TIJDELIJKE HUISVESTING

VERDUURZAMING EN HERONTWIKKELING ONTMOETINGSCENTRUM

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Gemeente Laarbeek

23 december 2024

Renée van den Elsen

Sigrid Rietveld



Inhoudsopgave

Samenvatting 3
Huisvestingsvraag 4
Uitgangspunten 5
Locaties 6
Beek en Donk 7
Overige kernen 9
Tijdelijke kantoorunits 11
Frictiekosten 12
Inzet uitwijklocaties 13

Samenvatting

Laarbeek biedt binnen de gemeentegrenzen diverse mogelijkheden voor het tijdelijk huisvesten van de gebruikers van het Ontmoetingscentrum. Binnen de grenzen van de kern Beek en Donk zijn de mogelijkheden beperkt, verenigingen die over een eigen locatie beschikken zijn bereid om deze tijdelijk te delen. De overige kernen bieden locaties die een grotere omvang hebben voor wat betreft het tijdelijk huisvesten van meerdere gebruikers.

De rol van de beheerder, Stichting Dorpshuizen Laarbeek, is een item wat weloverwogen meegenomen dient te worden. SDL heeft zelf aangegeven graag in beeld te blijven bij de gebruikers ten tijde van de realisatie van de verduurzaming en herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum.

Afhankelijk van het gekozen scenario voor de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum kan een gedetailleerd plan gemaakt worden voor de herhuisvesting van alle gebruikers. Op basis daarvan kunnen ook de daadwerkelijke kosten in beeld gebracht worden. Scenario A (kleinschalige verbouw met bouw van een sportzaal) en scenario C (grootschalig verbouwen inclusief sportzaal) zullen minder frictiekosten met zich meebrengen dan scenario E (nieuwbouw). Bij scenario A en C kunnen de gebruikers gedeeltelijk gehuisvest blijven in het Ontmoetingscentrum, bij scenario E zal dat niet mogelijk zijn.

In dit rapport is de studie naar de inzet van mogelijke uitwijklocaties uiteengezet. Nadat er een scenario gekozen is, zal een concreet plan opgesteld worden voor de tijdelijke huisvesting.



Huisvestingsvraag

Door de verduurzaming en herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum zal het huidige gebouw tijdelijk deels of geheel niet beschikbaar zijn. De gebruikers van het Ontmoetingscentrum zullen in de bouwperiode in meer of mindere mate moeten uitwijken naar een uitwijklocatie.

Ten tijde van dit schrijven gaan we uit van drie mogelijke scenario's:

1. Scenario A: kleinschalige verbouw met aanbouw sportzaal;
2. Scenario C: grootschalige verbouwing inclusief sportzaal;
3. Scenario E: nieuwbouw scenario.

In het geval van scenario's A en C is het tijdelijke huisvestingsvraagstuk (aanzienlijk) kleiner dan in het nieuwbouw scenario. In scenario's A en C is het Ontmoetingscentrum voor enkele functies beschikbaar, waardoor niet alle gebruikers tijdelijk geherhuisvest hoeven te worden. In deze situatie wordt uitgegaan van het herhuisvesten binnen de kern Beek en Donk.

Voor het scenario E geldt dat alle gebruikers tijdelijk geherhuisvest moeten worden. Aangezien het een behoorlijke impact heeft op betrokken partijen en aanwezigheid van voorzieningen wordt in deze situatie sterk rekening gehouden met uitwijklocaties in andere kernen. De doelstelling is om de gebruikers waar mogelijk bij elkaar te groeperen.

Dit rapport brengt in beeld welke tijdelijke huisvestingsmogelijkheden er zijn en welke geschatte kosten dit met zich mee brengt.



Uitgangspunten

De tijdelijke situatie dient zich aan op het moment dat er gestart wordt met de realisatie van het gekozen scenario. Het scenario dient eerst uitgewerkt te worden naar een definitief ontwerp. In die fase zal ook de concrete uitwerking van de tijdelijke huisvesting volgen.

