



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*

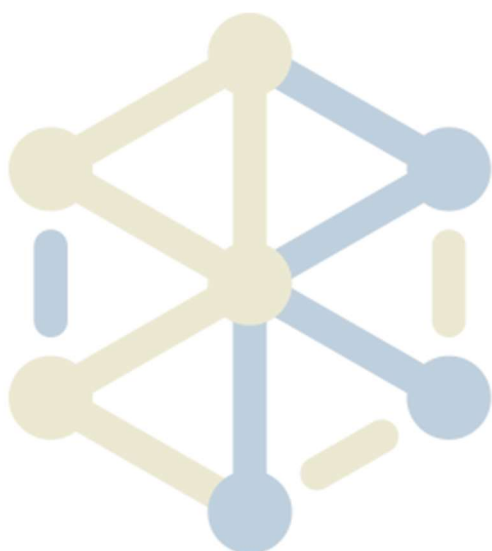
Aloysiusschool Losser

Haalbaarheidsonderzoek Herinvulling



Aloysiusschool Losser

Haalbaarheidsonderzoek Herinvulling



Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Gemeente Losser
2012.493
14/09/2021

Adres

Telefoon

E-mail

Web

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Doel haalbaarheidsonderzoek	5
	1.3 Leeswijzer	6
2	Uitgangspunten bij herinvulling	7
3	Karakteristiek Aloysius-locatie	8
	3.1 Situatieschets	8
	3.2 Omgeving	9
	3.3 Bouwkundige situatie	9
4	Gespreksronde potentiële gebruikers	12
	4.1 Algemeen	12
	4.2 Weergave gesprekken	12
	4.3 Verslag overige ideeën	19
5	Scenariostudie	20
	5.1 Van ideeën naar scenario's	20
	5.2 Scenario's	21
6	Financiële consequenties scenario's	29
	6.1 Investeringskosten	29
	6.2 Opbrengsten	31
	6.3 Conclusies	31
7	Wegingsmatrix	32
	7.1 Afwegingen	32
	7.2 Afwegingsmatrix	33
	7.3 Toelichting	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1930 verrees aan de Kerkstraat een rooms-katholieke school: de St. Aloysius-jongensschool. Na fusie met de Mariaschool, die in 1976 verhuisde naar de nieuwe wijk Veldzijde, werd het gebouw in 2000 gesloten en ging de school daar verder als rooms-katholieke basisschool De Veldzijde. De Aloysiusschool is sindsdien niet meer als school in gebruik.

De Aloysiusschool en bijbehorende locatie liggen op een zeer centrale locatie in het centrum: het is een karakteristieke en markante locatie in Losser. Daarmee is het gewenst om te komen tot een goede herinvulling. In de afgelopen jaren zijn diverse ideeën geopperd en uitgewerkt, variërend van hergebruik tot sloop en nieuwbouw, met als doel ontwikkeling van bijvoorbeeld een supermarkt en/of woningen. Ook zijn er in de samenleving ideeën geopperd voor de ontwikkeling van een hotel en andere commerciële voorzieningen.

In december van 2018 heeft de gemeenteraad besloten tot behoud van de Aloysiuslocatie voor schoolwoningen. Dit uitgangspunt is aanleiding geweest voor het opstellen van een gebiedsvisie voor dit gebied en gepresenteerd aan de college en gemeenteraad in kader van doorontwikkeling centrum Losser (Parapluplan).

In het college is, ook op basis van signalen uit de samenleving, de behoefte ontstaan om naast wonen ook de haalbaarheid van een maatschappelijke invulling van het schoolgebouw te onderzoeken. In en om Losser lijkt namelijk op voorhand een brede interesse te bestaan om de Aloysiuslocatie te benutten. Het college wil verkennen op welke wijze dit kan en hoe haalbaar deze variant is. Om deze reden is een haalbaarheidsonderzoek door BRDG Advies uitgevoerd, in opdracht van de gemeente Losser. Dit rapport presenteert de bevindingen en conclusies

1.2 Doel en werkwijze

Het doel van het 'haalbaarheidsonderzoek Herinvulling Aloysiusschool Losser' ('haalbaarheidsonderzoek') is om:

- in beeld te krijgen welke behoeften er zijn bij verschillende maatschappelijke doelgroepen en partijen;
- een onderzoek per partij naar de bereidheid en urgentie om de Aloysiuslocatie te gebruiken, met bijbehorende consequenties op gebied van ruimtegebruik en financiën;
- het ontwikkelen van scenario's waarin de wensen ambities van partijen zo goed mogelijk worden gefaciliteerd, met daarbij de consequenties voor het gebouw, noodzakelijke investeringen en exploitatie;
- het uitwerken van bijbehorende ontwikkelstrategieën;
- het opstellen van een afwegingskader om te ondersteunen bij het maken van een keuze tussen de scenario's.

Bovenstaande laat zich samenvatten als de volgende opgave:

“Hoe kan de Aloysiusschool het beste worden ingezet voor de wensen van diverse maatschappelijke partijen, tot welke scenario's leidt dat? Wat is er per scenario nodig en wat is haalbaar ?



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee beschrijft de belangrijkste uitgangspunten onder het voorliggende haalbaarheidsonderzoek. Hoofdstuk drie beschrijft het gebouw en de omliggende locatie in meer detail. In hoofdstuk vier worden de hoofdpunten van de gespreksronde met potentiële gebruikers kort geschetst, inclusief hun ambities en wensen. Deze gespreksronde is de basis voor het opstellen van enkele varianten (scenario's) in hoofdstuk vijf. De financiële consequenties van deze scenario's wordt in hoofdstuk zes in beeld gebracht. In hoofdstuk zeven is een wegingsmatrix uitgewerkt, die kan ondersteunen in het maken van een keuze tussen de scenario's.



2 Uitgangspunten bij herinvulling

Bij het verkennen van de haalbaarheid van de Aloysiusschool zijn er door de gemeente op voorhand een aantal uitgangspunten meegegeven aan BRDG Advies:

Gebouw/locatie

- De opgave van herinvulling betreft het gebouw, met aanvullend de benutting van de binnenplaats;
- het aangezicht van de Aloysius-school richting de Kerkstraat dient behouden te blijven;
- het aangezicht van de zijden aan de Raadhuisstraat en de binnenplaats hoeven niet behouden te blijven;
- de binnenzijde van het gebouw mag zodanig gerenoveerd en getransformeerd worden dat voldaan wordt aan de wensen van de uiteindelijke gebruikers. Interieur en interne structuur hoeven niet behouden te blijven;
- de renovatie dient ook te leiden tot een verduurzaming van het gebouw en herstel van achterstallig onderhoud;
- In het onderzoek dient rekening gehouden te worden met de ontwikkeling van enkele wooneenheden aan de zuidkant van het kavel, langs de Raadhuisstraat (conform de in 2020 gepresenteerde visie op het centrumgebied inclusief Aloysius).

Functie

- De ambitie is om met de herinvulling van de Aloysius een positieve impact op het centrum van Losser te hebben, zowel qua uitstraling als qua gebruik en relatie met het omliggende gebied;
- de wens is om door een invulling aan de behoefte en ambitie te voldoen van maatschappelijke en/of (semi-)commerciële partijen, zodat de Aloysiusschool een positieve bijdrage levert aan het “ecosysteem” van Losser;
- een combinatie van functies is wenselijk, zeker als deze elkaar onderling versterken.

Financieel

- Noodzakelijke investeringen dienen in beeld te worden gebracht en op een passende manier van dekking te worden voorzien;
- een exploitatiebeeld (kosten versus opbrengsten, bijvoorbeeld uit huur) is een onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.



3 Karakteristiek Aloysius-locatie

3.1 Kavel en omgeving

De Aloysiusschool ligt in het hart van het centrum van Losser. Het kavel waarop de Aloysiusschool staat, is min of meer driehoeksvormig en ligt ingeklemd tussen de Kerkstraat aan de noordoostzijde, de Raadhuisstraat aan de zuidoostzijde en (achter een lint van woningen en commerciële gebouwen) aan de Gronausestraat aan de westzijde.

De school zelf is in een oost-westlijn gesitueerd en rechthoekig van vorm, met een hoofdingang halverwege het gebouw, gericht naar het noorden richting de Kerkstraat. Voor de ingang, langs de Kerkstraat, staan enkele karakteristieke kastanje / eikenbomen. Aan de zuidkant van het pand komt een 2^e ingang uit op een binnenplaats, die vroeger dienst deed als schoolplein. Aan de noordzijde van het pand ligt momenteel een parkeerplaats met circa 20 plekken.

De kavel heeft een oppervlakte van grofweg 3.750m². De school zelf heeft een oppervlakte van circa 750m² gebouwd oppervlak.

Figuur 3.1 Situering Aloysiusschool



Bron: Google Maps



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING
Bureaulijceconomisch Advies
& Procesmanagement

