Rapportage

Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Dorpshart Ven-Zelderheide

Projectnummer	2413.1501
Project	Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Dorpshart Ven-Zelderheide
Versie	Definitief eindrapport
Datum	15 juni 2016
Opdrachtgevers	Stichting Dorpsraad Ven-Zelderheide en gemeente Gennep
Projectleider	Stijn Boogerd
Adviseurs	Nibag: Stijn Boogerd, Rolf Bos en Robert Nijhuis
	Gelders Genootschap: Boukje Overbeek (locatieverkenning, bouw- en cultuurhistorische verkenning)

© Nibag Groep B.V., Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
2	**Algemene gegevens locatie en gebouw**	**5**
3	**Kaderstudie (bestaande situatie)**	**6**
3.1	Inleiding	6
3.2	Locatieverkenning	6
3.3	Bouw- en cultuurhistorische verkenning en waardering	12
3.4	Bouwtechnische verkenning	26
4	**Ontwikkelingsstudie**	**35**
4.1	Inleiding	35
4.2	Programmatische concepten en scenario's	35
4.3	Vlekkenplannen	38
4.4	Kosten- en exploitatieramingen	47
4.4.1	Herinrichting gronden Dorpshart	47
4.4.2	Herbestemming Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum	51
4.4.3	Herontwikkeling terrein "De Uitkomst"	57
4.5	Financieringsmogelijkheden	59
4.6	Risicoanalyse	62
5	**Samenvatting, conclusie en vervolg**	**64**
5.1	Samenvatting en conclusie	64
5.2	Vervolg	70
Bijlage I:	**Kostenraming casco herstel Antoniuskerk**	**71**
Bijlage II, III en IV:	**Vlekkenplannen Dorpshart en De Uitkomst**	**72**
Bijlage V:	**Investeringsraming Multifunctioneel Centrum**	**73**

1 Inleiding

Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Dorpshart

Nibag heeft een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een Dorpshart voor Ven-Zelderheide. Voor de ontwikkeling van dit Dorpshart zijn de mogelijkheden bekeken voor herbestemming van de Antoniuskerk en de omringende gronden rondom Spiekerbeek en Kerkvonder. Deze haalbaarheidsstudie geeft inzicht in de mogelijkheden, beperkingen, kosten, opbrengsten, financiering en risico's van ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide. Voor deze haalbaarheidsstudie is overleg gevoerd met de Dorpsraad Ven-Zelderheide, gemeente Gennep en andere betrokken partijen.

Dorpshart Ven-Zelderheide

In het dorpontwikkelingsplan van Ven-Zelderheide uit 2007 wordt gesproken over het ontwikkelen van een Dorpshart rondom de Antoniuskerk. Ven-Zelderheide bestaat uit lintbebouwing, waardoor een echt centrum ontbreekt. De locatie bij Kerkvonder en Spiekerbeek biedt door de centrale ligging binnen het dorp en de aanwezigheid van de Antoniuskerk en basisschool De Vonder goede mogelijkheden voor de realisering van een Dorpshart voor Ven-Zelderheide. Om te starten met het project is door de Stichting Dorpsraad Ven-Zelderheide in 2012 de Werkgroep Hart van Ven-Zelderheide opgericht. Deze Werkgroep heeft het initiatief in dit project, waarbij zelfsturing van de dorpsgemeenschap centraal staat.

Het project Dorpshart Ven-Zelderheide is globaal te verdelen in twee onderdelen:

1 Herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum (MFC)
2 Herinrichting van de gronden rondom de kerk en Spiekerbeek

Herbestemming Antoniuskerk

Door de afname van kerkbezoek wordt de Antoniuskerk steeds minder gebruikt. In de Antoniuskerk vinden weinig grote erediensten meer plaats. De kleinere kapel aan de Vensestraat wordt voor de meeste erediensten gebruikt. Het aan de eredienst onttrekken van de Antoniuskerk is door het kerkbestuur in gang gezet. Het idee is dat in de toekomst geen erediensten, maar nog wel reguliere afscheidsdiensten in de Antoniuskerk gehouden kunnen worden. Voor het behoud van deze kerk is een nieuwe bestemming belangrijk.

Een MFC met verschillende maatschappelijke functies als nieuwe bestemming voor de Antoniuskerk is interessant doordat het bestaande gemeenschapshuis van Ven-Zelderheide "De Uitkomst" decentraal ligt en verouderd is. Wanneer dit bestaande gemeenschapshuis verplaatst naar het MFC in de Antoniuskerk dan kunnen op het terrein van "De Uitkomst" levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. Voor herbestemming van de Antoniuskerk is draagvlak binnen de dorpsgemeenschap aanwezig en voor het MFC zijn geïnteresseerde gebruikers beschikbaar van onder andere "De Uitkomst". Voor deze haalbaarheidsstudie is daarom geen marktverkenning uitgevoerd.

Herinrichting gronden rondom kerk en Spiekerbeek

De gronden rondom de kerk en Spiekerbeek zijn onderdeel van het nieuwe Dorpshart en kunnen plaats gaan bieden aan onder andere een dorpsplein, natuurspeeltuin, groen, parkeerplaatsen en een fiets- en voetpad. Voor de (her)inrichting van de gronden rondom de Antoniuskerk en Spiekerbeek zijn in de afgelopen jaren een aantal scenario's bedacht.
Om de onbebouwde akkergronden rondom de Spiekerbeek in te kunnen richten voor het Dorpshart heeft de Dorpsraad in 2013 de gemeente Gennep verzocht over te gaan tot verwerving van deze gronden (circa 3.000 m^2 ten noorden en circa 7.000 m^2 ten zuiden van de Spiekerbeek) van de grondeigenaren. Dit heeft geleid tot een besluit van College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep voor een grondruilovereenkomst in verband met de inrichting van gronden rondom de Spiekerbeek ten behoeve van de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide.

De haalbaarheidsstudie valt in twee delen uiteen:

1) Een kaderstudie. Deze kaderstudie is de onderlegger van het tweede deel, de ontwikkelingsstudie. De kaderstudie biedt inzicht in de kaders en grenzen van herbestemming door onderzoek naar de bouwtechnische staat, de bouw- en cultuurhistorische waarde, het planologisch regime, de kenmerken van de omgeving enz.
2) Een ontwikkelingsstudie. Met de bevindingen van de kaderstudie als onderlegger wordt gekeken naar de kansen voor herbestemming en herinrichting. Daartoe worden onder meer verkenningen uitgevoerd naar de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie en het gebouw. Uiteindelijk wordt het ontwikkelingsperspectief door vlekkenplannen geschetst, die vervolgens worden doorgerekend met kosten- en exploitatieramingen. Hierdoor ontstaat inzicht in de ruimtelijke en financieel-economische haalbaarheid.

De rapportage wordt afgesloten met samenvatting, conclusie en aanbevelingen voor vervolg.

2 Algemene gegevens locatie en gebouw

Locatie

Gemeente:	Gemeente Gennep
Dorp:	Ven-Zelderheide
Locatie:	Antoniuskerk en omgeving
Straat:	Kerkvonder 5
Postcode:	6599 AK

Gebouw

Gebouwnaam:	Antoniuskerk/Sint-Antonius Abtkerk
Soort gebouw:	Kerk
Bouwjaar:	1953
Status:	Geen monumentenstatus

3 Kaderstudie (bestaande situatie)

3.1 *Inleiding*

De kaderstudie geeft inzicht in de kaders en beperkingen van herbestemming. De mogelijkheden van herbestemming worden onder meer begrensd door de locatiekenmerken, het bestemmingsplan, de monumentale waarden en de onderhoudsconditie van het gebouw.

3.2 *Locatieverkenning*

Ligging locatie

De Antonius-Abtkerk staat aan de noordzijde van de Kleefseweg (N291) en de hier evenwijdig aan gelegen Spiekerbeek, nabij de kruising van deze doorgaande weg met de Venseweg/Biesterveld.
Ven-Zelderheide ligt ongeveer 3 km ten oosten van Ottersum, nog eens 2 km oostwaarts ligt de grens met Duitsland.

Bereikbaarheid locatie

Ven-Zelderheide ligt aan N291. Deze weg verbindt de noord-zuid-lopende Rijksweg N271 via Ottersum en Ven-Zelderheide met de 504 aan de Duitse zijde van de grens. De 504 leidt in noordelijke richting naar Kranenburg en in zuidelijke richting naar Goch. Rondom de kerk zijn parkeerplaatsen.

Ven-Zelderheide is met het openbaar vervoer te bereiken. Vanuit Gennep kan de Belbus worden genomen. De Belbus stopt bij de halte aan het Kerkvonder, pal naast de kerk.

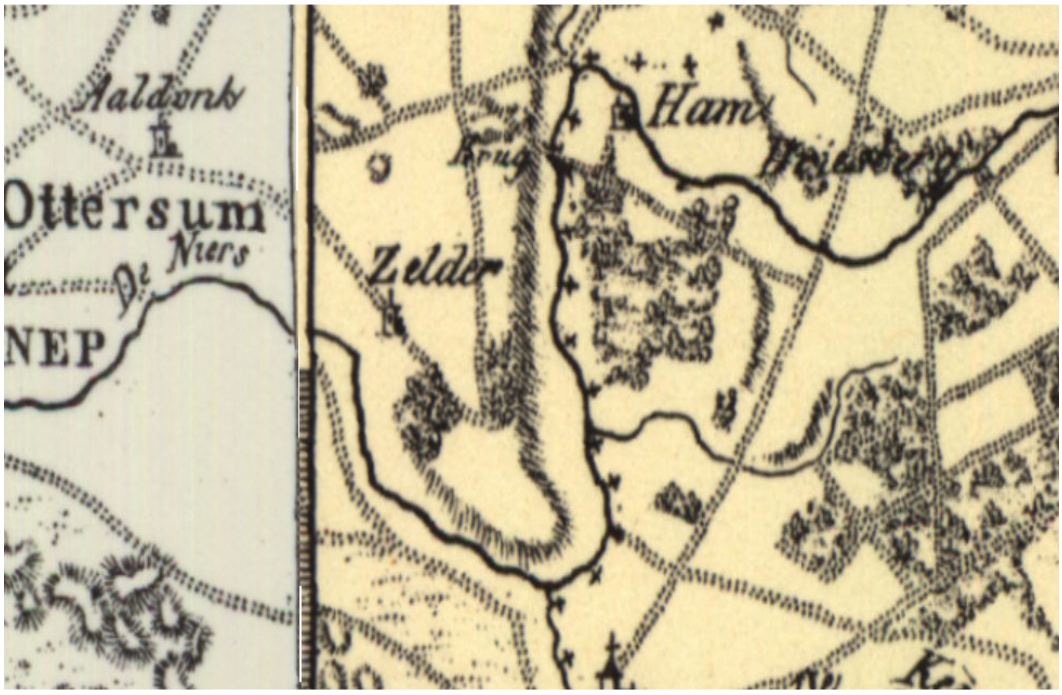
Korte geschiedenis en schets bestaande omgeving locatie

Ven-Zelderheide is gelegen in het heidegebied ten oosten van Ottersum en is ontstaan uit de dorpskern Het Ven in het noorden, de buurtschap Selder in het zuiden en de heide die daar tussen gelegen was. Het Zelder wordt als een apart buurtschap gezien, terwijl Het Ven en Ven-Zelderheide synoniem aan elkaar geworden zijn.

De geschiedenis van het dorp Ven gaat in ieder geval terug tot de vijftiende eeuw. De Hertogin van Kleef liet hier toen de Sint-Antonius-Abtkapel bouwen uit dankbaarheid voor hulp na een ongeval aldaar. Deze kapel staat er nog steeds; aan de Vensestraat. Het dorp bestaat uit historisch gegroeide lintbebouwing langs de Vensestraat. In zijn huidige vorm stamt de bebouwing voornamelijk uit de negentiende en twintigste eeuw.

De Antonius-Abtkapel (Vensestraat 66)

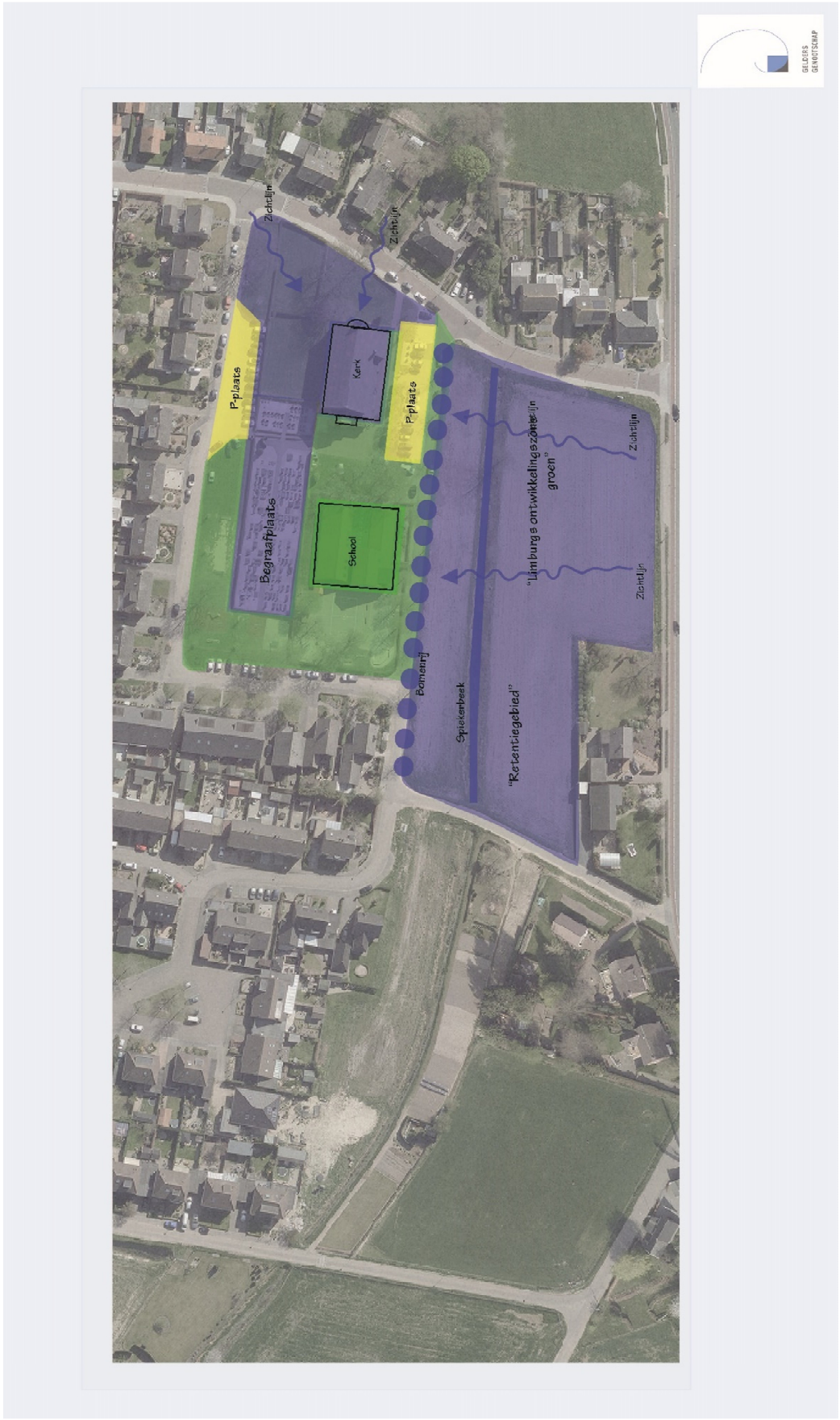
Het buurschap Zelder bestond eeuwenlang uit verspreide, voornamelijk agrarische, bebouwing. Eind negentiende, maar vooral in de loop van de twintigste eeuw ontstond aan de Kleefseweg (N291) lintbebouwing. Tussen Ven en Zelder lagen de Zelderheide en de Spiekerbeek. De heide is inmiddels ontgonnen. Op het scharnierpunt tussen Ven en Zelder is in het midden van de twintigste eeuw een nieuw kerkcentrum gerealiseerd, bestaande uit de Antonius-Abtkerk uit 1953, een pastorie en een school. Rondom het kerkcentrum ontstond in de decennia hierna een woonwijkje. De Spiekerbeek bleef bestaan als scheiding tussen het dorp Ven en het buurtschap Zelder.



1823 Bron: Topotijdreis

1850 Bron: Topotijdreis

Waarden van de locatie en de (directe) omgeving



De begraafplaats en de parkachtige tuin aan de oostzijde van de kerk zijn van belang als waardevolle onderdelen van het kerkelijk ensemble. Zij hebben een hoge waarde (blauw).
De school met bijbehorend terrein en het groen rondom de begraafplaats maken ook onderdeel uit van het kerkcentrum dat in het midden van de twintigste eeuw is opgericht. Deze onderdelen zijn vanwege hun structuur, hoofdvorm en positionering waardevol. Zij hebben een positieve waarde (groen).

De parkeerplaatsen hebben vanuit cultuurhistorisch of landschappelijk/stedenbouwkundige oogpunt een indifferente waarde (geel).

Het gebied tussen de kerk en de Kleefseweg heeft een hoge waarde (blauw). De openheid, de Spiekerbeek, en lage ligging verwijzen nog duidelijk naar het landschap van vóór de ontginning.

Planologisch kader

Relevant ruimtelijk beleid

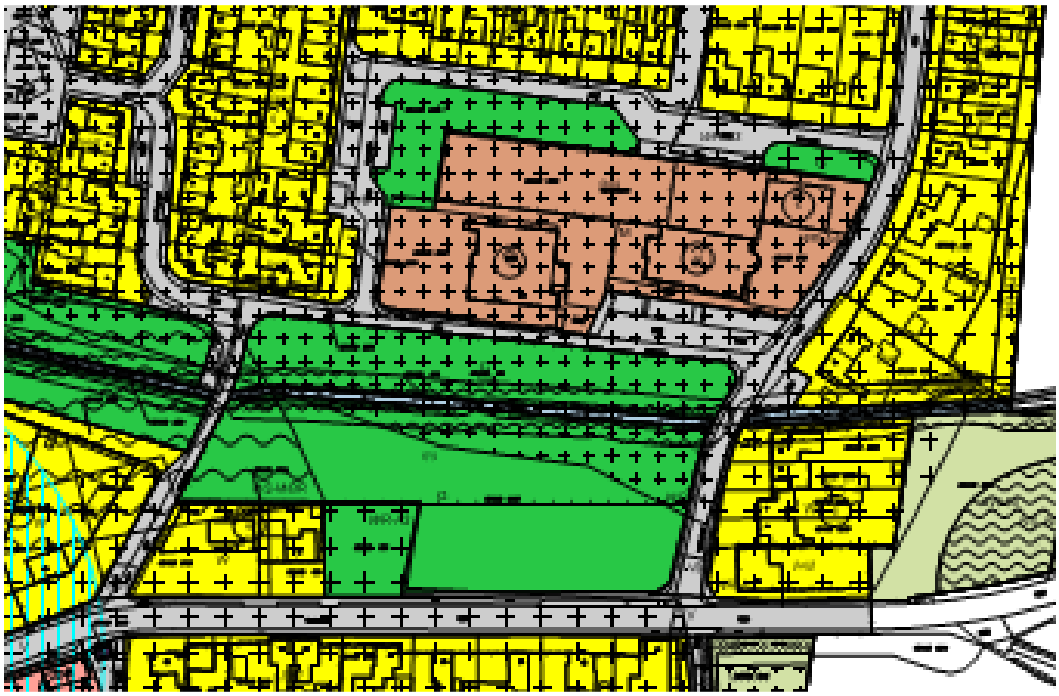
- *Het Bestemmingsplan Ven-Zelderheide, 31 oktober 2011.*

Bestemming "Maatschappelijk" en "Groen" en dubbelbestemming Archeologie.
Zie paragraaf Huidige bestemming

- *Het Welstandsbeleid District Noord-Limburg, juli 2003.*

Ven-Zelderheide heeft in het welstandsbeleid niveau 3. Dit betekent dat het beleid gericht is op het handhaven van minimale kwaliteiten. Er is een reguliere welstandstoetsing.
Ontwikkelingen in het gebied dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
De welstandsnota kan geraadpleegd worden via www.gennep.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-wonen_3243/

Huidige bestemmingsplan



In het bestemmingsplan heeft het kerkgebouw met omliggend terrein (inclusief de begraafplaats) de bestemming "Maatschappelijk".

Het gebied tussen het kerkgebouw en de Kleefseweg heeft de bestemming "Groen". Hier mogen geen gebouwen worden opgericht.

De locatie heeft daarnaast voor een belangrijk deel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Direct aan de Kleefseweg heeft een klein deel van het terrein de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".

Tot slot is voor een deel van het terrein sprake van een dubbelbestemming "Waterstaat – waterbergend gebied". Bouwen is in dit gebied niet mogelijk; bij ontwikkelingen is overleg met het Waterschap noodzakelijk.