Gelet op bovenstaande zijn er voor de tijdelijke situatie onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

1. Er wordt uitgegaan van de bouwperiode mei 2026 tot en met augustus 2027.

2. De locaties worden tijdelijk gebruikt, bij oplevering van het (ver)nieuw(d)e gebouw verhuizen de gebruikers terug naar het Ontmoetingscentrum.

3. Stichting Dorpshuizen Laarbeek (SDL) is ook in de tijdelijke situatie het aanspreekpunt voor de gebruikers.

4. De gemeente draagt zorg voor de afspraken met uitwijklocaties.

5. De gemeente zorgt voor financiële middelen voor de verhuizing, de verhuizing wordt gecoördineerd door SDL. Daarbij gaan we wel uit dat de huur- en gebruikskosten in de tijdelijke situatie zelf budget neutraal zijn. Dat wil zeggen dat de huur die de gebruiker nu betaalt ook in de tijdelijke situatie betaalt wordt.

6. De gemeente zorgt ervoor dat het herhuisvesten van de maatschappelijke voorzieningen in de kern Beek en Donk plaatsvindt. Dit betreft de LEV groep, de bibliotheek en het bewegingsonderwijs voor kindcentrum de Raagten en basisschool ’t Otterke.

Locaties

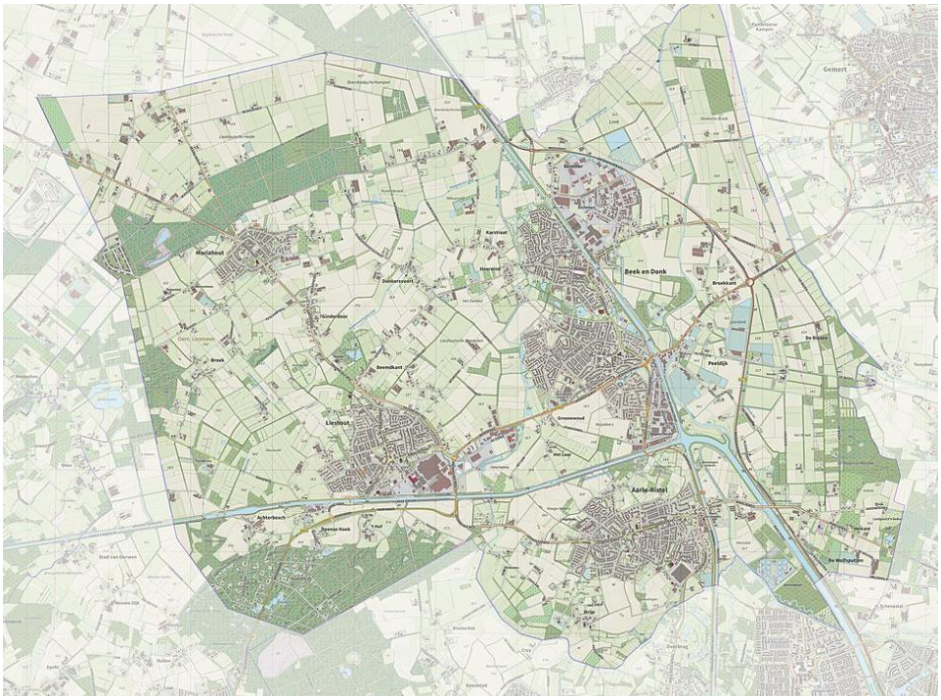
In onderstaand overzicht staan de locaties die onderzocht zijn als mogelijke uitwijklocatie. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen locaties binnen de kern Beek en Donk en locaties in de overige kernen binnen gemeente Laarbeek.

