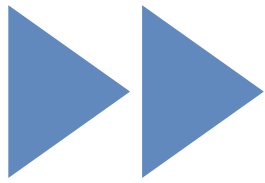


# OMC Raamsdonk

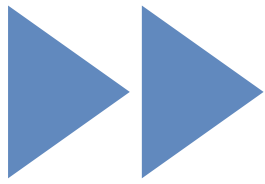
Eindrapportage 23 november 2017





# Inhoudsopgave

1. Inleiding, de historie	3
2. Aanpak en analyse	5
3. Gespreksronde	14
4. Drie varianten	15
5. Financiën	30
6. Conclusies	35
7. Eindconclusie	38
8. Advies en vervolg	39
Bijlage 1 De Muziekvereniging	41



# H1. Inleiding, de historie

Het Ontmoetingscentrum (OMC) is gevestigd in het voormalige Adrianusklooster. Het klooster werd in 1906 in opdracht van het Rooms-Katholieke Kerkbestuur gebouwd en in 1907 deden de Zusters van Liefde uit Schijndel hun intrede.

Het gebouw is door de jaren heen verschillende malen uitgebreid. Zo werd er, naast de meisjesschool, in 1913 een mannenafdeling, een washuis, een stal en een schuur toegevoegd. In 1937 werd met de realisatie van het St. Agnesgebouw een kleuterschool toegevoegd.

Het einde van de bejaardenhuis / school / klooster bestemming kwam toen er begin jaren zeventig een nieuwe basisschool en al vrij snel daarna een nieuw verzorgingstehuis in gebruik werd genomen. In 1972 kwam er een einde aan een tijdperk en namen de zusters afscheid van Raamsdonk.

## Het Ontmoetingscentrum

Al vrij snel kwam er een initiatief om het gebouw te behouden en er een centrale accommodatie voor het dorp van te maken. Na een periode van overleg volgde een noodzakelijke verbouwing, waar veel Raamsdonkers aan mee hielpen. Op 25 januari 1975 vond de officiële opening plaats en door de decennia heen heeft het OMC een waardevolle centrale rol vervuld in het verenigingsleven van Raamsdonk. In 2000 vierde het OMC het 25-jarig bestaan met een jaar lang jubileumactiviteiten.

Het Adrianus- en St. Agnesgebouw staan centraal in deze haalbaarheidsstudie. Beide gebouwen zijn rijksmonumenten en liggen in de kleine Brabantse kern: Raamsdonk. Het Agnesgebouw is in bezit van de gemeente Geertruidenberg en het Adrianusgebouw is in bezit van de stichting Ontmoetingscentrum Raamsdonk (hierna: OMC).

Het Adrianusgebouw vervult een centrale rol in het verenigingsleven van Raamsdonk. Het stichtingsbestuur van het OMC is verankerd in de gemeenschap en kent een vrijwillig bestuur. Deze houdt zich bezig met de exploitatie en het onderhoud van het pand. Aanvullend op de stichting is er een besloten vennootschap die zich richt op de exploitatie van de horeca.

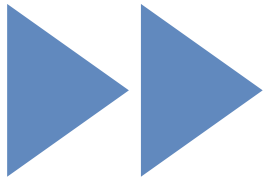
Het OMC staat voor een grote financiële opgave. De bezettingsgraad loopt terug, evenals de inkomsten uit de horeca. Dit is een structurele trend. Tegenover deze terugloop in inkomsten staat een recente bouwtechnische keuring. Hieruit blijkt dat het gebouw circa € 865.000,- achterstallig onderhoud heeft.

Het naastgelegen St. Leogebouw wordt getransformeerd en hierdoor moesten de bestaande huurders noodgedwongen verhuizen. Op eigen initiatief zijn zij richting de gemeente met een plan gekomen waarin zij hun intrede doen in het Agnesgebouw. De kosten die gemoeid zijn met de aanpassingen en het onderhoud bedragen circa € 430.000,- (uit raadvorstel 22 juni, 2017). De gemeenteraad heeft onder voorwaarden een taakstellend budget beschikbaar gesteld van €325.000 euro.

### **Samen sterker**

Voor het OMC is de urgentie om te handelen erg hoog. De ambitie van de stichting is om nu en in de toekomst een bloeiend verenigingsleven te faciliteren in financieel gezonde gebouwen. Hiervoor moet gezocht worden naar een duurzaam exploitatiemodel. Tegelijkertijd heeft de gemeente een investeringsbesluit te nemen als het gaat om de toekomst van het Agnesgebouw.

Beiden partijen hebben dus hun eigen uitdagingen. Samen zagen zij de aanleiding om na te gaan of een integrale herontwikkeling en exploitatie van de gebouwen kan zorgen dat het Ontmoetingscentrum op lange termijn gehandhaafd kan blijven. Om de haalbaarheid van deze ambitie te onderzoeken is het Transformatorhuis gevraagd in verschillende varianten te zoeken naar een business case die duurzaam gebruik mogelijk maakt.



## H2. Aanpak en analyse

De haalbaarheidsstudie begint bij het in kaart brengen van de huidige situatie en een analyse van trends en ontwikkelingen. Dit gebeurt van breed naar smal op het niveau van zowel het gebouw, als het gebied. De onderstaande analyse is gemaakt op basis van een deskresearch en gesprekken met lokale partijen.

### **Woningmarkt, voorzieningen en demografie**

Raamsdonk is een relatief kleine kern in de gemeente Geertruidenberg met circa 2.100 inwoners. In de gemeente worden op de middellange termijn zo'n 530 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 45 in Raamsdonk. Naar verwachting blijft het aantal inwoners tot 2030 relatief stabiel. Het aandeel 65+ers in de gemeente stijgt wel en daarmee is er sprake van vergrijzing. Als een logisch gevolg stijgt daardoor het aandeel eenpersoonshuishoudens en daalt dus de gemiddelde woningbezetting (Woonvisie Geertruidenberg, 2017).

Vanuit deze demografische trends ontstaat kwalitatieve vraag naar specifieke woningen. Zo leidt de vergrijzing tot een toename in de vraag naar levensloopbestendige woningen en leidt het gebrek aan dit specifieke woonproduct tot een stagnering in de (regionale) doorstroom. Hierdoor ontstaat er

naast een vraag naar levensloopbestendige woningen tevens in toenemende mate een behoefte aan eengezinswoningen en vrije sector huurwoningen. Uit gesprekken met Droomwonen Brabant blijkt dat bijvoorbeeld in het CPO project, dat onderdeel is van het plan Wim Boonsstraat, er een over inschrijving is van doorstromers. Dit zijn jonge gezinnen met 'roots' in de regio, die vanuit een stedelijke omgeving ervoor kiezen buiten de stad te gaan wonen.

Voor zowel de gemeente als woningcorporatie Thuisvester is het voorzien in geschikte woningen passend bij de lokale bevolkingssamenstelling een belangrijke doelstelling. Beide organisaties zien dat het 'langer thuis wonen' zowel een belangrijk beleidsonderwerp als een uitdaging vormt.

Het voorzieningenniveau in Raamsdonk is relatief laag. Inwoners gaan naar het nabijgelegen Raamsdonkveer voor hun dagelijkse boodschappen. Uit een pilot is gebleken dat er (te) weinig behoefte is aan een centraal punt van zorgvoorzieningen.

## Bevolkingsontwikkeling en -prognose gemeente Geertruidenberg (2010-2030)

	2010	2015	2020 *	2025 *	2030 *
0-19 jaar	4.806	4.795	4.730	4.545	4.405
20-44 jaar	6.784	6.291	6.185	6.065	5.975
45-64 jaar	6.251	6.418	6.330	6.085	5.680
65-74 jaar	1.932	2.488	2.675	2.630	2.740
75+	1.314	1.582	1.865	2.420	2750
<b>totaal</b>	<b>21.087</b>	<b>21.574</b>	<b>21.785</b>	<b>21.745</b>	<b>21.550</b>

Voet: \* prognose 2020-2030 volgens meest recente provinciale prognose (cijfers afgerond op vijftallen)

bron: CBS (2010-2015) / Provincie Noord-Brabant (2020-2030)

data bewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek



## Ruimtelijke analyse

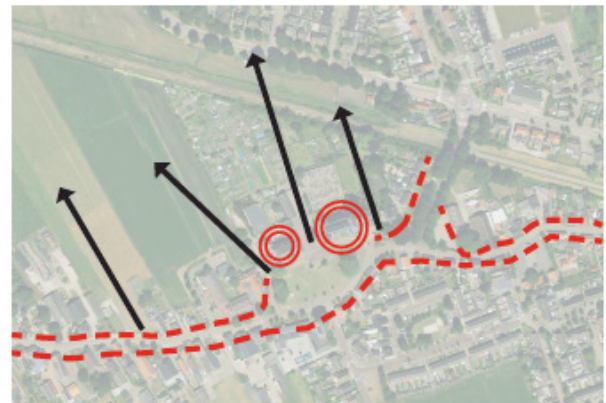
Raamsdonk is van oudsher een agrarische gemeenschap en de relatie tussen het landschap en bebouwing wordt versterkt door de vele zichtlijnen die ontstaan tussen de bebouwing. Deze bebouwing, waarvan veel boerderijen, is authentiek, monumentaal en vormt tezamen een karakteristieke gevelwand. De Kerkstraat loopt door het dorp heen en geeft karakter aan Raamsdonk. Het cluster van katholieke gebouwen is prominent aanwezig door hun ligging aan de Kerkstraat waar deze verbreedt en overgaat in het Kerkplein.

