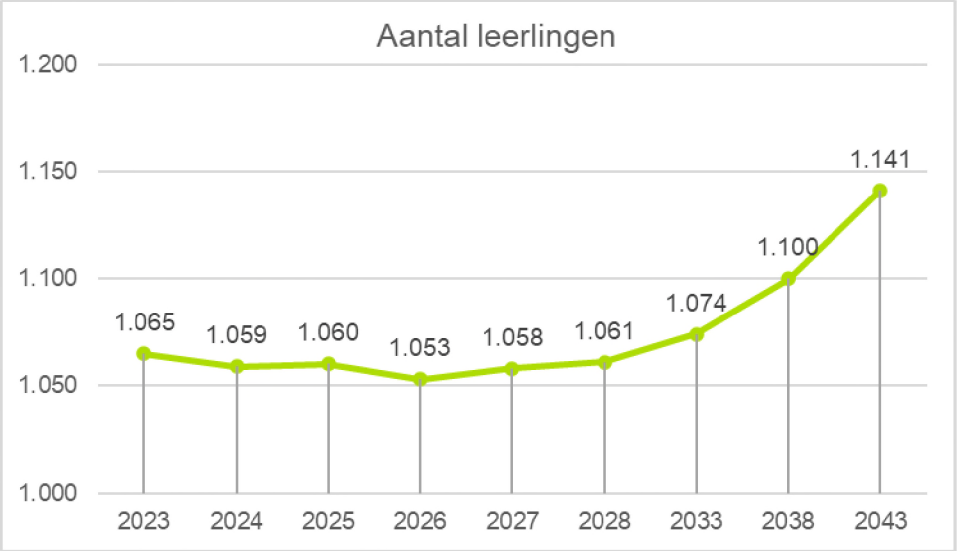
Sociaal culturele ruimten	Kantoorruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Centrale hal	Kantoor bibliotheek	Kleedkamers
Theaterzaal	Kantoor Muzenval	Berging en opslag
Foyer met bar	Pantry	Keuken
Bibliotheekruimte		Toiletten
Multifunctionele ruimten		Technische ruimten
Lesruimten		Werkkast

2.1.3 Rythovius College

Het Rythovius College (Bospoort 1) is een school voor voortgezet onderwijs en valt onder schoolbestuur Ons Middelbaar Onderwijs. Het gebouw is sinds 1961 in gebruik en heeft een oppervlak van ongeveer 12.503 m² bvo. De school beschikt over vier gymzalen, een danszaal en een kleine fitnessruimte in het eigen gebouw. Het Rythovius College is een brede scholengemeenschap met de leerwegen Mavo, Havo en VWO. De school had op 1 oktober 2022 1.065 leerlingen.

[1] Aantallen volgens https://www.muzenval.nl/verhuur/#t-speulhuis

Ten behoeve van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is een leerlingprognose[2] voor de school opgesteld. Deze prognose laat de volgende ontwikkeling in leerlingaantallen voor de komende 20 jaar zien.



Figuur 2: Leerlingaantallen per schooljaar

Vervolgens is op basis van de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Eersel 2015" de normatieve ruimtebehoefte in vierkante meters bruto vloeroppervlak opgenomen, waarbij uitgegaan wordt van het referentiejaar 2033.

Tabel 3: Bruto vloeroppervlak per schooljaar

Normbehoefte in m² bvo	2023	2028	2033	2038	2043
Onderwijs	7.432	7.407	7.486	7.644	7.892
Sport	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
Totaal	**9.082**	**9.057**	**9.136**	**9.294**	**9.542**

In tegenstelling tot de in de leerlingprognose van Pronexus opgenomen m² ten behoeve van het bewegingsonderwijs zijn wij in bovenstaande tabel uitgegaan van de behoefte in

[2] Leerlingenprognose en ruimtebehoefte voorgezet onderwijs 2023 gemeente Eersel, Pronexus, december 2022

hele gymzalen. Hierbij is gerekend met een normoppervlak[3] van 550 m² bvo per gymzaal (conform KVLO-norm).

Op basis van referentiegegevens van vergelijkbare scholen voor voortgezet onderwijs hebben we bepaald dat het Rythovius College indicatief de volgende ruimten nodig zal hebben.

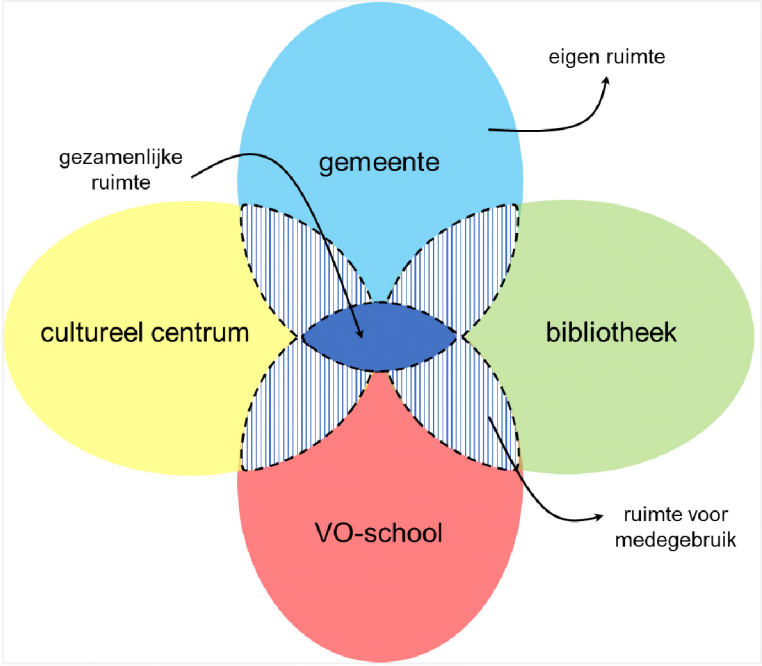
Tabel 4: Ruimtesoorten Rythovius College

Centrale en ontmoetings-ruimten	Onderwijs ondersteunde ruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Centrale hal Aula/ pauzeruimte leerlingen Personeelskamer met pantry	Bibliotheek Mediatheek Studieplekken Projectruimten	Collegezaal Leslokalen Vaklokalen (muziek, beeldende vorming, etc.)
Kantoorruimten	**Sportruimten[4]**	**Facilitaire en ondersteunende ruimte**
Kantoorruimte onderwijs ondersteunend personeel Kantoorruimte onderwijzend personeel Vergaderruimte Spreekkamers	Gymzalen Kleedruimten Wasruimten Scheidsrechter-/ docentenruimte	Repro Keuken Facilitaire werkplaats EHBO/ kolfruimte Berging en opslag Toiletten Technische ruimten

2.2 Combinatiekansen

Op basis van de verkenning van de huisvestingsvraag van de gemeente, de school, de bibliotheek en het sociaal cultureel centrum is bekeken waar combinatiekansen liggen. Het type werkzaamheden, soort activiteiten en de ruimtevraag van de verschillende gebruikers maakt dat er bij bepaalde gebruikers logische clustering kan ontstaan. Dit is schematisch in figuur 3 weergegeven. De bibliotheekfunctie (onderdeel van de Muzenval) is hierbij apart aangegeven.

De figuur laat zien dat er globaal drie ruimtecategorieën te herkennen zijn: eigen ruimte, ruimte voor medegebruik en gezamenlijke ruimte.



Figuur 3: Ruimtecategorieën

2.2.1 Definiëring gezamenlijk ruimtegebruik

Voor het in beeld brengen van de combinatiekansen hebben we de ruimtevraag per partij ingedeeld in drie categorieën:

Eigen ruimten

Eigen ruimten zijn ruimten die in zijn geheel gedurende de dag en gedurende de week door één organisatie gebruikt wordt. De ruimte is vaak monofunctioneel (geschikt voor specifiek gebruik). Zeggenschap over de ruimte ligt bij de gebruiker ervan. Een voorbeeld hiervan is een kantoorruimte waar medewerkers van de organisatie de hele dag werken.

[3] Dit normoppervlak is gebaseerd op een zaalafmeting van 12x21 meter aangevuld met kleed- en wasruimten, toestellenberging, verkeersruimte en technische ruimten.

[4] Deze ruimten komen uit het KVLO Handboek Huisvesting bewegingsonderwijs

Medegebruik

Onder medegebruik verstaan we eigen ruimten van een organisatie die – op momenten dat deze organisatie deze niet in gebruik heeft – door anderen gebruikt kunnen worden. Een voorbeeld is een vaklokaal Beeldende vorming van de school dat in de avonden voor een tekencursus gebruikt kan worden. De verwachting is dat ongeveer 20% van de lokalen hiervoor gebruikt kan worden.

Gezamenlijk gebruik

Ruimten voor gezamenlijk gebruik zijn multifunctionele ruimten die door meerdere gebruikers gebruikt worden. Ruimten zijn vaak fysiek geïntegreerd en er vindt synergie (ruimtelijk/ inhoudelijk) plaats tussen de functies onderling.