Beek en Donk

1. Scoutinggebouw Scouting Beek en Donk
2. Rollerhal Rollerclub De Oude Molen
3. HoWeKo
4. H. Michaëlskerk
5. Muziekcentrum ’t Anker
6. Sporthal D’n Ekker
7. De Waterpoort
8. De Ouwe Toren
9. Gemeentehuis Laarbeek

Overige kernen

1. Dorpshuis Lieshout
2. Buurthuis Mariahout
3. Mariaschool Lieshout (locatie De Wieken)
4. Sporthal De Klumper Lieshout
5. MFA De Dreef Aarle-Rixtel



Beek en Donk

Gebruikers van het Ontmoetingscentrum komen veelal uit de kern Beek en Donk. De inwoners zijn gewend om in eigen dorp over alle voorzieningen te beschikken. In eerste instantie zijn de locaties in Beek en Donk zelf onderzocht.

Scoutinggebouw Scouting Beek en Donk



Scouting Beek en Donk beschikt over een eigen locatie aan de rand van het dorp. De vereniging staat open om tijdelijk huisvesting te bieden voor gebruikers van het Ontmoetingscentrum. De doelgroep die op deze locatie zou passen is bijvoorbeeld een BSO.

Rollerhal Rollerclub De Oude Molen



Rollerclub De Oude Molen beschikt over een eigen locatie nabij het Ontmoetingscentrum. De vereniging staat open om tijdelijke huisvesting te bieden voor gebruikers van het Ontmoetingscentrum. De doelgroep die op deze locatie zou passen is bijvoorbeeld het bewegingsonderwijs voor de basisscholen 't Otterke en kindcentrum De Raagten.

HoWeKo



HoWeKo huurt een ruimte midden in het dorp. Zij delen het gebouw met onder andere een BSO en een medische BSO. De stichting staat open om tijdelijk huisvesting te bieden voor gebruikers van het Ontmoetingscentrum. De vergaderruimte is vaak beschikbaar, de activiteitenruimte slechts beperkt. De mogelijke doelgroep beperkt zich daarmee ook tot vergaderingen en activiteiten die zich richten op handenarbeid.

H. Michaelskerk



Het parochiebestuur denkt na over de toekomst van haar gebouwen. Daarin overwegen zij ook het medegebruik van een kerkgebouw door derden. In dat kader zou tijdelijke huisvesting voor het Ontmoetingscentrum een mooie proefperiode zijn. Op dit moment komt de concrete vraag om een uitwijklocatie voor het Ontmoetingscentrum te bieden te vroeg.

Muziekcentrum 't Anker

Harmonie Oefening & Uitspanning beschikt over een eigen locatie nabij het Heuvelplein. De vereniging staat open om tijdelijk huisvesting te bieden voor gebruikers van het Ontmoetingscentrum. Het gebouw kan ingezet worden voor activiteiten voor grote groepen, sportactiviteiten en muzikale activiteiten.



Sporthal D'n Ekker



Sporthal D'n Ekker wordt in opdracht van de gemeente beheert en is gelegen aan de Muzenlaan. De sporthal wordt overdag veelvuldig gebruikt door bewegingsonderwijs voor twee basisscholen en één middelbare school. Op doordeweekse avonden worden de zaaldelen van de sporthal ook ten volle benut. In de weekenden worden er regelmatig competities gespeeld. De beschikbaarheid van de sporthal is daarmee beperkt. Het gebouw kan ingezet worden voor sportactiviteiten.

De Waterpoort

Voor het project huiskamers is contact opgenomen met woningbouwvereniging woCom voor de mogelijkheden bij De Waterpoort. Zij hebben echter aangegeven niet open te staan door het gebruik van derden voor de huiskamervoorziening waarover zij beschikken.



De Ouwe Toren



D'n Ouwe Toren Tennis & Squash beschikt over een eigen accommodatie met tennisbanen, squashbanen en vergaderruimtes. De accommodatie kan voor tennis/padel en vergaderruimten ingezet worden.

Gemeentehuis Laarbeek

Het gemeentehuis van gemeente Laarbeek beschikt over diverse vergaderruimten en werkplekken. In het gemeentehuis zijn op woensdag en vrijdag veel werkplekken beschikbaar, evenals vergaderruimtes. De maatschappelijke organisaties zouden gebruik kunnen maken van de ruimten in het gemeentehuis.