3.3 *Bouw- en cultuurhistorische verkenning en waardering*

Bouwgeschiedenis

Sinds 1468 staat in Ven de Sint Anthonius-Abtkapel. Hier werd een keer per week de mis gelezen door de kapelaan van de parochiekerk van Ottersum. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog ontstond behoefte aan een groter gebouw. In 1944 werd een plan voor een noodkerk gemaakt door architect van den Brink. Het plan werd goedgekeurd door het Bisdom, maar de noodkerk werd niet gebouwd.

Kapelaan N.H.J. Naus, in 1947 aangesteld als rector van het 'rectoraat H. Antonius Abt', vond dat een nieuwe kerk tussen de gehuchten Ven en Zelderheide gebouwd moest worden, zodat het nieuwe 'kerkcentrum' (kerk, pastorie, verenigingsgebouw en school) beide gehuchten zou verenigen. Een rectoraat is een kerk die onder een rector staat en een zekere mate van onafhankelijkheid geniet binnen een katholieke parochie. In veel gevallen zijn voormalige rectoraten later parochies geworden.

De inwoners van Ven waren voor de bouw van de kerk, de meeste inwoners van Zelder waren tegen. Binnen het bisdom rees de vraag of het rectoraat wel moest blijven bestaan. Toen vervolgens de financiering in april 1951 nog niet rond was, stelde het bisdom zich opnieuw de vraag of er überhaupt wel een noodzaak was om een kerk te bouwen. Misschien zou een goede busverbinding naar Ottersum ook een oplossing kunnen bieden. Het bisdom was dan ook niet van plan om borg te staan voor het rectoraat.

In juni 1951 liet rector Naus echter weten dat de bouwput al uitgegraven was. Het bisdom eiste een flinke bezuiniging. De kerk mocht alleen gebouwd worden als de bouwkosten de 50.000 gulden niet zouden overschrijden. En dat terwijl de stichtingskosten in 1951 zelfs op 166.000 gulden waren begroot. De huidige parochie bezit een bouwtekening uit 1951 van een 'uitgeklede' versie van de huidige kerk. Het koor bevindt zich op de plek van het ingangs-portaal en het huidige koorgedeelte ontbreekt, waardoor het totale gebouw veel korter is.

Het rectoraat in Ven-Zelderheide wist hun begroting terug te brengen tot 54.000 gulden. Bij de aanbesteding bleken de gebr. Van Bergen uit Gennep met 50.150 gulden de laagste inschrijving te hebben. Na nog enige discussie met rector Naus ging het bisdom uiteindelijk overstag en gaf op 4 september 1952 toestemming voor de bouw van de nieuwe kerk. Op 12 juli 1953 werd de kerk in gebruik genomen.

Het aantal wijzigingen dat nadien aan de Antonius-Abtkerk is uitgevoerd is zeer beperkt. Kort na de bouw van de kerk zijn de boogvormige openingen tussen koor en sacristie – waar zich van oorsprong gordijnen in bevonden – dichtgemetseld. Als gevolg van het Tweede Vaticaanse Concilie (1962-1965) - werd net als in bijna alle katholieke kerken - de inrichting van het koor gewijzigd. Het altaar werd naar voren geplaatst; het tabernakel dat zich hier van oorsprong op bevond werd op een nieuw harstenen altaartje in de apsis geplaatst.

Verder zijn in de loop der tijd de ambo die links op het koor stond verdwenen en de doopkapel veranderd in een opslagruimte en een toilet.

Plattegrond en opbouw

De Antonius-Abtkerk is een bakstenen zaalkerk onder een flauwhellend zadeldak met tegen de zuidgevel een smalle zijbeuk onder een lessenaarsdak. De kerk is georiënteerd; dit wil zeggen dat het lithurgisch centrum (het koor) gericht is op het oosten. Het koor is ter plaatse van de oostelijke kopgevel voorzien van een halfronde apsis.

De hoofdtoegang tot het gebouw bevindt zich in een rechthoekig portaal dat tegen de westgevel staat. In de zuidgevel bevindt zich een tweede toegang tot de kerkruimte.

Exterieur

De kerk is opgetrokken in een roodbruine baksteen, gemetseld in staand verband. Rondom heeft het gebouw een heel iets terugliggende plint van donker gekleurde bakstenen. De daken zijn, afgezien van dat van de apsis, gedekt met Romaanse pannen. Rode en gesmoorde pannen zijn gemêleerd toegepast. De daken zijn voorzien van eenvoudige zinken bakgoten; deels rustend op een uitgemetselde gootlijst. Ter plaatse van de kopgevels zijn op goothoogte natuurstenen schouderstukken opgenomen.

De noordgevel heeft centraal een rechthoekig portaal met zadeldakje. In het portaal bevindt zich een dubbele hardhouten deur die de hoofdtoegang vormt tot de kerk. De deuropening

wordt afgesloten met een betonnen latei. Daarboven bevindt zich een met leisteen bekleed vlak. Met een donkerder tint natuursteen is een kruis aangebracht. Op dit stenen kruis is een ijzeren kruis gemonteerd. In de topgevel van het portaal bevindt zich siermetselwerk. De noordzijde van het portaal heeft twee boven elkaar gelegen rondboogvensters. Aan de zuidzijde sluit de voormalige doopkapel aan op het portaal. De doopkapel vormt bouwkundig een geheel met de zijbeuk tegen de zuidgevel. Op de hoek is de gevel van de kapel afgeschuind; hier bevinden zich twee plaquettes. De kapel heeft twee grote en twee kleinere rondboogvensters. De twee grotere vensters liggen in een rechthoekig spaarveld.

De noordgevel is geleed door middel van lisenen verdeeld in zeven traveeën. De lisenen worden onderling verbonden door korfbogen. De spaarvelden tussen de lisenen zijn ieder voorzien van een vensteropening: rondboogvensters in de twee linker traveeën en rondboogvensters in de vijf rechter traveeën.

De oostgevel van de kerk is nagenoeg blind. De gevel wordt sterk bepaald door de halfronde apsis, die is voorzien van twee rondboogvensters. Het koperen roevendak van de apsis heeft de vorm van een halve kegel. Op de top van de oostgevel staat een klein gemetseld klokkentorentje.

Het linker gedeelte van de oostgevel springt heel iets terug. Hier bevindt zich de sacristie. Het lessenaarsdak sluit aan op het zadeldak van de zaalkerk. De sacristie heeft een eigen toegang in de oostgevel die bereikbaar is door middel van een bakstenen trap.

De zuidgevel van het zaalgebouw heeft over de gehele breedte een zijbeuk. Het grootste gedeelte van deze zijbeuk is laag. Het rechter gedeelte, ter plaatste van de sacristie is hoog; het lessenaarsdak sluit hier aan op het zadeldak van het zaalgebouw. De lichtbeuk boven het lage gedeelte van de zijbeuk wordt door lisenen verdeeld in vijf traveeën. De lisenen zijn onderling verbonden door korfbogen. De spaarvelden tussen de lisenen zijn ieder voorzien van twee kleine rondboogvensters.

De lage zijbeuk heeft een dubbele hardhouten deur, die als zijingang tot de kerk fungeert, en vier rondboogvensters. Het hoge gedeelte van de zijbeuk (de sacristie) heeft een groot rond venster.

Interieur

De hoofdtoegang in de westgevel geeft toegang tot een rechthoekig portaal met een vlakke zoldering. Links in deze ruimte bevindt zich de trap naar het zangkoor. Van oorsprong stond deze trap vermoedelijk open in de ruimte. In de huidige situatie is de trap van het portaal afgescheiden met een wand met deur. In de rechterwand van het portaal bevindt zich een deur die naar het toilet leidt. Dit toilet is als latere toevoeging in de voormalige doopkapel gerealiseerd.

Boven het portaal bevindt zich het zangkoor, dat met een grote korfboogvormige opening is verbonden met de kerkruimte. Het zangkoor heeft een overstek van ongeveer een meter de kerkruimte in. Een houten balustrade sluit het overstek af.

Een dubbele cassettedeur geeft vanuit het portaal toegang tot het schip van de kerk; een eenvoudige rechthoekige ruimte met vlakke zoldering. In dezelfde as ligt aan de oostzijde van de kerkruimte de halfronde apsis met daarin een mozaïek uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw die Antonius Abt voorstelt. De apsis heeft een half koepelgewelf en is gemetseld in koppenverband.

Rechts sluit op het schip een smalle, lagere zijbeuk aan. Schip en zijbeuk worden van elkaar gescheiden door vijf gemetselde bogen. Op het oostelijke uiteinde van de zijbeuk staat in een rondboog een bakstenen zijaltaar.

De wanden van de kerkruimte en de zijbeuk zijn volledig uitgevoerd in schoonmetselwerk van (voornamelijk) geelbruine bakstenen. De geleding met lisenen die aan de buitenkant van de kerk aanwezig is, zien we ook aan de binnenzijde.

De zoldering van de kerkruimte bestaat uit een moer- en kinderbintenplafond. Op zolder is zichtbaar dat moerbalken zijn samengesteld uit houten planken en een U-vormige doorsnede hebben. Tussen de balken is het plafond afgewerkt met zachtboard.

De vloeren van het schip en de zijbeuk zijn bedekt met lichtgrijze, gebakken tegels. Rond de banken zijn banden in donkergrijze en zwarte tegels aangebracht. De houten communiebank markeert de overgang tussen schip en koorpartij. De vloer van de koorpartij ligt enkele treden verhoogd en is bekleed met leisteen. De oorspronkelijke plek van het altaar is herkenbaar aan de verhoging die zich net voor de apsis bevindt. Naar aanleiding van het Tweede Vaticaans Concilie (1962-1965) is het oorspronkelijke altaar (het viering altaar) verder naar voren geplaatst. Achter de verhoging, in de apsis, is een tweede altaar geplaatst; hierop staat het tabernakel.

Rechtsvoor het viering altaar staat een zandstenen doopvont, dat uit de bouwtijd van de kerk stamt.

In de kerk staan eenvoudige houten banken, die vermoedelijk uit de bouwtijd stammen. De banken staan op houten vlonders. De twee houten biechtstoelen stammen vermoedelijk ook uit de bouwtijd. De ene biechtstoel staat tegen de noodgevel; hierop staat de tekst: "MIJN VREDE LAAT IK U". De andere biechtstoel staat in de zijbeuk en heeft de tekst: "MIJN VREDE GEEF IK U"

De kerk heeft nog nagenoeg alle originele inrichtingselementen, zoals verlichtingsarmaturen, kandelaar, hardstenen wijwatervaatjes. Verder zijn de wanden en kolommen voorzien van consoles met daarop heiligenbeelden.

Rechts van het koorgedeelte bevindt zich de sacristie. Van oorsprong waren koor en sacristie slechts van elkaar gescheiden door twee gemetselde bogen met gordijnen. Later zijn de bogen dichtgemetseld en voorzien van een houten deur. De afwerking van de sacristie is vergelijkbaar met die van de kerk. In de sacristie bevinden zich enkele originele vaste kasten.

De doopkapel, tot slot, bevindt zich rechts naast het portaal en is toegankelijk via een deur in de westwand van de kerkruimte. De doopkapel is momenteel in gebruik als opslagruimte. Een deel van de ruimte is afgescheiden ten behoeve van gebruik als toilet. Ook in de doopkapel vinden we weer de schoonmetselwerkwanden en de eenvoudige vlakke zoldering.

De zolder van de kerk is bereikbaar via een luik boven het zangkoor. De zolderruimte wordt in sterke mate bepaald door de ijzeren Polonceauspanten die de gordingenkap dragen. Op de houten gordingen liggen zelfdragende dakplaten. De dakplaten – die zeldzaam zijn! – bestaan uit geperst stro dat doormiddel van ijzerdraad bij elkaar wordt gehouden.

Onderaan de Polonceauspanten zijn Y-vormige stalen verbindingselementen gemonteerd. Deze verbindingselementen steken in de U-vormige balken van de zoldervloer. De balken hangen dus aan de spanten.

Externe waardenstelling
De Antonius-Abtkerk van Ven-Zelderheide heeft momenteel geen beschermde status. In 2003 heeft in Limburg een inventarisatie plaatsgevonden van kerkgebouwen van na 1940: "Kerken na 1940: Inventarisatie en waardenstelling kerkelijke bouwkunst na 1940 / Dr. A. Jacobs en Drs. A.A. Wiekart – Roermond: Stichting Monumentenhuis Limburg, 2003." In deze inventarisatie wordt het kerkgebouw (voorlopig) als volgt gewaardeerd:

> *(Cultuur)historische waarde*
> *In Ven-Zelderheide vormde de kerk de spil van de planologische opzet om de gehuchten Ven Zelderheide naar elkaar toe te laten groeien naar het nieuw gecreëerde socio-religieuze centrum. De waarde is hoog.*
>
> *Architectuurhistorische waarde*
> *De kerk is een praktisch opgezet gebouw met een goede akoestiek, maar heeft voor het overige geen bijzondere betekenis. De waarde is beperkt.*
>
> *Stedenbouwkundige kwaliteit*
> *De kerk staat vrij en er is nauwelijks een verband met de omliggende architectuur van de particuliere woningen, die vrijwel allemaal veel later zijn gebouwd. De verwachting dat zich rond kerk, school en pastorie een centrum zou vormen van de aan elkaar gegroeide kernen Ven en Zelderheide is niet bewaarheid geworden. Aangezien de kerk geen toren heeft, is er ook geen landmark. De waarde is beperkt.*
>
> *Ensemblewaarde*
> *Hoewel de pastorie eveneens uit het begin van de jaren vijftig stamt is de ensemblewaarde gemiddeld.*
>
> *Gaafheid/herkenbaarheid*
> *Qua exterieur is de kerk sedert de oplevering niet veranderd. Het interieur heeft*

nauwelijks wijzigingen ondergaan. De waarde is hoog.

Zeldzaamheid
Het type zaalkerk dat in Ven-Zelderheide is gerealiseerd, komt in meer Noord- en Midden-Limburgse dorpen voor en is dus niet zeldzaam. De waarde is gemiddeld.

Interne waardenstelling

Algemeen
Naar aanleiding van de bouwhistorische verkenning die is opgetekend is het mogelijk om een onderlinge vergelijking te maken van de waarden van verschillende onderdelen van het object. Deze onderlinge vergelijking en waardenstelling wordt een 'interne' waardenstelling genoemd.

Doel van de interne waardenstelling is het bepalen van het relatieve belang van de cultuurhistorische/monumentale waarden van onderdelen van het bouwwerk of structuur, voorafgaande aan een herbestemming, verbouwing of restauratie waarbij men voor de keus staat deze onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen.

De interne waardenstelling wordt in kleur aangegeven op de plattegronden van het object.

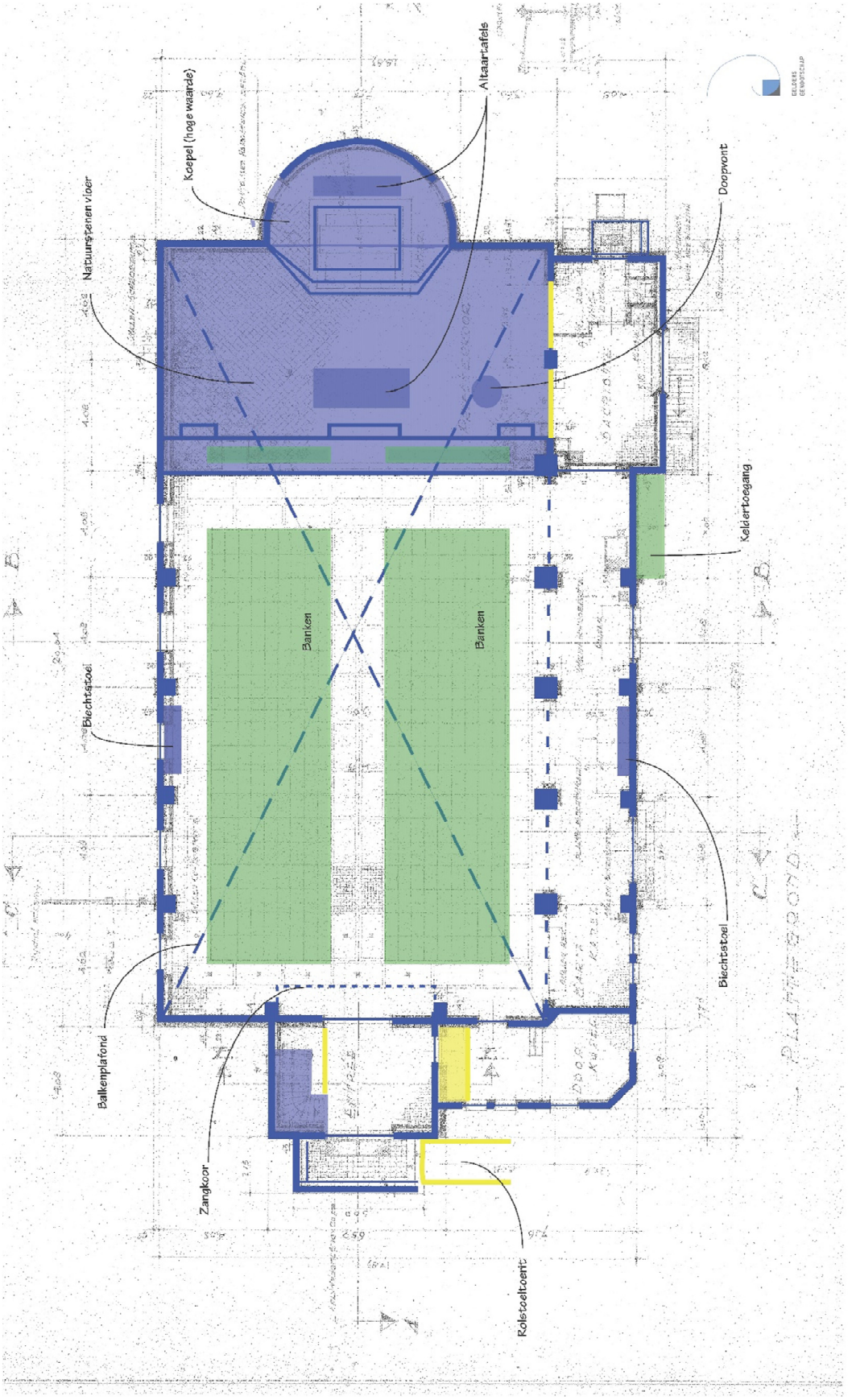
Legenda interne waardenstelling

Hoge waarde
Deze elementen moeten in fysieke zin bewaard blijven vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en hun essentiële functie in de structuur van het object. Interventies zijn alleen mogelijk als deze het totale beeld én de functionaliteit in sterke mate ten goede komen en van zeer hoge kwaliteit zijn.

Positieve waarde
Deze elementen spelen een belangrijke rol in de structuur van het gebouw. Interventies aan deze elementen mogen de structuur van het gebouw niet beschadigen. Bovendien moeten deze interventies het totaalbeeld of de functionaliteit verbeteren en van hoge kwaliteit zijn.

Indifferente waarde
Deze elementen zijn van geringe waarde, zowel in fysieke zin als in structurele zin, en mogen dan ook aangepast of verwijderd worden. Ook bij deze interventies mag uiteraard worden verwacht dat de kwaliteit van het totale object wordt verbeterd.

Plattegrond met de interne waardenstelling



Korte toelichting bij de interne waardenstelling

De Antonius-Abtkerk verkeert nog voor het overgrote deel in de oorspronkelijke staat. Er is hier op zich weinig differentiatie in het relatieve belang van de verschillende onderdelen ten opzichte van elkaar. Op de waardenstellingsplattegrond hebben de meeste onderdelen dan ook de aanduiding 'hoge waarde' gekregen (blauw).

De kerkbanken zijn origineel, maar dermate sober van ontwerp en uitvoering dat hieraan een positieve waarde is gegeven. Wijzigingen aan het bankenplan zijn denkbaar, mits de aanwezigheid en structuur van het bankenplan herkenbaar aanwezig blijft. Dit zelfde geldt voor de communiebanken.

De keldertoegang die als klein bouwvolume tegen de zuidgevel staat blijkt niet tot het oorspronkelijke ontwerp te behoren. Uit bestudering van het metselwerk blijkt dat de toegang later is toegevoegd, vermoedelijk vrij kort na de bouw van de kerk. De keldertoegang heeft een positieve waarde.

Het kerkgebouw heeft een aantal elementen dat van indifferente waarde is. Het gaat om de dichtmetselingen tussen koor en sacristie, de afscheiding tussen trap en ingangsportaal, de toiletruimte en de rolstoelopgang. Wijziging of zelfs verwijdering van deze onderdelen is mogelijk, mits dit ten goede komt aan de kwaliteiten van het kerkgebouw als geheel.