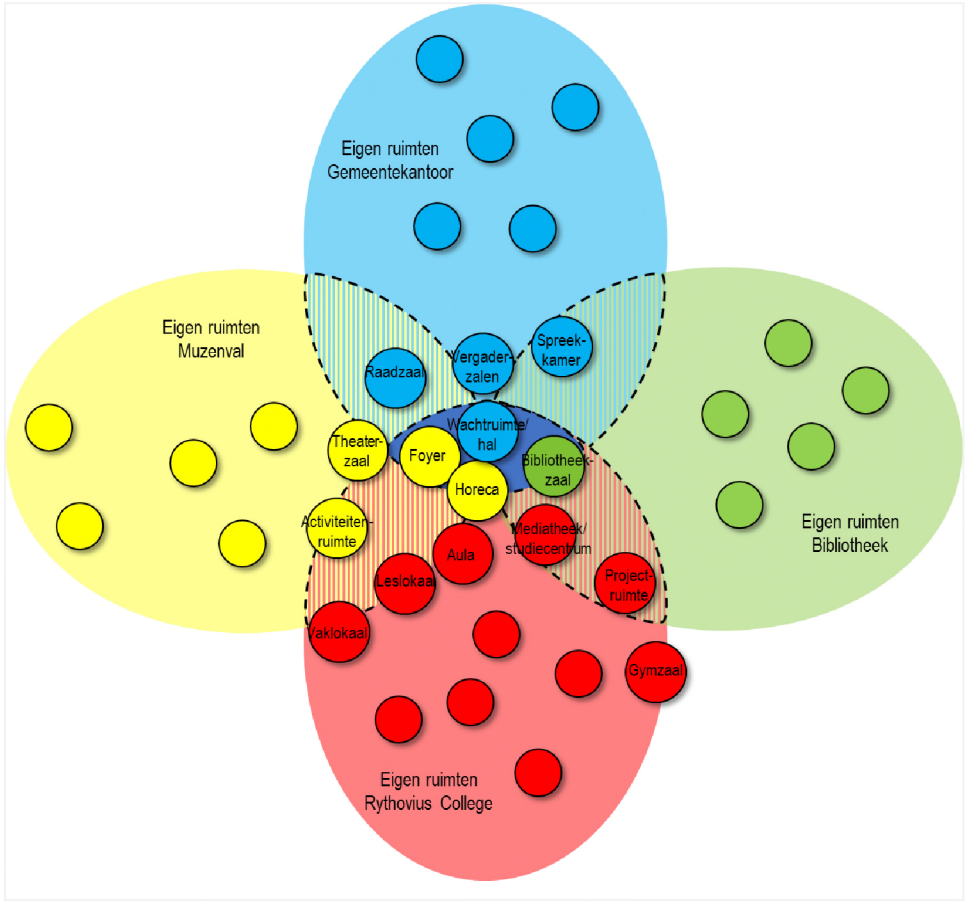
2.2.2 Inventarisatie kansen in gezamenlijk gebruik

Op basis van de in paragraaf 2.2.1 geformuleerde definities is de globale ruimtevraag van de verschillende partijen gecategoriseerd naar de ruimtecategorieën (zie tabel 5).

Tabel 5: Combinatiekansen per ruimtecategorie

	Eigen ruimten	Medegebruik	Gezamenlijk gebruik
Gemeente	Kantoren Spreekkamers Burgerzaken Berging en opslag	Vergaderruimten Raadszaal	Wachtruimte/ hal Vergaderruimten Kantine/ horeca Technische ruimten
Bibliotheek	Kantoren Berging en opslag	Projectruimten	Bibliotheekzaal Horeca Vergaderruimten Technische ruimten
Cultureel centrum	Berging en opslag	Theaterzaal Kleedkamers	Foyer Activiteitenruimten Vergaderzalen Horeca Technische ruimten
Rythovius College	Kantoren Personeelskamer Berging en opslag	Leslokalen (20%) Vaklokalen (20%) Gymzalen Aula	Mediatheek Studiecentrum Collegezaal Technische ruimten

Uit de inventarisatie blijkt dat er vanuit de afzonderlijke ruimtewensen meerdere ruimten in aanmerking komen voor medegebruik of gezamenlijk gebruik.



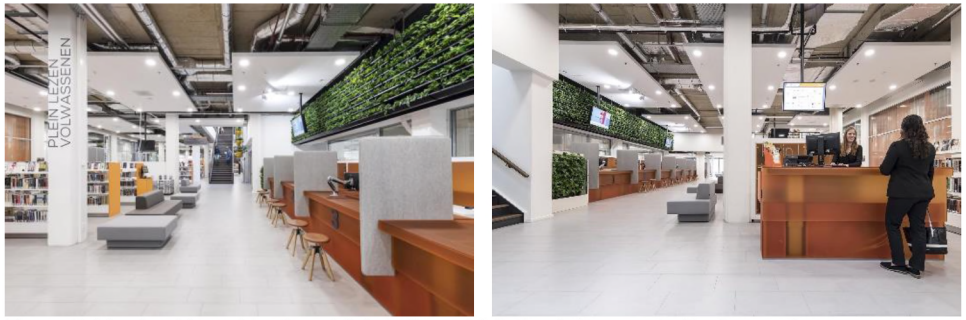
Figuur 4: Combinatiekansen per ruimtecategorie

2.2.3 Inventarisatie combinatiekansen met andere functies

Vanuit de individuele ruimtewensen en de geïnventariseerde combinatiekansen is gekeken welke aanvullende combinatiekansen met andere functies/ gebruikers mogelijk kunnen zijn. Dit resulteert in de volgende ideeën per ruimtesoort.

Centrale hal en wachtruimte

Alle gebruikers hebben een vorm van hal met een balie of receptie en/of een wachtruimte. Dit is in alle gevallen een publiek toegankelijke ruimte. Deze ruimte kan gedeeltelijk gezamenlijk gebruikt worden. Bijvoorbeeld één centrale hal waar bezoekers van het gemeentekantoor, de bibliotheek en de Muzenval binnenkomen en van waaruit ze naar hun bestemming gaan. Deze centrale hal is als het ware het hart van het gebouw, centraal gelegen ten opzichte van de ruimtes van de verschillende gebruikers. Er is één balie/receptie waar alle bezoekers zich kunnen melden en van waaruit ze verder verwezen worden. Bezoekers van de balie Burgerzaken kunnen naar de wachtruimte aan de zijde van het gemeentekantoor. Bezoekers van het theater kunnen doorlopen naar het foyergedeelte aan de zijde van het theater. Deze foyer doet overdag dienst als activiteitenruimte van de bibliotheek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de leestafel staat. Hoe verder een bezoeker de centrale hal in gaat, hoe specifieker de functie van de hal wordt. Gezien de grote verkeerstromen bij het Rythovius College lijkt het wenselijk hiervoor een aparte entree te voorzien, een verbinding met/ aansluiting op de centrale hal is wel gewenst. Rondom de centrale hal zijn diverse facilitaire voorzieningen zoals toiletten.



Figuur 5: Voorbeeld combinatie publieksbalie en bibliotheek (gemeente Zoetermeer)

Theaterzaal met foyer

Vanuit de centrale hal kunnen bezoekers doorlopen naar de foyer van de theaterzaal. Hier kunnen mensen voor aanvang van een voorstelling genieten van een hapje en een drankje. De uitgiftebalie wordt bediend vanuit een centrale keuken. Deze keuken wordt overdag gebruikt om de lunchgerechten van het gemeentekantoor en het Rythovius College te bereiden. Overdag is de foyer een gezellige ontmoetingsplek waar bezoekers van de bibliotheek en het sociaal cultureel centrum elkaar kunnen ontmoeten aan de leestafel en waar verschillende laagdrempelige bijeenkomsten worden gehouden. Inwoners kunnen elkaar hier ontmoeten onder het genot van een kopje koffie.

De theaterzaal wordt door verschillende lokale verenigingen gebruikt. Overdag geeft het Rythovius College in deze zaal theaterlessen en lessen aan grotere groepen leerlingen. Dan is de theaterzaal een soort collegezaal. De theaterzaal is bij voorkeur op te splitsen in verschillende delen zodat ook activiteiten in kleinere groepen hierin kunnen plaatsvinden.

Bibliotheek

De bibliotheekzaal met boeken en werkplekken kan gecombineerd worden met de mediatheek en studieplekken van het Rythovius College. Zo kunnen leerlingen en inwoners gebruik maken van een groter en diverser aanbod van boeken en informatiebronnen. Tegelijkertijd biedt dit ook kansen om de bemensing van de bibliotheek en de mediatheek te combineren. Hierbij is het wel handig dat de mediatheek van de school af te sluiten is van de openbare bibliotheek tijdens schoolvakanties. Zo kunnen ook makkelijker verschillende gebruikstijden worden gehanteerd. Bij de bibliotheek kunnen als dat wenselijk is ook verschillende informatiepunten ondergebracht worden. Deze kunnen dan op het grensgebied van de centrale hal en de ontmoetingsplek/foyer geplaatst worden waardoor ze makkelijk toegankelijk zijn voor de inwoners.

Leslokalen, projectruimten en activiteitenruimten

Zowel de Muzenval als het Rythovius College beschikken over een aantal leslokalen, projectruimten en activiteitenruimten. Deze kunnen natuurlijk (gedeeltelijk) gezamenlijk gebruikt worden. Zo kunnen de cursussen van de Volksuniversiteit worden gegeven in de leslokalen van de school. Het muzieklokaal van de school kan in de namiddag en de avonden gebruikt worden door de muziekschool. Het vaklokaal Beeldende Vorming kan in de avonduren gebruikt worden voor creatieve cursussen. De gymzaal kan gebruikt worden door de dansschool. De clubs en verenigingen die geen specifieke ruimte nodig hebben, kunnen afhankelijk van de groepsgrootte en de beschikbaarheid gebruik maken van leslokalen, activiteitenruimten of projectruimten.



Figuur 6: Voorbeeld combinatie dorpshuis, bibliotheek en sporthal (gemeente Maashorst)

Vergaderzalen, spreekkamers en kantoren

Nu hebben alle vier de verschillende functies hun eigen kantoren, vergaderzalen en spreekkamers. Het gevolg hiervan is dat deze een deel van de tijd niet gebruikt worden en dus leeg staan. Door een cluster van vergaderzalen en spreekkamers gezamenlijk te gebruiken door het gemeentekantoor, de Muzenval, de bibliotheek en de school, kunnen deze ruimtes veel efficiënter gebruikt worden. Met een centraal reserveringssysteem kan geregeld worden welke gebruiker welk type ruimte op welk moment kan reserveren.