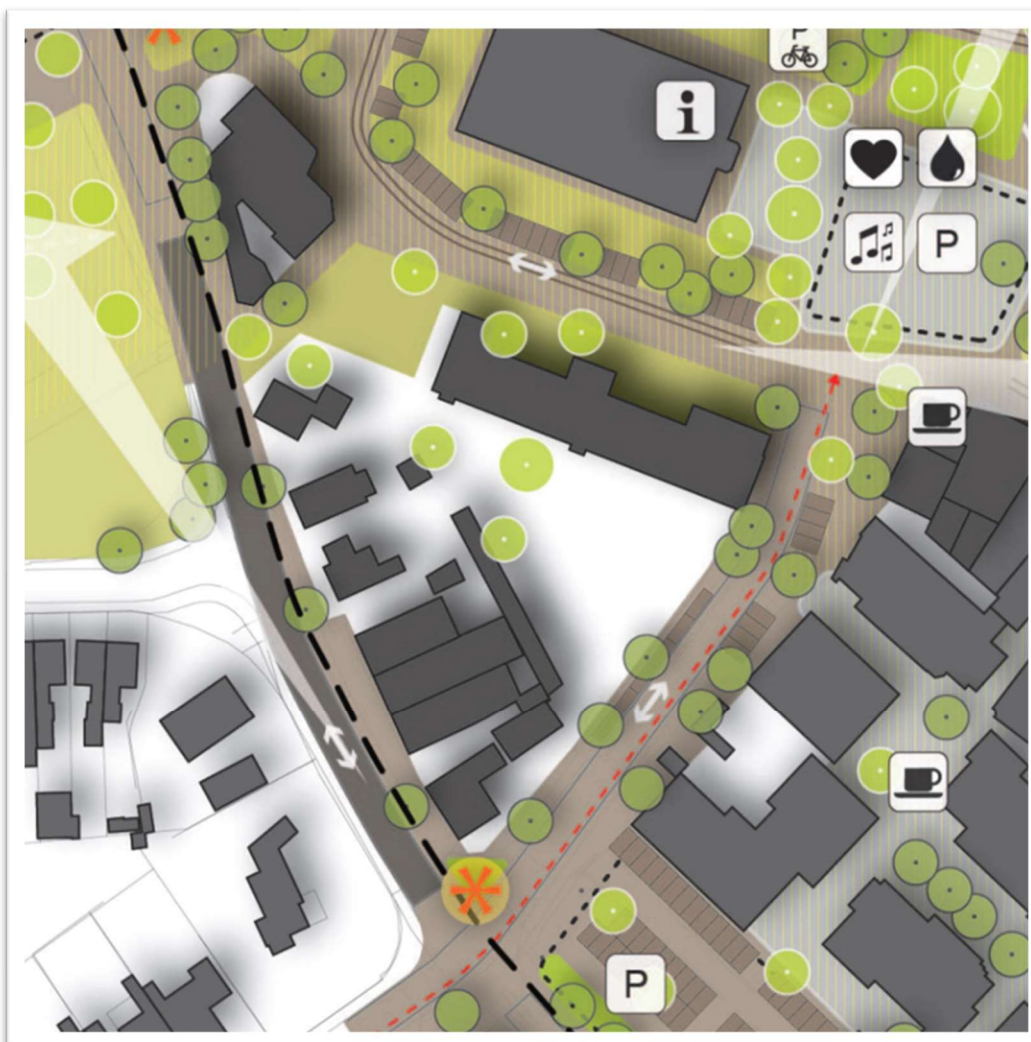
3.2 Omgeving

De Aloysiusschool ligt zeer centraal in Losser, pal naast het gemeentehuis en aan de zuidwestzijde van het Raadhuisplein. De oostzijde (kopse kant van het gebouw) aan de Raadhuisstraat is gericht naar de entree van De Brink, één van de belangrijkste winkelstraten in Losser.

De westzijde van het kavel van de Aloysius grenst aan het pand van (nood)slachterij Luijerink, waarvan de milieucontour (geur) een beperking aan het pand oplegt voor wat betreft woningbouw voor een deel van de totale Aloysius-kavel.

De zuid-zuid/westzijde van het kavel grenst aan de bebouwing aan de Gronausestraat. Hierbij is het belangrijk te vermelden dat het hier deels gaat om particulier eigendom, maar deels ook om gemeentelijk bezit, namelijk de panden Gronausestraat 9 en 9a. In het pand Gronausestraat 9a is kringloopbedrijf De Beurs gevestigd, één van de partijen met wie is gesproken in de gespreksronde (zie hoofdstuk 4).

Figuur 3.2: Plangebied Aloysiuslocatie



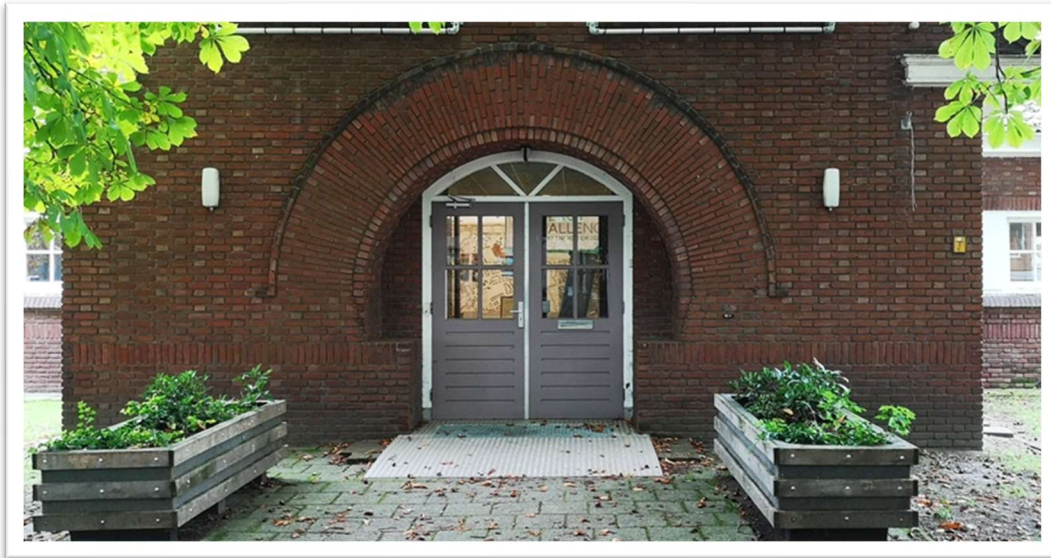
Bron: Parapluplan centrum Losser



3.2 Bouwkundige situatie

De school in zijn huidige vorm heeft een oppervlakte van circa 750m² vloeroppervlak. Bij de bouw in 1929, is een gebouw neergezet met in totaal 7 klaslokalen, bereikbaar via een centrale gang over de gehele breedte van het pand. De vooringang en achteringang zijn precies in het midden gesitueerd.

Figuur 3.3 Karakteristieke entree Aloysius



Gedurende het bestaan van de school heeft op enig moment een herindeling en verbouw plaatsgevonden, waarbij de oostelijkste twee lokalen hebben plaatsgemaakt voor een gymzaal en waarbij het eerste lokaal rechts van de vooringang bij de hal is betrokken, om tot een grotere centrale ruimte te komen. Op dat moment is de actuele structuur ontstaan, met daarin:

- een centrale hal waarop voor- en achteringang uitkomen van circa 100m²;
- twee klaslokalen van circa 50m² en een gymzaal van circa 100m² in de linkervleugel (oostzijde);
- twee klaslokalen van circa 50m² een kleine vergaderruimte in de rechtervleugel (westzijde);
- een toiletgroep in beide vleugels.



Figuur 3: Binnenplaats Aloysiusschool



Daarnaast is nagenoeg de gehele school (exclusief de gymzaal) voorzien van een grote zolderruimte, bereikbaar via een trap in de centrale hal. Het overgrote deel van deze zolder is begaanbaar en hoger dan 1,50meter, waardoor deze goed toegankelijk is. Tot slot is er nog sprake van een kleinere kelder, ongeveer met de oppervlakte van de centrale hal. Het gebouw is constructief in goede staat, maar er is op diverse plaatsen sprake achterstallig onderhoud. Daarnaast is het pand slecht geïsoleerd (ramen van enkel glas, geen spouwmuur of dakisolatie) en niet tot nauwelijks verduurzaamd.



4 Gespreksronde potentiële gebruikers

4.1 Algemeen

Ten bate van het haalbaarheidsonderzoek is in totaal met 14 verschillende partijen gesproken, om te bepalen of, en zo ja welke, ambities zij hebben in de Aloysius-school. Het overgrote deel van deze partijen bevindt zich in, of is gelieerd aan, de cultureel-maatschappelijke sector. De enige uitzondering is het bedrijf CTS (zie verderop in dit hoofdstuk).

Met elke geïnteresseerde partij is gesproken over hun situaties, ambitie en wensen aan de hand van een vragenlijst. In die vragenlijst komen onder andere de volgende punten aan de orde:

- waarom de partij geïnteresseerd is in de Aloysius-locatie;
- op welke termijn de (huisvestings- of gebruiks-)behoefte speelt en of deze tijdelijk of structureel is;
- in hoeverre de relatie met het centrum voor hen van belang is en zo ja op welke manier;
- wat hun programma van wensen/eisen is (o.a. gewenst en minimum oppervlak, aard van de in te richten ruimtes, inrichtingsvereisten, aanvullende wensen);
- wat de beoogde gebruiksintensiteit/gebruiksfrequentie is;
- of de mogelijkheid tot dubbelgebruik met andere partijen een optie is;
- of er, bij verhuizing naar Aloysius een achterblijvende locatie is en wat het perspectief van die plek is;
- welk huurniveau voor de partij haalbaar is om de exploitatie- en investeringskosten te dekken.

4.2 Weergave gesprekken

In deze paragraaf gaan we kort en bondig in op enkele van de gesprekken, specifiek die gesprekken die hebben geleid tot een positieve reactie en de in de volgende hoofdstukken ontwikkelde scenario's. Op deze plek gaan we specifiek in op:

- Gesprek Kringloopwinkel De Beurs
- Gesprekken diverse toneel- en muziekverenigingen
- Gesprek Lossers Kunstcollectief
- Gesprek Stichting Fundament
- Gesprek Confidencus
- Gesprek Historische Kring Losser
- Gesprek CTS

In paragraaf 4.3 gaan we daarnaast kort in op enkele andere ideeën die tijdens de gespreksronde zijn aangereikt, soms voor de Aloysius, soms voor locaties elders. Deze andere ideeën vallen niet direct binnen de scope van het haalbaarheidsonderzoek en hebben in eerste instantie geen plek gekregen binnen de scenario's; desalniettemin willen we ze in dit onderzoek niet onvermeld laten.



Kringloopwinkel De Beurs

Kringloopbedrijf De Beurs is een regionaal kringloopbedrijf dat sinds 1982 bestaat. De eerste vestiging van het bedrijf is ontstaan in Oldenzaal en daar is nu ook het hoofdkantoor en de grootste winkel gevestigd. Naast Oldenzaal heeft De Beurs vestigingen in Losser, Tubbergen en Denekamp.

De huidige vestiging van De Beurs in Losser bevindt zich in een klein pand (gemeentelijk eigendom) aan de Gronausestraat 9, dat grenst aan de westzijde van de Aloysius-locatie. De huidige vestiging heeft een oppervlakte van minder dan 100m² en is daarmee veruit de kleinste locatie van De Beurs. Ter vergelijking: de winkel in Tubbergen heeft een oppervlakte van 450m² en de hoofdvestiging in Oldenzaal zelfs 1.200m². De huidige winkel functioneert eigenlijk niet als een volwaardige kringloop: er is geen inbrengmogelijkheid, waardoor alle aangeboden spullen van andere locaties worden ingebracht. In Losser is er dan ook een duidelijke ambitie voor een grotere winkel.

De Beurs heeft een sociaal-maatschappelijke focus: naast reparatie en verwerking hergebruik (de primaire rol van een kringloopwinkel), en daarmee een bijdrage aan de circulaire economie en de klimaatopgave, is er in de personeelsbezetting ook veel aandacht voor vrijwilligers, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, herintreders en integratieprojecten.