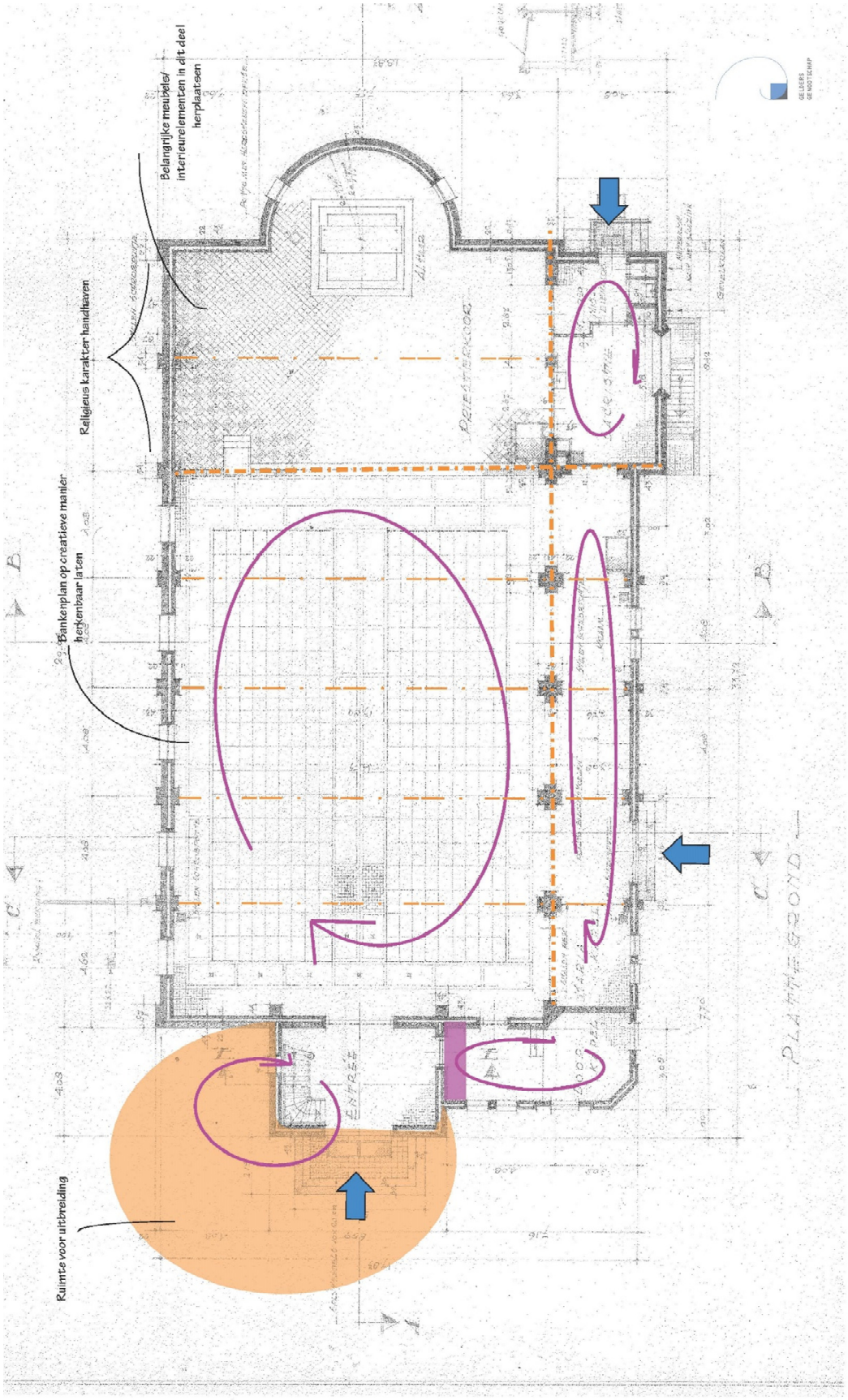
Transformatieruimte

Algemeen

Om van een interne waardenstelling tot een verantwoorde herontwikkeling c.q. verbouwing te komen is een vertaalslag nodig. In deze paragraaf wordt die vertaalslag gemaakt. Met behulp van kleurvlakken, lijnen en pijlen wordt op de plattegronden van het object aangegeven wat vanuit cultuurhistorie mogelijk is. Op deze manier is beter inzichtelijk wat – rekening houdend met de interne waardenstelling - de transformatieruimte van het object is.

Transformatieplattegrond luchtfoto

Transformatieplattegrond kerk



Bij de transformatieplattegronden hoort de volgende legenda.

Ontwikkelingsruimte
Binnen deze ruimten zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie ontwikkelingen mogelijk.

Uitbreidingsrichting
Eventuele uitbreiding van het object zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mogelijk in dit gebied.

Belangrijke structuurlijnen
Herontwikkelingen moeten deze structuurlijnen herkenbaar laten of maken c.q. versterken.

Logistiek en benadering
Deze pijlen geven aan hoe de routing en om het gebouw vroeger was en hoe het gebouw van oorsprong benaderd werd. Bij herontwikkeling ligt het voor de hand deze routes te gebruiken, versterken c.q. herstellen.

Zoekzone gevelopening in de vorm van een deur
Binnen deze zone is één nieuwe gevelopening in de vorm van een deur mogelijk. De deur moeten bescheiden zijn in afmeting , kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.

Zoekzone extra daglichtopeningen
Binnen deze zone zijn extra daglichtopeningen in beperkte mate mogelijk. Zij moeten bescheiden zijn in afmeting , kwalitatief hoogwaardig zijn en in vorm passend zijn bij het bestaande gebouw.

Storende elementen
Deze elementen verstoren het beeld. Bij herontwikkeling ligt sloop van deze elementen voor de hand.

Korte toelichting bij de transformatieplattegronden
Het terrein tussen de kerk en de Kleefseweg biedt ruimte voor transformatie. Belangrijk is wel dat de openheid en andere landschappelijke kwaliteiten -zoals de Spiekerbeek, de bomenrij, de lage ligging- als uitgangpunt worden genomen. Vanwege de bestemming "Groen" en dubbelbestemming "Waterstaat" mag op dit terrein overigens niet gebouwd worden. Een functie als (natuur)speelplaats en piekparkeerplaats zal echter goed inpasbaar zijn.
Het gebied tussen de kerk en de school biedt allerlei kansen. Hier zou een plein kunnen worden gerealiseerd dat een verbinding vormt tussen kerk en school.

Het kerkgebouw heeft een sobere, eenduidige opzet die vrij veel ruimte biedt voor transformatie. Belangrijk is dat de aanwezige structuren als uitgangspunt worden genomen. Denk hierbij vooral aan de scheiding tussen kerkzaal en zijbeuk en de structuurlijnen gevormd door plafondbalken, lisenen en kolommen.

Gezien de oorspronkelijke religieuze functie en het daarmee samenhangende sacrale karakter van het koorgedeelte, wordt geadviseerd om dit deel van de kerk niet te sterk te transformeren. Indien bij toekomstig (multifunctioneel) gebruik is aan een ruimte voor kleine kerkelijke vieringen, bezinning etc. is dit de uitgelezen plek. Interieurelementen uit de rest van de kerk kunnen wellicht hier worden herplaatst.

Het kerkgebouw biedt beperkt ruimte voor uitbreiding; en wel aan de westzijde, voor en links van de ingang. Belangrijk is dat bij een eventuele uitbreiding de uitstraling van de ingangspartij wordt versterkt. Het toevoegen van een aanbouw met uitnodigend karakter kan het te creëren plein tussen kerk en school versterken.

3.4 *Bouwtechnische verkenning*

Inleiding

Op basis van een visuele inspectie op maandag 7 december 2015 is de casco onderhoudsconditie van de Antoniuskerk te Ven-Zelderheide beeld gebracht. Er heeft tijdens de inspectie geen destructief onderzoek plaatsgevonden. Hieronder volgt een korte samenvatting van de visuele inspectie en een toelichting op de opgestelde kostenraming voor casco herstel. Hierbij zijn de bevindingen per bouwkundig onderdeel op volgorde van STABU hoofdstukken kort toegelicht en zijn foto's ter indicatie bijgevoegd.

Samenvatting

Het kerkgebouw aan de Kerkvonder 5 betreft een ontwerp uit de wederopbouwperiode. De kerk is in 1952 gebouwd. Op enkele wijzigingen na verkeert het kerkgebouw geheel in de oorspronkelijke staat.

De casco onderhoudsconditie van het kerkgebouw is over het geheel genomen redelijk tot goed te noemen. Tijdens de visuele inspectie zijn geen ernstige gebreken geconstateerd welke de (constructieve) veiligheid of het gebruik van het gebouw direct bedreigen. Wel zijn er enkele gebreken geconstateerd welke op termijn kunnen zorgen voor vervolgschade of het gebruik van het pand kunnen belemmeren. Deze gebreken zullen dan ook verholpen moeten worden waarmee het kerkgebouw ook in de nabije toekomst een goede onderhoudsconditie behoudt. Hierbij kan men denken aan het uitvoeren van het (buiten)schilderwerk van alle hout- en metaalwerk, het plaatselijk vervangen van gebroken dakpannen met bijbehorende subelementen en het repareren van kleine beschadigingen aan het metselwerk van de gevels.

Tot slot zijn er bouwkundige onderdelen welke niet direct onderhoud/vervanging behoeven maar welke in de toekomst (groot) onderhoud behoeven. Hierbij kan men denken aan het vervangen van de dakgoten, de hemelwaterafvoeren, het loodwerk van de dakconstructie en de (glas-in-lood)-beglazing. Vervanging is in de nabije toekomst niet noodzakelijk maar zal op langere termijn echter uitgevoerd moeten worden. Naarmate deze onderhoudswerkzaamheden verder uitgesteld worden neemt de kans op (vervolg) schade verder toe.

Kostenraming

Op basis van de geconstateerde gebreken tijdens de inspectie is een kostenraming opgesteld waarin de kosten voor casco herstel van het kerkgebouw op elementenniveau zijn opgenomen. De kostenraming geeft een indicatie van de kosten welke gemoeid zijn met het laten uitvoeren van de omschreven herstelwerkzaamheden. De raming is op basis van elementen opgesteld. In de raming zijn uitsluitend werkzaamheden opgenomen welke logischerwijs uitgevoerd dienen te worden. Preventief onderhoud en kosten voor het wijzigen/verbouwen van het kerkgebouw zijn niet opgenomen. Kosten voor inbouw, aanpassingen en verbeteringen zijn elders opgenomen en vallen buiten de casco herstel kostenraming.

Naast de kosten welke opgenomen zijn in de raming voor casco herstel dient men in de toekomst rekening houden met het uitvoeren van (groot) onderhoud. Zoals genoemd zijn er verschillende bouwkundige elementen welke niet direct onderhoud behoeven. Er zullen echter wel financiële middelen gereserveerd moeten worden om het onderhoud op termijn te bekostigen.

Periodieke controle van de onderhoudsconditie is van belang om eventuele gebreken tijdig te signaleren en (vervolg)schade zoveel mogelijk te beperken. Wanneer ervoor wordt gekozen om de levensduur van elementen te verlengen door plaatselijk reparaties uit te voeren vergroot dit de kans op schade aan het kerkgebouw. Preventief onderhoud geniet hierbij dan ook de voorkeur.

De kostenraming voor casco herstel is als separate bijlage toegevoegd (bijlage I). De raming geeft een indicatie van de herstelkosten. Aan de raming kunnen geen rechten ontleend worden.

Toelichting gebouwonderdelen
Hieronder volgt een korte toelichting per gebouwonderdeel

Fundering
De funderingsconstructie was ten tijde van de inspectie niet toegankelijk. De onderhoudsconditie van de funderingsconstructie is derhalve niet vast te stellen. In de gevels zijn geen gebreken waargenomen welke kunnen duiden op onvolkomenheden aan de funderingsconstructie.

Betonwerk
Vooralsnog zijn er geen ernstige gebreken aan het betonwerk waargenomen. Het betonwerk is echter gevoelig voor toekomstige schade. Veelal wordt dit veroorzaakt door oxiderende betonwapening door afbrokkelend beton of onvoldoende betondekking op de wapening. Periodieke controle van het betonwerk is dan ook van belang om gebreken tijdig te signaleren.

Op het betonwerk is veel (korst)mos- en algengroei waargenomen. Geadviseerd wordt om het betonwerk te reinigen. Kosten hiervoor zijn opgenomen in de kostenraming.

Betonwerk van de klokkenstoel

begroeiing op het betonwerk

Metselwerk

Het metselwerk van de gevel verkeert over het geheel genomen in een goede onderhoudsconditie. Op enkele plaatsen is echter lichte scheurvorming geconstateerd. De scheurvorming dient te worden hersteld door het metselwerk in te boeten. Daarnaast zijn delen van het voegwerk uitgesleten, voornamelijk liggende delen (buitenvensterbank), de gevels bij het maaiveld en delen welke gevoelig zijn voor weersinvloeden zoals de schoorsteen en de klokkenstoel. Het voegwerk dient hier vervangen te worden. Kosten voor het vervangen/herstellen van voegwerk zijn opgenomen in de raming.

Uitgesleten voegwerk bij de vensters

Ruwbouwtimmerwerk

Het houtwerk van de kapconstructie verkeert, voor zover visueel waarneembaar in een goede onderhoudsconditie. Op de zolderverdieping onder de dakconstructie zijn sporen van vroegere lekkages waargenomen. Er is echter geen (vervolg)schade aan het houtwerk geconstateerd. De vloer/plafondconstructie boven de kerkzaal is niet beloopbaar en derhalve niet toegankelijk voor inspectie. Op basis van de inspectie op de toegankelijke/zichtbare bouwdelen zijn er geen gebreken geconstateerd welke kunnen duiden op onvolkomenheden.

Metaalconstructiewerk

De dakconstructie wordt gedragen door een zestal stalen vakwerkspanten welke afdragen op het metselwerk. Voor zover waarneembaar zijn er geen ernstige gebreken aan het metaalwerk geconstateerd. Het oppervlak van het metaalwerk is licht geoxideerd, echter zal hier vooralsnog geen gevolgschade uit ontstaan.

Stalen vakwerkspanten dakconstructie

Kozijnen- ramen en deuren

De deurkozijnen van de kerk zijn alle uitgevoerd in hout. De deuren zijn eveneens uitgevoerd in hout. Aan het houtwerk van de kozijnen en deuren zijn geen onvolkomenheden geconstateerd.

De ramen zijn veelal uitgevoerd met glas in lood beglazing waarbij een raamwerk ontbreekt. De beglazing is rechtstreeks in de neggekant van het metselwerk aangebracht. Bij een enkel venster zijn brugstaven en bindroeden aangebracht. Deze zijn plaatselijk geoxideerd waardoor schade aan de beglazing kan ontstaan. De brugstaven en bindroeden dienen (voor zover aanwezig) geconserveerd te worden.

Trappen en balustraden

Er is geen vaste trapopgang naar de zolderverdieping/dakconstructie aanwezig. Hiervoor dient een ladder op het balkon geplaatst te worden. Geadviseerd wordt om een vaste trapopgang te creëren welke veilig toegankelijk is. Kosten zijn vooralsnog niet opgenomen.

Dakbedekkingen

Het dakvlak van de kerk is grotendeels gedekt met keramische dakpannen. Het pannendak verkeert over het geheel genomen in een redelijke onderhoudsconditie. De toegepaste dakpannen zijn van goede kwaliteit en vertonen slechts enkele geringe gebreken in de vorm van breuk van enkele pannen. In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor het vervangen van enkele gebroken/beschadigde pannen.

Dakpannen op het zadeldak van de kerk

Nokvorsten pannendak

Het dakvlak van het koor heeft de vorm van een halve kegel en is gedekt met koperen dakbeplating. De koperen dakbeplating was ten tijde van de opname beperkt toegankelijk voor inspectie. De conditie is derhalve niet exact vastgesteld.

Koperen dakafwerking

De aansluiting van het dakvlak op het opgaande metselwerk van de gevels is uitgevoerd middels loodslabben welke zijn aangebracht in het metselwerk. Het loodwerk verkeert over het geheel in een matige onderhoudsconditie. Het loodwerk is onderhevig aan slijtage en is aanzienlijk dunner geworden. Op termijn kunnen er scheuren in het loodwerk ontstaan waarmee de kans op lekkage toeneemt.

Dun loodwerk bij metselwerk

Loodslabbe bij betonwerk klokkenstoel

Tijdens de visuele inspectie zijn onvolkomenheden aan het loodwerk van de loodslabbes, loodloketten en de loden zalinggoot ter plaatse van de schoorsteen. Het loodwerk moet hier deels vervangen worden om een waterdichte afwerking te garanderen. Kosten hiervoor zijn opgenomen in de kostenraming.

Loodwerk en mastiekgoot bij schoorsteen

Beglazing

Het kerkgebouw is, op twee gekleurde vensters in het priesterkoor na, voorzien van heldere glas in lood beglazing. De beglazing verkeert over het geheel genomen in een matige onderhoudsconditie. Op verschillende plaatsen is glasbreuk waargenomen. Daarnaast is het lood op veel plaatsen onderhevig aan slijtage of is het loodwerk gescheurd. Vooralsnog zijn er geen kosten voor herstel opgenomen. Afhankelijk van de toekomstige functie van het kerkgebouw zal de invulling van de vensters mogelijk wijzigen. Naderhand zal vastgesteld moeten worden in hoeverre de glas in lood beglazing gehandhaafd en hierbij hersteld zal worden.

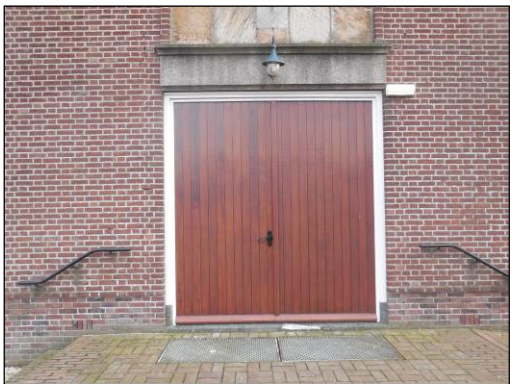
Breuk van de glas in lood beglazing

De glas in lood ramen zijn op veel plaatsen voorzien van kunststof voorzetglas. Het acrylglas is middels siliconenkit in de neggekant van het metselwerk is aangebracht. Er komt echter veel vuil tussen het acylglas en het glas in lood. Afhankelijk van de toekomstige functie van de kerk zal hiervoor een oplossing gezocht moeten worden. Vooralsnog zijn er kosten opgenomen voor het verwijderen van de voorzetbeglazing en het verwijderen van kitresten uit de negge.

Voorzetbeglazing voor de glas in lood ramen

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk van de kerk verkeert over het geheel genomen in een matige onderhoudsconditie. Zowel het schilderwerk op het houtwerk als op het metaalwerk is onderhevig aan weersinvloeden. Geadviseerd wordt om het buitenschilderwerk geheel uit te voeren, inclusief de lastig toegankelijke delen als het torenkruis en de klokkenstoel. In de kostenraming zijn kosten opgenomen voor het geheel uitvoeren van het buitenschilderwerk van het kerkgebouw.



Schilderwerk houten deurkozijn

Schilderwerk brugstaven en bindroeden

Naast het schilderen van het metaalwerk van de klokkenstoel en het torenkruis dient het metaalwerk behandeld te worden tegen oxidatie. Oxidatie kan op termijn naast aantasting van het metaal ook het metsel- en betonwerk aantasten. In de raming zijn kosten opgenomen voor het conserveren van het metaalwerk.

Schilderwerk metaal, klokkenstoel

Schilderwerk metaal, torenkruis

Het binnenschilderwerk van het kerkgebouw verkeert over het geheel genomen in een redelijke tot goede onderhoudsconditie. Er zijn, op enkele beschadigingen na, geen noemenswaardige gebreken geconstateerd. Kosten voor het uitvoeren van het binnenschilderwerk zijn derhalve niet opgenomen in de kostenraming.

Schilderwerk, binnenschilderwerk

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De kerk is voorzien van zinken dakgoten en zinken hemelwaterafvoeren. Het zinkwerk van de goten en hemelwaterafvoeren verkeert over het geheel genomen in een redelijke onderhoudsconditie. Er zijn vooralsnog geen ernstige gebreken in de vorm van lekkages of scheuren in het zinkwerk waargenomen. Het zinkwerk is echter aanzienlijk dunner geworden en zal op termijn geheel vervangen moeten worden. Periodieke inspectie naar de staat van het zinkwerk is dan ook vereist om lekkages en de hiermee gemoeide vervolgschade zoveel mogelijk te voorkomen.