Daarnaast is het voor sommige medewerkers van de Muzenval en de bibliotheek niet noodzakelijk om een eigen kantoor te hebben. Een goed ingerichte kantoortuin met flexplekken zou voor hen voldoende zijn. Op deze manier kan ook ingespeeld worden op de wisselende behoefte aan werkplekken nu steeds meer mensen flexibel werken. Gedeelde kantoorruimten kunnen voor alle gebruikers een oplossing bieden om inefficiënt ruimtegebruik te voorkomen en eventuele pieken in werkplekbehoefte op te vangen. Daarbij kan er in gedeelde kantoorruimte ook makkelijker uitwisseling ontstaan tussen medewerkers van verschillende organisaties.

Facilitaire ruimten en verkeersruimte

Ieder gebouw heeft facilitaire ruimte en verkeersruimte nodig om te functioneren. In geval van gezamenlijke huisvesting in één gebouw kunnen deze ruimten (in sommige gevallen) gedeeld worden. Dit geldt ook voor de technische ruimten voor bijvoorbeeld de verwarming en klimaatbeheersing van een gezamenlijk gebouw.

Gymzalen

Op basis van de leerlingenprognose heeft de school een normbehoefte van drie gymzalen voor het bewegingsonderwijs. Een gymzaal (afmeting 14x22x5, 550 m² bvo) kan na schooltijd gebruikt worden door sportverenigingen (dans, tafeltennis, gymnastiek). Door in plaats van drie separate gymzalen (met een zaalafmeting van 14x22x5) een sporthal (met een zaalafmeting van 24x44x7, circa 1.650 m² bvo) met drie afzonderlijk te gebruiken zaaldelen te realiseren, worden de medegebruiksmogelijkheden door sportverenigingen vergroot. In een zaal van deze afmeting kunnen ook andere zaalsporten als volleybal, basketbal, zaalvoetbal en badminton plaatsvinden. Aandachtspunt is dat een nieuwe sporthal een mogelijke concurrent van de bestaande sporthal De Kraanvogel kan worden.

In bijlage 2 zijn een aantal inspirerende voorbeelden van multifunctionele gebouwen met vergelijkbare functies opgenomen. Hierin zijn ook voorbeelden van combinaties met andere maatschappelijke functies opgenomen, zoals welzijns- en sportfuncties.

3. Meerwaarde van combinatie

In hoofdstuk 2 zijn de huisvestingsvraag en combinatiekansen van de gebruikers verkend. In dit hoofdstuk werken we dit uit naar de maatschappelijke en financiële meerwaarde.

3.1 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van de combinatie van het gemeentekantoor, de bibliotheek, het sociaal cultureel centrum en de school is in beeld gebracht op drie aspecten: gebouw, gebruik en exploitatie.

3.1.1 Gebouw

Om de meerwaarde van een gezamenlijk gebouw in beeld te brengen is een overzicht gemaakt van de individuele ruimtebehoefte op basis van de in paragraaf 1.2 omschreven uitgangspunten.

Dit resulteert in een gezamenlijke ruimtevraag van circa **16.500 m² bvo**, opgebouwd uit:

- Gemeentekantoor 4.950 m² bvo
- Muzenval en bibliotheek 2.400 m² bvo
- Rythovius College (incl. gymzalen) 9.140 m² bvo

In bijlage 3 is een overzicht van de opbouw van de afzonderlijke ruimtevraag opgenomen. De benodigde buitenruimte voor de verschillende functies (zoals schoolplein, parkeren, groen) is hier buiten beschouwing gelaten. In bijlage 5 is een inschatting gemaakt van de benodigde buitenruimte per gebruiker om een completer beeld te kunnen schetsen van de investeringskosten. Het doorrekenen van het aantal fietsenstallingen en parkeerplaatsen en het effect van dubbelgebruik hoort in een vervolgfase.

Gecombineerde huisvesting van de functies in nieuwbouw biedt de volgende kansen voor meerwaarde in het gebouw:

- Efficiënter gebruik van ruimten in het gebouw doordat deze in medegebruik kunnen worden gegeven op het moment dat de hoofdgebruiker deze ruimte niet nodig heeft. Denk hierbij aan ruimten als leslokalen, de theaterzaal, studieplekken en gymzalen.
- Gezamenlijk gebruik maken van algemene ruimten zoals de entree, ontvangstbalie, foyer en vergaderruimten.
- Een gezamenlijk gebouw biedt de mogelijkheid om facilitaire ruimtes te delen, zoals repro, EHBO/kolfruimte en keuken/kantine.
- Een gezamenlijk gebouw biedt de mogelijkheid om technische ruimten te combineren, zoals serverruimte en installatieruimte.

Aan de hand van de in hoofdstuk 2 omschreven combinatiekansen is een globaal programma voor gezamenlijke huisvesting van de organisaties gemaakt. Dit resulteert in een ruimtebehoefte van ongeveer **14.300 m² bvo**.

Tabel 6: Globaal programma gezamenlijke huisvesting

	Eigen ruimte	Mede-gebruik	Geza-menlijk gebruik	Totaal	Gym-zalen	Totaal incl. gym-zalen
Centrale hal en wachtruimte	-	80	140	220	-	220
Publieke ruimten	120	120	-	240	-	240
Theaterzaal met foyer	-	400	190	590	-	590
Bibliotheek	50	-	630	680	-	680
Aula en pauzeruimte	1.100	-	-	1.100	-	1.100
Leslokalen en activiteitenruimten	2.260	780	100	3.140	-	3.140
Vergaderzalen en kantoren	1.450	30	260	1.740	-	1.740
Overige ambtelijke ruimten[5]	120	-	-	120	-	120
Facilitaire ruimten	240	-	360	600	-	600
Gymzalen	-	-	-	0	1.350	1.350
Totaal m² no	**5.340**	**1.410**	**1.680**	**8.430**	**1.350**	**9.780**
Opslagfactor fno>bvo[6]				1,5	1,2	-
Totaal m² bvo				**12.650**	**1.650**	**14.300**

Op basis van de huidige inzichten verwachten we dat gecombineerde huisvesting in een gebouw tot een efficiënter ruimteprogramma kan leiden. Door ruimten gezamenlijk te gebruiken is de verwachting dat er circa **10 tot 15%** aan bruto vloeroppervlak bespaard kan

[5] Dit zijn onder andere het archief en de bodekamer.

[6] Inclusief verkeersruimte

worden. Belangrijk om hierbij te benoemen, is dat we hier een eerste inschatting van kansen voor gezamenlijk gebruik hebben gemaakt, zonder dat hierover in detail met de betreffende organisaties is gesproken. De daadwerkelijk te behalen optimalisatie vraagt nadere verkenning en uitwerking.

3.1.2 Gebruik

De meerwaarde van gezamenlijk gebruik van een gebouw en ruimte uit zich in inhoudelijke samenwerking en kruisbestuiving tussen verschillende functies tussen bijvoorbeeld theater, dans, creatieve activiteiten en de bibliotheek. Voor inwoners van Eersel biedt de gecombineerde huisvesting de mogelijkheid voor het realiseren van een laagdrempelig informatie- en ontmoetingspunt in de bibliotheek/cultureel centrum. De diversiteit aan functies zorgt ervoor dat er gebruik gedurende de hele dag is. Dit zorgt voor reuring en levendigheid.

De horeca kan zowel voor gemeente als voor de Muzenval worden gebruikt. Voor de school houden we rekening met een eigen aula/ kantine. De leerlingengroep is te groot om in pauzes te mengen met horecabezoekers. Ook is het onwenselijk leerlingen te laten pauzeren in een ruimte waar alcohol geschonken kan worden. We zien wel kansen in een gedeelde centrale keuken met uitgiftebalie voor school op separate locatie. De nabijheid van functies biedt voor de school kansen om leerlingen op een laagdrempelige manier in aanraking te laten komen met bijvoorbeeld theater en bibliotheek.

3.1.3 Beheer en exploitatie

De exploitatie en het beheer van een multifunctioneel gebouw met meerdere gebruikers biedt kansen, maar vraagt ook om heldere afspraken en zorgvuldige afstemming. In tabel 7 is een overzicht opgenomen van de componenten van beheer en exploitatie. Op elke van deze onderdelen kan verkend worden waar kansen voor gezamenlijk beheer en exploitatie liggen.

Vanuit deze eerste verkenning naar combinatie van gemeentehuis, bibliotheek, de Muzenval en het Rythovius College zien wij de volgende kansen:

- Gezamenlijk onderhoud en instandhouding van het gebouw en gezamenlijke organisatie van het dagelijks beheer met bijvoorbeeld een huismeester/ conciërge.
- Gezamenlijke facilitaire organisatie die verantwoordelijk is voor schoonmaak, inkoop, receptie, IT-ondersteuning etc. Door gezamenlijke organisatie kan mogelijk bespaard worden op de personele inzet bij deze functies.
- Centraal verhuursysteem voor de verhuur van de Muzenval en de ruimten die geschikt zijn voor medegebruik en gezamenlijk gebruik.
- Gezamenlijke inhoudelijke programmering en activiteiten in het gebouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan lezingen, cursussen en themabijeenkomsten en -voorstellingen.
- Meer algemeen kan gesteld worden dat de beheer- en exploitatiekosten voor een kleiner, gezamenlijk gebouw lager zijn dan voor drie afzonderlijke gebouwen. Er zijn immers minder vierkante meters om te onderhouden, verwarmen en in stand te houden.