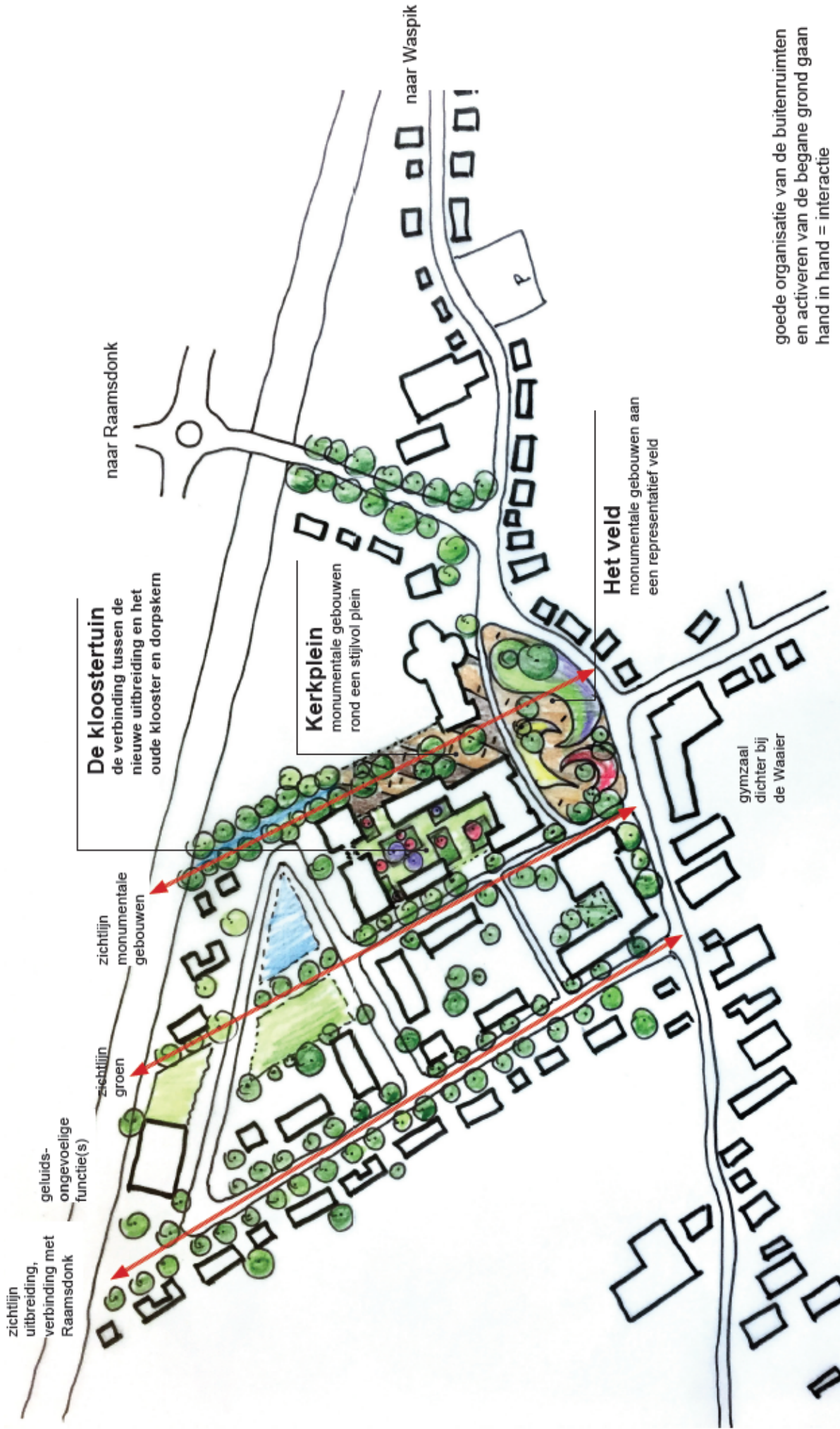
Rondom het Adrianus-, Agnesgebouw en de St. Bavokerk is een diversiteit aan soorten buitenruimte. Er vormt zich een interessant pallet aan buitenruimte. Variërend van besloten en privacy gerichte buitenruimte

tot meer extraverte ruimte die openbaar van aard is en een relatief hoge belevingswaarde heeft.

Direct achter de bestaande bebouwing is een, voor Raamsdonkse begrippen, relatief grote uitbreiding gepland. Het plan Wim Boonsstraat voegt in totaal 42 woningen toe. Hiermee ontstaat er een nieuwe wijk. Het oude klooster heeft de potentie om deze nieuwe uitbreiding te verbinden met het oude dorp.

Op basis van deze ruimtelijke analyse is schetsmatig gewerkt aan een inventarisatie van kansen.





goede organisatie van de buitenruimten  
en activeren van de begane grond gaan  
hand in hand = interactie



# 1907-2007 ADRIANUSGEBOUW

van klooster  
tot ontmoetingscentrum

## Analyse van het gebouw

Het complex is oorspronkelijk gebouwd in carré opstelling. Dit is hierboven duidelijk te zien op de cover van het boek van Hoek en Van Strien (2007). Het Agnesgebouw is op deze afbeelding overigens nog niet te zien. Daarnaast valt op dat door de decennia heen de Oostvleugel voor een gedeelte plaats heeft moeten maken voor de huidige gymzaal.

## Huidige situatie

Met circa 1.860 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte (bruto) is het Adrianusgebouw het grootst. Het hoofdgebouw heeft de entree aan het Kerkplein en kent drie bruikbare etages. De westvleugel heeft net als de oostvleugel twee etages en is in totaal circa 25 meter lang. De oostvleugel is met circa 34 strekkende meters iets langer.

In het verlengde van de oostvleugel staat nu de gymzaal en een klein bijgebouw dat gebruikt wordt als werkplaats en opslag. Beide zijn in bezit van de stichting Katholiek Onderwijs Raamsdonk. De gymzaal is gebouwd in 1974 en is van matige kwaliteit. Om de zaal aan te passen aan de huidige norm is een investering nodig van circa. € 60.000,-.

BVO	totaal	ruimten	verkeers	slopen
Adrianusgebouw	1864 m <sup>2</sup>	1663 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	
BG	850 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
1e vd	735 m <sup>2</sup>	669 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	
2e vd	279 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	
Agnesgebouw	323 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	
Gymzaal	490 m <sup>2</sup>			
Tuinhuis	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>		

Het Agnesgebouw is een bijgebouw dat aan de westzijde staat. Het gebouw kent circa 325 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en heeft met enige aanpassingen twee bruikbare etages.

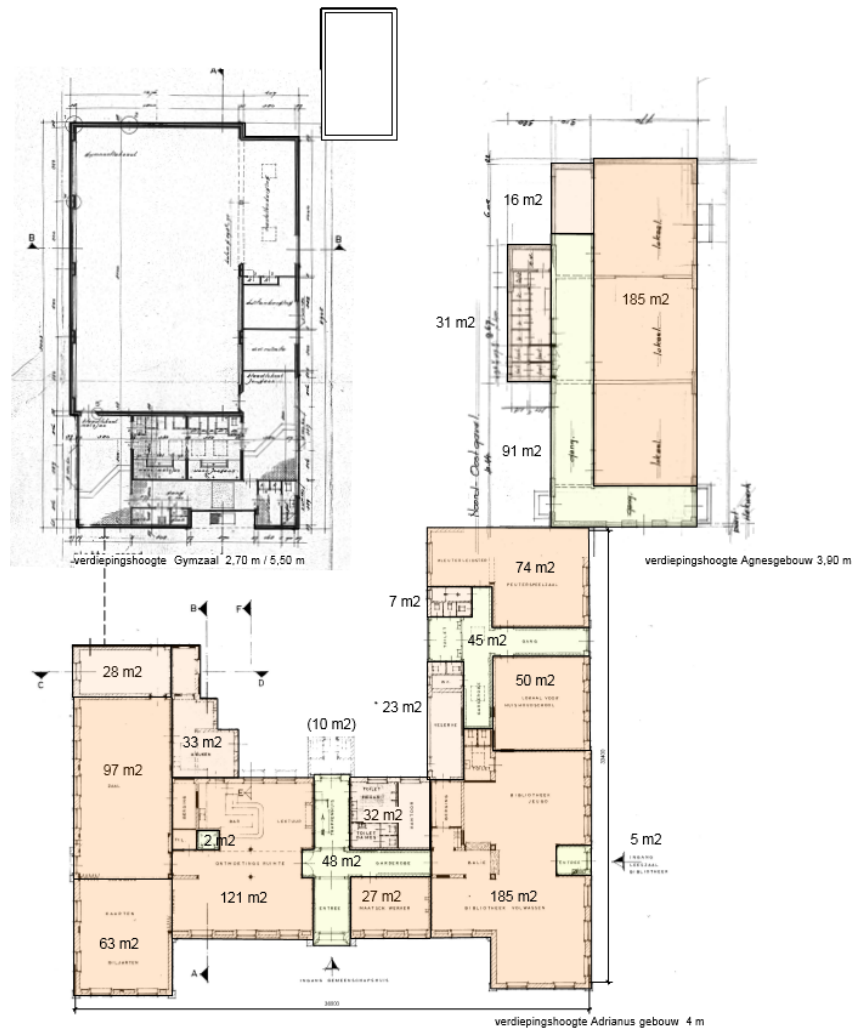
### Huidige gebruik begane grond

Van links (west) naar rechts (oost).