Overige kernen

In Beek en Donk zijn mogelijkheden voor herhuisvesting maar die zijn beperkt. Om álle gebruikers tijdelijk te kunnen voorzien van huisvesting is uitwijken naar een andere kern zeer waarschijnlijk.
Het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk wordt beheert door Stichting Dorpshuizen Laarbeek. Deze stichting heeft ook het dagelijks beheer over het Dorpshuis in Lieshout en het Buurthuis in Mariahout.

Dorpshuis Lieshout



Het dorpshuis in Lieshout wordt met name gebruikt door inwoners en verenigingen uit Lieshout. Het dorpshuis is met name in de avond en in de weekenden druk bezet. Overdag is de bezetting en stuk lager. Het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk kent juist het tegenovergestelde patroon. De precieze puzzel is nog niet gelegd maar met inachtneming van het voorgaande biedt het Dorpshuis goede mogelijkheden als uitwijklocatie.

Buurthuis Mariahout



Het buurthuis in Mariahout wordt met name gebruikt door inwoners en verenigingen uit Mariahout. Het buurthuis is overdag ook minder druk bezet dan de avonden en in de weekenden. Vanwege de omvang van de kern Mariahout is het buurthuis kleinschaliger dan het dorpshuis.

Stichting Dorpshuizen Laarbeek

Het voordeel om voor de andere locaties van SDL te kiezen is dat er voor het beheer zo min mogelijk wijzigt qua huuropbrengsten en baromzet. Het nadeel is dat de gebruikers van het Ontmoetingscentrum moeten reizen van (de omgeving van) Beek en Donk naar Lieshout.

Mariaschool Lieshout (locatie De Wieken)



Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) biedt naar alle waarschijnlijkheid mogelijkheden voor de inzet van de Mariaschool. Momenteel worden twee lokalen van dit pand gebruikt door basisschool De Sprankel. In het IHP wordt de uitbreiding van de locatie aan de Grotenhof meegenomen. De verwachting is dat de school daarmee tijdelijk gebruik zal gaan maken van de ruimten in het dorpshuis. De locatie De Wieken zal door het schoolbestuur afgestoten worden. De gemeente wil dit pand voorlopig behouden. Het biedt de mogelijkheid om het Ontmoetingscentrum daar tijdelijk te huisvesten.

Sporthal De Klumper



Sporthal De Klumper ligt aan de rand van Lieshout, is eigendom van de gemeente en wordt beheert in opdracht van de gemeente. De sporthal is geschikt voor het beoefenen van sport en beschikt ook over een sportkantine. De weekbezetting biedt ruimte voor meer gebruikers.

MFC De Dreef

Multifunctioneel centrum De Dreef ligt aan de rand van Aarle-Rixtel, is eigendom van de gemeente en wordt beheert in opdracht van de gemeente. De Dreef beschikt over een huiskamer, een sportzaal en tevens ook over vergaderzalen en een toneelzaal. De weekbezetting biedt ruimte voor meer gebruikers.



Tijdelijke kantoorunits

Voor het huisvesten van de maatschappelijke organisaties, zoals eerder bij de uitgangspunten aangegeven, is één van de opties om gebruik te maken van tijdelijke kantoorunits. Het is het wenselijk dat deze voorzieningen beschikbaar blijven in de kern Beek en Donk.

De tijdelijke kantoorunits zouden in alle scenario's geplaatst kunnen worden op de locatie van het Ontmoetingscentrum. Voor de vindbaarheid van de voorzieningen voor de inwoners is dit een goed alternatief.

Op basis van de nu geldende tarieven is een overzicht gemaakt. Uitgaande van in totaal 10 units (ongeveer 108 m^2) voor de LEVgroep en de Bibliotheek.