Tabel 7: Componenten beheer en exploitatie

Componenten	Werkzaamheden
Instandhouding / onderhoud	Dagelijks onderhoud
	Contract onderhoud
	Planmatig onderhoud
	Vervangingen
Financieel en administratief beheer	Debiteuren en crediteuren administratie vaste verhuur
	Debiteuren en crediteuren administratie incidentele verhuur
Bevorderen verhuur	Vaste verhuur
	Incidentele verhuur
Beheer klantgegevens en contracten	Vaste huurcontracten
	Incidentele huurcontracten
Dagelijks beheer	Beveiliging
	Schoonmaak / afval
	Receptie
	Documentmanagement en ICT
	Horeca / catering
Inhoudelijke programmering	Programmering van de activiteiten

3.2 Financiële meerwaarde

De financiële meerwaarde van combinatie is bekeken vanuit verschillende aspecten. In paragraaf 3.1.1 hebben we in beeld gebracht dat gezamenlijke huisvesting tot efficiënter ruimtegebruik kan leiden. Minder vierkante meters kan leiden tot lagere bouw- en investeringskosten. Daarnaast betekent clustering van de voorzieningen aan de rand van de kern dat de huidige locaties vrijkomen voor herontwikkeling. Uit verkoop van de gronden volgen opbrengsten. Bij verplaatsing van voorzieningen moet echter ook rekening worden gehouden met de boekwaarden van de bestaande gebouwen en aanvullende kosten voor sloop van de gebouwen, grondverwerving, bouwrijp maken en eventuele sanering.

Investeringskosten

Op basis van de eerste globale doorrekening verwachten wij dat gezamenlijke nieuwbouw tot een lagere investering (**5%**) zou kunnen leiden. De verwachte besparing is minder groot dan de besparing in vierkante meters omdat we verwachten dat kosten voor multifunctionele vierkante meters hoger zullen liggen dan monofunctionele vierkante meters. De kosten van gezamenlijke nieuwbouw worden hierdoor € 1.650.000,- lager geraamd dan bij individuele nieuwbouw.

Voor het Rythovius College zijn de kosten afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden voor bijvoorbeeld duurzaamheid en Frisse Scholen in het IHP. Hieruit komt een bandbreedte van kosten naar voren. Om een indicatie te geven van de verwachte kosten, rekenen we met het gemiddelde van deze bandbreedte. Dit is dus een richtgetal dat in een later stadium nog verder doorgerekend moet worden op basis van de te maken keuzes.

Tabel 8: Verwachte kosten en opbrengsten inclusief btw

	Individuele nieuwbouw	Gezamenlijke nieuwbouw
m² bvo	16.500 m²	14.300 m²
Investeringskosten incl. btw	€ 51.750.000	€ 50.100.000
Boekwaardes ultimo 2024	€ 3.150.000	€ 3.150.000
Totaal kosten	**€ 54.900.000**	**€ 53.250.000**
Totaal opbrengsten	**€ 6.600.000**	**€ 6.600.000**

In tabel 8 is een overzicht gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Hierbij is onderscheid gemaakt naar herhuisvesting van de organisaties in eigen gebouwen en herhuisvesting in een gezamenlijk gebouw (rekening houdend met efficiencyvoordelen in vierkante meters). In bijlage 4 is een uitgebreider overzicht te vinden van de investeringskosten en boekwaardes.

Buitenruimte en grondkosten

Naast het bebouwde oppervlak van een gezamenlijke nieuwbouw, moet er ook rekening worden gehouden met de benodigde buitenruimte. Het gaat dan om buitenruimte voor de leerlingen van het Rythovius College, ruimte voor fiets en auto parkeren, waterberging en groeninrichting. In deze fase kan slechts zeer grofmazig de benodigde buitenruimte in beeld worden gebracht omdat deze ook sterk afhangt van de (on)mogelijkheden van de te kiezen locatie. Op hoofdlijnen moet rekening worden gehouden met een gecombineerde ruimte-behoefte van ongeveer 17.500 m² inclusief buitenruimte. De kosten hiervan worden geraamd op ongeveer € 2.200.000,-. In bijlage 5 is de globale uitwerking opgenomen.

Opbrengstpotentie

Van de vrijkomende locaties (gemeentekantoor/ Muzenval en Rythovius College) is een eerste verkenning van de indicatieve opbrengstpotentie bij herontwikkeling naar woningbouw in beeld gebracht. In bijlage 6 is de uitwerking opgenomen.

De gepresenteerde kosten betreffen een eerste globale verkenning, waardoor bij de gepresenteerd bedragen rekening moet worden gehouden met een onzekerheidsmarge van **10-20%**. Er is geen rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- Specifieke locatie gebonden meerkosten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buitenterrein, kosten voor het omleggen van kabels en leidingen, uitbreiding van water als gevolg van een watertoets, explosieven, etc.;
- Sloopkosten en eventuele asbestsanering van de bestaande accommodaties.
- Loon- en prijsstijgingen die zich gedurende een looptijd van het project voordoen. Het effect van loon- en prijsstijgingen is afhankelijk van de planning van het vervolg en concrete projectfasering. De doorlooptijd van een nieuwbouw-proces (voorbereiding, besluitvorming, ontwerp en realisatie) met verschillende gebruikers bedraagt meerdere jaren.

Prijsontwikkeling in de bouwsector is, zeker sinds de Oekraïne oorlog en wereldwijde grondstoffencrisis, grillig en onvoorspelbaar. Indicatief moet rekening worden gehouden met een gemiddelde prijsstijging van 2,5 tot 3,5% per jaar.

- Gemeentelijke projectkosten.

Voor de financiële uitwerking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. In bijlage 4 is een uitgebreider overzicht van de uitgangspunten opgenomen:

- De investeringskosten voor het gemeentekantoor en de Muzenval bij individuele nieuwbouw zijn gebaseerd op de door de gemeente Eersel aangeleverde raming nieuw gemeentehuis en nieuwe Muzenval (23 februari 2023), inclusief aanleg parkeerplaatsen. Deze raming is vervolgens met 1,5% geïndexeerd naar prijspeil mei 2023. Deze bedragen zijn getoetst aan de actuele kostenkengetallen van Bouwkostenkompas.
- De investeringskosten voor het Rythovius College bij individuele nieuwbouw zijn gebaseerd op het gemiddelde van een bandbreedte (€ 22,35 miljoen).
- De investeringskosten van gezamenlijke nieuwbouw zijn gebaseerd op de gemiddelde kostenkengetallen van Bouwkostenkompas voor een multifunctioneel gebouw:
  - Bouwkosten van € 2.285/ m² bvo voor nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met gemeentekantoor, theaterfunctie en VO-school;
  - Bouwkosten van € 1.973,-/m² bvo voor nieuwbouw van de gymzalen;
  - Opslag bijkomende kosten 28,5%;
  - Opslag BTW van 21%.
- De gepresenteerde investeringskosten zijn inclusief BTW. Voor de beoogde functies geldt een verschillend BTW-regime. Mogelijk dat ingeval van fiscale optimalisatie een deel van de BTW te compenseren is. Dit vraagt om nadere afstemming en uitwerking. Globaal geldt het volgende:
  - Gemeentehuis - BTW (grotendeels) niet kostprijsverhogend;
  - Muzenval - BTW kostprijsverhogend - fiscale optimalisatie deels mogelijk;
  - Rythovius College - BTW kostprijsverhogend.
- De boekwaardes van de bestaande gebouwen ultimo 2024 zijn conform de opgave van de gemeente Eersel.
- De opbrengsten van de vrijkomende locaties zijn conform de opgave van de gemeente Eersel. Hierbij geldt de in bijlage 6 opgenomen disclaimer.

Bijlage 1 Gespreksverslagen De Muzenval en Rythovius College

Verslag interview De Muzenval

Project: Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen Eersel
Vergadering: Interview Muzenval
Datum bespreking: 13 juli 2023

1. Opening

- De aanleiding van het onderzoek naar combinatiekansen wordt uitgelegd. Het doel van dit gesprek is om met open vizier met het bestuur van De Muzenval te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn van een samenvoeging van de accommodaties aan de rand van Eersel. Dit gesprek vormt input voor de haalbaarheidsstudie zoals beschreven in het procesvoorstel.

2. Algemeen

- De Muzenval is een multifunctioneel ontmoetingscentrum in de kern van Eersel. Het heeft verschillende vaste gebruikers. De belangrijkste zijn de bibliotheek, de Volksuniversiteit, de harmonie en de muziekschool. Daarnaast zijn er nog verschillende kleinere vaste en incidentele gebruikers. Deze zijn terug te vinden in het jaarverslag. Elke gebruiker heeft specifieke wensen, maar het gebouw heeft beperkingen. De harmonie wil ruimte om haar instrumenten op te slaan. De bibliotheek heeft een ruimte nodig om de boeken te sorteren en verwerken.
- De Muzenval wordt overdag weinig benut. Er zijn wekelijks vergaderingen van wisselende partijen, maar er is desondanks nog veel leegstand en weinig reuring overdag. De verhuur van ruimtes aan externe partijen is een kans voor extra inkomsten voor de Muzenval. Het is moeilijk om deze activiteiten uit te breiden. Voor verhuur aan bedrijven is de locatie ten opzichte van de twee bedrijventerreinen van Eersel van belang.
- Uit eigen onderzoek blijkt dat De Muzenval t.o.v. vergelijkbare locaties duur is voor de verhuur van losse ruimtes. Er zijn verschillende andere locaties in Eersel en omgeving die ook (vergader)ruimtes verhuren voor lagere prijzen. Clubs en verenigingen kiezen dan vaak voor de goedkoopste optie. Zij zijn flexibel. Alleen bepaalde gebruikers zoals de bibliotheek en de muziekschool zijn vanwege hun specifieke eisen afhankelijk van ruimtes in de Muzenval. De Muzenval zou graag qua kosten laagdrempeliger worden voor inwoners en vereniging (indien mogelijk gratis) waardoor zij veel meer het kloppend hart van het maatschappelijk leven in Eersel wordt (huiskamerfunctie - ontmoetingen - leren - beleven).De gemeente is bezig om haar accommodatiebeleid aan te passen zodat gemeentelijke accommodaties aantrekkelijker worden voor gebruikers.
- De foyer van de Muzenval zou uitnodigender kunnen voor het organiseren van borrels en recepties. In dat geval wordt er wel geconcurreerd met de lokale horeca.