In de westvleugel bevindt zich de grote zaal (97m<sup>2</sup>) met het podium. Daarnaast is de kleinere biljartzaal (63m<sup>2</sup>) en het horecagedeelte (121m<sup>2</sup>). Achter het podium bevindt zich een opslag (28m<sup>2</sup>) en er is een aanbouw met daarin een semiprofessionele keuken.

De oostvleugel van het Adrianusgebouw wordt hoofdzakelijk gebruikt door de Ontmoeting (dagopvang voor ouderen, 185m<sup>2</sup>) en peuterspeelzaal de Ukkepukken (74m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt een gedeelte van deze vleugel gebruikt als opslag. De peuterspeelzaal heeft een eigen opgang. De organisatie vertrekt echter per 1-1-2018 naar elders in in Raamsdonk.

De voorgenomen gebruikers van het Agnesgebouw zijn het Gilde St. Bavo, twee bandjes en muziekvereniging St. Bavo. Het Gilde maakt al jaren gebruik van het Agnesgebouw.



## Huidige gebruik Adrianusgebouw, 1e verdieping

Van links (west) naar rechts (oost).

In de westvleugel hebben de KPJ (Katholieke Plattelands Jongeren) hun clubhuis – de Boerinn (100m<sup>2</sup>). De Boerinn is een zelfstandige unit met een eigen opgang. Het heeft een zelfgebouwde bar en aparte toilettengroep. De Balletzaal (65m<sup>2</sup>) zit ertegenover en wordt, evenals de Bestuurskamer (44m<sup>2</sup>), sporadisch gebruikt.

Tegenover de Bestuurskamer vindt men aan de zuidzijde van het hoofdgebouw de Kapel (60m<sup>2</sup>). Deze unieke ruimte heeft een prachtig glas-in-lood en wordt gebruikt door verschillende zangkoren.

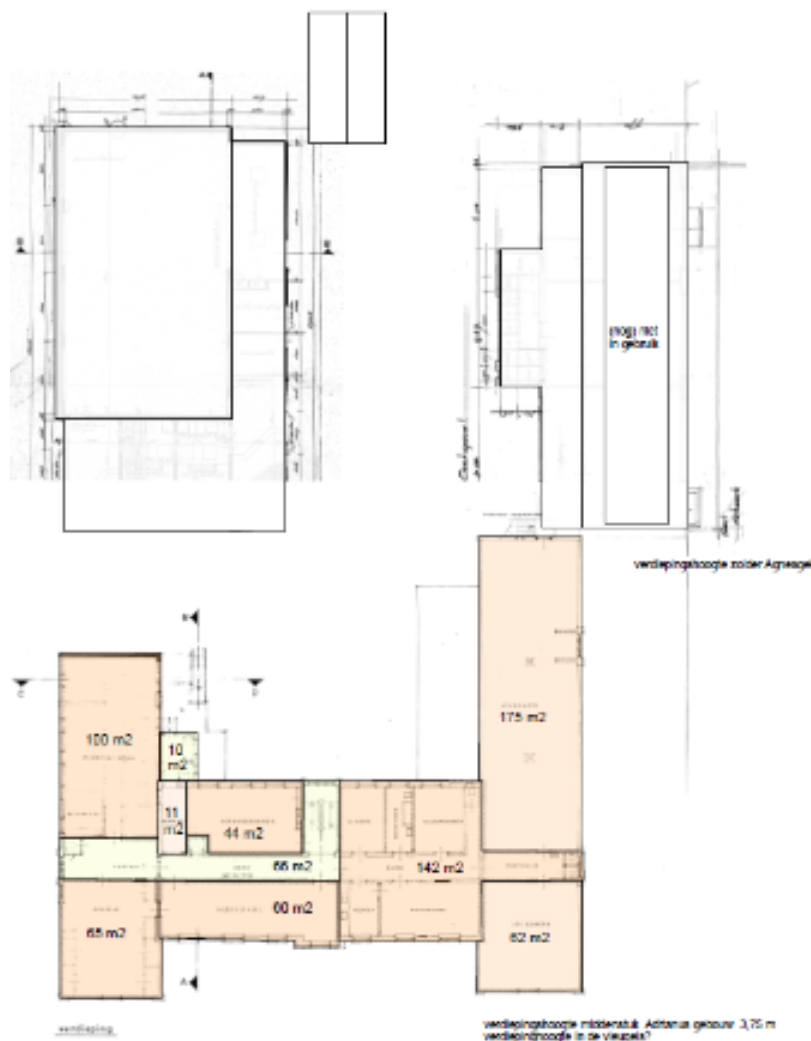
De oostzijde op de eerste verdieping is bewoond. De voormalige beheerder(s) van het OMC betrekken hier een huurwoning die strekt over zowel het midden gedeelte (142m<sup>2</sup>), als de zuidoosthoek (62m<sup>2</sup>). Aangrenzend vindt men aan de lange oostzijde Stichting Raamsdonks Historie (175m<sup>2</sup>).

## Huidige gebruik Adrianusgebouw, 2e verdieping

Van links (west) naar rechts (oost).

In de oost- en westvleugel is geen sprake van een derde verdieping. In het midden gedeelte van het Adrianus gebouw zijn twee zolder units aanwezig.

Op dit moment worden deze units van elk circa 120 m<sup>2</sup> gebruikt als opslag voor de huurwoning en het OMC.



## Analyse en kansen

Het lijkt erop dat door de jaren heen het gebruik van vooral het Adrianusgebouw organisch is gegroeid. Het gebouw heeft technisch gezien meer ruimte dan er nodig is. Veel van het gebruik speelt zich af in dezelfde ruimten en/of gebruikers hebben een eigen ruimte, terwijl dit eigenlijk niet nodig is. Voor het geheel valt op dat de bezettingsgraad relatief laag is en voor alle gebruikers geldt dat zij een zeer lage vergoeding betalen.

Er liggen duidelijk kansen om binnen de bestaande context te optimaliseren. Door samen met de huidige gebruiker slim te programmeren worden ruimtes veel meer gedeeld en multifunctioneel. Hierdoor stijgt de bezettingsgraad van de ruimtes die wel worden gebruikt en kan een aanzienlijk gedeelte van het Adrianus- en Agnesgebouw vrijgespeeld worden.

Door te optimaliseren ontstaat ruimte voor andere soorten ontwikkelingen en functies. In het vervolg staat de haalbaarheid van dit centraal. Er wordt gewerkt vanuit twee varianten, een ontwikkelvariant en een basisvariant.

Later is op verzoek van de muziekverenigingen en het Gilde een derde variant toegevoegd.

## Huidige gebruikers

Op dit moment zijn er circa veertien verenigingen die frequent gebruik maken (óf wensen te maken) van het Adrianus- en/

of het Agnesgebouw. Het aantal leden is in veel gevallen een maximum dat niet bij elke bijeenkomst gehaald wordt. Daarnaast zijn er nog een hoop andere organisaties die sporadisch gebruik maken van het OMC.

Met een bruto vloeroppervlakte van 204m<sup>2</sup> neemt de woning het meeste ruimte in. De stichting Raamsdonks Historie is daarna de grootste gebruiker, zij hebben een archief en werkruimte in de oostvleugel.

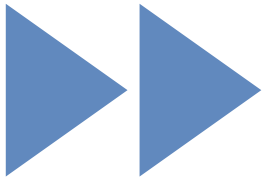
Opvallend is dat er zich onder de gebruikers verschillende muziekgenootschappen bevinden. Cantate Corde, Xsinchère, Scattando, Switch en Muziekvereniging St. Bavo variëren in grootte tussen de 10 en 60 leden. Voor de Muziekvereniging geldt dat zij een repetitieruimte nodig hebben van minimaal 70m<sup>2</sup> (excl. bergingen). Voor alle verenigingen geldt dat zij doorgaans de nodige decibellen produceren, hier wordt in het vervolg rekening mee gehouden.

De activiteiten van het Gilde zijn dermate uniek van aard dat zij speciale wensen en eisen hebben ten aanzien van de huisvesting. Onderstaand een globale opsomming per discipline (uit de notitie Agnesgebouw 26-09-'16).