De Beurs ziet de Aloysius als een ideale plek voor een nieuwe, betere en grotere kringloopwinkel. Potentieel zou De Beurs de gehele school kunnen benutten, maar het bedrijf zou ook goed uit de voeten kunnen met een oppervlakte van 400-450m². Daarbij is in het gesprek nadrukkelijk gekeken naar de zijde van de sporthal, waar in dat geval wellicht een nieuwe entree gecreëerd kan worden. Met deze ingreep ontstaat een nieuwe ingang en relatie met De Brink, zodat de school ook beter betrokken kan worden bij het winkelgebied van Losser. Wellicht kan de zolder gedeeltelijk benut worden als opslagruimte of eventueel werkruimte, maar dan moet er zeer waarschijnlijk wel een lift aangebracht worden of minimaal een functionele opgang.

Een belangrijke voorwaarde voor De Beurs is het kunnen benutten van (een significant deel) van de buitenruimte van de Aloysius (het schoolplein). Een buitenruimte is nodig voor de aanvoer en afvoer van voorraad, het sorteren van ingebrachte spullen en dergelijke. Zonder deze buitenruimte kan De Beurs feitelijk niet opereren. Deze ruimte zou aan de zuidwestzijde gepositioneerd kunnen worden. De gewenste rijroute zou in dat geval zijn: vanaf de oprit Raadhuisstraat, over de binnenplaats naar de noordzijde, met een uitrit via de huidige parkeerplaats aan de Kerkstraat.

De Beurs staat nadrukkelijk open voor het samenwerken met andere partijen bij herinvulling. Zo doen zij in Oldenzaal ervaring op met het exploiteren van een horecapunt en zien zij mogelijkheden voor gezamenlijke catering, beheer, exposities, werkruimtes, etc.

Voor een potentiële gebruiksoppervlakte kan een semi-commerciële huurprijs worden geboden van €65-€85 per m² bij huur van circa 400-450m². Semi-commerciële tarieven worden ook op andere locaties betaald.

Overigens wenst De Beurs in deze situatie ook een voortzetting van de huur van het huidige pand aan de Gronausestraat 9a, ten bate van sortering en verwerking.



Toneel- en muziekverenigingen

Losser heeft een rijk verenigingsleven, niet in de laatste plaats op het gebied van muziek, zang en toneel. Deze verenigingen beschikken in sommige gevallen over een eigen clubhuis, maar zijn in andere gevallen afhankelijk van ruimtes die aangeboden worden in schoolgebouwen of op andere maatschappelijke locaties. De afgelopen jaren zijn er diverse signalen door enkele van deze verenigingen afgegeven dat er een grote behoefte is aan aanvullende culturele faciliteiten in Losser. Deze geluiden zijn één van de redenen tot het doen van het voorliggend haalbaarheidsonderzoek.

In de voorbereiding is met vertegenwoordigers van verschillende culturele verenigingen en/of koepelorganisaties gesproken:

- De Losserse Muziek Federatie (LMF), een koepel voor de diverse muziekverenigingen;
- Toneelvereniging De Rommelpot;
- Concertvereniging Sempre Crescendo;
- Martinikoor Losser.

NB. De Rommelpot en Sempre Crescendo spraken ook namens onder andere de Mariavlucht Losser en het Accordeonorkest Losser.

Uit de gesprekken met de verenigingen komt een helder beeld naar voren, waarin feitelijk alle partijen aangeven dat er in Losser dringende behoefte is aan een **theaterzaal/uitvoeringsruimte met podiumfunctie van middelgrote omvang (250-300 stoelen)**. Deze functie lijkt node te worden gemist in Losser, sinds het verdwijnen van de muziekschool in Losser. Alternatieven, zoals in de openlucht (openluchttheater), kerken, sporthal, voorzieningen in nabijgelegen dorpen, of in het Twents Carmel College worden nu benut, maar zijn om meerdere redenen niet optimaal (zoals weersomstandigheden, geschiktheid, beschikbaarheid). Enkele verenigingen, met name toneelvereniging De Rommelpot, geeft aan dat zij nu feitelijk geen optredens kunnen verzorgen. Het ontbreken van een zaal geeft daarmee een groot risico voor het voortbestaan van deze vereniging. Andere verenigingen stellen dat ze hun uitvoeringen nog wel kunnen houden, maar dat een theaterzaal in de Aloysiusschool een zeer grote verbetering van de huidige situatie zou betekenen. De aanwezigheid van een zaal geeft organisatorische rust, daagt verenigingen uit om nieuwe concepten/voorstellingen te ontwikkelen en is belangrijk voor de aanwas van nieuwe leden.

Uiteraard hoeft de zaal niet enkel gebruikt te worden voor toneel- en muziekvoorstellingen. Deze kan ook zonder meer ingezet worden voor repetities, vergaderingen en bijeenkomsten door bedrijven of particulieren.

De behoefte laat zich samenvatten in de volgende elementen:

- Een zaal c.q. theaterruimte, die ruimte biedt aan 250-300 stoelen;
- een podium, inclusief licht en geluidsinstallatie en coulissen;
- indicatief houden wij daarbij, op basis van referenties¹ rekening met een oppervlakte van 400m²;
- een opslagruimte voor decorstukken, muziekinstrumenten en ander ondersteunend materiaal. Daarbij geldt dat met name voor toneelvereniging De Rommelpot wellicht een compact bijgebouw noodzakelijk is om grote decorstukken in op te bergen;
- een entree en garderobe, bij grote voorkeur met horecagelegenheid, zodat er tijdens voorstellingen een mogelijkheid is om het publiek met een drankje te faciliteren.

¹ Zoals Theater Carrousel in Ommen



Een aantal verenigingen heeft onderling een minimale bezetting van de zaal in beeld gebracht. Een bezetting van 40-50 avonden, verspreid over toneelvereniging, muziekverenigingen, koren en diverse andere partijen lijkt zonder meer haalbaar. Dit staat nog los van partijen die nu nog niet in beeld zijn.

Aanvullend zoekt met name Toneelvereniging De Rommelpot een eigen vergader- en oefenruimte, die idealiter aansluitend aan de zaal (indicatief 30-50m²). De huidige oefenruimte, aan de Markeweg in het gebouw van Columbus Junior heeft volgens De Rommelpot weinig perspectief: de huur is te hoog (commercieel tarief) en de Rommelpot vreest op korte of middellange termijn plaats te moeten maken voor uitbreiding van Columbus Junior. Een nieuwe vergaderruimte is dan ook zeer gewenst. Eventueel is dubbelgebruik een mogelijkheid.

Op basis van bovenstaande behoefte, gebruik en bezetting, schatten wij in dat een huuropbrengst van theaterzaal en oefenruimte van minimaal €15.000 haalbaar moet zijn.

Gesprek Stichting Fundament

Stichting Fundament is de koepelorganisatie in Losser die in hoofdzaak drie taken uitvoert in de gemeente: 1) exploitatie en beheer van de bibliotheek in het gemeentehuis van Losser, 2) muziek- en danslessen, 3) sociaal werk, specifiek jongeren- en ouderenwerk.

In gesprek met Stichting Fundament is benoemd dat de Aloysiusschool potentieel in een behoefte kan voorzien, met name voor het jongeren- en jeugdwerk. Voor de inzet op dit thema ontbreekt momenteel namelijk een vaste locatie als basis. In de huidige situatie worden er activiteiten georganiseerd op allerlei locaties, zoals het Twents Carmelcollege, het Lossers Hoes, Studio 15 in Almelo, in de openlucht, etc. In dit verband heeft het sluiten van de muziekschool voor Fundament ertoe geleid dat een gebruikslocatie weg is gevallen, met name voor optredens en activiteiten.

Voor de zichtbaarheid, stabiliteit en vooral op de aantrekkingskracht voor jongeren zou het voor Fundament zeer gewenst zijn als zij één of bij voorkeur meerdere ruimtes zouden kunnen invullen ten bate van het jongeren- en jeugdwerk. In het ideaalscenario wordt daarbij invulling gegeven aan de volgende componenten:

- Een multifunctionele ruimte voor activiteiten en workshops, onder andere het zgn. Funlab (workshops, proefjes, creatieve middagen).
- Een 'jeugdhonk' waar jongeren, deels onder begeleiding, elkaar op kunnen zoeken en een vaste basis kunnen vinden voor gesprekken, samenzijn, spelletjes doen. Een 'huiskamer', zeker voor hen in moeilijke thuissituaties;
- Een buitenruimte, waar jongeren zich kunnen vermaken en waar sportactiviteiten kunnen worden georganiseerd.

Wanneer bovenstaande behoeften naar de Aloysiusschool worden vertaald, zou dit betekenen dat Fundament graag minimaal één lokaal in zou willen vullen als multifunctionele ruimte (mogelijk in dubbelgebruik) en een jeugdhonk. Dit jeugdhonk kan eigenlijk niet multifunctioneel gebruikt worden, omdat jongeren de mogelijkheid moeten hebben dit hun 'thuis' te maken, met posters, meubels, etc. Wellicht zou de zolder van de Aloysius hierbij een optie zijn. Tot slot ziet Fundament de binnenplaats van Aloysius als een hele mooie ruimte voor een buitenspeelplaats.



Stichting Fundament wordt volledig gesubsidieerd door de gemeente Losser en andere partijen. Een huursom cq. financiële vergoeding is daarom feitelijk niet haalbaar. Fundament geeft aan dat dit een kwestie is van 'vestzak-broekzak': als een huursom is vereist, dient deze terug te komen in de subsidie van de gemeente.

NB. Afhankelijk van de organisatievorm bij definitieve herinvulling van de Aloysiusschool kan een huursom desalniettemin aan de orde zijn, bijvoorbeeld wanneer het beheer via een separate stichting wordt georganiseerd.

Gesprek Confidencus

De Confidencus-groep is een sociale onderneming in Oost-Twente, met vestigingen onder andere in Enschede en Losser. De activiteiten van Confidencus richten zich op het inzetten van mensen met de afstand tot de arbeidsmarkt (doelgroepen) in commerciële en semi-commerciële activiteiten. Een belangrijke markt voor Confidencus is inpakwerk voor producenten en webshops. Ook in Losser vinden deze inpakactiviteiten plaats en binnenkort opent Confidencus in Losser een tweede vestiging. Bij Confidencus zijn in totaal circa 120 mensen in dienst, waarvan circa de helft tot een doelgroep behoort, de overige werknemers hebben een 'reguliere' arbeidsplaats.