Zinken goot en hemelwaterafvoer

4 Ontwikkelingsstudie

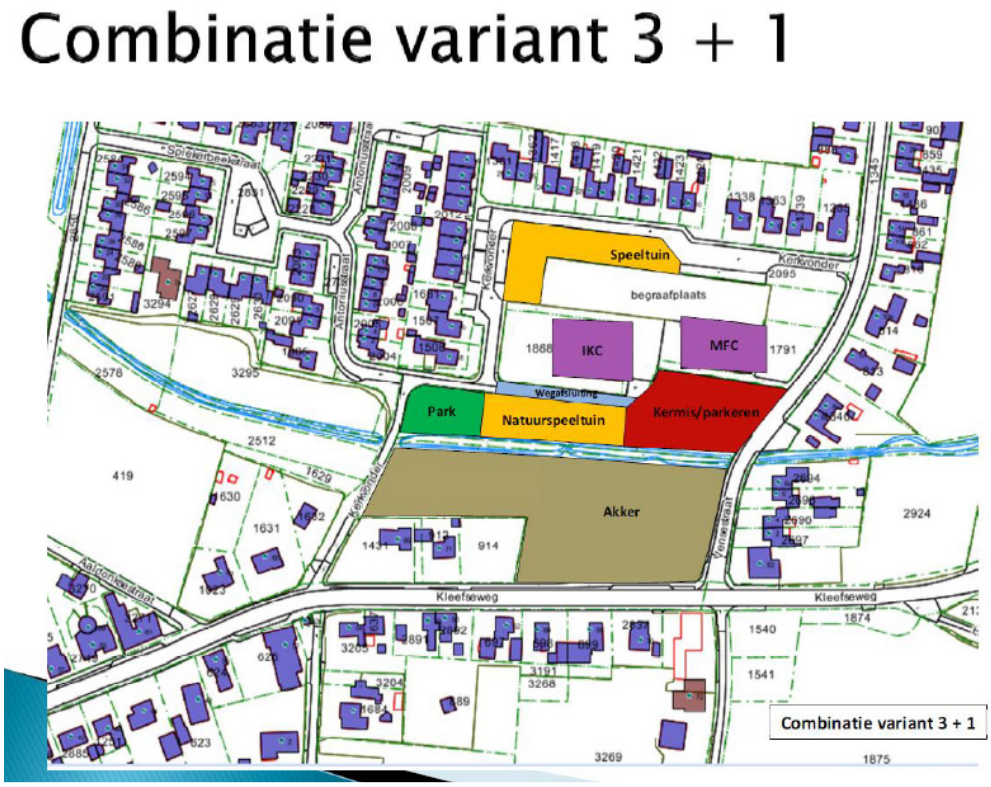
4.1 *Inleiding*

Met onder andere de uitkomsten van de kaderstudie als onderlegger worden in dit hoofdstuk de herbestemmingskansen in beeld gebracht door programmatische concepten en scenario's (4.2), vlekkenplannen (4.3) en kosten- en exploitatieramingen (4.4).

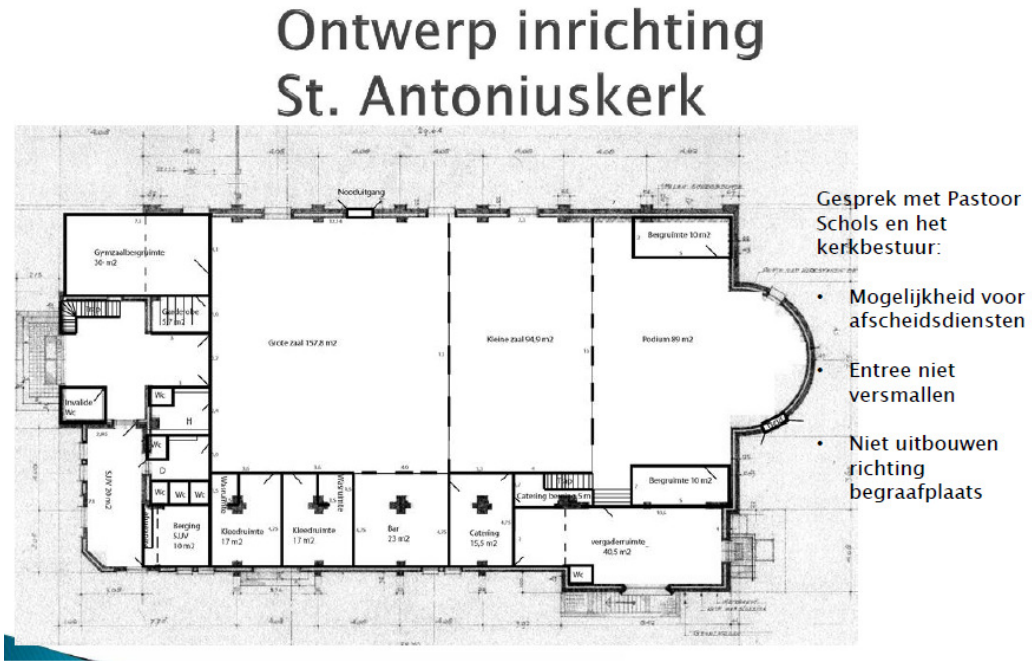
4.2 *Programmatische concepten en scenario's*

Korte voorgeschiedenis

Sinds de oprichting in 2012 van de Werkgroep Hart van Ven-Zelderheide voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide is veel tijd gestopt in onderzoek, overleg en planvorming. Naar het Dorpshart Ven-Zelderheide zijn door diverse stagiaires onderzoeken uitgevoerd. In 2013 heeft Boudewijn Idema met een enquête onderzoek gedaan naar het draagvlak onder dorpsbewoners voor het ontwikkelen van een Dorpshart en scenario's voor de globale inrichting van het Dorpshart. In 2014 heeft Bas Lammerts van Bueren onderzoek gedaan naar de herbestemming van de Antoniuskerk tot een Multifunctioneel Centrum.



Voorkeursscenario voor inrichting Dorpshart (2013)



Plan voor herbestemming kerk (2014)

Programmatische concepten/scenario's

Op basis van de beschikbare informatie (onderzoeken, presentaties, plannen en dergelijke) en de kaderstudie is in overleg met de opdrachtgevers gekomen tot een aantal programmatische scenario's voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide. Een aantal van de bestaande onderdelen van het gebied van het Dorpshart blijft grotendeels ongewijzigd in de diverse scenario's:

- de school met schoolplein;
- de begraafplaats;
- de speeltuin met groen.

Herinrichting gronden rondom Antoniuskerk en Spiekerbeek

Voor de gronden rondom de Antoniuskerk en Spiekerbeek zijn globaal twee opties: wél verwerving en gebruikmaking van de akkergronden rondom de Spiekerbeek (scenario A alleen akkergrond noordzijde van Spiekerbeek en scenario D noord- én zuidzijde Spiekerbeek) of géén verwerving en gebruikmaking van de akkergronden rondom Spiekerbeek (scenario B en C).

Herbestemming Antoniuskerk

Voor de Antoniuskerk zijn globaal ook twee opties: de kerk wordt níet ingrijpend herbestemd (scenario B) of wél ingrijpend herbestemd tot Multifunctioneel Centrum met diverse maatschappelijke voorzieningen (scenario A, C en D). De belangrijkste functie van dit nieuwe Multifunctionele Centrum is een grote zaal/gymzaal, die onder andere door basisschool De Vonder gebruikt kan worden. Het herbestemmen van de kerk brengt omvangrijke kosten met zich mee, maar wanneer geen goede nieuwe bestemming voor de kerk wordt gevonden betekent dit waarschijnlijk dat de kerk niet of beperkt gebruikt wordt in de toekomst.

Scenario's Dorpshart Ven-Zelderheide

Het combineren van de voorgaande keuzes/opties voor ontwikkeling van de Antoniuskerk en de omringende gronden leidt tot vier scenario's, waarbij scenario A het voorkeursscenario is van de Dorpsraad van Ven-Zelderheide.

Vier programmatische scenario's Dorpshart Ven-Zelderheide

Scenario	Herbestemming Antoniuskerk	Verwerving gronden rondom Spiekerbeek	Natuur-speeltuin	Aantal parkeer-plaatsen	Ontwikkeling terrein "De Uitkomst"
A	**Ja, MFC**	**Ja, alleen noordkant**	**Ja**	**43**	**Ja**
B	Nee	Nee	Nee	12	Nee
C	Ja, MFC	Nee	Nee	50	Ja
D	Ja, MFC	Ja, noord- en zuidkant	Ja	43	Ja

Parkeerplaatsen

Wanneer in de Antoniuskerk een Multifunctioneel Centrum wordt gerealiseerd dan moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het Dorpshart. Voor een Multifunctioneel Centrum met gymzaal kan gedacht worden aan een parkeernorm van ongeveer 3 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. Daarnaast zijn voor de basisschool (met bijvoorbeeld aanvullende functies zoals een peuterspeelzaal) en voorzieningen zoals de natuurspeeltuin, begraafplaats en het evenemententerrein parkeerplaatsen vereist. Belangrijk is in welke mate en op welke manier de piekbelasting voor het parkeren bij grote evenementen wordt opgelost. Uitgaande van een Multifunctioneel Centrum gaat het waarschijnlijk om totaal circa 30 tot 50 parkeerplaatsen voor het Dorpshart. Met een gedetailleerde parkeerbalans kan het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald worden. In bovenstaande tabel is aangegeven voor hoeveel parkeerplaatsen ruimtelijk een plek gevonden is in de vlekkenplannen (4.3) voor het nieuwe Dorpshart.

Herontwikkkeling terrein "De Uitkomst"

Wanneer het bestaande gemeenschapshuis "De Uitkomst" verhuist naar het Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk (scenario's A, C en D) kan de huidige accommodatie gesloopt worden en is ruimte voor herontwikkeling van het terrein. Het terrein van "De Uitkomst" en de aangrenzende woning (4.500 m^2) kan plaats bieden aan ongeveer 10 woningkavels voor (levensloopbestendige) woningen. Voor deze woningbouw is een randvoorwaarde dat het woningbouwcontingent voor Ven-Zelderheide (op termijn) ruimte biedt voor extra woningen.

Wanneer het gemeenschapshuis "De Uitkomst" en de aangrenzende woning worden gesloopt dan is het realiseren van een nieuwe kleedaccommodatie voor voetbalvereniging Vense Boys noodzakelijk. Het gewenste programma van de kleedaccommodatie is als volgt: 2 kleedkamers met elk 4-5 douches, extra ruimte voor 2 urinoirs en 2 normale wc's en een ontvangst- en opslagruimte. Behalve deze kleedaccommodatie is behoefte aan 18 parkeerplaatsen, ruimte voor het parkeren van fietsen en een (verharde) ruimte voor een tent van 20 bij 30 meter (voor toernooien en andere evenementen).

4.3 *Vlekkenplannen*

De vier programmatische scenario's uit 4.2 zijn verbeeld in planconcepten/vlekkenplannen. Deze vlekkenplannen geven een eerste schetsmatig beeld van de mogelijkheden. In een volgende fase kan met een gedetailleerder programma van eisen meer in detail getreden worden voor diverse aspecten. De vlekkenplannen voor de gronden kunnen na de keuze voor een bepaald scenario verder uitgewerkt worden. De vlekkenplannen voor het Multifunctioneel Centrum kunnen verder uitgewerkt worden tot een voorlopig en definitief ontwerp.

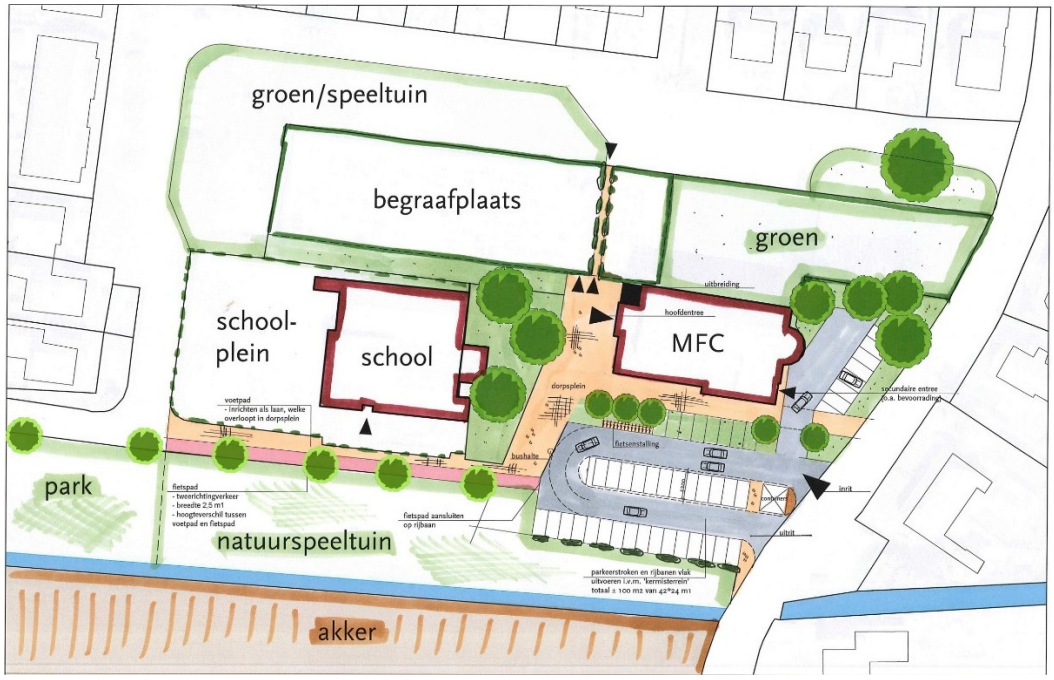
De vlekkenplannen geven mogelijkheden aan, maar niet alle mogelijkheden. In de praktijk kunnen andere functionele indelingen of mixen/varianten op de getoonde scenario's ontstaan.

De vlekkenplannen zijn hieronder en in de volgende bijlagen te vinden:
Bijlage II: Vlekkenplannen Herinrichting gronden Dorpshart
Bijlage III: Vlekkenplannen Herbestemming Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum
Bijlage IV: Vlekkenplannen Herontwikkeling terrein "De Uitkomst"

Bestaande situatie Antoniuskerk en omgeving

In de bestaande situatie zijn op de locatie van het gewenste Dorpshart de volgende functies aanwezig: de Antoniuskerk, basisschool De Vonder met schoolplein, een speeltuin, begraafplaats en parkeer- en groenvoorzieningen.

Scenario A (Voorkeursscenario) en scenario D: Multifunctioneel Centrum en natuurspeeltuin



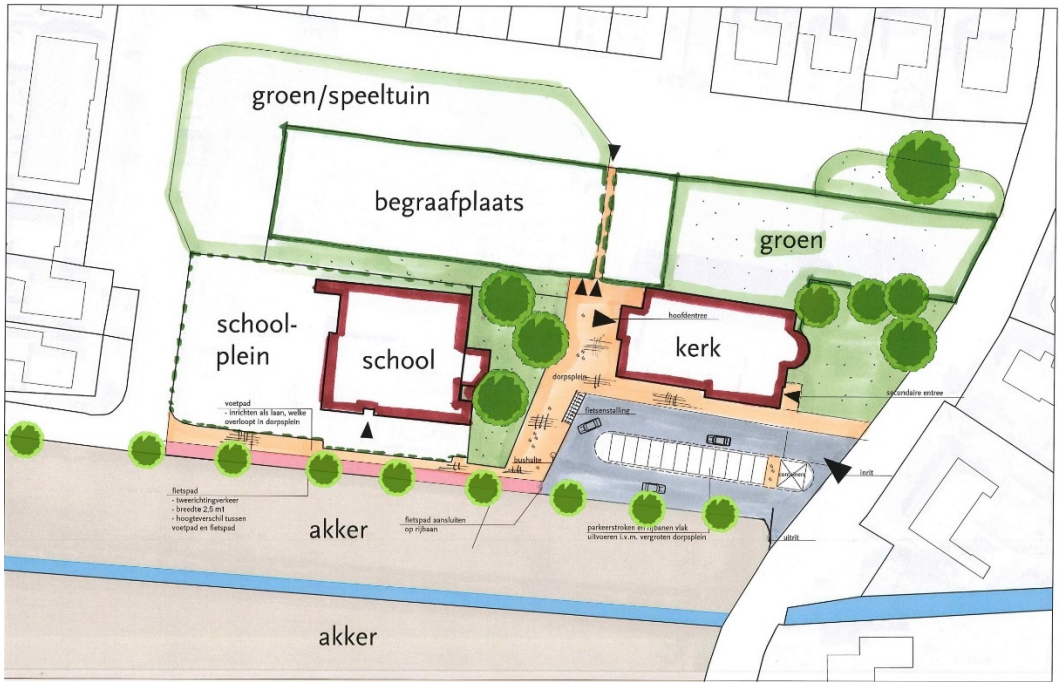
In scenario A wordt de Antoniuskerk herbestemd tot MFC en worden de gronden aan de noordzijde van de Spiekerbeek meegenomen in de ontwikkeling van het Dorpshart.

Het voorplein van het Dorpshart bestaande uit parkeerstroken en rijbanen wordt volledig vlak uitgevoerd voor het multifunctioneel gebruiken van het plein. Hierdoor kan bijvoorbeeld de kermis plaatsvinden op totaal circa 100 m^2 (afmeting 42 bij 24 meter) vrije ruimte. Verder is de doordringbaarheid van het gebied gehandhaafd voor fietsers en voetgangers. De verbinding sluit aan op de rijbaan van het plein. Alle voorzieningen die nu ook aanwezig zijn worden weer ingepast: bushalte, fietsstallingen, containers en dergelijke.

Het Dorpshart beschikt over totaal 43 parkeerplaatsen. Op het voorplein van de kerk zijn 16+12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 8 half verharde parkeerplaatsen die het groene karakter versterken. Aan de oostzijde van de kerk is een klein plein met 7 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het multifunctionele gebruik van de kerk.

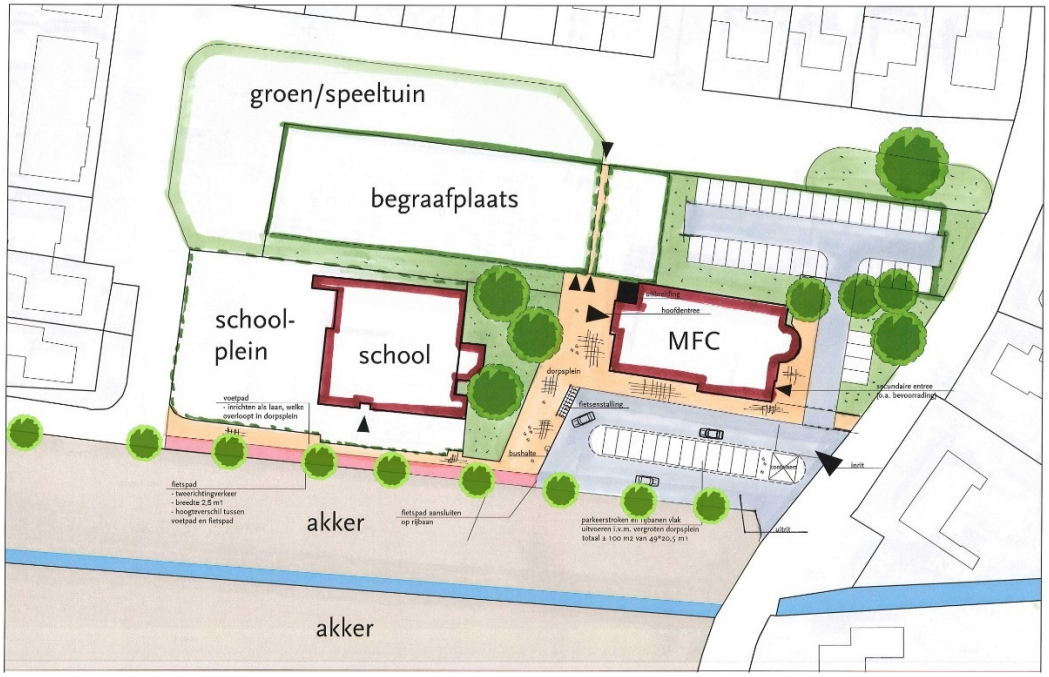
Scenario D is grotendeels hetzelfde als scenario A: de Antoniuskerk wordt herbestemd en de akkergrond ten noorden van de Spiekerbeek wordt een natuurspeeltuin. Voor scenario D worden in tegenstelling tot scenario A ook de gronden ten zuiden van de Spiekerbeek aangekocht. Deze gronden ten zuiden van de Spiekerbeek behouden de huidige functie als akker.

Scenario B: Kerk binnen huidige contouren



De Antoniuskerk wordt gehandhaafd als kerk. Het voorplein bij de kerk bestaande uit parkeerstrook en rijbanen wordt volledig vlak uitgevoerd voor het multifunctioneel gebruik van het plein. Verder is de doordringbaarheid van het gebied gehandhaafd voor fietsers en voetgangers. De verbinding sluit aan op de rijbaan van het plein. Op het voorplein van de kerk worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder worden alle voorzieningen die nu ook aanwezig zijn opnieuw ingepast: bushalte, fietsstallingen, containers enz. De nieuwe indeling van het plein is binnen de huidige contouren gerealiseerd (zonder de gronden rondom de Spiekerbeek).