Huur kantoorunits			
Soort	Aantal	Kosten per dag	Totaal per jaar
Unit met keuken en toilet	1	€ 25,00	€ 9.125,00
Kantoorunit	9	€ 9,50	€ 31.207,50
Aansluiting water en elektra	1		€ 2.500,00 * Inschatting
Transport start	1		€ 12.500,00
Transport eind	1		€ 12.500,00
Onvoorzien/overig	1		€ 6.783,25
Totaal			*€ 74.606,75*

De oppervlakte is beperkt, het betreft een tijdelijke situatie waarbij het voor eenieder inschikken en aanpassen is. Het is van belang dat de huiskameractiviteiten voortgezet kunnen worden. Voor een vergadering kan er uitgeweken worden naar de vergaderruimte van HoWeKo of naar een van de vergaderruimtes in het gemeentehuis.

De LEVgroep zou tevens deels gebruik kunnen maken van het dorpshuis en het buurthuis, daar zijn ook werkplekken voor de LEVgroep beschikbaar.

Frictiekosten

Voor alle scenario's geldt dat er rekening gehouden moet worden met frictiekosten om in de tijdelijke huisvesting te kunnen voorzien. Onderstaande kosten worden verstaan onder frictiekosten, deze zijn niet meegenomen in een andere rapportage:

- Verhuiskosten (van en naar het Ontmoetingscentrum);
- Inrichtingskosten tijdelijke locatie(s);
- Compensatie gederfde inkomsten huur- en baromzet SDL;
- Plaatsen van tijdelijke kantoorunits.

Verhuiskosten
Dit zijn de kosten die gemaakt worden voor het verhuizen van de gebruikers van het Ontmoetingscentrum. Bijvoorbeeld de inzet van een verhuiswagen.

Inrichtingskosten
De uitwijklocatie(s) beschikken niet allen over een bruikbare indeling en voorzieningen die de gebruikers nodig hebben. Het minimale wordt gedaan om de uitwijklocatie(s) geschikt te maken voor de tijdelijke gebruikers.

Compensatie gederfde inkomsten huur- en baromzet SDL
In de tijdelijke situatie wordt uitgegaan van minder inkomsten voor SDL vanuit de huur en de baromzet. Ondanks dat SDL wel de spin in het web blijft.

Kantoorunits
De kosten voor het plaatsen van kantoorunits voor maatschappelijke organisaties.

In onderstaand overzicht staat een indicatie van de totale frictiekosten:

Frictiekosten		
Soort	Kosten scenario A en C	Kosten scenario E
Verhuiskosten	€ 30.000,00	€ 50.000,00
Inrichtingskosten	€ 30.000,00	€ 50.000,00
Compensatie gederfde inkomsten - huur	€ 25.000,00	€ 40.000,00
Compensatie gederfde inkomsten - bar	€ 50.000,00	€ 70.000,00
Kantoorunits	€ 0,00	€ 74.000,00
Onvoorzien/overig	€ 13.500,00	€ 28.400,00
Totaal	*€148.500,00*	*€ 312.400,00*

Inzet uitwijklocaties

Nadat het gekozen scenario is uitgewerkt tot een gebouwontwerp, wordt in de voorbereidingsfase de een gedetailleerde analyse uitgevoerd van de te gebruiken locaties en de toewijzing van de gebruikers aan deze locaties. Vervolgens worden er concrete afspraken gemaakt met de hoofdgebruikers over huurvoorwaarden en sleutelplannen. Ook wordt hierbij de rol van SDL meegenomen.

De uitgewerkte conceptplannen worden besproken met de werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de beheerder en gebruikers van het Ontmoetingscentrum. In eerdere contactmomenten is gebleken dat de tijdelijke huisvesting een belangrijk onderwerp is voor de gebruikers van het Ontmoetingscentrum. Daarbij kijken zij met andere ogen naar de situatie waardoor er een weloverwogen definitief plan voor de tijdelijke huisvesting gemaakt kan worden.

Door deze gestructureerde aanpak wordt er gestreefd naar een optimaal gebruik van de beschikbare ruimtes en een soepele overgang naar de tijdelijke situatie voor alle betrokkenen.