- Schieten over een lengte van 25 m1 (evt. 20 m1)
- Vaste schietwand
- Opslag trommen
- Opslag overig (administratie)
- Pantry/keuken

## Huidige gebruikers

<b><u>Organisatie/vereniging</u></b>	<b><u>Ruimte</u></b>	<b><u>Aantal leden</u></b>	<b><u>Frequentie</u></b>
Bewoners	Woning	2	continue
KBO Bridgeclub	Kleine zaal	± 70 leden	Wekelijks
Xsinchère	Kapel	± 40 leden	donderdagavond
Muziekschool Scattando	Kapel	± 10 leerlingen	Wekelijks
Cantate Corde	Grote zaal	± 60 leden	dinsdagavond
KBO Gym / Koersbal	Grote zaal	± 15 deelnemers	Wekelijks
Stichting Raamsdonks Historie	De Zolder	± 10 actieve leden	
Peuterspeelzaal	De Ukkepukken	± 15 Kinderen	2 dagdelen per week
PostNL	De Ontmoeting	-	dagelijks
De Ontmoeting	De Ontmoeting	± 40 deelnemers	2x per week
KBO Biljartclub	Café	± 10 deelnemers	Woensdag
Jeugddisco Upstairs	Boer-inn	ca 30 kids	2-maandelijks
KPJ Raamsdonk	Boer-inn	± 100 leden	1x per maand
KBO Dansen	Balletzaal	± 20 deelnemers	Wekelijks
Harmonie Sint Bavo	Agnes gebouw*	± 50 leden	2x per week
Muziekver. Switch	Agnes gebouw *	± 25 leden	1x per week
Gilde Sint Bavo	Agnes gebouw*	± 40 leden	2x per week



## H3. Gespreksronde

Vanuit de eerste analyse van het gebouw, de context en de huidige gebruikers ontstaat een beeld van kansen en beperkingen. Om deze analyse te staven en daarmee een nog beter beeld te krijgen van de lokale context is een eerste gespreksronde gedaan.

In de eerste gespreksronde is onder meer gesproken met ondernemers (lokaal en regionaal), het OMC-bestuur, gemeente Geertruidenberg en het bestuur van zowel de muziekvereniging St. Bavo en Gilde Sint Bavo.

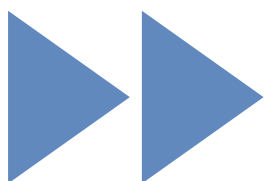
### Bevindingen

- Vanuit de marktkant wordt Raamsdonk in mindere mate als interessant gezien voor een hotelontwikkeling. Het voorzieningenniveau is simpelweg te laag, voor eventuele gasten zijn onvoldoende activiteiten. Een B&B zou een mogelijkheid zijn.
- Er zijn relatief weinig voorzieningen. Dat komt door het ontbreken van de benodigde kritische massa (2.100 inwoners). In het verleden is getracht een zorgcentrum te ontplooiën. Hier werd onvoldoende gebruik van gemaakt.

- Een kwalitatief hoogwaardig horecaconcept zou de plek versterken en regionaal blijkt dat mensen bereid zijn te reizen voor bijvoorbeeld een goed restaurant.
- Raamsdonk is bovenal een plek waar mensen rustig en landelijk wonen.
- Er is veel vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen (levensloopbestendig) en eengezinswoningen voor doorstromers.

### Conclusie

Binnen de herontwikkeling van het Adrianus- en Agnesgebouw liggen de grootste kansen in het versterken van de bestaande horeca en toevoegen van een commerciële woonfunctie.



## H4. Drie varianten

Op basis van de analyse zijn drie varianten ontwikkeld en uitgewerkt. Er is een basisvariant, een ontwikkelvariant en een Gilde/muziekvereniging variant. In alle varianten is huisvesting van de bestaande gebruikers het uitgangspunt geweest. Er is gekeken naar ruimtegebruik en vertaling gemaakt naar plattegronden. Daarnaast zijn de varianten op hoofdlijnen doorgerekend.

### **Uitgangspunten Basisvariant**

In de basisvariant staat inpassing van het verenigingsleven, een commerciële horeca en commercieel wonen centraal. Hierbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- Gebruik maken van de bestaande faciliteiten
- Geoptimaliseerde programmering voor de bestaande gebruikers.
- Horeca en bestaande gebruikers waar mogelijk gescheiden.
- Geen/zo min mogelijk grote investeringen.

### **Uitgangspunten Ontwikkelvariant**

In de ontwikkelvariant wordt waar mogelijk geoptimaliseerd. Deze variant is erop gericht om de indeling van het pand zo goed mogelijk te laten aansluiten op de functie en de gebruikers (en vice versa). Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Geoptimaliseerde programmering voor de

bestaande gebruikers.

- Horeca en bestaande gebruikers waar mogelijk gescheiden.
- Programma toevoegen waar mogelijk.
- Geen beperkingen voor de indeling.

Gedurende de haalbaarheidsstudie is herhaaldelijk contact geweest met het OMC-bestuur, de gemeente en de besturen van de muziekvereniging en het Gilde. De laatstgenoemden hebben een eigen variant op tafel gelegd en gevraagd deze voorkeursvariant mee te nemen in de afweging.

### **Uitgangspunten Ontwikkelvariant 2**

In deze variant staat inpassing van het Gilde en de muziekvereniging centraal. De horeca is ondersteunend aan het verenigingsleven. Waar mogelijk wordt commercieel wonen toegevoegd. Belangrijkste uitgangspunt binnen deze variant is de inpassing van het Gilde en de muziekvereniging op de begane grond aan de oostzijde van het Adrianusgebouw.

## Basisvariant

In de basisvariant blijft veel van de situatie zoals het nu is. Dit zal voor sommige partijen betekenen dat er water bij de wijn moet. De huidige locatie van de horeca en keuken dicteert voor een belangrijk gedeelte de indeling van zowel de begane grond als de bovenliggende etages. Uitgangspunt is dat binnen de programmering de horecaruimte zoveel mogelijk vrijgespeeld wordt zodat deze meer aantrekkelijk wordt voor een commerciële horecaexploitant.

## Verenigingen

In de praktijk betekent het bovenstaande dat enkel de bridge- en biljartclub structureel worden gecombineerd met de horeca. Uit een eerste 'schuifpuzzel' blijkt dat het mogelijk is om het verenigingsleven efficiënter te programmeren. In deze basisvariant gebeurt dit zoveel mogelijk in de westvleugel, op de eerste etage\*.

Op de eerste etage wordt de Boerinn meer betrokken bij het geheel en geschakeld met de Balletzaal. Hiermee ontstaat een multifunctionele van circa 25 strekkende meters. Deze ruimte is voor het Gilde te weinig en daaro niet geschikt. Zij vragen om 32 m<sup>2</sup>. De Kapel wordt intensiever geprogrammeerd, geïsoleerd en daarmee geschikt gemaakt voor de verschillende muziekgenootschappen. De Bestuurskamer doet dienst als een multi-inzetbare ruimte.

Basisvariant



### Legenda

- woonfuncties
- OMC functies
- functie nader te bepalen (bv werkplaats)
- sanitair
- berging
- verkeersruimte

\*Hierbij kan eventueel nog worden uitgeweken naar de huidige Sigarenkamer (begane grond, tegenover de toiletten).



Binnen deze variant is op de 1<sup>e</sup> etage gedurende de week plek voor (bijna) alle huurders. De uitdaging is om samen tot een programmering te komen die voor iedereen werkt. Uitzondering op de regel is de muziekvereniging St. Bavo, stichting Raamsdonks Historie en Cantate Corde. Beide verenigingen hebben veel leden. Wanneer mogelijk maken zij gebruik van de kapel op de eerste etage, echter wanneer die te krap is wordt uitgeweken naar de grote zaal. Er is een stelpost opgenomen voor verregaande geluidswerende maatregelen.

De stichting Raamsdonks Historie verhuist in deze variant van de oostvleugel naar de westkant van de tweede verdieping. Deze indrukwekkende ruimte is te bereiken met de lift en heeft veel kubieke meters. Met enige aanpassingen is het uitermate geschikt als archief en er is voldoende ruimte om voor een aantal werkplaatsen. Daarnaast versterken de prachtige gewelven van de onderliggende Kapel en de zichtbare dakconstructie het historisch gevoel.

Voor wat betreft de plaatsing van de Ontmoeting (dagbesteding ouderen) zijn verschillende opties. De eerste verdieping kan bereikt worden met de lift, maar ook de sigarenkamer op de begane grond is een optie. In het gesprek met het bestuur van De Ontmoeting is aangegeven dat de ouderen alleen gebruik willen maken van de begane grond.

## **Wonen**

De horeca en de ontmoetingsruimtes blijven aan de westkant. Dat maakt dat in de

oostvleugel een transformatie naar wonen kan plaatsvinden. In dit stadium van de herontwikkeling is inzichtelijk gemaakt wat mogelijk is en wordt er geen directe uitspraak gedaan voor wat betreft het type woning. Dit geldt voor zowel het Adrianusgebouw en Agnesgebouw.