De Zaak van Losser

De gemeente Losser heeft al in een eerste stadium contact gehad met onder andere Confidencus, om verkennen of een sociaal-maatschappelijk cluster, met als werktitel 'De Zaak van Losser'¹ een goede toevoeging zou kunnen zijn aan (het centrum van) Losser.

In 'De Zaak van Losser' zouden sociale ondernemingen zoals een kringloop, Confidencus en andere faciliteiten samen kunnen komen, om zo een centrale ontmoetings- en werkplek te creëren, waar maatschappelijke- en sociale meerwaarde en centrumfuncties samenkomen. Doel is om een plek te creëren waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans krijgen en die tegelijkertijd voor inwoners en ondernemers van Losser een meerwaarde heeft, omdat zij er kunnen kopen, diensten kunnen afnemen, van horeca gebruik kunnen maken, etc.

In dit haalbaarheidsonderzoek hebben we de Zaak van Losser niet als integraal concept benaderd, maar hebben enkele van de meest kansrijke en concrete ideeën verder uitgediept. In de herinvulling zou uiteindelijk daarmee een Zaak van Losser, eventueel in een alternatieve opzet, tot één van de scenario's kunnen behoren.

Confidencus heeft een idee om in de Aloysiusschool een horecaconcept te ontwikkelen, dat een ontmoetingsplek cq. centrumfunctie combineert met een plek waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans krijgen zich in te zetten op een leuke, maar arbeidsmatig beschermde plek. Daarbij is de sterke wens om dit te combineren met een kleinschalige stadsbrouwerij.

Concreter is gesproken over de volgende elementen:



- Een brasserie in de Aloysius, met een oppervlakte van circa 100m², geëxploiteerd door Confidencus, met een personele bezetting van enkele professionals aangevuld met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Deze brasserie is separaat te bezoeken als (dag)horeca-concept maar kan uiteraard ook ingezet worden bij andere functies in de toekomstige Aloysius, zoals een mogelijke theaterzaal
- Een kleinschalige stadsbrouwerij, waar lokaal ambachtelijk bier geproduceerd wordt door een klein team van professionals en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. De brouwmiddelen ('brouwstraat') zijn reeds in bezit bij Confidencus. Het idee van Confidencus is enerzijds om te brouwen voor de brasserie, wellicht inclusief het organiseren van een rondleiding of brouw-workshop. Anderzijds zou Confidencus ook graag de verbinding met de lokale horeca opzoeken, om onder 'private label' unieke bieren te brouwen voor horecabedrijven.

Voor het concept van een brasserie met stadsbrouwerij is 250-300m² noodzakelijk, met als aanvullende voorwaarde een brede achteringang in verband met de toelevering van materiaal.

Confidencus heeft aangegeven om op basis van bovenstaande concept een marktconforme huurprijs te kunnen betalen van €40 - €60 per m² per jaar.

Gesprek Lossers Kunstcollectief

Het Lossers Kunstcollectief is een vereniging voor amateurkunstenaars in de gemeente Losser. Het collectief bestaat momenteel uit 70 leden en is de afgelopen jaren behoorlijk gegroeid. De kunstenaars werken in uiteenlopende uitingsvormen, zoals beeldende kunst, keramiek, glas-in-lood en fotografie.

Het collectief is momenteel gevestigd in een ruimte naast/aan kinderopvang "Columbus Junior" aan de Markeweg. Sinds de overname van het schoolgebouw door deze kinderopvang zie het Lossers Kunstcollectief weinig perspectief op deze locatie. Enerzijds komt dit doordat het collectief vreest dat, bij groei van de kinderopvang, het collectief een huuropzegging krijgt. Anderzijds is de huidige huur, van €400 per maand moeilijk op te brengen voor de vereniging. De leden van de vereniging betalen namelijk een beperkte bijdrage, op basis van het uitgangspunt van een laagdrempelige vereniging.

Het Kunstcollectief heeft een grote behoefte definitief te verhuizen naar de Aloysiusschool en zou daar graag twee klaslokalen van de Aloysiusschool benutten: één 'tekenlokaal', dat in hun mening ook prima in dubbelgebruik met andere partijen benut kan worden en één ruimte met meer materiaal (voor keramiek, glas-in-lood e.d.) waar dubbelgebruik onmogelijk is. Daarnaast geeft het collectief behoefte te hebben aan een kleine ruimte (8-10m²) die afsluitbaar is en waar een keramiek-oven en een zuurkast geplaatst kan worden, inclusief afzuiging.

Voor het Kunstcollectief is een verhuizing naar Aloysius naar eigen zeggen ook goed, omdat het de werkzaamheden zichtbaar maakt in het centrum en daarmee geïnteresseerden in aanraking brengt met kunst en het creëren van kunst. Ook geeft het collectief aan erg open te staan voor samenwerking met andere potentiële gebruikers van de school, bijvoorbeeld door het geven of faciliteren van workshops.



Het Kunstcollectief geeft aan een huur op te kunnen brengen van circa €3.000 - €3.500 per jaar. Op basis van 2 lokalen van in totaal 100m² komt dit neer op €30 - €35 per m² per jaar.

Gesprek Historische Kring Losser

De Stichting Historische Kring Losser is op zoek naar goede ruimtes voor haar vergaderingen en presentaties. Momenteel wordt gebruik gemaakt van een ruimte in het Lossers Hoes en van lokale horecagelegenheden. Vanuit de wens om een goede zaal met daaraan gekoppeld een goede vergaderlocatie heeft de Historische Kring haar oog laten vallen op de Aloysiusschool.

De inpassing van de Historische Kring kan in gezamenlijkheid met meerdere andere functies. De historische Kring is in staat om semi commerciële tarieven te betalen voor de ruimten waar zij gebruik van maken.

Gesprek CTS

Clinical Trial Service is een bedrijf uit Losser, gevestigd aan de Gronausestraat 98. Gedurende de afgelopen periode zijn enkele gesprekken met CTS gevoerd over de problemen waarmee het bedrijf momenteel kampt en met de grote wens vanuit de directie om de Aloysiusschool te mogen kopen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf. CTS is een internationaal werkend bedrijf opgericht in 1993. De expertise van het bedrijf is gelegen in full service dienstverlening bij medisch-wetenschappelijk onderzoek. CTS is dringend op zoek naar meer ruimte voor het bedrijf in een pand met uitstraling en karakter. De CEO van het bedrijf komt van oorsprong uit Losser en wil graag CTS in Losser verder uitbouwen. Als er geen passende locatie met een eigen uitstraling gevonden kan worden dan overweegt het bedrijf een verplaatsing naar Enschede of Oldenzaal.

De wens van CTS is om de gehele Aloysiusschool van de Gemeente aan te kopen en zeer fors te gaan renoveren. Een investering van € 500.000,-- is genoemd als een inschatting van de renovatieopgave. Bij voorkeur wenst CTS het gehele pand in te vullen en te benutten voor het bedrijf, maar er is een mogelijkheid om een deel van de school in te zetten en te benutten voor overige functies. Het is een optie om het voormalige gymlokaal met een eigen entree te benutten voor bijvoorbeeld een culturele of \functie, zoals het Lossers kunstcollectief. Eveneens bestaat de mogelijkheid om één lokaal overdag te benutten voor een vergaderplek voor CTS en 's avonds als vergaderlocatie voor een culturele of maatschappelijke instelling.

CTS is in staat en bereid om het pand van de Gemeente aan te kopen en fors te renoveren. De Aloysiusschool zou verkocht kunnen worden voor een nader te bepalen bedrag. CTS heeft geen bedenkingen bij de realisatie van de wooneenheden op de Aloysiuslocatie aan de zijde van de Raadhuisstraat. Bij een eventuele verkoop zal dit ook contractueel worden vastgelegd.



4.3 Overige opbrengst

De in 4.2 beschreven gesprekken hebben concreet geleid tot de scenario's zoals beschreven in hoofdstuk 5 en verder. Daarnaast zijn er nog partijen gesproken die ofwel niet geïnteresseerd waren in de Aloysiusschool (een voorbeeld is de Videokring Losser), ofwel waarvan de ideeën buiten de opdracht voor dit haalbaarheidsonderzoek vallen. Deze ideeën, hoewel deze geen verdere consequentie hebben voor de ontwikkeling van de scenario's, willen we niet onvermeld laten en geven we daarom hieronder weer.

De Aloysius als locatie voor een intensieve centrumontwikkeling

In een gesprek met inwoner dhr. H. Bloemen is door hem een perspectief geschetst van de Aloysius als intensief ontwikkelde centrumlocatie, als tegenhanger van het idee van herinvulling van de bestaande school. In de opinie van dhr. Bloemen is de Aloysiuslocatie dermate centraal gelegen dat een ambitieus herontwikkelingsproject gepast is, ook al omdat dergelijke structuurversterkende kansen voor een dorp zeer zelden voorhanden zijn. In hoofdlijnen wordt door dhr. Bloemen het volgende perspectief geschetst:

- De herontwikkeling van de school tot (indicatief) 15-20 appartementen, met als doelgroep een mix van starters en senioren.
- Sloop van de huidige gymzaal en ontwikkeling van een hotel, met in de plint enkele commerciële units, gericht op de Raadhuisstraat en richting De Brink. Deze units kunnen bijvoorbeeld ingevuld worden met dienstverlenende bedrijven.
- Nieuwbouw van een theaterzaal op de huidige binnenplaats, met een oppervlakte geschikt voor 200-300 zitplaatsen.

De bouwkundige, stedenbouwkundige maar zeker ook programmatische effecten van deze ontwikkeling hebben significant andere uitgangspunten dan het voorliggende haalbaarheidsonderzoek, dat de focus legt op invulling van het bestaande gebouw. Om deze reden wordt op de haalbaarheid en wenselijkheid van de visie van dhr. Bloemen op deze plek niet verder ingegaan.

Een theaterzaal op een locatie elders in het centrum van Losser

Zoals uit de gespreksverslagen en de scenario's te lezen is, is de ruimtebehoefte van partijen groter dan de beschikbare ruimte van de Aloysiusschool. Door enkele gesprekspartners is deze situatie onderkend en is als suggestie aangedragen, om één van de functies waar behoefte aan is, namelijk een theaterzaal, elders te realiseren. Een realisatie van een theaterzaal elders zorgt dat een belangrijke behoefte wordt ingevuld, terwijl de school benut kan worden voor het voorzien in andere ruimtebehoeften.