3. Combinatiekansen

In vrij brede zin is gesproken over de combinatiemogelijkheden die er zijn. Daarbij worden de volgende kansen gezien:

- De Muzenval is in beginsel positief over een combinatie met het gemeentekantoor en/of het Rythoviuscollege. Een aantal activiteiten vraagt om dezelfde ruimtebehoefte en veelal zijn de gebruiksmomenten op een andere moment van de dag. De Muzenval heeft met name in de avond behoeftes terwijl het gemeentehuis en het Rythovius met name overdag bezetting hebben. De Muzenval kan het gebruik en de reservering van ruimtes coördineren en de catering verzorgen.
- Er zijn verschillende functies die in zowel het gemeentekantoor als de Muzenval voorkomen, zoals ontvangstbalie, wachtruimte/foyer, keuken, kantoren, vergader-ruimtes. Deze zouden allemaal slim gecombineerd kunnen worden. Ook de bemensing van deze functies kan gezamenlijk worden ingevuld.
- Samen met de bibliotheek kan er een ontmoetingsruimte voor de inwoners van Eersel worden gecreëerd. Hierbij wordt het voorbeeld van de LocHal in Tilburg genoemd.
- Kantoorruimtes en/of werkplekken kunnen gedeeld worden als er goede flexplekken zijn. De Muzenval, de bibliotheek, VisitEersel en andere gebruikers hebben voldoende aan een goede flexibele werkplek. Individuele kantoren zijn in mindere mate nodig.
- In combinatie met het Rythoviuscollege zou de Volksuniversiteit de leslokalen in de avonduren kunnen gebruiken.
- Voor de activiteiten van de Muzenval zou één zaal overdag voldoende zijn als er een combinatie wordt gemaakt met het gemeentekantoor. Er zijn dan flexibele ruimtes nodig die door iedereen kunnen worden gebruikt.

- Er zou een combinatie mogelijk zijn met de muziekschool. Zij kunnen dan de muzieklokalen delen met het onderwijs. Dit biedt tevens mogelijkheden voor lokale muzikanten en bandjes die af en toe een repetitieruimte nodig hebben.
- De theaterzaal zou gecombineerd kunnen worden met het Rythoviuscollege. Zij zouden deze zaal dan kunnen gebruiken voor lessen aan grotere groepen (collegezaal).
- Er zijn mogelijk nog combinatiekansen met andere maatschappelijke partijen en gelieerde partners in de gemeente. Als daarop ingezet wordt krijgt De Muzenval ook de functie als 'verzamelgebouw'. Dit kan kansen bieden in reuring, kruisbestuiving en efficiency. Dit zou nader onderzocht moeten worden en vergt een verdere investering van de gemeente in vastgoed. Voor andere combinatiekansen wordt het voorbeeld van Perron 3 in Rosmalen genoemd.
- We spreken kort over de huidige situatie m.b.t. samenwerking tussen het gemeentekantoor en De Muzenval. Deze verbinding kan beter. Het gemeentekantoor komt ruimte te kort en bij de Muzenval is er overdag genoeg ruimte beschikbaar. De foyer van de Muzenval zou door gemeentemedewerkers gebruikt kunnen worden om te lunchen en informeel bij te praten.

4. Theater

- Het theater is professioneel ingericht, maar wordt niet als zodanig gebruikt. De theaterfunctie is nooit goed uit de verf gekomen. De meeste gebruikers zijn lokale verenigingen en scholen die hier hun voorstellingen geven. Dit komt mede door de aanwezigheid van de Kattendans in Bergeijk en MFA Hart van Hapert. Inwoners van Eersel gaan daar eerder heen dan naar de Muzenval.
- De grote theaterzaal biedt ruimte aan 300 (zittend) tot 500 (staand) mensen. Als er tafeltjes met stoelen in staan, kunnen er maximaal 200 mensen in. Dit is de enige grote zaal in de gemeente. Deze wordt dan ook gebruikt voor vieringen en uitvaarten in de gemeente. Een zaal als deze is belangrijk voor Eersel.
- In het weekend (vrijdag en zaterdag) is er een goede bezetting van de grote zaal. Voornamelijk in de winter. Doordeweeks maken vooral de harmonie, dans en yoga gebruik van deze zaal.
- De huidige inrichting van de zaal is niet ideaal. Het ombouwen naar theateropstelling of terug kost steeds een dag. Naast de kosten voor het ombouwen, is er dan ook inkomstenderving omdat de zaal die dagen niet verhuurd kan worden.
- Het klimaat in de zaal is niet optimaal. Er is geen airconditioning. Ook de stoelen zijn niet erg comfortabel.
- Een professionele theaterfunctie is in de toekomst niet meer nodig. Wel een grote zaal waar ook amateurtoneel kan plaatsvinden en waar de bibliotheek of de Volksuniversiteit lezingen kunnen geven. Een multifunctioneel in te delen zaal met een uitschuifbare tribune en schuifwanden zou dan ideaal zijn. Daarbij is dan wel horeca nodig om bezoekers na afloop van een voorstelling te kunnen voorzien van een hapje of drankje.
- De Muzenval kan de gebruikers van de grote zaal coördineren. Hierbij wordt het voorbeeld gegeven van bibliotheek Forum in Groningen en de bibliotheek in Eindhoven.

5. Locatie

- Voor de huiskamerfunctie van de Muzenval is een locatie centraal in Eersel belangrijk. De huidige locatie is heel centraal en mensen kunnen er makkelijk parkeren. Dit is belangrijk omdat mensen het liefst voor de deur parkeren. Door de nabijheid van winkels en de markt is er potentieel veel inloop mogelijk in de huidige huiskamer.
- Een nieuwe locatie meer naar de rand van Eersel zou ook mogelijk zijn, maar niet te ver van het centrum. Plangebied Eersel-West wordt als voorbeeld genoemd, maar ook andere locaties aan de rand van Eersel zijn denkbaar. Een goede toegankelijkheid van de locatie en goed parkeren zijn heel belangrijk. Er zijn veel mindervalide mensen die gebruik maken van de Muzenval.
- Op een nieuwe locatie moet er ook meer ruimte zijn voor fiets parkeren. Bij voorstellingen van schooltoneel is er nu te weinig ruimte om fietsen te stallen.
- De buitenruimte van een nieuwe locatie is ook belangrijk. Een aantrekkelijke omgeving waar mensen eventueel buiten kunnen zitten, oogt uitnodigend. De combinatie met een evenemententerrein zou meerwaarde bieden.
- Een echte huiskamerfunctie aan de rand van Eersel heeft minder potentie dan midden in het dorp.

Verslag interview Rythovius College

Project: Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen Eersel
Vergadering: Interview Rythovius College
Datum bespreking: 7 november 2023

1. Opening

- De aanleiding van het onderzoek naar combinatiekansen wordt uitgelegd. Het doel van dit gesprek is om met open vizier met de school en het schoolbestuur te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn van een samenvoeging van een aantal maatschappelijke accommodaties aan de rand van Eersel. Dit gesprek vormt input voor de haalbaarheidsstudie zoals beschreven in het procesvoorstel.
- Betrokkenheid van het Rythovius College was voorzien als onderdeel van het IHP traject, door vertraging in dit traject is toch een interview geïnitieerd om de input van het Rythovius College mee te nemen. Het gaat om een eerste globale verkenning waarbij nog niet gesproken wordt over exacte invulling van ruimten.

2. Rythovius College

Er wordt een korte toelichting op de school, het gebouw en de onderwijsvisie gegeven:

- Het bestaande gebouw komt uit 1968 en heeft een indeling met traditionele klaslokalen. Rythovius College is een streekschool met breed onderwijsprofiel (mavo, havo, vwo).
- De onderwijsvisie kenmerkt zich door frontaal onderwijs vanuit het traditionele instructiemodel. Dit blijft ook in de toekomst een belangrijke waarde in de manier van lesgeven. De school stelt zich open op naar de samenleving en zoekt naar verbinding met de omgeving en andere partijen.
- De school heeft een aantal bijzondere stromingen/ profielen:
  - Kunst en cultuur: podiumkunst is een vaste waarde binnen de school (o.a. eindexamenvak drama, toneelgroep, voorstellingen). De school beschikt over een eigen theaterzaal die multifunctioneel inzetbaar is. De zaal wordt incidenteel gebruikt door o.a. basisscholen, (muziek)verenigingen en maatschappelijke organisaties tegen medegebruikersvergoeding.
  - Sport: de school heeft 4 gymzalen, een danszaal en een kleine fitnessruimte. Ook deze voorzieningen worden incidenteel gebruikt door o.a. sportverenigingen en dansscholen.
  - Ondernemerschap: de school werkt hiervoor nauw samen met bedrijven en instellingen in de directe omgeving, o.a. Via het KOP (Kempen Ondernemers Platform).
- Onderwijskundig is het Rythovius College een sterke school, met kansen voor verbreding in verbinding met de gemeenschap.
- Het huidige gebouw en de ligging van bijvoorbeeld de theaterzaal in het gebouw is niet (goed) geschikt voor medegebruik. De theaterzaal ligt midden in het gebouw waardoor gebruikers door de school moeten om bij de theaterzaal te komen. De theaterzaal is hierdoor niet goed af te sluiten van de rest van het gebouw.
- Uitgangspunt voor de school in het IHP is de prognose in het referentiejaar 2033 (1.074 leerlingen). Dit betekent dat de school behoorlijk terug gaat in vierkante meters. Het is nog niet bekend wat het lange termijn effect van de mogelijke schaalsprong Brainpoort kan zijn (in woningontwikkeling en groei van het aantal leerlingen in de regio). Het is wenselijk dat in de huisvestging kan worden geanticipeerd op groei bijvoorbeeld door te voorzien in toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, multifunctionaliteit en flexibiliteit van het schoolgebouw.