Een plattegrondstudie laat zien dat in het Agnesgebouw drie grondgebonden woningen van circa 110 m<sup>2</sup> kunnen worden gerealiseerd, óf circa zes kleinere woon(zorg)units. Deze woningen zijn georiënteerd op het oosten met hun ingang aan de zijde van de St. Bavo kerk. Het is mogelijk om de tweede etage bruikbaar te maken door middel van bijvoorbeeld een entresol.

In de oostvleugel van het Adrianusgebouw kunnen zes ruime appartementen van circa 110-125m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Vijf van deze appartementen hebben hun ingang op de begane grond en zijn net als de woningen in het Agnesgebouw georiënteerd op het oosten met een ingang aan de zijde van de St. Bavo kerk.

Eén van de appartementen strekt over de eerste en tweede etage. Dit appartement is in zekere zin vergelijkbaar met de woning die de huidige bewoners betrekken. Het is de moeite waard om te verkennen of zij de woning willen blijven huren.

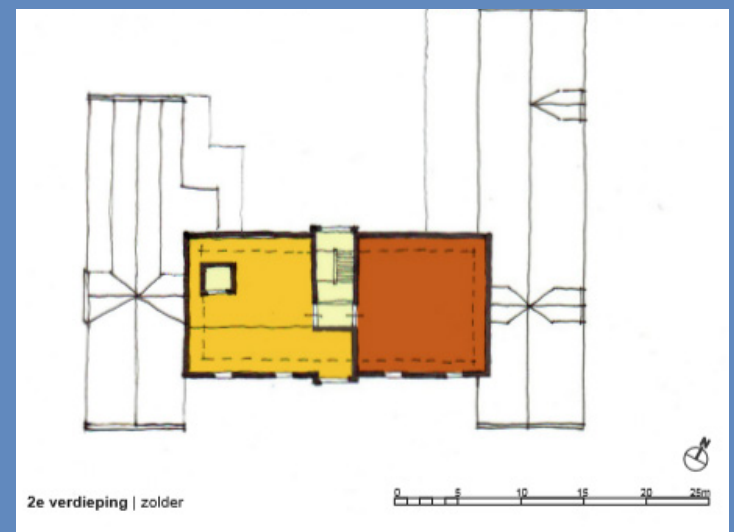
In de basisvariant blijft de gymzaal ongemoeid. Er worden tevens geen grote uitgaven voorzien in de herinrichting van de kloostertuin. Het kleine bijgebouw behoort tot de gymzaal en blijft tevens ongemoeid.

## Tweede gespreksronde (marktconsultatie)

Parallel aan de ruimtelijke- en financiële analyse heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. De eerste gespreksronde richtte zich op reeds betrokken stakeholders. In deze tweede gespreksronde is door middel van een prospectus gericht het gesprek aangegaan met ervaren marktpartijen en/of potentiële exploitanten.

## Programmering

In veel gesprekken kwam naar voren dat het Adrianus- en Agnesgebouw zich binnen hun programmering moeten richten op een groter gebied dan enkel Raamsdonk. Meerdere partijen benadrukken dit tijdens de marktconsultatie. Voor wat betreft de horeca is het verenigingsleven enerzijds een kans om meer omzet te genereren en op doordeweekse dagen doorloop te hebben. Anderzijds wordt opgemerkt dat om de horecaexploitatie tot een succes te brengen er zo min mogelijk beperkingen moeten zijn, vooral op de piekdagen (donderdag, vrijdag, zaterdag en zondag). Daghoreca zal een opgave worden.



## Wonen

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project binnen het Wim Boonsstraat-plan had een ruime over inschrijving. Tegelijkertijd wordt het project Molenhof aangehaald om aan te geven dat het bijna 10 jaar kostte om daar het voorverkooppercentage te halen. Hoewel de woningmarkt in Nederland sindsdien behoorlijk is veranderd (in positieve zin), lijkt Raamsdonk wat dat betreft dus wat ambigue te zijn. Voor wat betreft de doelgroep wordt in eigenlijk alle gesprekken de vergrijzing in Raamsdonk genoemd. Woningen en voorzieningen voor senioren zijn beperkt. Er komen veel aanvragen voor seniorenwoningen binnen en in bijna alle gesprekken wordt het

### Top-3 uitdagingen

1. De duurzaamheidseisen van de gemeente voor transformatie van de panden kunnen een bottleneck vormen en zijn cruciaal.
2. Er zijn twijfels bij het aantal te realiseren woningen. Schaalgrootte is van groot belang voor bijv. een speciale woonvorm waarbij zorg aan huis een integraal onderdeel is.
3. Behoud nu een voorziening als het OMC, maar denk vooruit in een groter verband. Wat is de impact op het dorp als op termijn bijvoorbeeld de kerk stopt? Kan met de gezamenlijke exploitatie van het Agnes- en Adrianusgebouw een basis worden gelegd voor een gebiedsexploïtatie waarvan op termijn de St. Bavo tevens onderdeel is.

idee om wonen voor senioren te realiseren omarmt.

Naast de marktconsultatie hebben er tevens vervolggesprekken plaatsgevonden met een aantal verenigingen. Hierin zijn specifieke wensen en uitdagingen ingebracht. Samen hebben deze geleid tot aanscherping van vooral de ontwikkelvariant die op de volgende pagina wordt toegelicht.

In de marktconsultatie is onder meer gesproken met:

Van Asch Horecabeheer

horeca expert

Verbrugge makelaardij

lokale makelaar

Het Gastenhuis

woonzorgconcept demente ouderen

Droomwonen Brabant

CPO Wim Boonsstraat-plan

Klasse Wonen

woonzorgconcept autistische kinderen

RBM Culinair

lokale horeca ondernemer

## Ontwikkelvariant

In de ontwikkelvariant is gekeken naar 1) een kwalitatieve optimalisatie van het programma, 2) een mix van functies die elkaar versterkt en 3) een inpassing van deze functies die aansluit op het aangrenzende soort buitenruimte. Hierdoor is een uitgebalanceerd programma ontstaan met onder meer een breder pallet aan woonvormen en een horecalocatie met potentie. Ook is waar mogelijk zoveel mogelijk rekening gehouden met de verenigingen.

Wat direct opvalt is dat de gymzaal plaats heeft gemaakt voor een woonfunctie, hiermee ontstaat extra woonprogramma en wordt de oorspronkelijke carré opstelling gedeeltelijk teruggebracht. Met de sloop van de huidige toilettengroep van het Adrianusgebouw wordt een doorloop van de hoofdingang naar de kloostertuin weer mogelijk. Door tevens de keukenaanbouw te slopen wordt het Adrianusgebouw weer in ere hersteld.







In vergelijking tot de basisvariant is er binnen het Adrianusgebouw sprake van een gespiegelde indeling. De westvleugel wordt in aansluiting op het Wim Boonsstraat-plan ontwikkeld tot de meer introverte woonkant. De oostvleugel huist het verenigingsleven en de commerciële horeca. Het Agnesgebouw transformeert naar zorgwonen.

### Indeling

Op de begane grond van het Adrianusgebouw verhuist de horeca naar de zuid-oostvleugel. In totaal levert dit een horeca unit van circa 360 M<sup>2</sup> (bvo) op. De ingangen van het



### Legenda

	woonfuncties
	OMC functies
	functie nader te bepalen (bv werkplaats)
	sanitair
	berging
	verkeersruimte