Concreet zijn twee locaties benoemd:

- Hotel Marktzicht, al dan niet in herontwikkelde vorm.
- De ruimte ten noorden van het gemeentehuis, nu ingericht als groene zone met een vijver.

In dit haalbaarheidsonderzoek is niet nader op deze locaties ingegaan. Indien een verkenning van de haalbaarheid van ontwikkeling van een zaal op deze locaties als wenselijk wordt geacht, zal deze wellicht binnen het traject van uitvoering van het centrumplan Losser plaats kunnen vinden.



5 Scenariostudie

5.1 Van ideeën naar scenario's

Uit de verschillende gesprekken die gevoerd zijn in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek kunnen we op deze plaats reeds enkele tussentijdse conclusies trekken:

- Er is een **duidelijke behoefte** bij verschillende partijen om de Aloysius-locatie te benutten;
- De door de gesproken organisaties benoemde concepten zijn **zeer divers**. In een aantal gevallen lijken **combinaties** goed mogelijk en is onderlinge versterking haalbaar maar in een aantal andere situaties **sluiten invullingen elkaar uit**.
- De oppervlakte van Aloysius, zowel van het bestaande gebouw als van de totale kavel, is **te klein om alle initiatieven te huisvesten**.
- De **investeringen** die noodzakelijk zijn om specifieke concepten te huisvesten, maar ook de potentiële bijdrage in de **exploitatie** ('huuropbrengst') is divers.

Bovenstaande tussentijdse conclusies leiden ertoe dat het noodzakelijk is verschillende scenario's in beeld te brengen en deze te beoordelen op verschillende aspecten. In dit hoofdstuk worden een aantal scenario's beschreven, waarin verschillende invullingen door stakeholders zo goed mogelijk gecombineerd zijn in een realiseerbaar totaalconcept. In deze fase hebben we daarbij gelet op:

- Haalbaarheid qua oppervlakte (welke invullingen passen bij elkaar qua maatvoering?)
- Uitsluitbaarheid: indien initiatieven onverenigbaar zijn, kunnen deze niet in een variant bijeen worden gebracht.
- Conceptuele samenhang: zijn er initiatieven bijeen te brengen die goed samengaan, omdat ze elkaar goed 'verdragen' of, nog beter, elkaar onderling versterken?

Bovenstaande gedachtegang leidt ertoe dat we in dit hoofdstuk 4 scenario's presenteren (inclusief één sub-scenario), elk met hun eigen invulling. Per scenario brengen we enkele aandachtspunten in beeld. In hoofdstuk 6 werken we de financiële consequentie van deze scenario's uit en in hoofdstuk 7 presenteren we een beoordelingsmatrix uit die ondersteunend is voor het opinievormende en besluitvormend proces.

De scenario's zijn als volgt:

1. Een culturele functie (theaterzaal) gecombineerd met een compact horecapunt en een semi-commerciële functie (kringloopwinkel);
2. Een semi-commerciële functie (kringloopwinkel), gecombineerd met een compact horecapunt en maatschappelijke functies;
3. Een culturele functie (theaterzaal) gecombineerd met maatschappelijke functies en een compact horecapunt;
 - a. Een variant 3a, met een theaterzaal en maatschappelijke functies met een groter horecapunt inclusief en stadsbrouwerij
4. Een commerciële functie (CTS) gecombineerd met maatschappelijke functies.



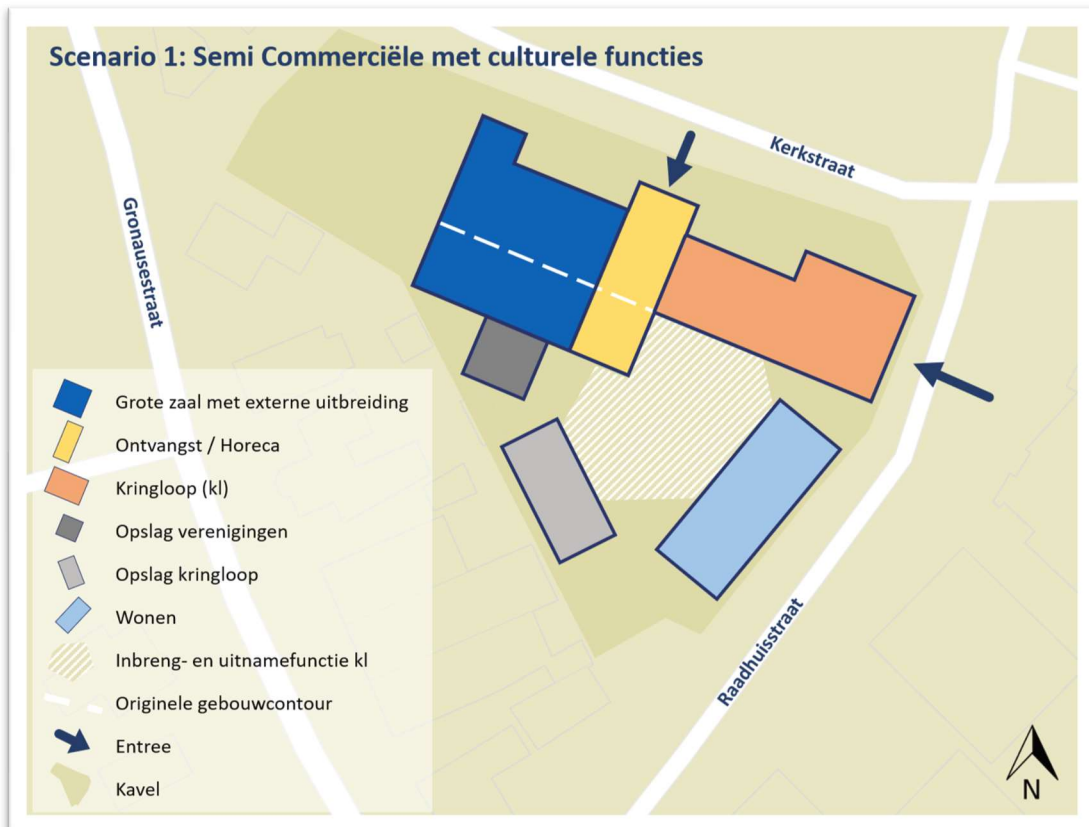
NB. Het mag duidelijk zijn dat deze lijst scenario's niet uitputtend is: het aantal mogelijke combinaties is daarvoor te groot. Er is gekozen voor enkele realistische varianten, die voldoende breed de diverse richtingen in beeld brengen. Er zijn combinaties die wij niet verder uitgewerkt hebben. Wij menen echter dat uit het bestuderen van de hier benoemde scenario's voldoende duidelijk wordt welke aanvullende varianten nog denkbaar zijn en welke varianten op voorhand onhaalbaar zijn.

5.2 Scenario's

1. Theaterzaal met kringloopwinkel en horeca

In dit eerste scenario combineren we de behoefte van Kringloopbedrijf de Beurs en de behoefte van muziek- en toneelverenigingen naar een theaterzaal. Dit wordt in figuur 5.1 in beeld gebracht.

Figuur 5.1 Scenario 1



Bron: BRDG Advies

- In dit scenario wordt de kringloopwinkel, met een oppervlakte van circa 400-450m² aan de oostzijde gepositioneerd, in de oude sportzaal, met een (nieuw te creëren) eigen ingang aan de zijde van de Raadhuisstraat. De klaslokalen en gang aan deze zijde van de school worden gesloopt en aan deze ruimte toegevoegd.

- Voor de theaterzaal is een uitbreiding nodig. In dit scenario worden de klaslokalen en de gang aan de oostzijde aan de binnenzijde gesloopt (circa 200m²). Daarnaast wordt de ruimte op de binnenplaats uitgebreid met circa 200m², zodat er in totaliteit een theaterzaal met podium ontstaat van circa 400m².
- De huidige entree kan qua structuur behouden blijven en ingevuld worden tot een entree met garderobe en horeca. Hiervoor is circa 160m² beschikbaar, waarvan 80m² door aanbouw in lijn met de theaterzaal. De invulling hiervan kan nader worden verkend. Drie mogelijke varianten:
 - Een horecapunt dat alleen gebruikt wordt in combinatie met de theaterzaal.
 - Een horecapunt ingevuld conform de ambities van Confidencus (brasserie, maar dan zonder genoemde stadsbrouwerij).
 - Een horecapunt geëxploiteerd door kringloopwinkel De Beurs.
- De binnenplaats worden twee functies gebruikt:
 - Een inbreng en uitneemfunctie voor de kringloop;
 - Een opslagruimte voor decorstukken en ander groot materiaal voor het theater

Bij dit scenario vallen nog de volgende opmerkingen te maken:

- De entree van de kringloop aan de oostzijde zorgt voor een goede verbinding met het winkelgebied richting De Brink en Brinkstraat. Dit geeft het gebouw een meer open karakter.
- De plaatsing van de zaal aan de westzijde van het gebouw zorgt dat de eventuele overlast van voorstellingen voor de omliggende woningen beperkt blijft.
- Een horecapunt dat de gehele dag open is heeft een meerwaarde voor de openheid en toegankelijkheid van het gebouw en daarmee voor het centrum.
- De zolder biedt nog kansen voor kleinschalige opslag voor kringloopwinkel en theater. In dat geval zal het noodzakelijk te zijn in één of twee trappenhuisen en/of een lift.
- In dit scenario wordt de buitenruimte door beide functies op een coherente manier benut (namelijk opslag en logistiek).
- In deze combinatie wordt voldaan aan behoeftes van zowel de kringloopwinkel als culturele verenigingen. Het ruimtegebruik is daarbij echter zodanig dat niet meer in aanvullende ruimtes kan worden voorzien. Dit betekent dat een separate vergader- of oefenruimte voor de Rommelpot niet zonder meer een haalbare optie is. Wel is het wellicht mogelijk om de theaterzaal zodanig in te richten, dat met inklapdeuren gewerkt kan worden. Zo kan de zaal in het dagelijks gebruik gesplitst worden en meerdere doelen dienen (zoals vergaderingen, workshops, etc).