3. Combinatiekansen

We hebben in brede zin gesproken over de combinatiemogelijkheden die er zijn met de Muzenval, de bibliotheek, het gemeentekantoor en andere maatschappelijke voorziening. Daarbij worden de volgende kansen gezien:

- Het Rythovius College is in beginsel positief over een combinatie met de Muzenval en/of het gemeentekantoor. Een aantal activiteiten vraagt om dezelfde ruimtebehoefte en veelal zijn de gebruiksmomenten op een andere moment van de dag. De school heeft overdag gebruik terwijl De Muzenval in de avonden en weekenden gebruikt wordt.
- De theaterzaal is een belangrijke voorziening voor de school, grote wens is om deze voorziening ook in een nieuw gebouw terug te zien. De school ziet kansen in het gezamenlijk gebruik met De Muzenval. Bij gezamenlijk gebruik zullen duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over hoofdgebruik en roostering.

- Voor de school is een (commerciële) horecafunctie en foyer gekoppeld aan de theaterzaal een aandachtspunt. Horeca/ schenken van alcohol matcht niet met de doelgroep van de school.
- Gezamenlijke huisvesting in een gebouw en gedeeld ruimtegebruik valt of staat voor de school met goede afspraken over beheer en exploitatie van het gebouw. Het Rythovius College heeft een professionele facilitaire organisatie die het bestaande schoolgebouw beheert (organisatie afgestemd op gebruikstijden van de school). Een bredere facilitaire rol van de school in beheer van een gezamenlijk gebouw is denkbaar.
- Gezamenlijke huisvesting met Bibliotheek De Kempen biedt kansen in samenwerking en een bredere collectie voor de leerlingen. De school beschikt nu over een eigen bibliotheek (collectie gericht op jeugd) met eigen medewerkers. Belangrijk is dat de bibliotheek ook een studiefunctie heeft waar leerlingen zelfstandig of in groepjes werken. Dit gebruik mag niet tot overlast voor 'reguliere' bibliotheekbezoekers leiden. Bovendien is de bibliotheek van de school gesloten tijdens schoolvakanties. Er moet dus goed gekeken worden naar de mogelijkheden voor openstelling van een gecombineerde voorziening.
- De aula van de school is nu een gecombineerde verkeers- en pauzeruimte, grenzend aan het buitenterrein met overkappingen. Hier is ook de keuken/ catering voorziening (beperkt aanbod met uitgifte). Het aanbod in de kantine sluit aan op de Gezonde school. De theaterzaal wordt niet gebruikt als aula. Belangrijk is dat de aula echt een ontmoetings- en ontspanningsruimte voor de leerlingen is, waar reuring is. Voor de school ligt het niet voor de hand om deze functie te combineren met andere gebruiksfuncties.
- De leslokalen in de school kunnen gebruikt worden door de Volksuniversiteit (is in het verleden ook al gebeurt). Ook de ateliers (bijv. vaklokaal beeldende vorming/ tekening) kunnen in de avonduren gebruikt worden door derden. Aandachtspunt is wel dat er goede afspraken moeten worden gemaakt over gebruik van materialen en schoon achterlaten van de ruimte.
- De kantoren voor de school beperken zich tot een aantal kantoorruimten voor directie en ondersteunende functies (coördinatoren, decanen). Het ondersteunende personeel zit bij voorkeur centraal in het hart van het gebouw, dichtbij het onderwijs en de leerlingen. Vergaderruimten en spreekkamers kunnen eenvoudig gedeeld worden met anderen.
- Het Rythovius College ziet kansen in bredere samenwerking maatschappelijke partners in een nieuw gebouw. Gedacht wordt aan het jongerenwerk (heeft ook in de bestaande school een plek), Centrum voor Jeugd en Gezin, welzijnswerk, GGD /jeugd-gezondheidszorg. Voor deze functies zijn met name spreekkamers/ kantoorruimtes gewenst.
- De school kijkt breder naar samenwerking met de omgeving, zoals binnen het KOP. Dit is een netwerkorganisatie waar regionale ondernemingen en maatschappelijk partijen in participeren. De school heeft zelf geen praktijklokalen, maar maakt gebruik van praktijkruimten in de omgeving bij de bedrijven en maatschappelijke organisaties.
- Er worden een aantal aandachtspunten genoemd waar rekening mee moet worden gehouden in een gezamenlijk gebouw:
  - Geluid(soverlast) en geluidsisolatie: zorg ervoor dat gebruikers geen overlast ervaren van elkaar. In de pauzemomenten is er veel lawaai van leerlingen;
  - Bezoekersstromen: zorg voor een goede spreiding en waar nodig scheiding van gebruikers- en bezoekersstromen;
  - Buitenruimte is een integraal onderdeel van de school. Hiervoor moet voldoende ruimte direct grenzend aan de school zijn. Er zijn mogelijk wel kansen in het combineren van parkeren.

4. Locatie

Met betrekking tot de gewenste locatie voor eventuele nieuwbouw van een gecombineerde voorziening is het volgende besproken:

- De huidige locatie van de school is een goede plek. Ingeval er een nieuwe locatie komt voor de school is het belangrijk rekening te houden met het voedingsgebied van de school en de ligging ten opzichte van andere VO-scholen in de regio. Omdat ongeveer de helft van de leerlingen uit de richting van Bergeijk komen heeft een locatie aan de Zuidzijde van Eersel de voorkeur voor de school.

Bijlage 2 Inspirerende voorbeelden

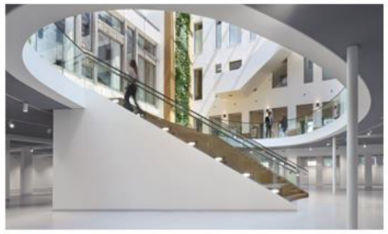
Rijswijk: Huis van de stad

- Het Huis van de stad in Rijswijk (zh) is een bruisende ontmoetingsplek waar je terecht kunt voor hulp of advies. Waar je een boek kunt lezen, de taal kunt leren, alles kunt vinden over vrijwilligerswerk, af kunt spreken voor lunch of kop koffie, cursussen kunt doen, of een instrument kunt leren bespelen. Maar natuurlijk kun je er ook trouwen, je paspoort aanvragen of andere belangrijke zaken bij de gemeente regelen.

Functies en gebruikers:

- Gemeentehuis en kantoren gemeente Rijswijk
- Trias
- Centrum voor de Kunsten
- Dagbesteding 't Trefpunt
- Vrijwilligerscentrum Rijswijk Doet van Welzijn Rijswijk
- Bibliotheek aan de Vliet







Delft: DOK Delft

- DOK daagt uit je maximaal te ontwikkelen, wie je ook bent en waar je ook vandaan komt. Taal en kunst en cultuur zijn daarbij onze focus. Die zijn onmisbaar voor persoonlijke groei én voor een beter begrip van de wereld om ons heen. Deze unieke combinatie zorgt voor inspirerende inzichten, nieuwe passies en verrijkende verhalen.
- OPEN is van De VAK en van DOK. Het is de culturele 'huiskamer van Delft' dat uitgroeit tot een multifunctioneel centrum. Het overgrote deel van De VAK-cursussen wordt hier gegeven in studios, danszalen, ateliers en lesruimten. Wekelijks zijn dat meer dan duizend cursisten. OPEN is de plek waar je kan ontmoeten en nieuwe ervaringen opdoen. Het is de centrale plek voor taal en cultuureducatie voor de jeugd, hun ouders en grootouders.

Functies en gebruikers:
- Bibliotheek DOK Delft
- Centrum voor Kunsten VAK Delft
- Culturele huiskamer 'Open'
- Horeca Proeflokaal







Noardeast- Fryslân: Campus Kollum

- Campus Kollum is een unieke samenwerking van dorpshuis en theater De Colle, twee scholen voor voortgezet onderwijs: het Lauwers College en Piter Jelles !mpulse en de bibliotheek. Het is een centrum voor ontmoeting, cultuur en educatie in Kollum en omgeving.
- Het dorpshuis beschikt over een toneelzaal met een volwaardig podium dat overdag asl drama- en muzieklokaal voor de scholen fungeert.
- De leslokalen worden tevens gebruikt als vergaderzalen en activiteitenruimte
- Het centrale plein in het gebouw biedt toegang tot alle omliggende ruimten en functies en is het centrale verblijfsgebied voor alle gebruikers.