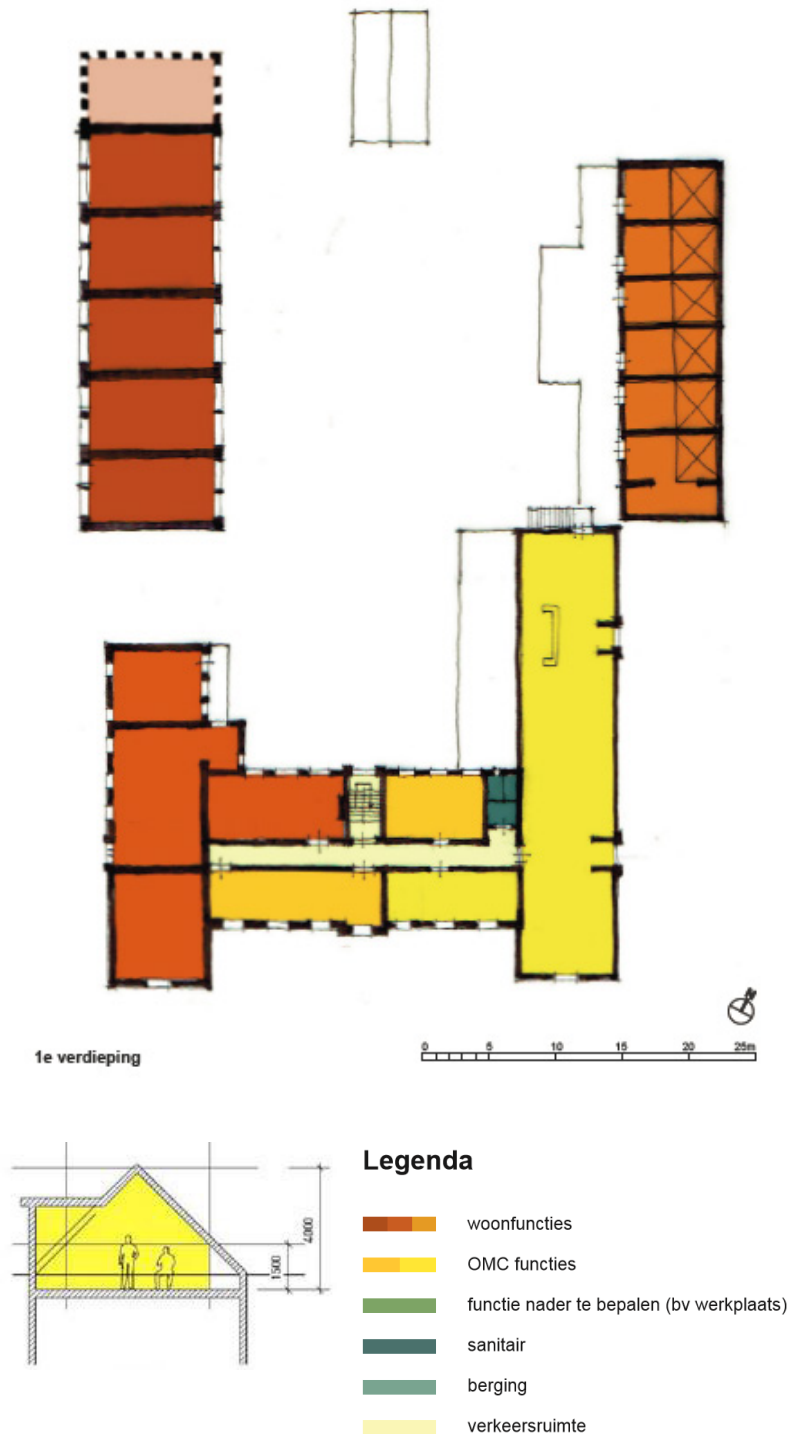
op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage van het Adrianusgebouw.

### Het OMC

In de ontwikkelvariant gaat het OMC er qua vierkante meters op vooruit. De gehele oostvleugel wordt vrijgemaakt voor het verenigingsleven en is zowel toegankelijk via de hoofdingang van het Adrianusgebouw evenals via de directe opgang die nu gebruikt wordt door de stichting Raamsdonks Historie. Er is een stelpost opgenomen voor het toevoegen van een lift.

Op de eerste etage blijft de kapel openbaar toegankelijk. Dit kan een mooie plek zijn voor het Gildehof. Op de locatie van de huidige woning worden twee multi-inzetbare ruimtes gemaakt, samengevoegd kan dit tevens een geschikte ruimte zijn voor de Muziekvereniging (zie toelichting speciale wensen op de volgende pagina). Over de gehele lengte aan de binnentuin wordt een dakkapel gerealiseerd, hierdoor ontstaan meer bruikbare vierkante meters.

De oostvleugel is in totaal circa 34 strekkende meters lang en daarmee meer dan geschikt voor het Gilde. Grotere groepen als Cantate Corde en de Muziekvereniging hebben tevens voldoende ruimte om te oefenen. Door een flexibel wandsysteem kan de ruimte gecompartmenteerd worden, zodat ook de verschillende kleinere verenigingen naast



elkaar gebruik kunnen maken van de OMC faciliteiten.

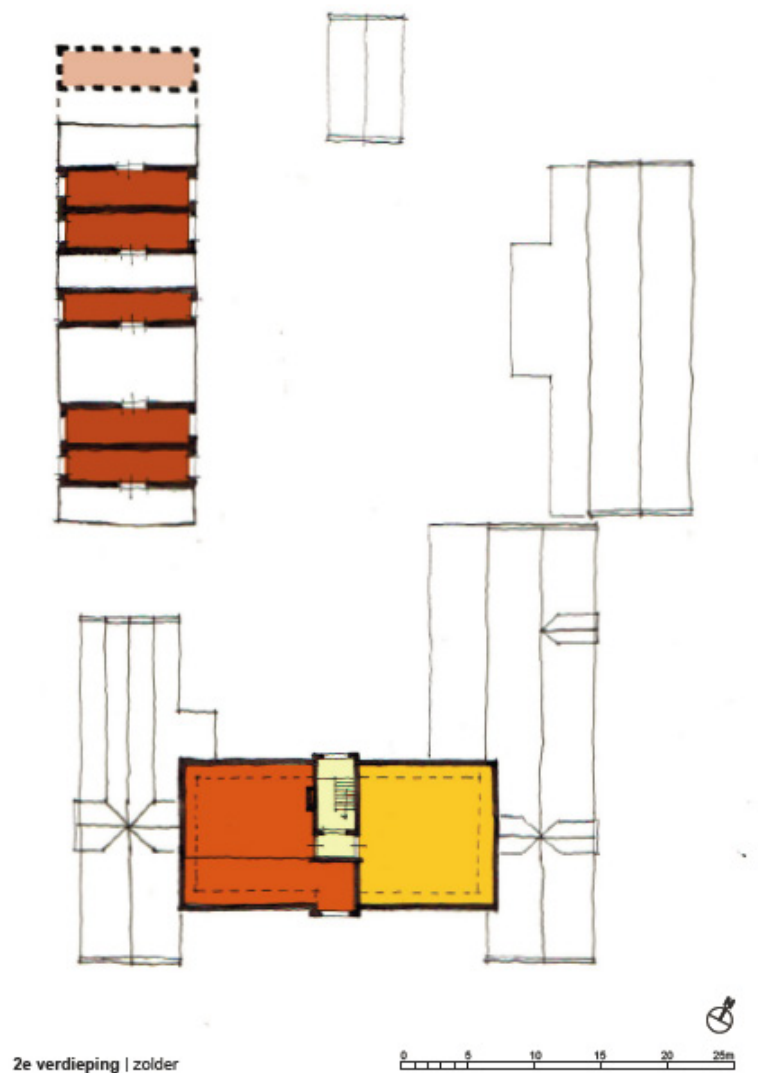
Net als in de basisvariant strekt één van de woningen over de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage. Dit appartement is in zekere zin vergelijkbaar met de woning die de huidige bewoners betrekken.

De stichting Raamsdonks Historie verhuist in deze variant van de oostvleugel naar de oostkant van de tweede verdieping. Deze indrukwekkende ruimte moet dan te bereiken zijn met de lift en heeft veel kubieke meters (hoogte). Met enige aanpassingen is het uitermate geschikt als archief en er is voldoende ruimte om voor een aantal werkplaatsen.

### Speciale wensen

De meeste verenigingen hebben een relatief simpele ruimtebehoefte. Dit geldt niet voor het Gilde en de Muziekvereniging. In de ontwikkelvariant kunnen ook deze organisaties optimaal ingepast worden.

De basis- en ontwikkelvariant vertegenwoordigen de bandbreedte van mogelijkheden. Deze haalbaarheidsstudie schetst dan ook het speelveld van herontwikkeling en geeft een gevoel van wat de programmatische -en financiële potentie van het gehele complex is.



### Legenda

- woonfuncties
- OMC functies
- functie nader te bepalen (bv werkplaats)
- sanitair
- berging
- verkeersruimte



Voor het Gilde betekent dit dat zij over de gehele lengte van de oostvleugel kunnen schieten met hun handbogen. De 34 strekkende meters die tot hun beschikking staan is zelfs meer dan zij aangeven nodig te hebben. Door de toevoeging van de 14 strekkende meter dakkapel ontstaat in de oostvleugel een bruikbare ruimte.

De muziekvereniging speelt in een orkestopstelling, hiervoor is circa 81m<sup>2</sup> nodig. Enige research leert dat er verschillende opstellingen denkbaar zijn, van breed naar smal, dit is mede afhankelijk van de dirigent. Bovenstaande maakt dat er verschillende mogelijkheden zijn om de muziekvereniging in te passen (zie bijlage 1). Wanneer uit wordt gegaan van de opstelling zoals deze beschreven staat in de notitie Agnesgebouw