Financieel kan in algemene zin het volgende gesteld worden:

- De investeringskosten zijn in dit scenario significant, omdat
 - de gehele binnenruimte moet worden heringericht;
 - een uitbouw gerealiseerd moet worden;
 - geïnvesteerd moet worden in een theaterzaal inclusief faciliteiten;
 - de entree moet worden geupgrade tot een theaterentree en horecapunt;
 - de buitenruimte moet beperkt worden heringericht
 - eventueel moeten trappenhuisen en/of een lift toegevoegd worden.
- De potentiële bijdrage in de exploitatie is redelijk te noemen, omdat:

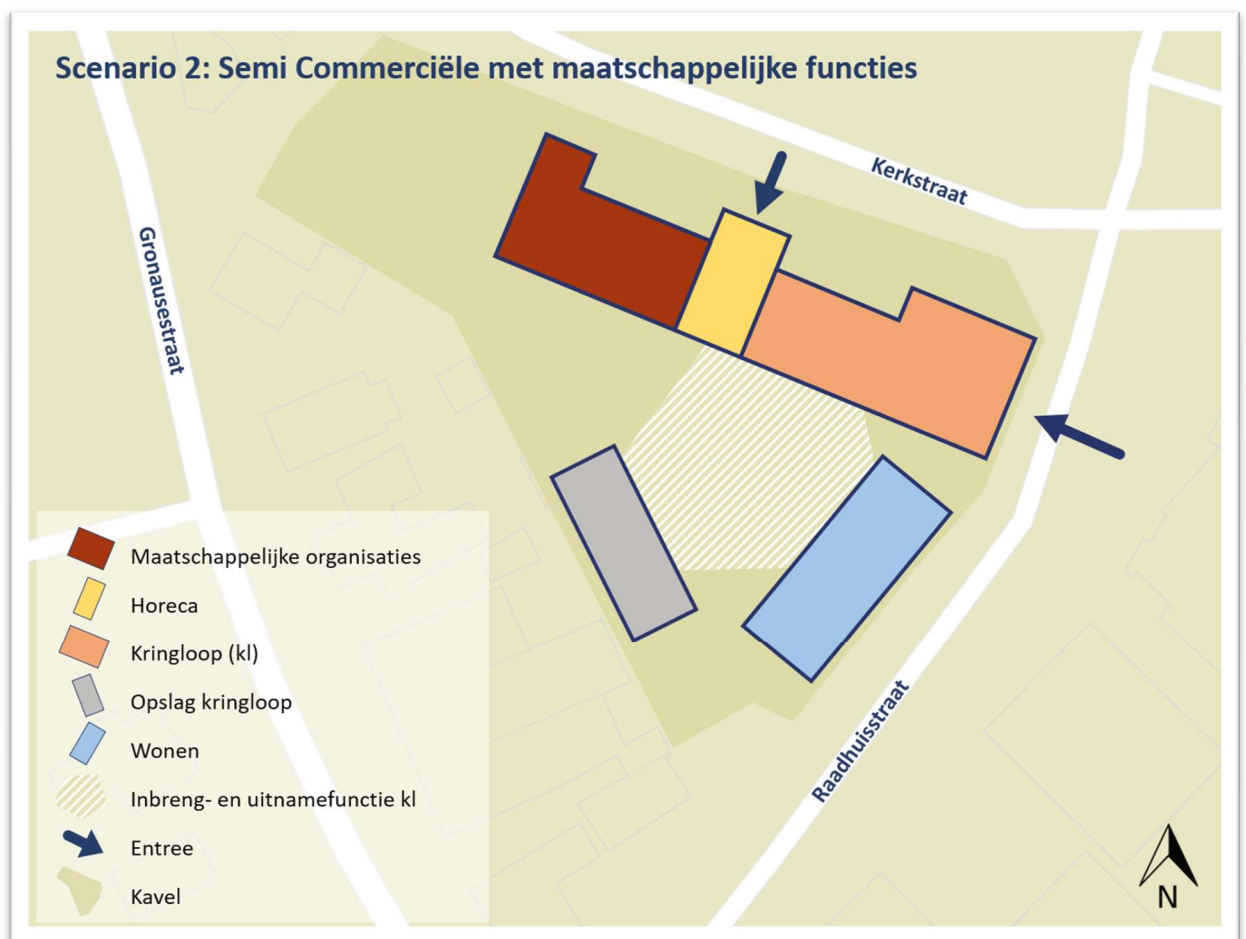


- de kringloop een marktconforme huur kan betalen voor haar te gebruiken meters (uitgangspunt is €80 per m²);
- het horecapunt potentieel marktconform kan worden benut, met als uitgangspunt 50% van het verkoopvloeroppervlak voor €60 per m²;
- de zaal naar verwachting zodanig benut kan worden, dat een gemiddelde opbrengst per m² per jaar van €37,50 haalbaar moet zijn, afhankelijk van de feitelijke benutting en de aanvullende benutting buiten de optredens.

2. Een kringloopwinkel met aanvullende maatschappelijke functies

Ook in scenario twee gaan we uit van plaatsing van de kringloopwinkel aan de oostzijde en gebruiken we de resterende ruimte voor een combinatie van horeca/entree en maatschappelijke functies. Daarmee ontstaat het volgende beeld:

Figuur 5.2: scenario 2



Bron: BRDG Advies

- In dit scenario wordt de kringloopwinkel, met een oppervlakte van circa 400-450m² aan de oostzijde gepositioneerd, in de oude sportzaal, met een (nieuw te creëren) eigen ingang aan de zijde van de Raadhuisstraat. De klaslokalen en gang aan deze zijde van de school worden gesloopt en aan deze ruimte toegevoegd.



- Aan de westzijde blijven twee klaslokalen en de aanvullende ruimte over voor maatschappelijke functies. Daarbij valt concreet te denken aan:
 - Een afsluitbare ruimte voor het Lossers Kunstcollectief
 - Een multifunctionele ruimte die benut kan worden door het Lossers Kunstcollectief, door Stichting Fundament, door de Historische Vereniging Losser en door andere partijen die (incidenteel of regelmatig) een vergadering of bijeenkomst hebben;
- De zolderruimte kan deels benut worden door de Kringloopwinkel voor opslag en deels door Fundament, om een jeugdhonk (huiskamer), met als voordeel dat de jongeren hier relatief veel hun gang kunnen gaan, zonder conflicten met andere gebruikers. Wel is voor deze combinatie de toevoeging van één of twee trappenhuisen en/of een lift noodzakelijk.
- De huidige entree kan qua structuur behouden blijven en ingevuld worden tot een entree met horeca en eventueel een aanvullende multifunctionele ruimte. Hiervoor is 100-150m² beschikbaar. De invulling hiervan kan nader worden verkend. Drie mogelijke varianten:
 - Een situatie waarin enkel een koffie- en theefaciliteit wordt ingericht voor de gebruikers van de ruimten;
 - Een horecapunt ingevuld conform de ambities van Confidencus (brasserie, maar dan zonder genoemde stadsbrouwerij)
 - Een horecapunt geëxploiteerd door kringloopwinkel De Beurs.
- De buitenruimte wordt voor een belangrijk deel in gebruik genomen door de kringloopwinkel voor de inbreng- en uitnamefunctie. Wellicht is nog een beperkte buitenruimte mogelijk ter benutting door Stichting Fundament, maar hier zit wel een onverenigbaarheid in: de benutting van de buitenruimte door de kringloopwinkel gaat niet goed samen met de ambitie voor een buitenspeelplaats door Fundament.

Financieel kan in algemene zin het volgende gesteld worden:

- De investeringskosten zijn in dit scenario middelhoog:
 - de binnenruimte aan de oostzijde moet worden heringericht maar de westzijde kan qua constructie behouden blijven;
 - er hoeft niet uitgebreid te worden;
 - de entree moet worden geupgrade tot een horecapunt, afhankelijk van het ambitieniveau
 - de buitenruimte moet beperkt worden heringericht.
- De potentiële bijdrage in de exploitatie is gemiddeld tot beperkt te noemen, omdat:
 - de kringloop een marktconforme huur kan betalen voor haar te gebruiken meters (uitgangspunt is €80 per m²);
 - het horecapunt potentieel marktconform kan worden benut (met net als in scenario 1 een huurprijs van €60 per m² per jaar voor het benutte verkoopvloeroppervlak), maar mogelijk ook enkel als faciliteit kan dienen;
 - de huuropbrengsten van de maatschappelijke ruimten zeer beperkt zal zijn. Sommige benutters kunnen feitelijk geen huur opbrengen, andere gebruikers een zeer beperkte huur. De opbrengst per m² zal realistischerwijs beperkt blijven tot gemiddeld €20 per m² per jaar voor het.



3. Een theaterzaal met aanvullende maatschappelijke functies en horeca

In een derde scenario combineren we de theaterzaal met enkele ruimtes voor maatschappelijke functies. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 5.3: Scenario 3



Bron: BRDG Advies

- Voor de theaterzaal is een uitbreiding nodig. In dit scenario worden de klaslokalen en de gang aan de oostzijde aan de binnenzijde gesloopt (circa 200m²). Daarnaast wordt de ruimte op de binnenplaats uitgebreid met circa 200m², zodat er in totaliteit een theaterzaal met podium ontstaat van circa 400m².
- De huidige entree kan qua structuur behouden blijven en ingevuld worden tot een entree met garderobe en horeca. Hiervoor is 100-150m² beschikbaar. De invulling hiervan kan nader worden verkend. Drie mogelijke varianten:
 - Een horecapunt dat alleen gebruikt wordt in combinatie met de theaterzaal;
 - Een horecapunt ingevuld conform de ambities van Confidencus (brasserie, maar dan zonder genoemde stadsbrouwerij)
 - Een horecapunt geëxploiteerd door kringloopwinkel De Beurs.
- In dit scenario wordt de oostzijde gebruikt voor maatschappelijke functies van ongeveer 400m². Daarbij betreft het zowel de twee klaslokalen als de gymzaal (inclusief bijbehorende gang). De precieze benutting van deze maatschappelijke ruimten kan nader worden gezien, maar is bijvoorbeeld als volgt:



- Een oefen- en/of vergaderruimte voor o.a. toneelvereniging De Rommelpot en de Historische Vereniging Losser;
- Eén of twee multifunctionele ruimten voor activiteiten van het Losserse Kunstcollectief en stichting Fundament;
- Een ruimte voor een 'jeugdhonk', al is het wellicht optimaler (en interessanter/leuker voor de jongeren zelf) om deze boven op de zolderruimte te creëren;
- De huidige entree kan qua structuur behouden blijven en ingevuld worden tot een entree met horeca en eventueel een aanvullende multifunctionele ruimte. Hiervoor is 100-150m² beschikbaar. De invulling hiervan kan nader worden verkend. Twee mogelijke varianten:
 - Een situatie waarin enkel een koffie- en theefaciliteit wordt ingericht voor de gebruikers van de ruimten;
 - Een horecapunt ingevuld conform de ambities van Confidencus (brasserie, maar dan zonder genoemde stadsbrouwerij)
- De binnenplaats worden twee functies gebruikt:
 - Een opslagruimte voor decorstukken en ander groot materiaal voor het theater;
 - Een buitenruimte voor maatschappelijke functies, met name gericht op activiteiten van Stichting Fundament.