Functies en gebruikers:
- OSG Piter Jelles
- CSG Lauwers College
- Dorpshuis De Colle
- De Bibliotheek Noord Fryslan









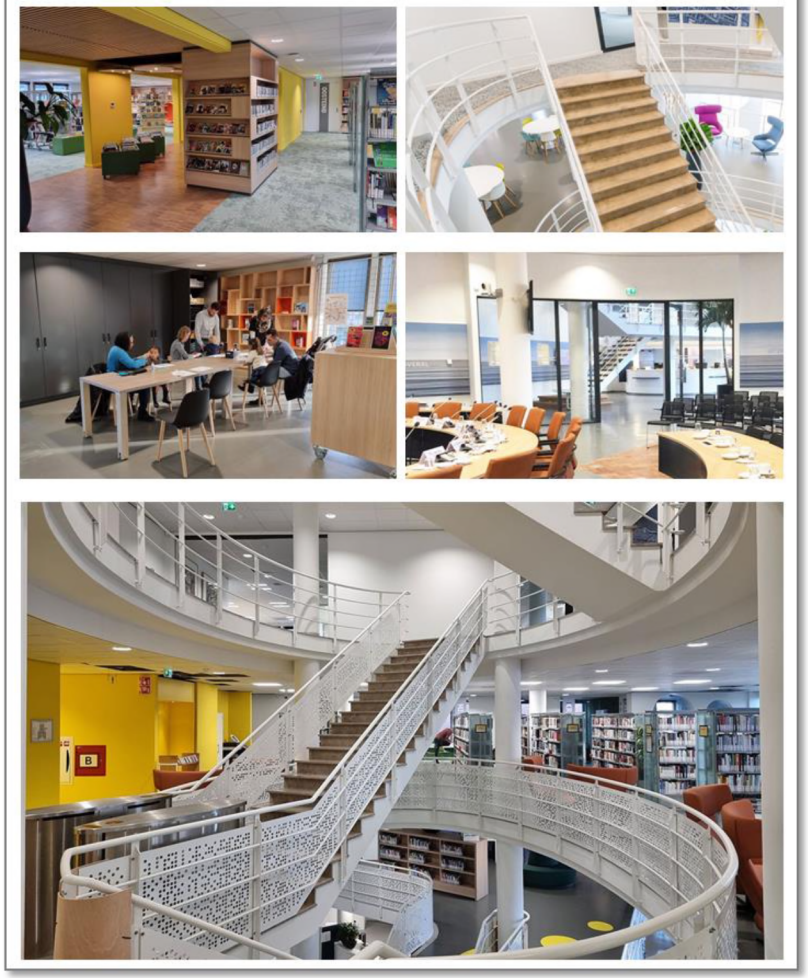


Papendrecht: gemeentehuis met bibliotheek

- Gemeente en bibliotheek creëren samen een nieuwe omgeving voor de samenleving. Een fijne, inspirerende plek waar Papendrechters zich welkom voelen, informatie kunnen halen, elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen doen.
- Samen met partners, de scholen en de gemeente kan de bibliotheek vanuit deze nieuwe huisvesting zich sterk blijven inzetten voor leesbevordering, digitale weerbaarheid, taallessen en hulp bieden bij taal en alle informatievragen. Bovendien ontstaat er een leuke, gastvrije plek waar iedereen welkom is om een krantje te lezen, te studeren, te werken, elkaar te ontmoeten en met elkaar in gesprek te gaan.

Functies en gebruikers:

- Gemeentehuis en kantoren gemeente Papendrecht
- Bibliotheek Aan Zet



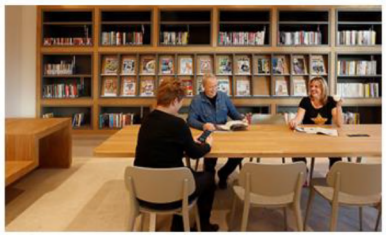
Waalre: Het Huis van Waalre

- Het Huis van Waalre is een plek om elkaar te ontmoeten, te creëren en samen te werken.
- Gemeentekantoor, bibliotheek, grand café en zalencentrum zorgen samen voor een plek waar inwoners van Waalre voor verschillende functies terecht kunnen.
- Vergaderruimtes van het gemeentehuis en de raadszaal zijn ook te huur.
- Verscheidene verenigingen van Waalre hebben hun thuisbasis in het Huis van Waalre.

Functies en gebruikers:

- Gemeentehuis en kantoren gemeente Waalre
- Bibliotheek Waalre
- Grand Café Huis van Waalre
- Zaalverhuur met theaterzaal







Papendrecht: Theater en VO-school

- Het Willem de Zwijger College is een school voor voortgezet onderwijs met een breed onderwijsaanbod (vmbo t/m gymnasium). Theater De Willem is het cultureel hart van de gemeente. De school en het theater zijn gezamenlijk in een gebouw gehuisvest.
- De aula van de school wordt gebruikt als foyerruimte voor het theater. De aangrenzende keuken en uitgiftebalie wordt door beide partijen gebruikt.
- De school maakt voor grote bijeenkomsten met leerlingen, personeel, voorlichtingen en diplomeringen gebruik van de theaterzaal. Ook worden jaarlijks voorstellingen vanuit het talentprogramma van de school in de theaterzaal opgevoerd.

Functies en gebruikers:
- Willem de Zwijger College
- Theater de Willem







Tilburg: LocHal

- Pal achter het station van Tilburg staat een imposant gebouw: de LocHal. Een plek waar leren en studeren, ondernemen en onderzoeken, ontmoeten en vergaderen, creëren, innoveren, exposeren en presenteren samenkomen.
- De Bibliotheek Midden-Brabant, Kunstloc Brabant, Seats2meet en CAST geven letterlijk en figuurlijk inhoud aan de LocHal. Als vier-eenheid spelen we in op behoeften van onze snel veranderende maatschappij en zetten ons in voor talentontwikkeling, ondernemerschap, creativiteit en innovatie. Door gezamenlijke activiteiten en exposities te organiseren, werken we collectief aan het uitwisselen van kennis en kunde.

Functies en gebruikers:
- Bibliotheek Midden-Brabant
- Seats2meet
- Kunstloc Brabant
- CAST

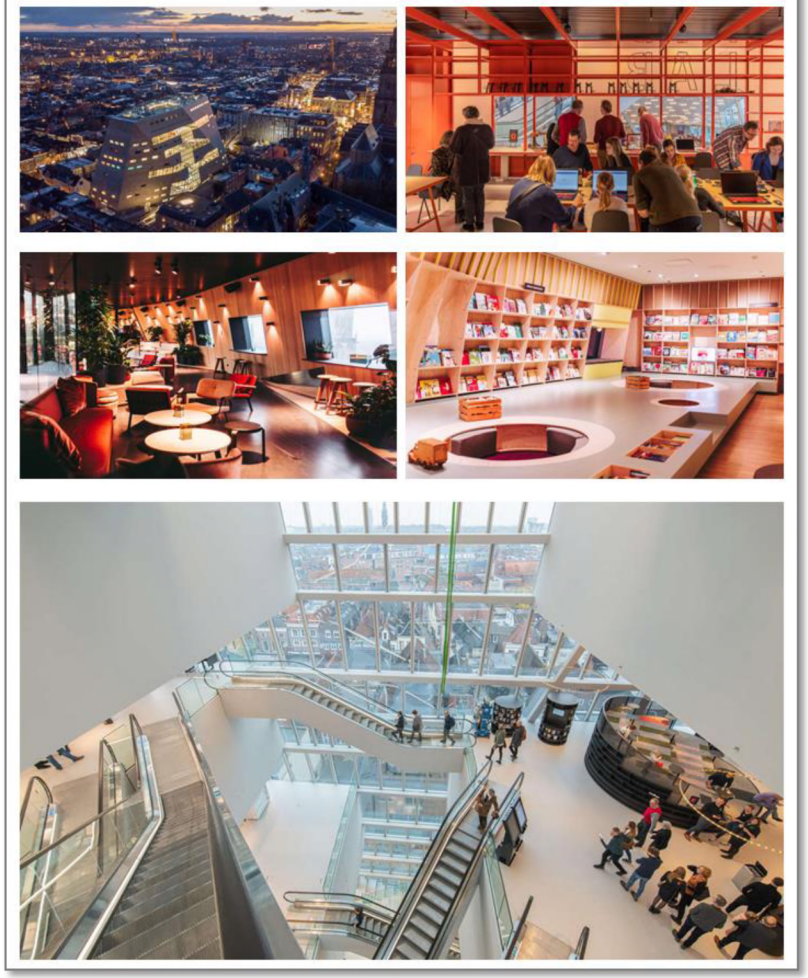


Groningen: het Forum

- In het hart van Groningen staat het Forum, een ontmoetingsplek voor iedereen die nieuwsgierig is naar de wereld van nu en de mogelijkheden van morgen. Met grote exposities, museum Storyworld, vijf filmzalen, de bibliotheek, het Smartlab, horeca en een dakterras met fenomenaal uitzicht.
- Mondialisering. Digitalisering. Beeldcultuur. Technologie die diep doordringt in het dagelijkse leven. De noodzaak van levenslang leren. De wereld verandert sneller dan ooit. Forum Groningen zien we als een antwoord op de grote ontwikkelingen van deze tijd. Wij kiezen voor het open vizier. Ons uitgangspunt is: liever een toekomst die je ziet aankomen dan een toekomst die je overvalt.

Functies en gebruikers:

- Museum Storyworld
- Bioscoop
- Bibliotheek
- Smartlab
- Horeca
- VVV
- Forumshop



Bijlage 3 Ruimtebehoefte

Individuele ruimtebehoefte per gebruiker

In onderstaande tabel is de individuele ruimtebehoefte per gebruiker weergegeven. Hierbij is een aanname gedaan voor de uitsplitsing van de vierkante meters naar eigen ruimte, ruimte voor medegebruik en ruimte voor gezamenlijk gebruik.