Scenario C: Multifunctioneel Centrum binnen huidige contouren



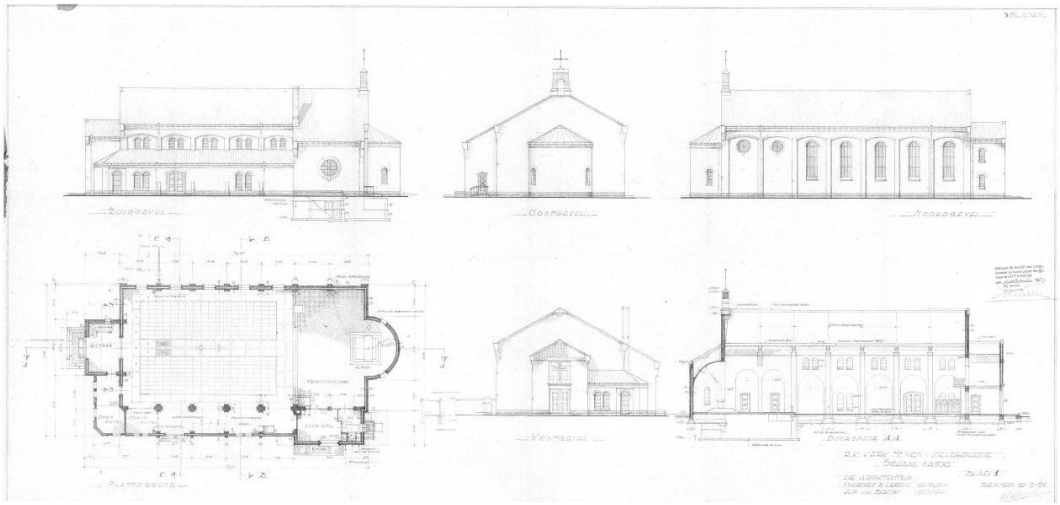
De Antoniuskerk wordt herbestemd tot Multifunctioneel Centrum voor het Dorpshart Ven-Zelderheide. Het voorplein bij de kerk bestaande uit parkeerstrook en rijbanen wordt volledig vlak uitgevoerd voor het multifunctioneel gebruiken van het plein. Verder is de doordringbaarheid van het gebied gehandhaafd voor fietsers en voetgangers. De verbinding sluit aan op de rijbaan van het plein. Verder worden alle voorzieningen die nu ook aanwezig zijn opnieuw ingepast: bushalte, fietsstallingen, containers enz.

In dit scenario C heeft het Dorpshart de beschikking over totaal 50 parkeerplaatsen. Op het voorplein van de kerk zijn 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het voorplein is aan de oostzijde van de kerk een verbinding, met 4 parkeerplaatsen, om de noordelijk gelegen parkeerplaatsen (10+19+5 plaatsen) te ontsluiten. De nieuwe indeling van het plein is binnen de huidige contouren gerealiseerd.

Herbestemming Antoniuskerk

De Antoniuskerk is een belangrijk onderdeel van het nieuwe Dorpshart. In de scenario's A, C en D wordt de Antoniuskerk herbestemd tot een Multifunctioneel Centrum en in scenario B wordt de kerk niet herbestemd en behoudt de huidige functie.

Scenario B: Antoniuskerk behoudt huidige functie (geen herbestemming kerk)



Scenario's A, C en D: Herbestemming Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum

In de scenario's A, C en wordt de Antoniuskerk herbestemd tot een Multifunctioneel Centrum. De Antoniuskerk behoudt de huidige verschijningsvorm. De huidige sobere en eenduidige opzet die kenmerkend is voor de aanwezige structuur is hierbij maatgevend. Voorgaande betekent dat de oorspronkelijke oriëntatie van de kerk als uitgangspunt is genomen bij de herbestemming. Het koor, dat op het oosten is gericht, krijgt een functie als podium. Het podium, met aan de noordzijde een opslagruimte, loopt door in de halfronde apsis welke in de oostelijke kopgevel is gelegen. Deze apsis is afsluitbaar gemaakt om de multifunctionaliteit van de ruimte te benadrukken. In het schip van de kerk is de hoofdfunctie van het MFC gesitueerd: een grote zaal die onder andere gebruikt kan worden als gymzaal. De van oorsprong eenvoudige, rechthoekige ruimte met vlakke zoldering is ideaal om een grote zaal/gymzaal van dit formaat te kunnen huisvesten.

Rechts, gelegen aan de zuidzijde, sluit op het schip een smalle, lagere zijbeuk aan. Schip en zijbeuk worden van elkaar gescheiden door gemetselde bogen. Hierin zijn alle ondersteunende functies ondergebracht zoals was- en kleedruimtes. De bar/ontmoetingsplek is als een doos-in-doos constructie deels in het schip geschoven. Hierbij worden de gemetselde bogen weer herkenbaar gemaakt. Op deze as ligt ook de ontsluiting van het podium en de daaronder gelegen kelder. De scheiding tussen de grote zaal en de bar/ontmoetingsplek wordt door vouwwanden flexibel en naar gebruik in te delen.

De hoofdtoegang van het MFC bevindt zich, evenals in de oorspronkelijke opzet van de Antoniuskerk, in een rechthoekig portaal dat tegen de westgevel staat. De van oorsprong tweede ingang in de zuidgevel blijft gehandhaafd en kan gebruikt worden als nooduitgang en

eventuele bevoorrading. De secundaire ontsluiting is gesitueerd op de oostgevel, door een nieuwe entree pui op maaiveldniveau, die de bar/ontmoetingsplek gelijkvloers verbindt met het dorpsplein. Verder zijn in de grote zaal/gymzaal en in de apsis twee ontsluitingen gecreëerd voor nooduitgang en bevoorrading.

Bij binnenkomst vanuit het portaal, waarin naast de bestaande opgang een lift en een toilet zijn opgenomen, komt men in een hal met garderobe. Deze wordt voorgezet als binnenstraat om de aan de westzijde gelegen toiletten alsmede alle ondersteunende functies in de lagere zijbeuk te ontsluiten. De gehele ontsluiting ligt binnen de contouren van het schip van de oorspronkelijke kerk. Omdat een nieuwe verdieping is gecreëerd voor de binnenstraat en hal voelt het geheel aan als een galerij/binnenstraat.

Het oorspronkelijke kerkgebouw biedt ruimte voor een noodzakelijke uitbreiding aan de westzijde, voor en links van de ingang. Hier wordt een nieuw volume in twee lagen gerealiseerd om de benodigde functies te kunnen huisvesten. Belangrijk is dat bij een eventuele uitbreiding de uitstraling van de ingangspartij wordt versterkt. Het toevoegen van een aanbouw met uitnodigend karakter kan het dorpsplein tussen kerk en school versterken. Op de begane grond doet de uitbreiding dienst als toestelberging en op de verdieping als bijeenkomstruimte.

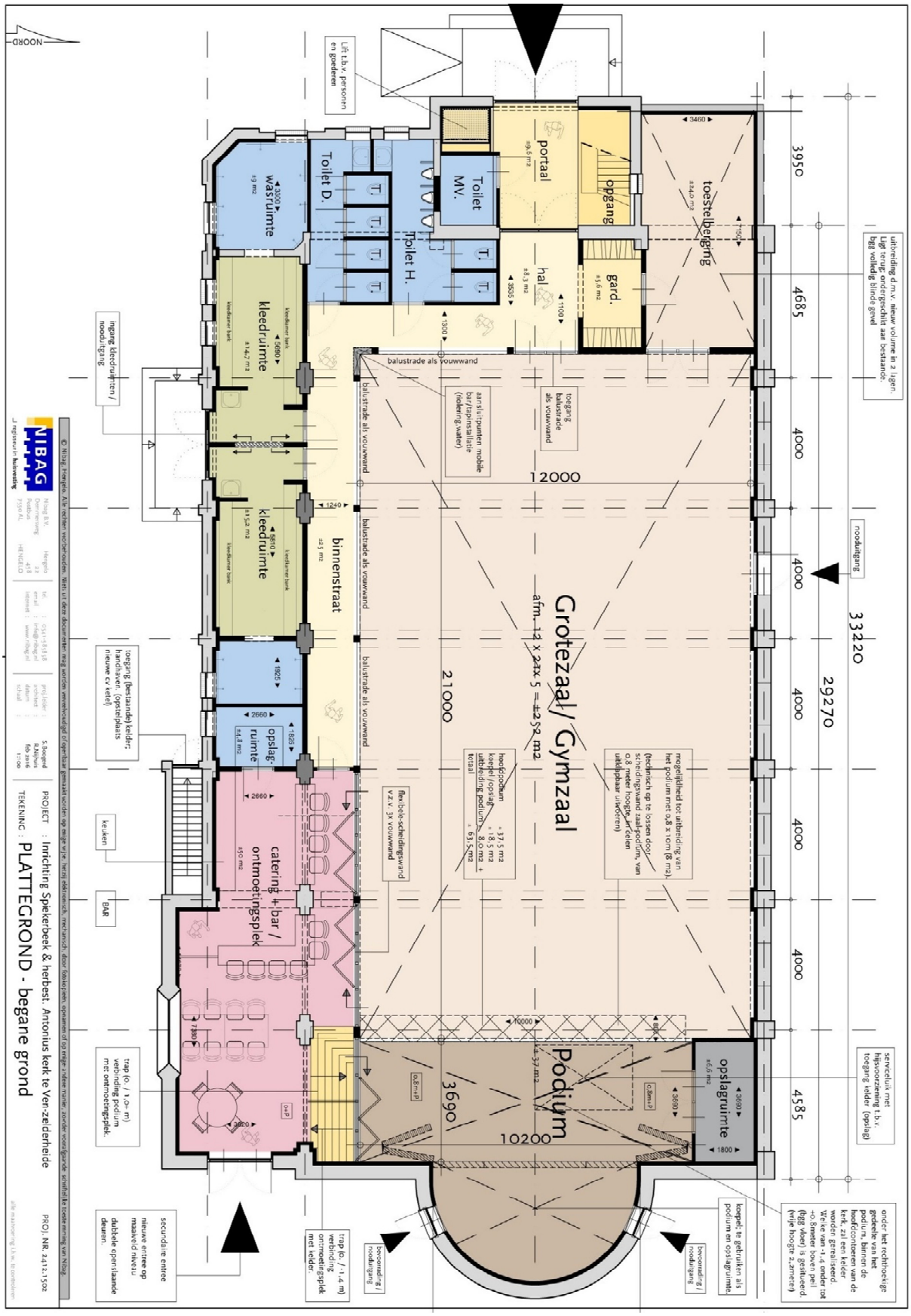
Via de oorspronkelijke opgang komt men in een hal met pantry, voorheen het zangkoor, welke de verschillende bijeenkomstruimtes ontsluit op de verdieping. De bijeenkomstruimtes alsmede de verkeersruimte met toiletgroep en corridor zijn allemaal als doos-in-doos constructie in het schip gerealiseerd. De corridor is noodzakelijk om de nieuwe verdieping in de oorspronkelijke sacristie te ontsluiten. Deze ruimte betreft een grote bijeenkomstruimte voorzien van een eigen pantry. Vanuit de bijeenkomstruimtes alsmede de corridor en de verkeersruimte is een (zicht)relatie met de grote zaal door een balustrade en een glazen pui. Op deze manier is de interactie tussen begane grond en verdieping geborgd. De gehele verdieping kan ook dienst doen als 'tweede ring' voor het podium: voor toeschouwers en voor het realiseren van de dan beoogde functie van de grote zaal/podium.

De zolder wordt toegankelijk gemaakt door een toegangsluik met een vaste ladder. De zoldervloer wordt geïsoleerd. Op de zolder ter hoogte van het podium is ruimte voor de opstelplaats van een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie.

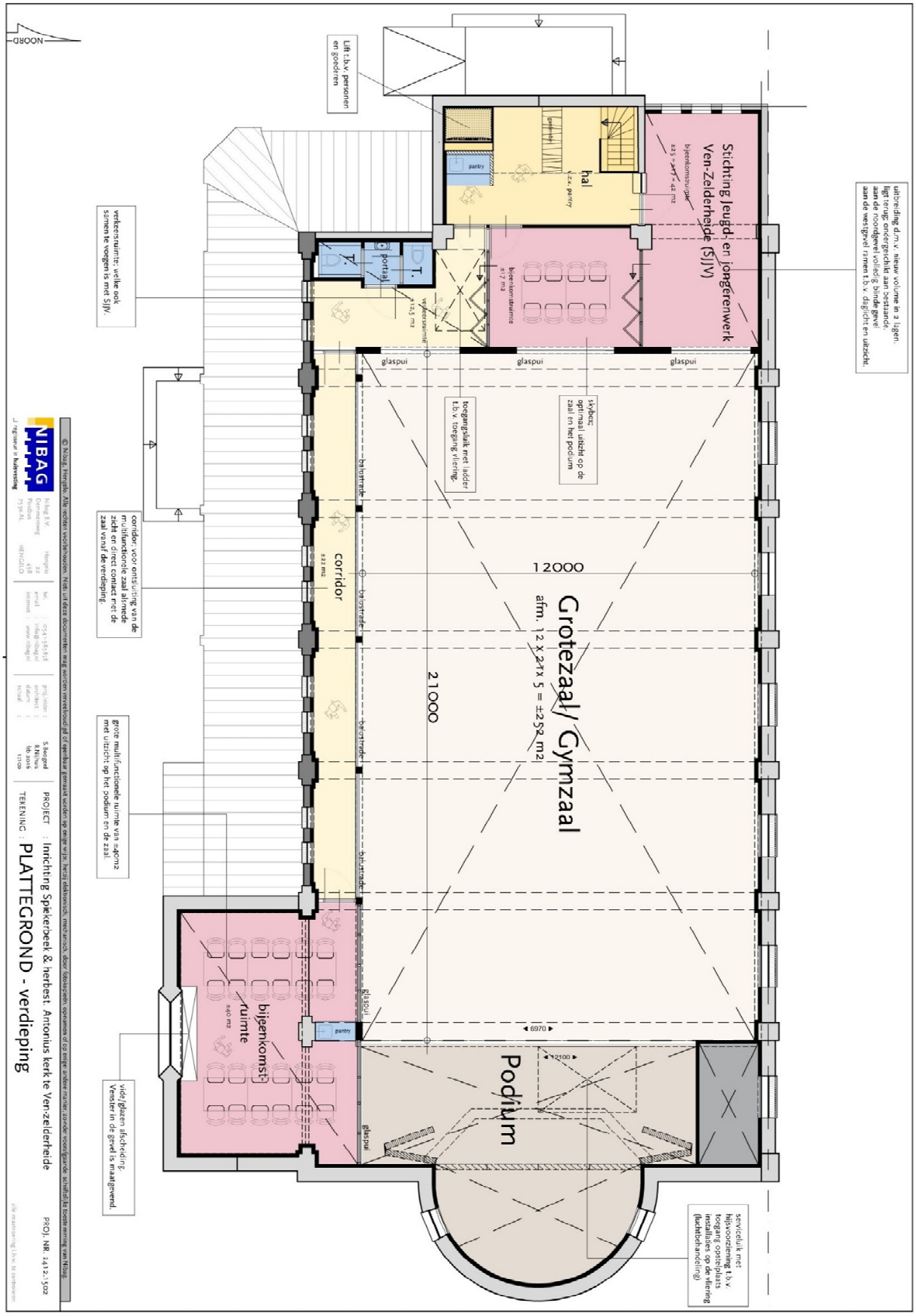
De gehele kerk wordt van binnenuit na-geïsoleerd. Het gevelbeeld verandert daardoor nauwelijks op een enkele entree pui en de nooduitgangen na. Deze worden net als de uitbreiding aan de westzijde op een passende manier ingepast. De opstelplaats van de verwarmingsinstallatie in de huidige kelder blijft gehandhaafd.

Een verdere toelichting op de vlekkenplannen is gegeven door tekstvakken op de vlekkenplannen, die hierna en in bijlage III zijn opgenomen.

Multifunctioneel Centrum begane grond



Multifunctioneel Centrum verdieping



Herontwikkeling terrein De Uitkomst (scenario's A, C en D)

In de scenario's A, C en D verhuist het bestaande gemeenschapshuis "De Uitkomst" naar het Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk. Het bestaande gemeenschapshuis en de aangrenzende woning kunnen na deze verhuizing gesloopt worden en het terrein van 4.500 m^2 kan vervolgens herontwikkeld worden. Het vlekkenplan voor "De Uitkomst" gaat uit van 11 woningkavels voor levensloopbestendige woningen.

Het achterterrein met het evenemententerrein moet echter wel bereikbaar blijven vanaf de Kleefseweg. Hiervoor is een oplossing mogelijk als een tweezijdige straat ingericht als woonerf. De straat komt uit op een half verharde verbindingsstrook (secundair aan de toegangsweg) waaraan 20 parkeerplaatsen liggen. Wanneer men deze half verharde strook volgt komt men op een geheel verhard plein van 20 bij 30 meter. Aan het einde van dit plein, evenwijdig met het evenemententerrein, ligt de nieuwe kleedaccommodatie (circa 100 m^2 met 2 kleedkamers met elk 4-5 douches, extra ruimte voor 2 urinoirs, 2 normale wc's en een ontvangst- en opslagruimte) met overkapping (circa 67 m^2). Deze oplossing zorgt voor de minste overlast voor omwonenden en verbindt het verharde buitenterrein met het groene evenemententerrein, wat de sociale controle ten goede komt.

4.4 *Kosten- en exploitatieramingen*

Om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide zijn ramingen gemaakt van de verwachte (investerings)kosten, het verwachte exploitatierendement (huur) en de grondwaarde (koop).

Bij de kosten- en exploitatieramingen is onderscheid gemaakt tussen de herinrichting van de gronden van het Dorpshart (4.4.1), de herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum (4.4.2) en de herontwikkeling van het terrein van "De Uitkomst" (4.4.3).

Hoewel de ramingen zorgvuldig zijn opgesteld, moeten de uitkomsten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Ten eerste zijn de ramingen opgesteld op basis van de vlekkenplannen, die een indicatief beeld geven van de mogelijkheden. Ten tweede heeft het recente verleden uitgewezen dat het zeer lastig is om te anticiperen op -bijvoorbeeld- economische ontwikkelingen op de (middel)lange termijn.

4.4.1 Herinrichting gronden Dorpshart

Kostenraming

Voor de herinrichting van de gronden van het Dorpshart rondom de Antoniuskerk en Spiekerbeek zijn de volgende kosten noodzakelijk:

- aankoopkosten gronden;
- herinrichtingskosten gronden;
- bijkomende kosten.

Aankoopkosten gronden

Een gedeelte van de gronden voor het nieuwe Dorpshart is al in handen van de gemeente Gennep. Aangezien de gronden in het nieuwe Dorpshart hun maatschappelijke functie behouden en hoogstwaarschijnlijk eigendom blijven van de gemeente zijn geen aankoopkosten voor deze gronden opgenomen. De parochie is eigenaar van de Antoniuskerk en de omringende gronden (onder andere de begraafplaats). Uitgaande van de maatschappelijke bestemming voor de kerk en omringende gronden in de toekomst is vooralsnog het uitgangspunt dat deze gronden om niet of voor een symbolisch bedrag verkocht worden.

Voor de scenario's A en D is de noordzijde van de Spiekerbeek noodzakelijk voor een uitbreiding van het Dorpshart met een natuurspeeltuin en betere parkeervoorzieningen. Het voorkeursscenario A gaat hierbij uit van alleen verwerving van de gronden ten noorden van de Spiekerbeek en scenario D gaat uit van verwerving van de gronden ten zuiden (perceel E3005 van 7.237 m^2) en noorden van de Spiekerbeek (perceel E810 met een grootte van 3.015 m^2).

Overleg tussen de gemeente en de grondeigenaar van de twee percelen heeft geresulteerd in een grondruil, waarbij de percelen E810 en E3005 worden geruild voor 1.550 m^2 bouwgrond in het plangebied Hogeweg. Deze door de gemeente in te brengen bouwgrond heeft een

boekwaarde van €236.250,- Alleen een gezamenlijke verkoop van de percelen ten zuiden en noorden van de Spiekerbeek is bespreekbaar voor de eigenaar.

De huidige grondruil betekent dat op dit moment voor zowel scenario A als D verwerving van beide percelen noodzakelijk is. De aankoopkosten (boekwaarde) bedragen €23,- per m^2 uitgaande van beide percelen en €78,- per m^2 uitgaande van alleen het perceel ten noorden van de Spiekerbeek. De gemiddelde grondprijzen voor akkerland in het noorden van Limburg bedragen circa €6,- tot €7,- per m^2 en de uitgifteprijs voor bouwkavels in de gemeente Gennep bedraagt €210,- per m^2. Voor het voorkeursscenario A zou het financieel gunstiger zijn wanneer alleen het kleinere perceel ten noorden van de Spiekerbeek aangekocht/geruild wordt voor een lagere grondprijs dan de aankoop/grondruil van beide percelen.

In de kostenraming voor de scenario's B en C zijn geen aankoopkosten voor grond opgenomen. Voor de scenario's A en D is als grondaankoopkosten de boekwaarde van de te ruilen bouwgrond van €236.250,- opgenomen. Wanneer het mogelijk wordt om alleen het perceel ten noorden van de Spiekerbeek te verwerven dan kunnen de aankoopkosten voor scenario A lager worden dan voor scenario D.

Herinrichtingskosten gronden
Voor de vier scenario's zijn de terreininrichtingskosten voor verharding (plein, wegen, parkeerplaatsen en dergelijke) en groen (natuurspeeltuin, park enz.) voor de gronden rondom de Antoniuskerk en Spiekerbeek geraamd. De herinrichtingskosten voor scenario A en D zijn hetzelfde.