Financieel kan in algemene zin het volgende gesteld worden:

- De investeringskosten zijn in dit scenario gemiddeld tot hoog, omdat
 - de gehele binnenruimte moet worden heringericht;
 - een uitbouw gerealiseerd moet worden;
 - geïnvesteerd moet worden in een theaterzaal inclusief faciliteiten;
 - de entree moet worden geupgrade tot een theaterentree en horecapunt;
 - de buitenruimte moet beperkt worden heringericht;
 - eventueel moeten een trappenhuis worden toegevoegd.
- De potentiële bijdrage in de exploitatie is beperkt tot gemiddeld te noemen, omdat:
 - het horecapunt potentieel marktconform kan worden benut;
 - de zaal naar verwachting zodanig benut kan worden, dat een gemiddelde opbrengst per m² van €37,50 haalbaar moet zijn, afhankelijk van de feitelijke benutting en de aanvullende benutting buiten de optredens;
 - de huuropbrengsten van de maatschappelijke ruimten zeer beperkt zal zijn. Sommige potentiële gebruikers kunnen feitelijk geen huur opbrengen, andere gebruikers eenbeperkte huur. De opbrengst per m² zal realistischerwijs beperkt blijven tot €20 per m² per jaar.



3a. Een theaterzaal met aanvullende maatschappelijke functies en een stadsbrouwerij

Een alternatief op bovenstaande variant is een situatie met een theater, een beperktere hoeveelheid maatschappelijke ruimte, waardoor een grotere ruimte voor de horeca ontstaat:

- een zaal van circa 400m²
- maatschappelijke ruimten van 300m²
- een horeca-ruimte van 250m²

De grotere horeca-ruimte kan ingezet worden voor de realisatie van de ambitie van Confidencus, namelijk een horeca-ruimte inclusief stadsbrouwerij. De aanvullende stadsbrouwerij zorgt voor een extra impuls en bezoekdoel aan de Aloysius-locatie, maar beperkt de mogelijkheden voor de combinatie van maatschappelijke doeleinden.

In *financiële zin* is de aanvullende horeca-ruimte ten koste van maatschappelijke ruimte positief: de extra horeca-oppervlakte van 100-150m² kan marktconform (€50 per m²) worden verhuurd, terwijl dezelfde oppervlakte een huuropbrengst heeft van €€20 per m² bij verhuur aan maatschappelijke doeleinden.



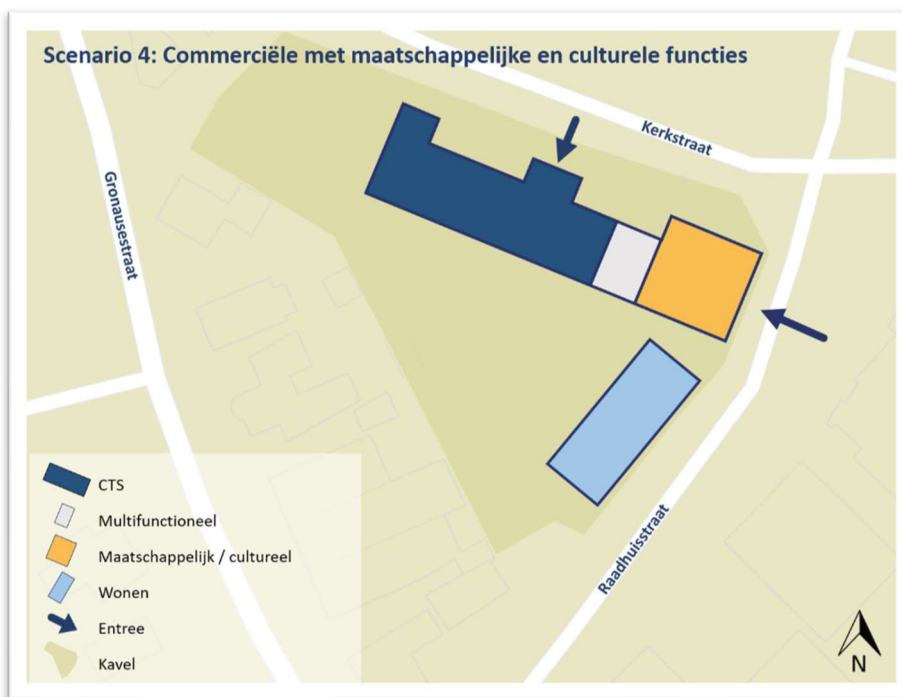
4. Een invulling door een commercieel bedrijf (CTS) met aanvullende maatschappelijke functies

Variant 4 is een bijzondere variant vanwege het feit dat hier een commercieel bedrijf de Aloysiusschool koopt en fors gaat renoveren. De openbare toegankelijkheid van het gebouw wordt hierdoor duidelijk beperkt. Er blijft naast de ruimte voor het bedrijf zelf een beperkte invulling over voor de invulling van het voormalige gymlokaal en mogelijk nog één gezamenlijk te benutten klaslokaal.

In het onderstaande beeld gebruikt CTS circa 500m² aan de westzijde, vanuit de centrale ingang. De maatschappelijke ruimtes, inclusief eventueel een hybride overgangsruiimte, bevinden zich aan de oostzijde, eventueel met een aparte ingang.

Financieel is dit een volledig ander scenario dan 1 t/m 3(a), in die zin dat CTS niet wil huren, maar wil aankopen voor een nader te bepalen som en zelf zal investeren. Voor de gemeente betekent dit daarmee geen investeringskosten, maar ook geen jaarlijkse huuropbrengst.

Figuur 5.4 Scenario 4



Bron: BRDG Advies

6 Financiële consequenties scenario's

Om de verschillende scenario's goed te kunnen beoordelen is het belangrijk de financiële consequenties in beeld te brengen. In dit hoofdstuk brengen we de kosten en opbrengsten voor de beschreven vier scenario's in beeld.

6.1 Investeringskosten

Uitgangspunten

- Het bruto bebouwingsoppervlak is 750m².
- Voor de verbouwkosten wordt het Bouwkostenkompas aangehouden, prijspeil 1 januari 2021.
- Voor de bijkomende kosten wordt een gemiddelde aangehouden van 30%.
- Verbouwkosten zijn exclusief constructie, gevels en dak.
- De Aloysiuschool kent een aanzienlijke mate van achterstallig onderhoud. De onderhoudskosten ramen we in alle scenario's op €100.000.

Verdeling oppervlakten

- Scenario 1: totaal 960m²
 - Kringloop 400m² bestaande ruimte
 - Ontvangst/horeca: 80m² bestaand en 80m² uitbouw
 - Theaterzaal: 200m² bestaand en 200m² uitbouw
- Scenario 2: totaal 750m²
 - Kringloop 450m² bestaande ruimte
 - Horeca/ontvangst: 80m² bestaand
 - Maatschappelijk: 220m² bestaand
- Scenario 3: totaal 960m²
 - Maatschappelijk 400m² bestaand
 - Ontvangst/horeca: 80m² bestaand en 80m² uitbouw
 - Theaterzaal: 200m² bestaand en 200m² uitbouw
- Scenario 3a: totaal 960m²
 - Maatschappelijk 300m² bestaand
 - Ontvangst/horeca: 180m² bestaand en 80m² uitbouw
 - Theaterzaal: 200m² bestaand en 200m² uitbouw
- Scenario 4: CTS
 - Invulling CTS circa 500m² bestaand
 - Maatschappelijk: circa 250m² bestaand

In figuur 6.1 brengen we de investeringsraming in beeld. De kosten van de scenario's variëren van €920.000 tot €1.730.000. Het CTS scenario is anders, in die zin dat er verkocht wordt. Dit betekent een incidentele opbrengst, zonder investeringskosten en zonder exploitatieplan.

Uit deze berekening komt duidelijk naar voren dat de scenario's met een grote theaterzaal het hoogste investeringsbedrag met zich meebrengen. Dit is niet verwonderlijk gezien de behoefte aan een hoog afwerkingsniveau, maar vooral de noodzaak tot een uitbouw.



Figuur 6.1 Investeringsraming scenario's Aloysius

Investeringskosten haalbaarheidstudie Aloysiuslocatie Losser

Uitgaven posten	Categorie	prijs per eenheid	eenheid	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3		Scenario 3a	
				hoeveelheid	bedrag	hoeveelheid	bedrag	hoeveelheid	bedrag	hoeveelheid	bedrag
Verwerken achterstallig onderhoud		€ 100.000	euro		€ 100.000		€ 100.000		€ 100.000		€ 100.000
Kringloopwinkel Losser	verbouw bestaand	750	euro/m2-bvo	400	€ 300.000	450	€ 337.500	0	€ -	0	€ -
	nieuw-/aanbouw	0	euro/m2-bvo	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Horeca	verbouw bestaand	675	euro/m2-bvo	80	€ 54.000	80	€ 54.000	80	€ 54.000	80	€ 54.000
	nieuw-/aanbouw	920	euro/m2-bvo	80	€ 73.600		€ -	80	€ 73.600	180	€ 185.600
Grote theaterzaal	verbouw bestaand	1500	euro/m2-bvo	200	€ 300.000	0	€ -	200	€ 300.000	200	€ 300.000
	nieuw-/aanbouw	2100	euro/m2-bvo	200	€ 420.000	0	€ -	200	€ 420.000	200	€ 420.000
Maatschappelijk	verbouw bestaand	1000	euro/m2-bvo	0	€ -	220	€ 220.000	400	€ 400.000	300	€ 300.000
	nieuw-/aanbouw	0	euro/m2-bvo	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Commercieel	verbouw bestaand	100	euro/m2-bvo	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	nieuw-/aanbouw	920	euro/m2-bvo	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Totaal directe bouwkosten, exclusief btw				980	€ 1.247.600	780	€ 711.500		€ 1.347.600	980	€ 1.339.600
Bijkomende kosten		30%	procent	€ 1.247.600	€ 374.280	€ 711.500	€ 213.450	€ 1.347.600	€ 404.280	€ 1.339.600	€ 401.880
Afronding				€ -	€ -1.880	€	€ 5.050	€	€ -1.880	€	€ 8.520
Totaal investeringskosten, vastgoed (exclusief btw)				€ 1.620.000	€ 930.000	€	€	€ 1.750.000	€	€ 1.750.000	€ 1.750.000
				m2 bvo	980	m2 bvo	750	m2 bvo	980	m2 bvo	980
				euro/m2-bvo	€ 1.688	euro/m2-bvo	€ 1.240	euro/m2-bvo	€ 1.823	euro/m2-bvo	€ 1.823



6.2 Opbrengsten

Om te bepalen welke potentiële huuropbrengsten tegenover de investeringen staan gaan we uit van de volgende potentiële huuropbrengsten:

- Verhuur ruimte kringloopwinkel €80 per m² verkoopvloeroppervlakte (VVO) per jaar
- Verhuur van de grote zaal €15.000 per jaar
- Verhuur van de maatschappelijke ruimten: €20 per m² VVO per jaar
- Verhuur van de horeca/ontvangstruimte: €80 per m² per jaar

Wanneer we deze huuropbrengsten toepassen op de scenario's krijgen we de volgende berekening. De potentiële huuropbrengsten liggen tussen de €28.387 en €33.487 per jaar.