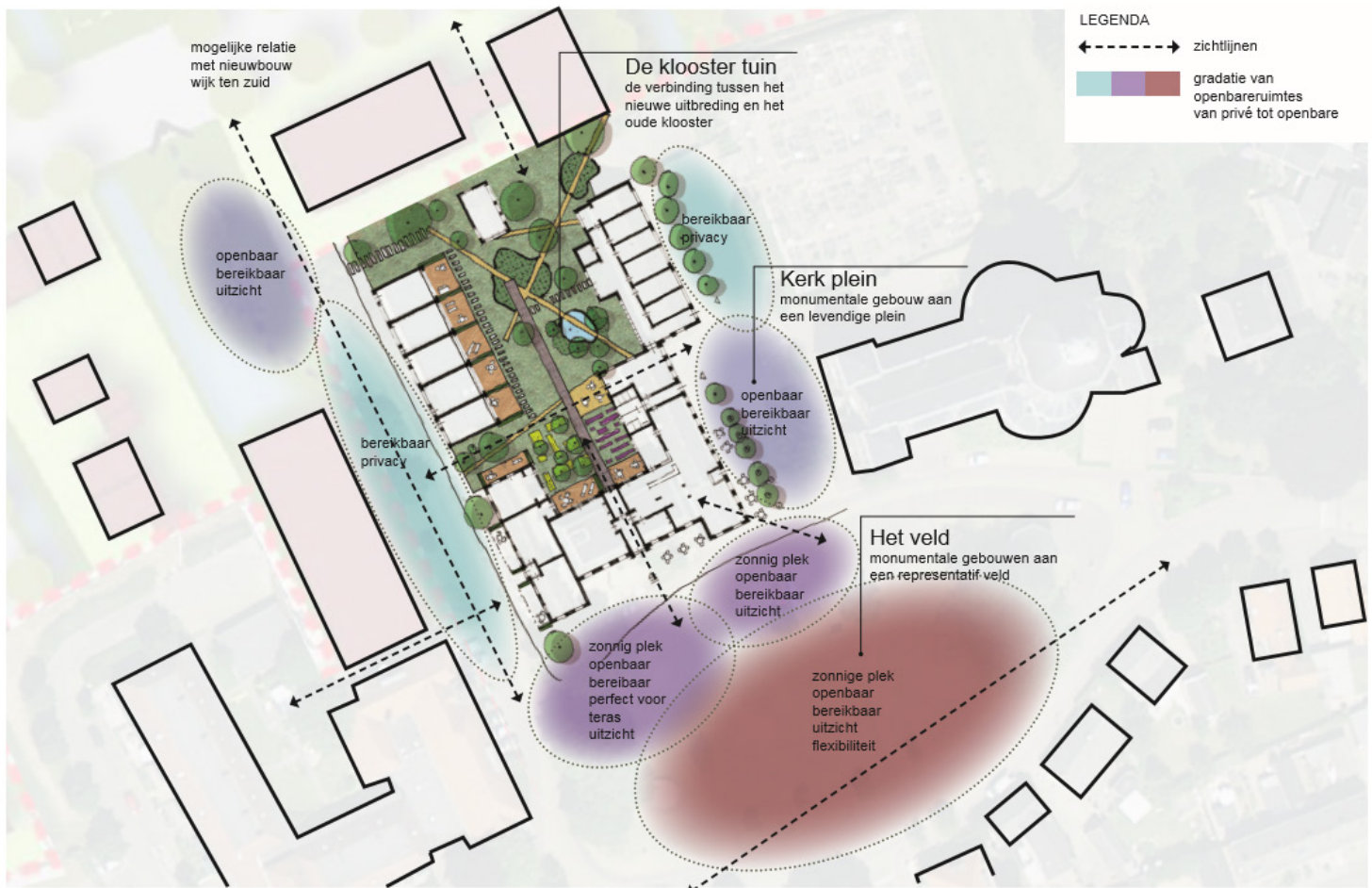
(26-09-'16) is het samenvoegen van de ruimtes op de 1e etage (waar nu de woning zit) de beste optie.

Er is een stelpost opgenomen voor verregaande geluidswerende maatregelen.

### De Kloostertuin

Hoewel de haalbaarheidsstudie zich voornamelijk richt op de invulling van de gebouwen ontstaat er binnen deze variant ruimte voor een alternatieve en kwalitatief hoogwaardige invulling van de binnentuin. Er ontstaat een interessant samenspel tussen het privédomein van de woningen, de zorgwoningen en de openbaarheid van de kloostertuin en horeca. Deze kwaliteit is op vele manieren in te vullen, maar voegt veel waarde toe aan de plek en het vastgoed.





Vanuit een stedenbouwkundig perspectief sluiten 'binnen' en 'buiten' optimaal op elkaar aan. Het programma van het gebouw versterkt de omliggende buitenruimte en vice versa.

Zo sluit de openbaarheid van de horeca uitermate goed aan op het type buitenruimte aan het Kerkplein en de St. Bavo.

Er ligt een grote kans om van de buitenruimte die voor het Agnesgebouw ligt een toegankelijk geheel te maken. Hierin moet gezocht worden naar de balans tussen de openbaarheid van de St. Bavo en het Kerkplein en geborgenheid van het kleinschalig wonen.

Aan de westzijde ontstaat een woonstraat met een daarbij passende typologie buitenruimte. Het woonprogramma in het Adrianusgebouw sluit daarmee goed aan op het plan Wim Boonsstraat en slaat hierin zelfs een brug tussen oud en nieuw.

## Ontwikkelvariant 2

Gedurende de Haalbaarheidsstudie is herhaaldelijk contact geweest met het OMC-bestuur, de gemeente Geertruidenberg en de besturen van de muziekvereniging en het Gilde. De laatstgenoemden hebben een eigen variant geschetst en gevraagd deze variant mee te nemen in de afweging. Deze variant is geënt op de eerder beschreven ontwikkelvariant.

Net als in de ontwikkelvariant valt op dat ten opzichte van de basisvariant er sprake is van een gespiegelde indeling. Aan de westkant van het complex is wonen de dominante functie. De westvleugel wordt hiermee in aansluiting op het Wim Boonsstraat-plan ontwikkeld tot de meer introverte woonkant. De huidige mindervalide toilettengroep van het Adrianusgebouw wordt gesloopt en maakt een doorloop van de hoofdingang naar de kloostertuin weer mogelijk. Door tevens de keukenaanbouw te slopen wordt het Adrianusgebouw weer in ere hersteld. De gymzaal maakt plaats voor een woonfunctie, hiermee ontstaat extra woonprogramma en wordt de



### Legenda

- woonfuncties
- OMC functies
- functie nader te bepalen (bv werkplaats)
- sanitair
- berging
- verkeersruimte

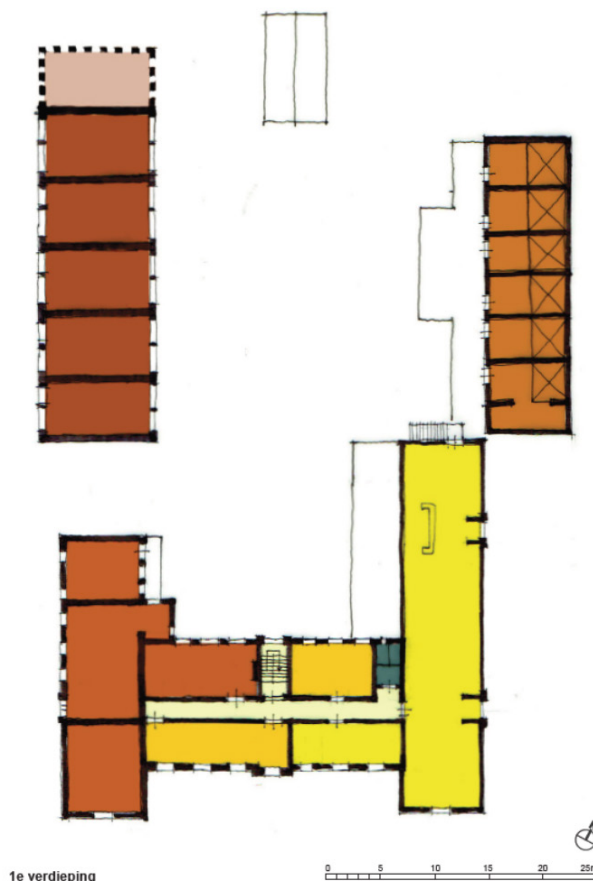
oorspronkelijke carré opstelling gedeeltelijk teruggebracht. De gehele oostvleugel huist het verenigingsleven. Het Agnesgebouw transformeert naar zorgwonen.

## Wonen

In de westvleugel van het Adrianusgebouw worden in totaal vier woningen van circa 110-120m<sup>2</sup> gerealiseerd. Drie van deze woningen strekken over de begane grond en 1e etage. In het middenstuk zit één woning die strekt over de eerste en tweede etage. In vergelijking tot de ontwikkelvariant wordt één woning opgegeven om zodoende ruimte te bieden aan een commerciële horeca (meer hierover later).

Op de locatie van de gymzaal worden zes woningen van circa 110-120m<sup>2</sup> gerealiseerd. De entrees van deze woningen zijn naar buiten toe georiënteerd. Het gebouw heeft twee lagen met een kap en heeft een aanzienlijk kleinere footprint dan de huidige gymzaal. Hierdoor ontstaat meer ruimte in de binnentuin.