Bijkomende kosten
De bijkomende kosten zijn de kosten van adviseurs, ontwerp, advies, verzekeringen, heffingen en dergelijke. Deze kosten zijn geraamd op basis van kostenkengetallen als percentage van de totale kosten (grondkosten en bouwkosten). Als percentage voor de bijkomende kosten is op basis van referenties uitgegaan van 10% voor scenario A/D en 20% voor de scenario's B en C.

De kosten voor herinrichting van de gronden van het Dorpshart (aankoopkosten, herinrichtingskosten en bijkomende kosten) zijn als volgt (exclusief BTW):

- scenario A en D €444.263,-
- scenario B €111.720,-
- scenario C €166.464,-

Een overzicht van de kosten-/investeringsraming per scenario is hierna gegeven.

Investeringsraming scenario's A en D: Multifunctioneel Centrum en natuurspeeltuin

INVESTERINGSRAMING Herinrichting gronden scenario's A en D						
Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Grondkosten	Verw erving gronden rondom Spiekerbeek	10252	m2	€ 236.250	€ 250.425
2	Bouwkosten terrein	Verharding ontsluitingsw eg (zuidzijde) plein	600	m2	€ 36.000	€ 43.560
		Verhard parkeerplaatsen/terrein/plein (zuidzijde)	360	m2	€ 18.000	€ 21.780
		Bestrating rondom gebouw	650	m2	€ 26.000	€ 31.460
		Halfverharding groene strook (oostzijde)	90	m2	€ 2.700	€ 3.267
		Verharde ontsluitingsw eg kerk (oostzijde)	230	m2	€ 13.800	€ 16.698
		Verhard parkeerplaatsen/terrein/plein (oostzijde)	90	m2	€ 4.500	€ 5.445
		Fietspad + trottoir	350	m3	€ 17.500	€ 21.175
		Inrichting natuurspeeltuin	1300	m2	€ 26.000	€ 31.460
		Inrichting park	875	m2	€ 13.125	€ 15.881
		Groen velden onderdeel van het dorpshart (noord+zuidzijde)	2000	m2	€ 10.000	€ 12.100
		Overige (groen)inrichting, etc.	buiten beschouw ing gelaten			
	SUBTOTAAL	BOUWKOSTEN TERREIN			€ 403.875	€ 453.251
3	Bijkomende kosten	Kosten voor adviseurs, architect, constructeur, verzekeringen, heffingen, leges, etc.	10%		€ 40.388	€ 48.869
1 t/m 3	TOTALE INVESTERING	TOTALE KOSTEN Herinrichting gronden scenario A en D			€ 444.263	€ 537.558

Investeringsraming scenario B: Kerk binnen huidige contouren

INVESTERINGSRAMING Herinrichting gronden scenario B						
Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Grondkosten	Verw erving gronden	0	m2	€ 0	€ 0
2	Bouwkosten terrein	Verharding ontsluitingsw eg (zuidzijde) plein	720	m2	€ 43.200	€ 52.272
		Verhard parkeerplaatsen/terrein/plein (zuidzijde)	156	m2	€ 7.800	€ 9.438
		Bestrating rondom gebouw	615	m2	€ 24.600	€ 29.766
		Fietspad + trottoir	350	m3	€ 17.500	€ 21.175
		Overige (groen)inrichting, etc.	buiten beschouw ing gelaten			
	SUBTOTAAL	BOUWKOSTEN TERREIN			€ 93.100	€ 112.651
3	Bijkomende kosten	Kosten voor adviseurs, architect, constructeur, verzekeringen, heffingen, leges, etc.	20%		€ 18.620	€ 22.530
1 t/m 3	TOTALE INVESTERING	TOTALE KOSTEN Herinrichting gronden scenario B			€ 111.720	€ 135.181

Investeringsraming scenario C: Multifunctioneel Centrum binnen huidige contouren

INVESTERINGSRAMING Herinrichting gronden scenario C						
Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Grondkosten	Verw erving gronden	0	m2	€ 0	€ 0
2	Bouwkosten terrein	Verharding ontsluitingsw eg (zuidzijde) plein	720	m2	€ 43.200	€ 52.272
		Verhard parkeerplaatsen/terrein/plein (zuidzijde)	156	m2	€ 7.800	€ 9.438
		Bestrating rondom gebouw	650	m2	€ 26.000	€ 31.460
		Halfverharding parkeerplaatsen groene strook (oostzijde)	52	m2	€ 1.560	€ 1.888
		verharde ontsluitingsw eg kerk (oostzijde)	490	m2	€ 29.400	€ 35.574
		Halfverharding parkeerplaatsen/terrein/plein (noordzijde)	442	m2	€ 13.260	€ 16.045
		Fietspad + trottoir	350	m3	€ 17.500	€ 21.175
		Overige (groen)inrichting, etc.	buiten beschouw ing gelaten			
	SUBTOTAAL	BOUWKOSTEN TERREIN			€ 138.720	€ 167.851
3	Bijkomende kosten	Kosten voor adviseurs, architect, constructeur, verzekeringen, heffingen, leges, etc.	20%		€ 27.744	€ 33.570
1 t/m 3	TOTALE INVESTERING	TOTALE KOSTEN Herinrichting gronden scenario C			€ 166.464	€ 201.421

Maatschappelijke baten en financiële opbrengsten

De herinrichting van de gronden voor het nieuwe Dorpshart levert een belangrijke maatschappelijke bijdrage en verbetering aan de dorpsgemeenschap als ontmoetingsplek met toevoeging van onder andere een dorpsplein, natuurspeeltuin, park en betere parkeer-voorzieningen. Deze functies leveren echter geen (substantiële) financiële opbrengsten op.

Beheer en onderhoud van verharding en groen

Behalve de eerder geraamde investeringskosten brengen de gronden van het Dorpshart ook kosten voor beheer en onderhoud met zich mee. In tegenstelling tot de investeringskosten/-aanlegkosten zijn de gemiddelde kosten (per m^2) voor beheer en onderhoud van groen doorgaans hoger dan het beheer en onderhoud van verharding. Het aanleggen van meer verharding ten kosten van groen betekent daarom meestal dat los van de aanlegkosten de kosten voor beheer en onderhoud lager worden.

Het beheer en onderhoud is in de bestaande situatie van de gronden rondom de Antoniuskerk en basisschool ook al noodzakelijk. Voor het groenonderhoud is hierbij de afspraak dat de gemeente Gennep het maaien voor zijn rekening neemt en de dorpsgemeenschap van Ven-Zelderheide de overige werkzaamheden op het gebied van groenonderhoud. Deze afspraak kan ook gemaakt worden voor het nieuwe Dorpshart.

Voor de scenario's B en C is de omvang van het nieuwe Dorpshart vergelijkbaar met de huidige situatie en zijn de verschillen in kosten voor beheer en onderhoud dan ook klein tussen de huidige en toekomstige situatie. In met name de scenario's A, C en D neemt de hoeveelheid verharding wel toe ten koste van groen.

Het Dorpshart wordt in de scenario's A en D circa 3.000 m^2 groter (natuurspeeltuin en park) waardoor ook de kosten voor beheer en onderhoud toenemen. Deze extra werkzaamheden en kosten kunnen volgens de bestaande afspraak verdeeld worden tussen gemeente (maaien) en dorpsgemeenschap (overig groenonderhoud).

4.4.2 *Herbestemming Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum*

Kostenramingen

De volgende kosten zijn noodzakelijk om de beoogde herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum te realiseren:

- aankoopkosten gebouw, perceel en inboedel;
- bouwkosten casco herstel;
- bouwkosten inbouw en aanpassing;
- bijkomende kosten/toeslagen.

Aankoopkosten gebouw, perceel en inboedel

De kosten- en exploitatieramingen worden gemaakt vanuit de invalshoek van de toekomstige eigenaar van de Antoniuskerk. Dit kan de huidige eigenaar (de parochie) of een nieuwe eigenaar zijn. De uitkomst van de vastgoedexploitatieramingen geeft de netto contante (beleggings)waarde van een Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk aan. Wanneer vastgoedexploitatieramingen een negatief resultaat opleveren dan kan dit betekenen dat een gebouw om niet of voor een symbolisch bedrag verkocht wordt aan een nieuwe eigenaar. Op de commerciële vastgoedmarkt hebben ook monumentale gebouwen met een negatief of neutraal exploitatieresultaat doorgaans wel een bepaalde marktwaarde (verkoopwaarde).

Uitgaande van een nieuwe maatschappelijke bestemming voor de Antoniuskerk is het uitgangpunt vooralsnog dat er geen (substantiële) aankoopkosten zijn voor de Antoniuskerk, het bijbehorende perceel en de inboedel. Verder is geen boekwaarde opgenomen voor gebouw en perceel. De (beleggings)waarde van het gebouw is zoals eerder aangegeven de uitkomst van de vastgoedexploitatieramingen. Wanneer wel uitgegaan wordt van aankoopkosten voor de Antoniuskerk dan heeft dit een lagere netto contante (beleggings)waarde tot gevolg.

Bouwkosten casco herstel

Onder kosten voor casco herstel worden verstaan de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van de bestaande gebouwschil. Deze kosten zijn geraamd op basis van een inspectie ter plaatse en een elementenraming. De casco herstelkosten zijn geraamd op totaal €10.130,- (exclusief bijkomende kosten/toeslagen en exclusief BTW). Grote casco herstel kostenposten zijn schilderwerk en metselwerk. In bijlage I is de kostenraming voor casco herstel opgenomen.

Bouwkosten inbouw en aanpassing

De hoofdstructuur van de Antoniuskerk blijft voor een groot gedeelte gehandhaafd. Aan de westzijde wordt de Antoniuskerk wel uitgebreid. De verdiepingsvloer van de kerk wordt daarnaast uitgebreid en ook de bestaande kelder van de Antoniuskerk wordt vergroot.

De inbouw- en aanpassingskosten voor herbestemming van de Antoniuskerk tot een Multifunctioneel Centrum bestaan uit de volgende kosten:

- aanpassing van bestaande gevels en toevoeging van fundering, wanden, verdiepingsvloer, ramen, deuren, kozijnen, trappen, balustrade en isolatie van begane grondvloer en zolder;
- afwerking van ruimtes: tegelwerk, pleisterwerk, schilderwerk, multifunctionele vloer gymzaal, vloerconstructie podium en dergelijke;
- nieuwe gebouwinstallaties en vaste inrichting voor water, sanitair, brandbestrijding, verwarming, luchtbehandeling, elektrotechniek inbraakalarm en lift.

Losse inrichting zoals meubels vallen niet onder de kosten voor inbouw en aanpassing.

Op het gebied van duurzaamheid/energiebesparing is uitgegaan van na-isolatie van begane grondvloer, wanden en zolder. Verdere duurzaamheidsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp kunnen interessant zijn, maar zijn nog niet opgenomen in de investeringsraming. Het uitgangspunt hierbij is dat de kosten voor deze extra maatregelen zichzelf terug kunnen verdienen door lagere energielasten en eventueel subsidies.

Bijkomende kosten/toeslagen

De bijkomende kosten/toeslagen zoals bouwplaatskosten, onvoorzien, algemene kosten, CAR-verzekering, directievoering en toezicht, plankosten, winst en risico zijn voor de herbestemming van de Antoniuskerk geraamd op totaal 34%. Er is geen rekening gehouden met kosten voor bijzondere voorzieningen, verborgen gebreken of andere risico's.

Totale investeringskosten herbestemming

Aan de hand van de vlekkenplannen zijn de totale investeringskosten (bouwkosten casco herstel en inbouw en aanpassing) voor herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum als volgt geraamd:

- €662.000,- exclusief bijkomende kosten/toeslagen en exclusief BTW
- €889.000,- inclusief bijkomende kosten/toeslagen en exclusief BTW
- €1.076.000,- inclusief bijkomende kosten/toeslagen en inclusief BTW

In bijlage V is de investeringsraming voor herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum opgenomen.

Wanneer het Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk in een volgende fase op basis van een gedetailleerder programma van eisen verder wordt uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp dan kunnen de totale investeringskosten gedetailleerder berekend worden.

Vastgoedexploitatieramingen
In deze paragraaf wordt inzicht verkregen in hoeverre de herbestemming van de Antoniuskerk tot een Multifunctioneel Centrum een positieve (beleggings)waarde oplevert. Hiervoor zijn vastgoedexploitatieramingen (huur) voor het Multifunctioneel Centrum uitgevoerd.

Door de exploitatiekosten en de exploitatieopbrengsten (huuropbrengsten) tegenover elkaar te plaatsen gedurende de loop van een bepaalde exploitatieperiode kan worden vastgesteld of sprake is van een rendabel project. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een zogenaamd Discounted Cash Flow model (Netto Contante Waarde-berekening). Als de investeringskosten en de exploitatiekosten niet kunnen worden gedekt door de exploitatieopbrengsten dan ontstaat een negatief resultaat (tekort).

De exploitatie wordt berekend vanuit de optiek van de eigenaar (vastgoedexploitatie). Er wordt daarom verondersteld dat de investeringskosten van de herbestemming voor rekening van de eigenaar zijn. De eigenaar draagt ook zorg voor de vastgoedexploitatiekosten. Tegenover deze kosten staan huuropbrengsten. In de raming is zoals eerder aangegeven geen rekening gehouden met aankoopkosten of een boekwaarde voor de Antoniuskerk. De (beleggings)-waarde van de Antoniuskerk is de uitkomst van de netto contante waarde-berekening.

Verder wordt uitgegaan van diverse geraamde waarden en ervaringscijfers, zoals de geraamde investeringskosten, de verwachte huuropbrengsten en de onderhoudskosten. Daarnaast wordt uitgegaan van een aantal geschatte parameters, zoals rente en inflatie. Het model houdt geen rekening met kosten als gevolg van projectrisico's (zie ook 4.6).

Wat betreft de financiering is het uitgangspunt dat de gehele investering gefinancierd wordt tegen marktconforme rentetarieven. In de praktijk is het echter wellicht mogelijk om een deel van de kosten door laagrentende leningen te financieren. Uitgegaan is verder van een annuïtaire lening.

Exploitatielasten
In de vastgoedexploitatieramingen is uitgegaan van de volgende vastgoedexploitatielasten voor de eigenaar van het gebouw:
- onderhoudskosten: planmatig/vervangend (technisch) onderhoud aan casco, afbouw, inbouw en gebouwgebonden installaties;
- administratieve beheerskosten: verhuurkosten, bemiddeling, administratie/boekhouding;
- belastingen, heffingen en verzekeringen: eigenaarsdeel OZB, milieuheffingen, opstalverzekering en dergelijke.

Zowel kosten van personeel (bijvoorbeeld bediening en schoonmaak), energie, afschrijving van losse inrichting (bijvoorbeeld meubels) en inkoop van goederen (bijvoorbeeld eten en drinken) als opbrengsten van verkoop van goederen (bijvoorbeeld eten en drinken) en verhuur van ruimtes zijn voor alle duidelijkheid voor rekening van de exploitant/ondernemer/huurder en zijn daarom niet meegenomen in de vastgoedexploitatie.

Huuropbrengsten

De verhuuropbrengsten voor de sporthal en andere ruimtes vormen samen met de inkomsten van de bar/keuken de belangrijkste inkomstenbronnen van het Multifunctioneel Centrum. De barexploitatie (eten en drinken) is zoals al aangegeven geen onderdeel van de vastgoedexploitatie. Voor maatschappelijk vastgoed zoals een Multifunctioneel Centrum zijn ondanks de inkomsten doorgaans aanzienlijke subsidies noodzakelijk. Deze subsidiëring kan op verschillende manieren. De gemeente kan het gebouw (gedeeltelijk) subsidiëren waardoor de gebruikers om niet (gratis) of goedkoop kunnen huren. Gebruikers kunnen ook een (kostprijsdekkende) huurprijs betalen en vervolgens een vergoeding van de gemeente krijgen.

Kostprijsdekkende huur

Bij maatschappelijk vastgoed wordt vaak uitgegaan van een kostprijsdekkende huur. Dit is de minimale huurprijs die vereist is om een gebouw als eigenaar/verhuurder kostprijsdekkend of rendabel te exploiteren. In een vastgoedexploitatie is de kostprijsdekkende huur de huurprijs waarbij de netto contante waarde €0,- is. De kostprijsdekkende huur is een manier om alle noodzakelijke kosten voor de verhuur van het vastgoed (investeringskosten en exploitatiekosten) door te berekenen in de huurprijs. De gemeente kan de huurder(s) vervolgens compenseren door subsidies. Op deze wijze kan voldaan worden aan de wetgeving voor een gelijk speelveld tussen markt en overheid.

Een exploitatieraming met de gegevens uit onderstaande tabel levert voor een Multifunctioneel Centrum met sporthal een jaarlijks vereiste kostprijsdekkende huuropbrengst op van €67.000,-. Deze huuropbrengsten zijn in balans met de verwachte investeringskosten en exploitatiekosten. In de vastgoedexploitatieraming levert een kostprijsdekkende huur van €67.000,- anders gezegd een netto contante waarde op van €0,-. Wanneer uitgegaan wordt van €0,- huuropbrengsten in de exploitatieraming dan heeft dit een netto contante waarde tot gevolg van -€1.017.000,-.

In de exploitatieramingen is uitgegaan van de volgende gegevens (exclusief of zonder BTW):

Investeringskosten	
Geraamde totale investeringskosten	€889.000,-
Huuropbrengsten	
Aanname stijging huuropbrengsten per jaar	2%
Exploitatiekosten	
Geraamde jaarlijkse onderhouds- en beheerskosten	€15.500,-
Geraamde jaarlijkse belastingen, heffingen, verzekeringen	€4.000,-
Aanname kostenstijging per jaar	2%
Overige aannames	
Aanname exploitatieperiode	20 jaar
Aanname financieringsrente	4%
Aanname contantmakingsrente	4%

Uitgaande van het Multifunctionele Centrum in de kerk met een omvang van totaal circa 780

m^2 bvo voor begane grond (circa 605 m^2 bvo inclusief nieuwe aanbouw) en eerste verdieping (circa 175 m^2 bvo inclusief nieuwe verdiepingsvloeren) en circa 650 m^2 vvo (verhuurbare vloeroppervlakte) betekent €67.000,- een kostprijsdekkende huurprijs van circa €100,- per m^2.

Voor de huuropbrengsten in de exploitatieramingen is het uitgangspunt dat voor 25% sprake is van BTW-belaste verhuur, zodat deze BTW (21% en/of 6%) verrekend kan worden met de investeringskosten. Voor de 75% onbelaste verhuur zijn de investeringskosten (exclusief BTW) in de exploitatieramingen vermeerderd met BTW (inclusief BTW).

De kosten voor onder andere eenvoudig onderhoud kunnen verlaagd worden door zelfwerkzaamheid (inzet van vrijwilligers). Bij de uitgangspunten van de exploitatieramingen is hiervan nog niet uitgegaan.

Huurprijzen MFC
Behalve de kostprijsdekkende huur kan ook bekeken worden wat uitgaande van een Multifunctioneel Centrum met sporthal de gebruikelijke huurprijzen zijn die door de huurder van een MFC betaald kunnen worden. Op basis van referenties en jaarrekeningen van "De Uitkomst" zijn de huuropbrengsten voor een Multifunctioneel Centrum met sporthal in de Antoniuskerk geraamd op circa €18.000,- per jaar (exclusief of zonder BTW). Deze huurprijs is het jaarlijkse bedrag dat de exploitant/huurder/ondernemer de gebouweigenaar zou kunnen betalen voor het gebruik van een goed onderhouden Multifunctioneel Centrum van circa 780 m^2 bvo. Voorgaande betekent dat de exploitant/huurder/ondernemer geen onderhoudskosten (planmatig/vervangend (technisch) onderhoud aan casco, afbouw, inbouw en gebouwgebonden installaties) hoeft te betalen. De exploitant/huurder/ondernemer betaalt deze huurprijs en andere (bedrijfs)kosten zoals personeel, energie, afschrijvingen en inkoop uit de gerealiseerde omzet van met name de verhuur van ruimtes, evenementen en de barexploitatie. Met een huurprijs van €18.000,- per jaar bedraagt de netto contante waarde voor het Multifunctioneel Centrum -€742.000,-.

Huurprijsscenario's
Belangrijk om te beseffen is dat het succes en de uiteindelijke omzet in belangrijke mate worden bepaald door de kracht van de ondernemer en het concept. Voor het Multifunctioneel Centrum is van belang hoe vaak (bezettingsgraad) en voor welke prijs (huuropbrengst) de grote zaal en andere ruimtes verhuurd kunnen worden aan gebruikers. Afgezien van "vaste" gebruikers zoals de gymzaal voor de basisschool en de huidige gebruikers van "De Uitkomst" kan het interessant zijn om de sporthal en andere ruimtes te verhuren aan bijvoorbeeld sportclubs of aan organisaties of particulieren voor bijeenkomsten, feesten en dergelijke. De bar/ontmoetingsruimte kan door de verkoop van drinken en eten voor een forse omzet zorgen.