	Gemeentekantoor				Muzenval				Rythovius College					
									Onderwijs				Gymzaal	
	eigen ruimte	ruimte voor medegebruik	ruimte voor gezamenlijk gebruik	**Totaal**	eigen ruimte	ruimte voor medegebruik	ruimte voor gezamenlijk gebruik	**Totaal**	eigen ruimte	ruimte voor medegebruik	ruimte voor gezamenlijk gebruik	**Totaal**	**ruimte voor gezamenlijk gebruik**	**Totaal**
Centrale hal en wachtruimte		80	270	350			30	30			30	30		410
Publieke ruimten	120	120		230										230
Theaterzaal met foyer					50	410	140	610						610
Bibliotheek					60	440	0	490		230		230		720
Aula en pauzeruimte									1.100			1.100		1.100
Leslokalen en activiteitenruimten						290	0	290	2.260	780	100	3.130		3.420
Vergaderruimten en kantoren	250	1.310		1.560			120	120	270	90		360		2.040
Overige ambtelijke ruimten	170			170										170
Facilitaire ruimten			160	160	80		80	150	200	60	130	390		700
Gymzalen													1.350	1.350
Totaal m² fno	**540**	**1.510**	**430**	**2.470**	**190**	**1.140**	**370**	**1.690**	**3.830**	**1.160**	**260**	**5.240**	**1.350**	**10.750**
Opslagfactor fno>bvo				2,00				1,42				1,42	1,22	
Totaal m² bvo				**4.950**				**2.400**				**7.486**	**1.650**	**16.486**

Bijlage 4 Financiële gegevens

Investeringskosten

	Individuele ruimtebehoefte				
	Gemeente-huis	Muzenval	Rythovius[7]	Gymzaal	Totaal
m² bvo	4.950	2.400	7.486	1.650	16.490
Bouwkosten prijspeil mei 2023	€ 10.200.000	€ 5.500.000		€ 3.300.000	€ 35.100.000
Bijkomende kosten (28,5%)	€ 2.900.000	€ 1.600.000		€ 900.000	€ 10.000.000
Investeringskosten excl. btw	€ 13.100.000	€ 7.000.000		€ 4.200.000	€ 45.100.000
BTW 21%	€ 2.700.000	€ 1.500.000		€ 900.000	€ 9.400.000
Investeringskosten incl. btw	€ 15.800.000	€ 8.500.000	€ 22.350.000	€ 5.100.000	€ 54.600.000

[7] Voor het Rythovius College wordt niet gerekend met de kosten uit het Bouwkostenkompas, maar met gemiddelde kosten.

Uitgebreide uitgangspunten investeringskostenramingen

- De investeringskosten voor het gemeentekantoor en de Muzenval bij individuele nieuwbouw zijn gebaseerd op de door de gemeente Eersel aangeleverde raming nieuw gemeentehuis en nieuwe Muzenval (23 februari 2023), inclusief aanleg parkeerplaatsen. Deze raming is vervolgens met 1,5% geïndexeerd naar prijspeil mei 2023. Deze bedragen zijn getoetst aan de actuele kostenkengetallen van Bouwkostenkompas.
- De investeringskosten voor het Rythovius College bij individuele nieuwbouw zijn gebaseerd op het gemiddelde van een bandbreedte (€ 22,35 miljoen).
- De investeringskosten van gezamenlijke nieuwbouw zijn gebaseerd op de gemiddelde kostenkengetallen van Bouwkostenkompas voor een multifunctioneel gebouw:
  - Bouwkosten van € 2.285/ m² bvo voor nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met gemeentekantoor, theaterfunctie en VO-school;
  - Bouwkosten van € 1.973,-/m² bvo voor nieuwbouw van de gymzalen;
  - Opslag bijkomende kosten 28,5%
  - Opslag BTW van 21%.
- De gepresenteerde investeringskosten zijn inclusief BTW. Voor de beoogde functies geldt een verschillend BTW-regime. Mogelijk dat ingeval van fiscale optimalisatie een deel van de BTW te compenseren is. Dit vraagt om nadere afstemming en uitwerking.
- De boekwaarde van de bestaande gebouwen per ultimo 2024 zijn conform de opgave van de gemeente Eersel.

Boekwaardes bestaande gebouwen

Er is rekening gehouden met de volgende boekwaardes van de bestaande gebouwen:

Boekwaardes ultimo 2024	**Bedrag**
Muzenval	€ 392.176
Gemeentehuis[8]	€ 407.779
Rythovius College	€ 2.353.156
Totaal	**€ 3.153.111**
Afgerond totaal	**€ 3.150.000**

[8] De boekwaarde voor het gemeentehuis is € 2.560.785. Hiervan is voor een bedrag van € 2.152.949 een dekkingsreserve voorzien. De eenmalige afboeking waarmee gerekend is, is derhalve € 407.779.

Bijlage 5 Globale grondkosten locaties

Uitgangspunten t.a.v. raming kosten grond haalbaarheidsstudie samenvoeging Rythovius College, gemeentehuis, De Muzenval
18 december 2023

Totaal ruimtebeslag	
Oppervlakte (afgerond)	17.500 m²
Prijs per m²[9] excl. BTW	€ 125,-
Totale locatiekosten	€ 2.187.875,- excl. BTW
Afgerond (= input haalbaarheidsstudie)	***€ 2.200.000,- excl. BTW***
	€ 2.662.000,- incl. BTW

Onderbouwing aannames

Bebouwd oppervlak totaal = 5.720 m²
Uitgangspunt = 14.300 m2 bvo / 2,5 bouwlaag

Parkeerbehoefte gemeentehuis en De Muzenval = 3.380 m²
Gehanteerd uitgangspunt = huidige aantal m2 (personeelsparkeerplaats en gedeelte plein voor gemeentehuis voor bezoekers – indicatief gemeten vanaf luchtfoto)

Parkeerbehoefte Rythovius College = 1.300 m²
Gehanteerd uitgangspunt = huidige aantal m2 (indicatief gemeten vanaf luchtfoto)

Fietsenstalling Rythovius College = 1.400 m²
Gehanteerd uitgangspunt = huidig aantal m² (gemeten vanaf luchtfoto - overdekt en niet-overdekt gedeelte)

Buitenverblijfsruimte Rythovius college = 900 m²
Gehanteerd uitgangspunt = modelverordening

Waterberging = 2.500 m²
Gehanteerd uitgangspunt: te bergen m³ = oppervlakte verhardingen * 0,06 / 0,3 (diepte waterberging)

Ruimte rondom gebouw/groen/infrastructuur = 2.300 m²
Gehanteerd uitgangspunt = circa 15% van totale oppervlakte

Buitensportruimte Rythovius College
Er is in deze berekening geen rekening gehouden met een buitensportterrein, omdat dit conform de verordening niet verplicht is. Ingeval er geen buitensportterrein is wordt verwezen naar bestaande sportvelden (al dan niet van de gemeente). Indien daarvoor een vergoeding noodzakelijk is, dan is in de verordening opgenomen dat voor maximaal 8 weken per jaar een normvergoeding per klokuur wordt vergoed.

[9] Als uitgangspunt is gehanteerd dat het project 'bouwgrond' koopt vanuit een grondexploitatie (zogenaamde interne levering). Hierdoor zitten alle vervaardigingskosten van de grond (o.a. bouw- en woonrijp maken) in de grondexploitatie, welke gedekt worden door de grondverkoop. De 'interne levering' kan tot maximaal kostprijs en tot maximaal getaxeerde waarde ondergrond. De kostprijs is mede afhankelijk van het feit of er gronden aangekocht moeten worden dan wel of deze al in bezit zijn. Eigen grond wordt ingebracht tegen boekwaarde en dit is veelal lager dan wanneer deze verworven moet worden. De gehanteerde prijs per m² geeft een indicatie, maar kan in deze fase – waarbij er nog geen locatie in beeld is – niet goed onderbouwd worden.

Bijlage 6 Opbrengstpotentie locaties

Gehanteerde uitgangspunten raming opbrengsten herontwikkeling tot woningbouw

Locatie Muzenval/gemeentehuis

- Gebaseerd op massastudie;
- -61 appartementen:
  - 21% sociaal;
  - Overige betaalbaar segment.
- Nieuwbouw (dus sloop huidige bebouwing);
- Parkeren conform beleid (op maaiveld);
- Stichtingskosten op basis van actuele kengetallen met opslagen;
- VON-prijzen gebaseerd op basis recente transacties met middeling vanwege divers programma;
- Plankosten en civiele kosten normatief en op basis van ervaring inclusief risico-opslagen.

Ingeschat opbrengend vermogen = € 2.000.000,-

Locatie Rythovius College

- Gebaseerd op massastudie;
- 78 appartementen, 12 grondgebonden woningen:
  - 21% sociaal;
  - Overige betaalbaar segment.
- Nieuwbouw (dus sloop huidige bebouwing);
- Parkeren conform beleid (op maaiveld);
- Stichtingskosten op basis van actuele kengetallen met opslagen;
- VON-prijzen gebaseerd op basis recente transacties met middeling vanwege divers programma;
- Plankosten en civiele kosten normatief en op basis van ervaring inclusief risico-opslagen.

Ingeschat opbrengend vermogen = € 4.600.000,-

Totaal opbrengend vermogen € 6.600.000,-

Disclaimer

- De raming is grofmazig en gebaseerd op aannames en kent daardoor een grote bandbreedte;
- Via optimalisatie (bijv. programmatisch, aantal appartementen) kan resultaat mogelijk positief beïnvloed worden. Dit vergt een diepgaandere uitwerking en onderzoek (bijv. verkeerskundig);
- Het betreft een AA-locatie, via marktwerking mogelijk een hogere opbrengst gerealiseerd kan worden;
- Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden.

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**