Figuur 6.2 Raming huuropbrengsten Aloysius

Geschatte huuropbrengsten haalbaarheidstudie Aloysiuslocatie Losser

Functie		Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3		Scenario 3a	
		huur	opbrengst	huur	opbrengst	huur	opbrengst	huur	opbrengst
		(€/m ² /jr)	(euro/jr)	(€/m ² /jr)	(euro/jr)	(€/m ² /jr)	(euro/jr)	(€/m ² /jr)	(euro/jr)
Kringloop	Verbouw	€ 60,00	€ 24.000	€ 60,00	€ 27.000	€ 60,00	€ -	€ 60,00	€ -
	Nieuwbouw	€ 60,00	€ -	€ 60,00	€ -	€ 60,00	€ -	€ 60,00	€ -
Horeca	Verbouw	€ 30,00	€ 2.400	€ 30,00	€ 2.400	€ 30,00	€ 4.800	€ 50,00	€ 4.000
	Nieuwbouw	€ 30,00	€ 2.400	€ 30,00	€ -	€ 30,00	€ 2.400	€ 50,00	€ 9.000
Grote zaal	Verbouw	€ 37,50	€ 7.500	€ 37,50	€ -	€ 37,50	€ 7.500	€ 37,50	€ 7.500
	Nieuwbouw	€ 37,50	€ 7.500	€ 37,50	€ -	€ 37,50	€ 7.500	€ 37,50	€ 7.500
Maatschappelijk	Verbouw	€ 15,00	€ -	€ 15,00	€ 3.300	€ 15,00	€ 6.000	€ 15,00	€ 4.500
	Nieuwbouw	€ 15,00	€ -	€ 15,00	€ -	€ 15,00	€ -	€ 15,00	€ -
Commercieel	Verbouw	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -
	Nieuwbouw	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -	€ 67,50	€ -
Jaarhuur		€ 45,63	€ 43.800	€ 43,60	€ 32.700	€ 29,38	€ 28.200	€ 33,85	€ 32.500

Huursommen uitgangspunten		vvo/bvo	huursom/bvo
Kringloop	€ 80,00 euro/m ² /vvo	75%	€ 60,00
Horeca	€ 60,00 euro/m ² /vvo	50%	€ 30,00
Zaal	€ 50,00 euro/m ² /vvo	75%	€ 37,50
Maatsch.	€ 20,00 euro/m ² /vvo	75%	€ 15,00
Commercieel	€ 90,00 euro/m ² /vvo	75%	€ 67,50

In scenario 4, verkoop aan CTS, is geen sprake van een potentiële huuropbrengst.

6.3 Conclusies

De confrontatie van potentiële investeringslasten, teruggebracht tot een afschrijving per jaar en de potentiële huuropbrengst levert het volgende exploitatiebeeld op²:

Scenario	1	2	3	3a
kostprijsdekkende huuropbrengst per jaar	€ 82.638	€ 43.823	€ 87.476	€ 87.476
geschatte huuropbrengst per jaar	€ 43.800	€ 32.700	€ 28.200	€ 32.500
saldo	€ -38.838	€ -11.123	€ -59.276	€ -54.976

² Conform vastgesteld financieel beleid van de gemeente Losser worden de investeringslasten afgeschreven over een periode van 25 jaar. Dit omdat het een verbouwsituatie betreft. Wellicht kan betoogd worden dat met name de bouw van de theaterzaal een nieuwbouwsituatie betreft, waardoor dit gedeelte een afschrijftermijn van 40 jaar zou gelden. Veiligheidshalve is voor alle investeringslasten uitgegaan van een periode van 25 jaar.



7 Wegingsmatrix

Om de verschillende scenario's op een juiste manier te kunnen beoordelen, is het belangrijk om de verschillende afwegingen in beeld te brengen die een rol kunnen spelen in het maken van een keuze.

7.1 Afwegingen

In dit onderzoek nemen we de volgende invalshoeken mee voor in de weging:

- De financiële consequentie van het scenario.
- De mate waarin het scenario 'oplossend vermogen' heeft voor de bedrijven en/of verenigingen die zich in het scenario kunnen vestigen in de Aloysiusschool of deze kunnen gebruiken. Anders gezegd: hoeveel huisvestingsproblemen worden in dit scenario opgelost?
- De vraag in hoeverre het scenario ervoor zorgt dat de Aloysiusschool meer betrokken wordt bij het centrum en een rol speelt in de ruimtelijk-economische structuur van het centrum.
- De mate waarin het scenario ervoor zorgt dat de Aloysiusschool een open karakter krijgt voor inwoners van de gemeente Losser (en omgeving).

7.2 Afwegingsmatrix

De beschreven invalshoeken komen terug in onderstaande matrix. In de matrix wordt de score van elk scenario op de verschillende invalshoeken weergegeven. Daarmee wordt duidelijk hoe de effecten van de verschillende scenario's zich tot elkaar verhouden.

In de matrix wordt het jaarlijks exploitatieresultaat getoond³ per scenario. In de overige kolommen worden de scenario's gescoord aan de hand van aantal plussen:

- 0 = geen positief effect
- + = klein positief effect
- ++ = beperkt positief effect
- +++ = gemiddeld positief effect
- ++++ = aanzienlijke positief effect
- +++++ = groot positief effect

³ Het resultaat bij scenario 4 (verkoop aan CTS) is fictief, omdat een exploitatiesituatie voor de gemeente op dat moment niet aan de orde is. Om financiële effecten zuiver te kunnen vergelijken, is een fictieve (maar reële) verkoopprijs verdeeld over 25 jaar, met daaraan toegevoegd een marktconform defensief rendement.



Figuur 7.1 Wegingsmatrix

	Jaarlijks resultaat (afgerond)	Oplossend vermogen	Toegevoegde waarde centrum	Openheid van Aloysiusschool voor inwoners
Scenario 1 (zaal met kringloop)	€ -38.838	++++	++++	+++++
Scenario 2 (kringloop en maatsch.)	€ - 11.123	+++	+++	+++++
Scenario 3 (zaal en maatsch.)	€ -59.276	+++++	+++	+++++
Scenario 3a (3+brouwerij)	€ -54.976	++++	+++++	+++++
Scenario 4 (verkoop)	€10.800	++	+	++



7.3 Toelichting

Jaarlijks resultaat

Uit de financiële doorrekening komt het beeld naar voren dat met name de scenario's met toevoeging van een theaterzaal zorgen voor een jaarlijkse negatieve exploitatie, die met name wordt veroorzaakt door de investeringslasten. Duidelijk is dat het scenario 4, met CTS en een beperkte hoeveelheid maatschappelijke invulling ruimschoots tot het meest positieve resultaat leidt. Dit is niet verwonderlijk gezien het feit dat de gemeente geen enkele kosten maakt en enkel een opbrengst genereert.

Oplossend vermogen

We menen dat het oplossend vermogen voor organisaties in Losser het grootst is wanneer we de realisatie van een theaterzaal combineren met maatschappelijke voorzieningen. Deze combinatie levert voor een groot aantal verenigingen in Losser een oplossing voor hun actuele huisvestingsproblemen, zowel in het culturele als het sociaal-maatschappelijke domein. Het oplossend vermogen is het kleinst voor de combinatie van een commerciële invulling door CTS met maatschappelijke of culturele ruimten. In deze variant kunnen er naast CTS namelijk relatief weinig andere organisaties hun huisvestingsambities in de Aloysius realiseren.

Toegevoegde waarde voor het centrum

De functie theaterzaal en de functie kringloop hebben een duidelijke meerwaarde voor het centrum van Losser: de kringloopwinkel kan aan de zijde Raadhuisstraat aansluiten op het bestaande winkelgebied (Raadhuisplein, De Brink), terwijl de theaterzaal een waardevolle toevoeging is aan het voorzieningenniveau in het centrum en zorgt voor levendigheid ook in de avonden. De combinatie van deze functies is dan ook van grote meerwaarde voor het centrum. Voor maatschappelijke functies is dit in mindere mate het geval, omdat deze deels openbaar zullen zijn, maar deels ook uitsluitend beschikbaar zijn voor specifieke gebruikers, waardoor de interactie met het centrum beperkter is. Het scenario met invulling door CTS tot slot, heeft de minste interactie met (en dus meerwaarde voor) het centrum, omdat de activiteiten van het bedrijf feitelijk weinig te maken hebben met de activiteiten in en om het centrum.

Openheid van Aloysiuschool voor inwoners

De eerste drie scenario's zorgen alle drie voor een grote mate van openheid voor inwoners van Losser:

- de theaterzaal biedt letterlijk podium voor een groot aantal verenigingen, optredens en toeschouwers;
- de maatschappelijke ruimten (hoewel niet altijd en voor iedereen toegankelijk) bieden voor diverse doelgroepen ruimte om hun vrijwilligerswerk en passies uit te oefenen;
- de kringloopwinkel is voor iedereen toegankelijk en biedt ruimte voor beschermde banen.

Enkel het scenario met een (gedeeltelijke) invulling door CTS zal zorgen voor een significant mindere mate van openheid: een groot deel van het gebouw voor de inwoners zal worden afgesloten en worden gebruikt als bedrijfsruimte.





BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*