De uiteindelijk op te brengen huurprijzen kunnen afhankelijk van bezettingsgraad en prijs behoorlijk verschillen. Het is dan ook belangrijk om een bedrijfsexploitatie van het Multifunctioneel Centrum te laten maken door bijvoorbeeld één of meerdere van de beoogde exploitanten/ondernemers. Daarnaast kan het handig zijn om uit te gaan van huurprijsscenario's

zoals behoudend, realistisch en ambitieus. De rendabele exploitatie van een Multifunctioneel Centrum blijft voor alle duidelijkheid ook met een ambitieuze huurprijs voor een groot gedeelte afhankelijk van subsidies (zie voor de financieringsmogelijkheden 4.5).

Gemeentelijke kostenbesparingen

De realisatie van een gymzaal in het Multifunctioneel Centrum betekent dat de leerlingen van basisschool de Vonder niet meer naar de gymzaal in het nabijgelegen dorp Ottersum hoeven te reizen. Voorgaande levert de volgende jaarlijkse kostenbesparingen (inclusief BTW) op voor de gemeente Gennep:

Huurkosten gymzaal Ottersum	€2.000,-
Vervoerskosten leerlingen Ven-Zelderheide naar Ottersum	€11.245,-
Totale kosten gymonderwijs Ven-Zelderheide	€13.245,-

De verplaatsing van gemeenschapshuis "De Uitkomst" naar het Multifunctioneel Centrum biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van het terrein van "De Uitkomst" en het aangrenzende woonperceel, die beide eigendom zijn van de gemeente (zie volgende paragraaf 4.4.3).

4.4.3 *Herontwikkeling terrein "De Uitkomst"*

Kostenraming

Voor de herontwikkeling van het terrein van "De Uitkomst" zijn de volgende kosten noodzakelijk:

- aankoopkosten gronden en sloopkosten;
- bouwkosten gebouwen;
- terreininrichtingskosten;
- bijkomende kosten.

Aankoopkosten gronden en sloopkosten

De gronden van het terrein van "De Uitkomst" en de aangrenzende woning zijn al in bezit van de gemeente Gennep. Vooralsnog zijn daarom geen aankoopkosten voor deze gronden in de kostenraming opgenomen. In de kostenramring zijn wel sloopkosten geraamd van €15.600,- voor het woonhuis en het gebouw "De Uitkomst".

Bouwkosten gebouwen

In de kostenraming zijn aan de hand van kostenkengetallen de bouwkosten voor een nieuwe kleedaccommodatie geraamd op €118.250,-. De bouwkosten van de geplande nieuwe woningen op het terrein zijn niet geraamd. Het programma voor deze woningen is namelijk nog onvoldoende bekend en uitgewerkt. De grondopbrengsten van deze woningen worden geraamd aan de hand van de gemeentelijke grondprijzen voor woningkavels.

Terreininrichtingskosten

In de kostenraming zijn de terreininrichtingskosten voor verharding (wegen, verharde buitenruimte en dergelijke) voor de gronden geraamd €83.400,-.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten van adviseurs, ontwerp, advies, verzekeringen, heffingen en dergelijke. Deze kosten zijn geraamd op basis van kostenkengetallen als percentage van de totale kosten (grondkosten en bouwkosten). Als percentage voor de bijkomende kosten is op basis van referenties uitgegaan van 20%.

Een overzicht van de kostenraming voor terrein "De Uitkomst" is hierna gegeven.

Investeringsraming terrein "De Uitkomst"

INVESTERINGSRAMING Herontwikkeling terrein "De Uitkomst"						
Nummer	Kostensoort	Werkzaamheden	Hoeveelheid	Eenheid	Excl. BTW	Incl. BTW
1	Grondkosten	Verw erving gronden	0	m2	€ 0	€ 0
		Sloopkosten w oonhuis + de Uitkomst	stelpost		€ 15.600	€ 18.876
2a	Bouwkosten gebouw	Oprichten gebouw ; nieuw e kleedaccommodatie	stelpost		€ 118.250	€ 143.083
	SUBTOTAAL	BOUWKOSTEN GEBOUW			€ 118.250	€ 161.959
2b	Bouwkosten terrein	Toerit/ontsluitingsw eg Kleefsew eg - Evenemententerrein	615	m2	€ 36.900	€ 44.649
		Halfverharding groene strook achterrerrein/verbinding	750	m2	€ 22.500	€ 27.225
		Verharde buitenruimte (afm. 20x30meter)	600	m2	€ 24.000	€ 29.040
		Overige (groen)inrichting, etc.	buiten beschouw ing gelaten			
	SUBTOTAAL	BOUWKOSTEN TERREIN			€ 83.400	€ 100.914
	TOTALE BOUWKOSTEN	TOTALE KOSTEN GROND, GEBOUW EN TERREIN			€ 217.250	€ 262.873
3	Bijkomende kosten	Kosten voor adviseurs, architect, constructeur, verzekeringen, heffingen, leges, etc.	20%		€ 43.450	€ 52.575
1 t/m 3	TOTALE INVESTERING	TOTALE KOSTEN			€ 260.700	€ 315.447

Grondwaarderaming woningen

De grondwaarde van nieuwe (levensloopbestendige) woningen op het terrein van "De Uitkomst" kan geraamd worden met de gemeentelijke grondprijzen voor woningkavels. De uitgifteprijs van bouwkavels in de gemeente Gennep is €210,- per m^2 (exclusief BTW).

In de vlekkenplannen voor het terrein van "De Uitkomst" is ruimte voor 11 woningbouwkavels van in totaal circa 3.850 m^2. Uitgaande van de gemeentelijke grondprijs van €210,- per m^2 levert dit een totale grondopbrengst op van €808.500,- (exclusief BTW). Het realiseren van woningen op het terrein van "De Uitkomst" kan dan ook een aanzienlijke grondopbrengst opleveren.

Belangrijk om te beseffen is wel dat voor de woningbouw op het terrein van "De Uitkomst" ruimte moet zijn in de woningbouwplanning van de gemeente, voldoende marktvraag naar de woningkavels aanwezig moet zijn en waarschijnlijk nog niet alle kosten in de kostenraming meegenomen zijn. In de kostenraming zijn bijvoorbeeld wel kosten voor sloop van de twee gebouwen en de aanleg van de weg opgenomen maar kunnen nog andere kosten op het gebied van bouwrijp en woonrijp maken noodzakelijk blijken zoals openbare verlichting en kabels en leidingen. Daarnaast is in de kostenraming geen rekening gehouden met de aankoopkosten of boekwaarde van de gronden en bestaande gebouwen.

4.5 *Financieringsmogelijkheden*

Het ontwikkelen van een Dorpshart met een Multifunctioneel Centrum brengt forse kosten met zich mee. De verwachte huuropbrengsten van het Multifunctioneel Centrum en de eventuele opbrengsten van het terrein van "De Uitkomst" zijn onvoldoende om de investeringskosten en exploitatiekosten te dragen. In deze paragraaf wordt daarom bekeken met welke subsidies, leningen en dergelijke de financiële haalbaarheid van het nieuwe Dorpshart vergroot kan worden. Belangrijk voor deze financieringsmogelijkheden is dat het nieuwe Dorpshart een maatschappelijke functie vervult. Wanneer een stichting of vereniging eigenaar is van het Multifunctioneel Centrum dan vergroot dit de financieringsmogelijkheden.

Subsidies en leningen

Rijk

Voor een gebiedsontwikkeling zoals het nieuwe Dorpshart met de herbestemming van een kerk zouden rijkssubsidies voor monumentale gebouwen interessant kunnen zijn. De Antoniuskerk heeft echter geen formele (rijks)monumentenstatus waardoor geen aanspraak gemaakt kan worden op de financieringsmogelijkheden die alleen bedoeld zijn voor monumentale gebouwen met een (rijks)monumentale status. Het gaat dan om subsidies (bijvoorbeeld de Brim-subsidie voor regulier onderhoud/instandhouding van rijksmonumenten) en laagrentende leningen van het Nationaal Restauratiefonds (bijvoorbeeld de Restauratiefondsplus-hypotheek). Meer informatie over deze subsidies en leningen is te vinden op de website van het Nationaal Restauratiefonds (www.restauratiefonds.nl) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

Provincie

De provincie Limburg heeft diverse subsidieregelingen die interessant kunnen zijn bij de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart. Een recent en relevant subsidievoorbeeld voor het nieuwe Dorpshart van Ven-Zelderheide is Vredepeel (gemeente Venray) waar de dorpskerk wordt uitgebreid met een gemeenschapshuis. De provincie Limburg levert aan dit project een bijdrage van €310.000,- voor de realisatie van het nieuwe gemeenschapshuis en een bijdrage van €40.000,- voor duurzaamheidsmaatregelen.

Op monumentengebied heeft de provincie Limburg diverse subsidies, maar deze zijn (vooral) gericht op rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Kerken hebben de bijzondere aandacht van de provincie en bij kerken wordt daarom met meer dan alleen de monumentale waarde rekening gehouden. Voor kerkrestauraties in Limburg heeft de provincie voor 2016-2019 een bedrag van €5,2,- miljoen beschikbaar. Met de kerkgenootschappen in Limburg worden hierover afspraken gemaakt. Voor herbestemmingskosten is het voornemen een revolverend fonds (leningen) op te richten van €5,- miljoen dat uitgevoerd moet gaan worden door het Nationaal Restauratiefonds. Kerken en molens kunnen daarnaast van de provincie een onderhoudssubsidie krijgen (Monulisa). Deze Monulisa heeft een budget van €2,4,- miljoen en is een aanvulling op de eerder vermelde Brim-rijkssubsidie. Meer informatie is te vinden in het op 18 maart 2016 door Provinciale Staten van Limburg vastgestelde "Monument in beweging, Beleidskader monumenten 2016-2019".

De provincie heeft diverse andere subsidies op het gebied van cultuur, sport, ruimte, duurzaamheid en welzijn die wellicht voor het nieuwe Dorpshart kansen kunnen bieden Het is raadzaam om met de plannen voor het nieuwe Dorpshart en subsidiemogelijkheden in overleg te treden met de provincie Limburg.

Gemeente
Aan het realiseren van een project zoals een nieuw Dorpshart met een Multifunctioneel Centrum leveren gemeenten over het algemeen een belangrijke (financiële) bijdrage door subsidies. Aan de eerder vermelde dorpskerk met gemeenschapshuis in Vredepeel levert de gemeente Venray de grootste bijdrage met €500.000,-.

Het realiseren van het nieuwe Dorpshart leidt voor de gemeente tot kostenbesparingen en mogelijke grondopbrengsten. De gemeente is al een belangrijke subsidieverstrekker van gemeenschapshuis "De Uitkomst" dat de gemeente voor een symbolisch bedrag verhuurt. De gemeente betaalt ook de gymlessen van de leerlingen van basisschool de Vonder (vervoerskosten en huur gymzaal). Deze bestaande kosten voor de gemeente kunnen voor het nieuwe Dorpshart ingezet worden. De verplaatsing van gemeenschapshuis "De Uitkomst" biedt mogelijkheden voor de uitgifte van woningkavels en kan in de toekomst een forse grondwaarde opleveren voor de gemeente.

Particuliere fondsen
Mogelijk kan een beroep worden gedaan op particuliere fondsen, die gericht zijn op maatschappelijk gebied en op behoud, restauratie en herbestemming van bijzondere gebouwen. Voor een breed overzicht van Nederlandse vermogensfondsen kan het Fondsenboek uitkomst bieden.

Wanneer voor het Multifunctioneel Centrum wordt besloten om een stichting of vereniging op te richten kan aanspraak gemaakt worden op verschillende subsidiefondsen. Wanneer de gemeente eigenaar is van het Multifunctioneel Centrum is dit veelal niet mogelijk. Door het oprichten van een aparte stichting voor fondsenwerving voor het Multifunctioneel Centrum kunnen belastingvoordelen verkregen worden.

Er zijn diverse (grote) fondsen die interessant kunnen zijn als donateur voor het nieuwe Dorpshart met het Multifunctioneel Centrum. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de volgende fondsen:

- BankGiro Loterij is een cultuurloterij die culturele organisaties steunt die werken aan cultuur en behoud van cultureel erfgoed.

- Prins Bernhard Cultuurfonds stimuleert met financiële bijdragen, opdrachten, prijzen en beurzen bijzondere initiatieven en talent. Bij de financiële steun aan personen en organisaties die zich inzetten voor cultuur en natuur wordt voorrang gegeven aan activiteiten waarbij zelfwerkzaamheid een belangrijke rol speelt.

- VSB fonds heeft jaarlijks een donatiebudget van €26 miljoen beschikbaar. Donaties worden toegekend aan projecten op het gebied van Kunst & Cultuur en Mens & Maatschappij.

- Gravin van Bylandt Stichting is een vermogensfonds dat financiële steun biedt aan stichtingen en verenigingen die projecten tot stand willen brengen in het algemeen belang van mens en/of dier in Nederland. In 2014 is 11% van het budget naar restauraties en behoud van monumenten gegaan.

- Stichting Bouwcultuurfonds Zuid-Nederland (Stichting BCF) is eind jaren tachtig opgericht door aannemers, verenigd in de Stichting Zuid Nederlands Aannemers Fonds. De stichting wil door het verstrekken van (aanvullende) financiële middelen bijdragen aan de instandhouding van het bouwcultuurgoed in Zuid Nederland en het vakmanschap en de kennis die noodzakelijk zijn voor behoud en renovatie van dit cultuurgoed.

Door contact op te nemen met onder andere bovenstaande fondsen kan inzicht verkregen worden in de kansen voor donaties door één of meerdere fondsen.

Donaties particulieren en ondernemers
Het opbouwen van een groep vaste donateurs/vrienden/periodieke schenkers zorgt op termijn voor redelijk stabiele jaarlijkse opbrengsten. Het opbouwen van een groep kost tijd. Om voldoende donateurs/vrienden aan te trekken en vast te houden zijn draagvlak voor het nieuwe Dorpshart, een goede informatievoorziening (website, nieuwsbrieven en dergelijke) en voldoende leuke en interessante bijeenkomsten/activiteiten aan te raden. Voor vaste donateurs/vrienden kan worden gedacht aan één vast bedrag of meerdere vaste bedragen (bijvoorbeeld €25,-, €50,- en €100,- per jaar). Behalve particuliere donateurs kunnen ook (lokale en regionale) bedrijven interessant zijn als donateur of sponsor. Ondernemers kunnen makkelijker een groter bedrag doneren en hebben meer interesse in publiciteit als sponsor. Met de juiste wervingsstrategie moet het jaarlijkse bedrag in de loop der jaren kunnen groeien.

Zelfwerkzaamheid
Behalve door donaties kunnen de bewoners van Ven-Zelderheide door zelfwerkzaamheid een bijdrage leveren aan hun nieuwe Dorpshart. Het huidige groenonderhoud rondom de kerk en school wordt deels al door vrijwilligers gedaan. Dit is ook mogelijk voor het nieuwe Dorpshart. Daarnaast zijn meer werkzaamheden denkbaar waar inzet van vrijwilligers interessant kan zijn.

4.6 *Risicoanalyse*

Elke ruimtelijke ontwikkeling brengt risico's met zich mee. Naarmate de ontwikkeling van een project vordert komen deze projectrisico's beter in beeld. Het is belangrijk dat de risico's in iedere fase van de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide en het terrein van "De Uitkomst" worden onderkend en ingeschat met de in die fase beschikbare kennis.

In deze paragraaf zijn daarom de belangrijkste risico's benoemd zoals die in dit stadium, de initiatief- en onderzoeksfase, bekend zijn voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide en het terrein van "De Uitkomst". De risico's worden per vervolgfase benoemd.

Risico's ontwerp- en ontwikkelingsfase

- Niet kunnen verkrijgen van benodigde vergunningen en ontheffingen. Voor het nieuwe Dorpshart met Multifunctioneel Centrum en het terrein van "De Uitkomst" is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;
- Ontmoeten van bezwaren van omwonenden en andere belanghebbenden. Voldoende draagvlak van de dorpsgemeenschap in het algemeen en de omwonenden van het Dorpshart in het bijzonder is voor de ontwikkeling van het Dorpshart essentieel;
- Verlies van politiek draagvlak en veranderend overheidsbeleid. Medewerking van onder andere de gemeente Gennep is essentieel voor een succesvolle ontwikkeling. Het realiseren van het Multifunctioneel Centrum en de herinrichting van de omringende gronden is niet mogelijk zonder gemeentelijke subsidies. Voor de woningbouw op het terrein van "De Uitkomst" is van belang dat door het gemeentebestuur tot 2028 geen nieuwe aanvragen voor woningbouw zijn toegestaan;
- Optreden van planwijzigingen, waardoor vertraging in het proces ontstaat en ontwerpkosten toenemen. De complexe herontwikkeling van een Dorpshart is vaak een langjarig proces. Aan de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart Ven-Zelderheide wordt al jaren gewerkt door de Dorpsraad en het kost ook nog enkele jaren voordat het Dorpshart uiteindelijk gerealiseerd kan zijn;
- Ontwikkelingen in de marktvraag, waardoor ingeschatte opbrengsten moeten worden bijgesteld. De mate van succes van de herbestemming van de Antoniuskerk is voor een groot gedeelte afhankelijk van het succes van het concept en de exploitant/ondernemer. Voor het Multifunctioneel Centrum is positief dat de diverse gebruikers van het gemeenschapshuis "De Uitkomst" naar het MFC kunnen verplaatsen en dat basisschool de Vonder van de gymzaal gebruik kan maken. Voor een rendabele exploitatie van het MFC zijn behalve substantiële subsidies ook voldoende huuropbrengsten door onder andere verhuur van ruimtes en omzet van bar/keuken wenselijk. De marktvraag naar woningen op het terrein van "De Uitkomst" moet goed bekeken worden gezien de vele woningbouw-plannen in Noord-Limburg. Belangrijk is dat een vraaggericht en onderscheidend woonproduct gerealiseerd wordt;
- Renteverliezen als gevolg van vertragingen. Vertraging kan bijvoorbeeld optreden indien er aanvullende onderzoeken moeten worden gedaan naar de staat van de constructie, de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, etc. Renteverliezen hebben vanzelfsprekend een grote invloed op het rendement van het project;

- Investeringsrisico's: niet kunnen verkrijgen van financiering/onvoldoende middelen, tegenvallende subsidies, stijgende financieringsrente. Subsidies en laagrentende leningen kunnen belangrijk zijn voor het kunnen realiseren van de ontwikkeling van het Dorpshart.

Risico's realisatiefase

- Aanwezigheid bodemverontreiniging (bij grondwerkzaamheden). Indien de grond verontreinigd blijkt te zijn, dan dient sanering plaats te vinden. Dit leidt enerzijds tot saneringskosten en anderzijds tot vertraging in de uitvoering. Voor zowel de gronden in het nieuwe Dorpshart als de woningbouw op het terrein van "De Uitkomst" is dan ook bodemonderzoek noodzakelijk;
- Aanwezigheid van (verborgen) asbest in het gebouw. Het is niet uitgesloten dat tijdens nadere inspectie van de Antoniuskerk asbest wordt aangetroffen, wat kan leiden tot saneringskosten en vertraging;
- (Verborgen) gebreken in het gebouw. Met name gebreken aan constructies en fundering kunnen leiden tot extra kosten en vertraging;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen. Bij het realiseren bestaat het risico dat kabels en leidingen in de grond liggen die moeten worden verwijderd en/of verplaatst, wat kosten met zich meebrengt;
- Vertraging als gevolg van het aantreffen van archeologische bodemvondsten, beschermde flora en fauna, of als gevolg van andere (juridische) aspecten (fijn stof, geluidhinder, bouwregelgeving, monumentenwetgeving, arbo-wetgeving. etc.). Op het gebied van onder andere flora en fauna is voor het nieuwe Dorpshart in het bijzonder de waardevolle Spiekerbeek een aandachtspunt. Het terrein van "De Uitkomst" ligt aan een drukke doorgaande weg met geluidoverlast wat gevolgen kan hebben voor de woningbouwmogelijkheden;
- Tegenvallende prestaties van de aannemer, bouwfouten;
- Schade aan belendende percelen en openbare ruimte bij het verrichten van bouwwerkzaamheden, waardoor de kosten van herstel of schadeclaims voor rekening van het project komen;
- Gebruikelijke bouwrisico's, zoals vertraging in de uitvoering als gevolg van weersomstandigheden en onvoorzien meerwerk.

Risico's exploitatiefase (Multifunctioneel Centrum en openbaar gebied)

- Onverwacht hoge beheers- en onderhoudskosten voor het Multifunctioneel Centrum en de omringende openbare gronden;
- Tegenvallende marktvraag, waardoor lagere huuropbrengsten of leegstand kunnen optreden. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de marktsituatie snel kan veranderen. Het succes van het Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk is zoals eerder aangegeven ook sterk afhankelijk van het concept en de ondernemer/exploitant;
- Hoge financieringsrente, bijvoorbeeld bij het aflopen van de termijn waarop de rente van een financiering is vastgezet;
- Tegenvallende restwaarde (bij eventuele verkoop).

5 Samenvatting, conclusie en vervolg

5.1 *Samenvatting en conclusie*

Aanleiding

Het dorp Ven-Zelderheide bestaat vooral uit lintbebouwing waardoor een echt centrum ontbreekt. De locatie bij Kerkvonder en Spiekerbeek biedt door de centrale ligging binnen het dorp en de aanwezigheid van de Antoniuskerk en basisschool De Vonder goede mogelijkheden voor de realisatie van een Dorpshart voor Ven-Zelderheide. De Dorpsraad van Ven-Zelderheide heeft het initiatief in dit project, waarbij zelfsturing van de dorpsgemeenschap centraal staat.

Om een goed beeld te krijgen van de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide heeft Nibag deze haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Voor deze haalbaarheidsstudie zijn studies verricht, gesprekken gevoerd en scenario's gemaakt en doorgerekend. De belangrijkste uitkomsten van de studie en het vervolg worden in dit hoofdstuk gepresenteerd.

Dorpshart Ven-Zelderheide

Het project Dorpshart Ven-Zelderheide is globaal te verdelen in twee onderdelen:

1. Herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum (MFC)
2. Herinrichting van de gronden rondom de kerk en Spiekerbeek

Wanneer het bestaande verouderde gemeenschapshuis van Ven-Zelderheide "De Uitkomst" verplaatst naar het Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk dan zouden op het terrein van "De Uitkomst" levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bouw- en cultuurhistorische verkenning en waardering

De locatie rondom Antoniuskerk en Spiekerbeek biedt goede kansen voor transformatie waarbij behoud van het groene en open karakter wel van belang is. De Antoniuskerk uit 1953 heeft geen monumentenstatus, maar heeft wel in het bijzonder cultuurhistorische waarde. De Antoniuskerk biedt goede kansen voor transformatie zoals een uitbreiding aan de westzijde. Het bankenplan kan op een creatieve manier herkenbaar gehouden worden.

Bouwtechnische verkenning

De casco onderhoudsconditie van de Antoniuskerk is over het geheel genomen redelijk tot goed te noemen. Tijdens de visuele inspectie zijn geen ernstige gebreken geconstateerd. De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden zijn nu (buiten)schilderwerk, plaatselijk vervangen van gebroken dakpannen en repareren van kleine beschadigingen aan metselwerk van gevels.

Scenario's Dorpshart Ven-Zelderheide

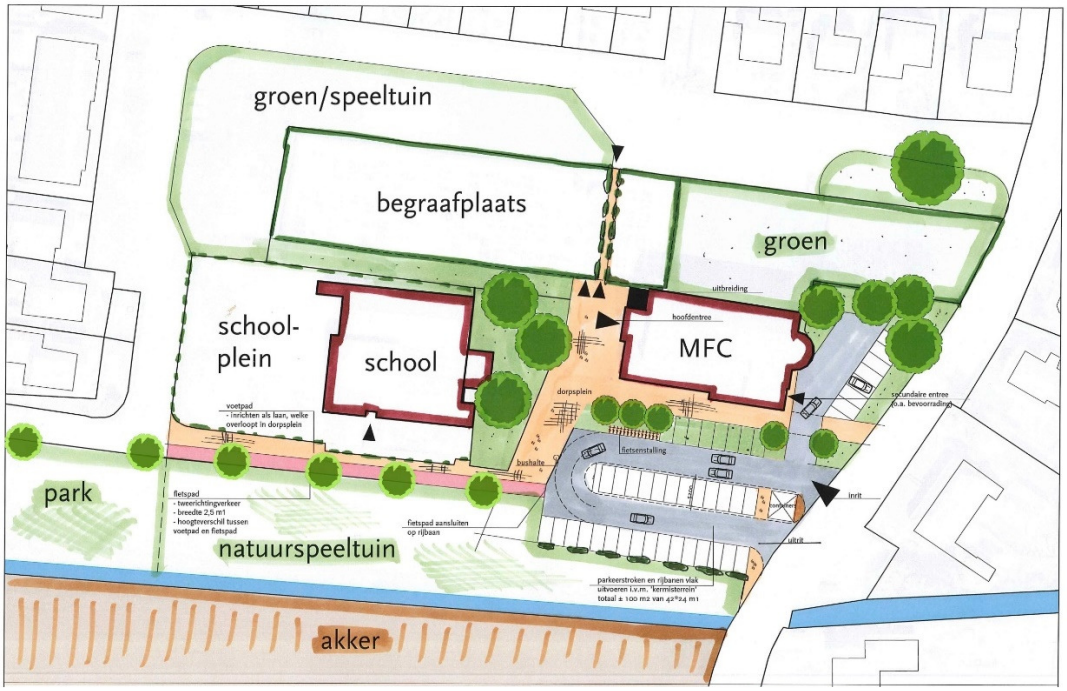
Op basis van de beschikbare informatie is in overleg met de opdrachtgevers gekomen tot vier programmatische scenario's voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide. Scenario A is het voorkeursscenario van de Dorpsraad.

Vier programmatische scenario's Dorpshart Ven-Zelderheide

Scenario	Herbestemming Antoniuskerk	Verwerving gronden rondom Spiekerbeek	Natuur-speeltuin	Aantal parkeer-plaatsen	Ontwikkeling terrein "De Uitkomst"
A	**Ja, MFC**	**Ja, alleen noordkant**	**Ja**	**43**	**Ja**
B	Nee	Nee	Nee	12	Nee
C	Ja, MFC	Nee	Nee	50	Ja
D	Ja, MFC	Ja, noord- en zuidkant	Ja	43	Ja

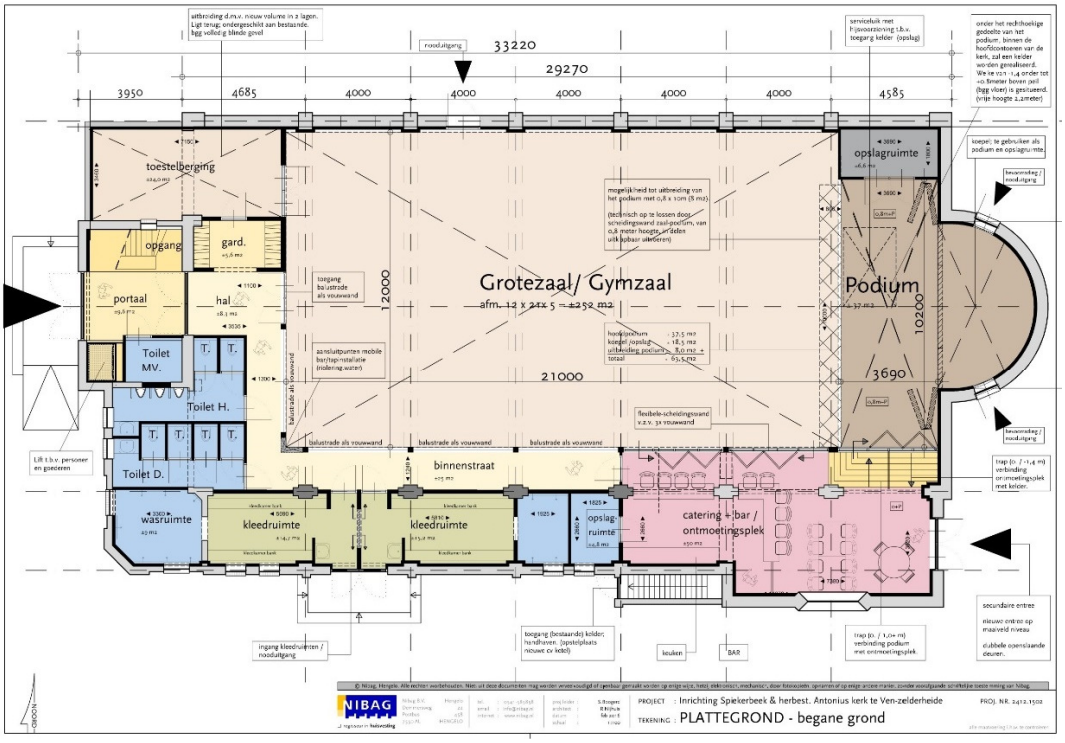
De totale parkeerbehoefte in het Dorpshart bedraagt uitgaande van een MFC van 780 m^2 bvo circa 30 tot 50 parkeerplaatsen. In de tabel is aangegeven voor hoeveel parkeerplaatsen ruimtelijk een plek gevonden is in de scenario's. Belangrijk is in welke mate en op welke manier de piekbelasting voor het parkeren bij grote evenementen wordt opgelost. Met een gedetailleerde parkeerbalans kan het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald worden.

Vlekkenplan voorkeursscenario A



In het voorkeursscenario A wordt de Antoniuskerk herbestemd tot een MFC en worden de gronden aan de noordzijde van de Spiekerbeek aangekocht en ingericht als natuurspeeltuin en park. Het voorplein van het Dorpshart bestaande uit parkeerplaatsen en rijbanen wordt volledig vlak uitgevoerd voor het multifunctioneel gebruiken van het plein.

Vlekkenplan Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk (begane grond)



In de scenario's A, C en wordt de Antoniuskerk herbestemd tot een Multifunctioneel Centrum. De Antoniuskerk behoudt de huidige verschijningsvorm met de sobere en eenduidige opzet. Het koor krijgt een functie als podium. In het schip van de kerk is de hoofdfunctie van het MFC gesitueerd: een grote zaal die onder andere gebruikt kan worden als gymzaal. De van oorsprong eenvoudige, rechthoekige ruimte met vlakke zoldering is ideaal om een (gym)zaal van dit formaat te kunnen huisvesten.

Aan de zuidzijde van de kerk zijn in de lagere zijbeuk ondersteunende functies ondergebracht zoals was- en kleedruimtes. De bar/ontmoetingsplek is als een doos-in-doos constructie deels in het schip geschoven. Aan de westzijde van de kerk, voor en links van de ingang wordt een nieuw volume in twee lagen gerealiseerd om de toestelberging en bijeenkomstruimte te kunnen huisvesten.

Op verdieping zijn de bijeenkomstruimtes, toiletgroep en corridor allemaal als doos-in-doos constructie in het schip gerealiseerd. De corridor ontsluit de grote bijeenkomstruimte in de oorspronkelijke sacristie. Vanuit de bijeenkomstruimtes alsmede de corridor en de verkeersruimte is een (zicht)relatie met de grote zaal door een balustrade en een glazen pui.

De zolder wordt toegankelijk gemaakt door een toegangsluik met een vaste ladder. Op zolder ter hoogte van het podium is de opstelplaats van een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie. De opstelplaats van de verwarmingsinstallatie in de huidige kelder blijft gehandhaafd. De gehele kerk wordt van binnenuit na-geïsoleerd. Het gevelbeeld verandert daardoor nauwelijks op een enkele entree pui en de nooduitgangen na.

Kosten- en exploitatieramingen

Om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide (herinrichting gronden en herbestemming Antoniuskerk) en het terrein van "De Uitkomst" zijn ramingen gemaakt van de verwachte kosten, het verwachte exploitatierendement (herbestemming Antoniuskerk) en de grondwaarde (herontwikkeling terrein "De Uitkomst").

Herinrichting gronden Dorpshart

Voor de scenario's A, B, C en D zijn de terreininrichtingskosten en bijkomende kosten voor verharding (plein, wegen, parkeerplaatsen en dergelijke) en groen (natuurspeeltuin, park enz.) voor de gronden rondom de Antoniuskerk en Spiekerbeek geraamd. De herinrichtingskosten voor scenario A en D zijn hetzelfde.

In de kostenraming voor de scenario's B en C zijn geen aankoopkosten voor grond opgenomen. Voor de scenario's A en D is als grondaankoopkosten opgenomen de boekwaarde van de te ruilen bouwgrond van €236.250,- (uit de grondruilovereenkomst). Wanneer het mogelijk wordt om alleen het perceel ten noorden van de Spiekerbeek te verwerven dan kunnen de aankoopkosten voor scenario A lager worden dan voor scenario D.

De kosten voor herinrichting van de gronden van het Dorpshart (aankoopkosten, herinrichtingskosten en bijkomende kosten) zijn als volgt (exclusief BTW):

- scenario A en D €444.263,-
- scenario B €111.720,-
- scenario C €166.464,-

Ten opzichte van de huidige situatie zijn voor de scenario's B en C de kosten voor beheer en onderhoud vergelijkbaar. Voor de scenario's A en D wordt het Dorpshart circa 3.000 m^2 groter (natuurspeeltuin en park) waardoor ook de kosten voor beheer en onderhoud toenemen.

Herbestemming Antoniuskerk tot MFC

De investeringskosten voor herbestemming van de Antoniuskerk tot een MFC van 780 m^2 bvo bestaan vooral uit de kosten voor inbouw en aanpassing van de kerk. Uitgaande van een nieuwe maatschappelijke bestemming voor de Antoniuskerk is het uitgangpunt vooralsnog dat er geen (substantiële) aankoopkosten zijn voor de Antoniuskerk, het bijbehorende perceel en de inboedel. De Antoniuskerk heeft een redelijk tot goede onderhoudstoestand waardoor de kosten voor het casco herstellen van de kerk relatief gering zijn.

De totale investeringskosten (bouwkosten casco herstel en inbouw en aanpassing) voor herbestemming van de Antoniuskerk tot Multifunctioneel Centrum zijn als volgt geraamd:

- €662.000,- exclusief bijkomende kosten/toeslagen en exclusief BTW
- €889.000,- inclusief bijkomende kosten/toeslagen en exclusief BTW
- €1.076.000,- inclusief bijkomende kosten/toeslagen en inclusief BTW

Met vastgoedexploitatieramingen (netto contante waardeberekening) is onderzocht welke huuropbrengsten de toekomstige eigenaar van het Multifunctioneel Centrum nodig heeft om de investeringskosten (herbestemmingskosten) en de vastgoedexploitatiekosten (jaarlijks €19.500,- voor technisch onderhoud, administratieve beheerskosten belastingen, heffingen en verzekeringen) te kunnen dekken.

Een vastgoedexploitatieraming voor 20 jaar levert voor het MFC een jaarlijkse vereiste kostprijsdekkende huuropbrengst op van €67.000,-. Deze huuropbrengsten zijn in balans met de verwachte investeringskosten en vastgoedexploitatiekosten. In de vastgoedexploitatieraming levert een kostprijsdekkende huur van €67.000,- anders gezegd een netto contante waarde op van €0,-. Wanneer uitgegaan wordt van €0,- huuropbrengsten in de exploitatieraming dan heeft dit een netto contante waarde tot gevolg van -€1.017.000,-.

Wanneer de exploitant/huurder/ondernemer van het MFC uit zijn bedrijfsexploitatie €18.000,- huur per jaar kan betalen aan de eigenaar voor het gebruik van een goed onderhouden MFC dan bedraagt de netto contante waarde voor het Multifunctioneel Centrum -€742.000,-. De rendabele exploitatie van een Multifunctioneel Centrum blijft voor alle duidelijkheid ook met een ambitieuze huurprijs voor een groot gedeelte afhankelijk van subsidies. Wanneer de leerlingen van basisschool de Vonder niet meer naar de gymzaal in Ottersum hoeven te reizen bespaart dit de gemeente Gennep jaarlijks €13.245,-.

Herontwikkeling terrein "De Uitkomst"

De verplaatsing van gemeenschapshuis "De Uitkomst" naar het Multifunctioneel Centrum biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van het terrein van "De Uitkomst" en het aangrenzende woonperceel, die beide eigendom zijn van de gemeente. De investeringskosten (sloopkosten, bouw kleedaccommodatie, terreininrichtingskosten en bijkomende kosten) voor herontwikkeling zijn geraamd op €260.700,-. In de vlekkenplannen voor het terrein van "De Uitkomst" is ruimte voor 11 woningbouwkavels van circa 3.850 m^2. Uitgaande van de gemeentelijke grondprijs van €210,- per m^2 levert dit een totale grondopbrengst op van €808.500,- (exclusief BTW).

Overzicht financiële haalbaarheid scenario's

Scenario	Herinrichting gronden Dorpshart*	Herbestemming Antoniuskerk netto contante waarde**	Totaal Dorpshart	Herontwikkeling terrein "De Uitkomst" grondwaarde***	Totaal Dorpshart en "De Uitkomst"
A	-€444.263,-	-€742.000,-	-€1.186.263,-	€547.800,-	-€638.463,-
B	-€111.720,-	N.v.t.	-€111.720,-	N.v.t.	-€111.720,-
C	-€166.464,-	-€742.000,-	-€908.464,-	€547.800,-	-€360.664,-
D	-€444.263,-	-€742.000,-	-€1.186.263,-	€547.800,-	-€638.463,-

* Alleen voor gronden rondom Spiekerbeek (scenario A en D) zijn aankoopkosten opgenomen.
** Netto contante waarde gaat uit van een huuropbrengst voor eigenaar van €18.000,- per jaar.
*** Voor de aankoop/boekwaarde van de gronden zijn geen kosten opgenomen.

Belangrijk om te realiseren is dat de ramingen gemaakt zijn op basis de huidige globale vlekkenplannen en meer duidelijkheid vereist is om gedetailleerdere berekeningen te maken.

Vergelijking scenario's

Alle scenario's leveren zoals te verwachten een fors financieel tekort op. Het tekort voor scenario B is het geringst omdat in dit scenario geen Multifunctioneel Centrum in de Antoniuskerk wordt gerealiseerd. Wanneer voor de scenario's A, C en D de mogelijke grondwaarde van de herontwikkeling van het terrein van "De Uitkomst" wordt gekoppeld aan het nieuwe Dorpshart dan neemt het totale tekort fors af. Gemeente Gennep heeft wel aangegeven de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart niet te willen koppelen aan de ontwikkeling van woningen op het terrein van "De Uitkomst". De scenario's A en D leiden tot het grootste tekort, omdat voor deze scenario's gronden rondom de Spiekerbeek moeten worden aangekocht. Voor scenario C is het niet vereist om deze gronden aan te kopen waardoor het financieel tekort minder groot is. In scenario C komt wel een MFC in het Dorpshart, maar is geen ruimte voor een natuurspeeltuin/park.

Optimalisering financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid kan verbeterd worden door het beperken van de investeringskosten en exploitatielasten en/of het verhogen van de huuropbrengsten. De investering voor het MFC kan worden beperkt door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande gebouwelementen, door sober te ontwerpen en scherp aan te besteden. De exploitatielasten kunnen worden gedrukt door bijvoorbeeld het toepassen van onderhoudsarme materialen en meer energiezuinige voorzieningen zoals een warmtepomp.

De ontwikkeling van een Dorpshart met een Multifunctioneel Centrum brengt forse kosten met zich mee. De verwachte huuropbrengsten van het Multifunctioneel Centrum en de opbrengsten van het terrein van "De Uitkomst" zijn onvoldoende om de investeringskosten en exploitatiekosten te dragen. Geconcludeerd kan worden dat ontwikkeling van een maatschappelijke functie zoals het Dorpshart niet mogelijk is zonder substantiële subsidies.

5.2 *Vervolg*

Gedegen kennis en expertise is bij de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart noodzakelijk. Besluiten die in de ontwerpfase worden genomen zijn bijvoorbeeld van grote invloed op de toekomstige bouwkosten en exploitatielasten. Bij de eventuele verkoop en aanbesteding is een meervoudige aanbesteding aan te raden om een scherpe prijs te kunnen bedingen. In de realisatiefase is het zaak goed toezicht te houden op de werkzaamheden.

Vervolgacties

Mocht mede op basis van deze haalbaarheidsstudie worden besloten de ontwikkeling van het Dorpshart Ven-Zelderheide door te zetten, dan zijn in elk geval de volgende acties aan de orde:

- Overleg tussen de gemeente Gennep en de Dorpsraad over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en de gewenste vervolgstappen;
- Overleg met de dorpsgemeenschap over de resultaten van de haalbaarheidsstudie;
- Keuze voor meest haalbare/wenselijke scenario('s) A, B, C en/of D voor het nieuwe Dorpshart aan de hand van keuzes voor wel of geen MFC en wel of niet verwerving van gronden rondom de Spiekerbeek;
- Verdere stedenbouwkundige uitwerking van gekozen scenario('s) A, B, C en/of D op basis van onder andere een gedetailleerde parkeerbalans;
- Verdere verkenning van de markt: gesprekken voeren met geïnteresseerde exploitanten, ondernemers, huurders en gebruikers voor het Multifunctioneel Centrum;
- Verdere verkenning van de (financiële) haalbaarheid voor de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart door overleg met onder andere gemeente en provincie;
- Wanneer voldoende draagvlak en zekerheid over de haalbaarheid van het nieuwe Dorpshart aanwezig is bij dorpsgemeenschap en gemeente dan kan vervolgens het verdere ontwerpproces worden opgestart, waarbij aan de hand van een programma van eisen achtereenvolgens een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp gemaakt kunnen worden voor het Multifunctioneel Centrum en de herinrichting van de gronden van het nieuwe Dorpshart.

Bijlage I: Kostenraming casco herstel Antoniuskerk

Bijlage II, III en IV: Vlekkenplannen Dorpshart en De Uitkomst

Bijlage V: Investeringsraming Multifunctioneel Centrum