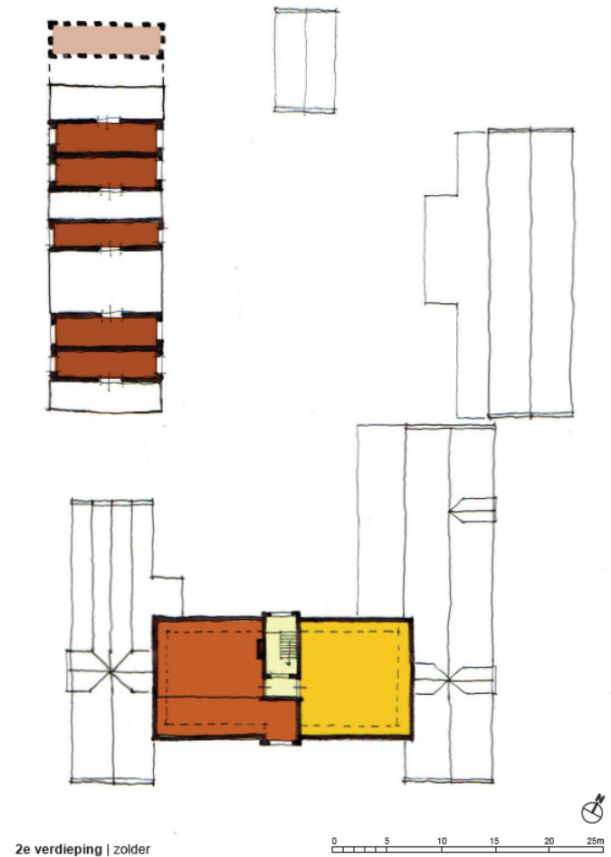
Het Agnesgebouw is ingevuld met zes onzelfstandige wooneenheden van ongeveer 60m<sup>2</sup>. Er is hiermee ruimte voor een speciale woonvorm voor bijvoorbeeld ouderen en / of een andere doelgroep. Deze kleinere



### Legenda

- woonfuncties
- OMC functies
- functie nader te bepalen (bv werkplaats)
- sanitair
- berging
- verkeersruimte

woonunits hebben een bruikbare 2e etage in de vorm van een entresol. Het Agnesgebouw fungeert in deze variant als een zelfstandige woonvoorziening. Belangrijkste wijziging is dat er geen sprake meer is van integratie (doorloop) tussen het zorgwonen en de Ontmoeting. Het Gilde heeft op de begane grond van de oostvleugel van het Adrianusgebouw deze strekkende meters nodig. Hiermee verplaatst de Ontmoeting naar de huidige sigarenkamer (naast de hoofdentree).



## OMC & Horeca

De input van het Gilde en de Muziekvereniging hebben geleid tot een variant waarin de volledige oostvleugel van het Adrianusgebouw in gebruik komt van het verenigingsleven. Op de begane grond ontstaat een grote ruimte die met circa 34 strekkende meters geschikt is voor het Gilde. Er tevens voldoende ruimte om de Muziekvereniging te huisvesten.

Het voordeel van deze variant is dat de begane grond van de oostvleugel ingericht kan worden als een centrale en zeer toegankelijke ontmoetingsplek voor verenigingen, gericht op de openbaarheid van de St. Bavokerk. Hoewel horeca in de

### Legenda

- woonfuncties
- OMC functies
- functie nader te bepalen (bv werkplaats)
- sanitair
- berging
- verkeersruimte

vorm van bijvoorbeeld een restaurant of grand café hier in mindere mate bij past is het de moeite waard te onderzoeken op welke wijze en met welke exploitant een klein 'zalencentrum' kans van slagen heeft op deze locatie.

De invulling van de begane grond dicteert

voor een belangrijk gedeelte wat er op de eerste verdieping van de oostvleugel gebeurt. Door de verplaatsing van de huidige woning ontstaat er voor de stichting Raamsdonk Historie de mogelijkheid om ook van binnenuit toegankelijk te zijn en meer onderdeel te zijn van het geheel. In de aparte ruimtes op de eerste verdieping dient rekening gehouden te worden met het feit dat er een woning boven -en naast zit.

Bijkomend gevolg van de ingebruikname van de begane grond is dat in vergelijking tot de basisvariant er bijna het dubbele aantal vierkante meters beschikbaar is voor het verenigingsleven. Door het gebruik op de begane grond is de eerste verdieping van de oostvleugel enkel geschikt voor verenigingsleven. Dit betekent dat het totaal neerkomt op ruim 850 vierkante meter (bvo), dit is circa twee maal de huidige vraag. Leegstand is op korte termijn een reëel risico in deze variant. Daarnaast is het zeer twijfelachtig of op de middellange termijn de vraag naar ruimtes zal toenemen (dit gaat tegen de trend in).

In deze tweede ontwikkelvariant is het aannemelijk dat de oostvleugel ongeschikt is voor een commerciële horecaexploitant.

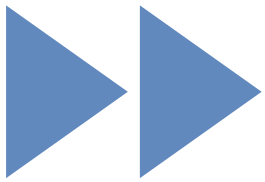
Dit komt enerzijds door het sporadisch gebruik van de beneden ruimte door Cantate Corde. Echter vooral door de structurele gebruik op sleutelmomenten van de beneden locatie door het Gilde en de Muziekvereniging. Voorgesteld is om deze horeca daarom op de huidige locatie te laten. Er zijn in dit geval een aantal ontwikkelbarrières die niet onbenoemd mogen blijven:

#### 1. Beperkte ruimte horeca

De ruimte is 121 M<sup>2</sup> groot. De huidige keuken moet echter gesloopt worden om zodoende lichtinval in de nieuw toe te voegen woning te garanderen. Dit betekent dat met alle voorzieningen voor een horeca gelegenheid er een gelimiteerd aantal vierkante meters overblijft voor exploitatie;

#### 2. Geluid & inpassing

De horeca ruimte zoals deze geprojecteerd staat op de plattegrond ligt direct naast de woningen in de westvleugel, daarnaast bevindt zich tevens direct boven de ruimte een woning. Er is in de businesscase rekening is gehouden met aanzienlijke geluidswerende maatregelen. Desalniettemin zetten wij grote vraagtekens bij de haalbaarheid en kwaliteit van deze inpassing.



## H5. Financiën

In deze financiële paragraaf worden de uitgangspunten en resultaten van de financiële haalbaarheidsanalyse van beide scenario's uiteengezet.

De financiële verkenning van beide scenario's is op hoofdlijnen uitgevoerd. Er is goed gekeken naar de functionele invulling van beide panden en de bijbehorende hoeveelheden vierkante meters. Om de kosten in beeld te brengen is er gebruik gemaakt van vakliteratuur over transformatie van monumentale panden naar woningen. Specifieker is er gekeken naar de geluidsproblematiek. Daar zijn diverse stelposten voor opgenomen.

Voor wat betreft de opbrengsten is er gebruik gemaakt van de zogenaamde "Bruto Aanvangsrendement (BAR)" waarderingmethode. Hoewel de term anders doet vermoeden is het BAR geen rendement maar een benchmark, dat breed door de vastgoedsector wordt ingezet bij waardebepalingen (beleggingswaarden) van vastgoed. Er is expliciet geen exploitatiebegroting opgesteld omdat er daartoe te weinig valide gegevens bestaan voor dit pand.

Voor zowel de kostenkant als de opbrengstenkant is gebruik gemaakt van de gebruikelijke bronnen voor kengetallen. Een aantal kengetallen is daarnaast gebaseerd op ervaring en zijn standaarden die gebruikelijk zijn. De bronvermelding van de diverse kengetallen vindt u terug in de rekensheets, bijgeleverd bij dit rapport.

### Scenario 1

In scenario 1 is het bedrag, zoals geraamd door BMM, voor het achterstallig onderhoud met twee jaar geïndexeerd en overgenomen in deze business case<sup>1</sup>. Daarnaast is er per functie een inschatting gemaakt van de realisatiekosten, om van de situatie na de uitvoering van het groot onderhoud te komen tot een gewenst kwaliteitsniveau, dat in relatie staat tot de beleggingswaarde / opbrengst van de nieuwe functie. Voor de woningen in het Agnesgebouw komt dit op € 503k en de woningen in het Adrianusgebouw kennen een kostenoptelling tot € 1.552k. Voor de woningen in het Adrianus gebouw is rekening gehouden met een opslag op de basis bouwkosteninschatting voor aanvullende maatregelen voor brandveiligheid.

<sup>1</sup> Er lijkt nog een optimalisatie mogelijk: de gehanteerde opslagen en bouwplaatskosten lijken aan de hoge kant.

Voor het commercieel / horecaprogramma is gerekend met een relatief lage kosteninschatting, ervan uitgaand dat de inbouw en afbouw voor rekening en risico is van de horecaondernemer.

De basis bouwkosten voor het maatschappelijk programma is behoudend ingeschat, daar er weinig aan de ruimten zelf verandert. Er zijn twee stelposten opgenomen voor de geluidsproblematiek van ruim € 22k.

Voor de opbrengsten van de verschillende functies is voor het wonen een klein marktonderzoek verricht. De opbrengsten van de commerciële en maatschappelijke functies zijn lastiger in te schatten. Voor het maatschappelijk programma is in beeld gebracht wat, gegeven het maatschappelijke BAR (een verhouding tussen jaarhuur en investering) wat de kostprijsdekkende huur zou zijn (€ 67,- per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) per jaar). Hiertoe zijn de investeringen voor de verbouwkosten en een aandeel (naar rato van vierkante meters) van het achterstallig onderhoud toegerekend, zodat het resultaat van de maatschappelijke functie kostenneutraal is. Daarmee wordt transparant wat het verschil is tussen de huidige huur van het OMC<sup>2</sup> en de toekomstige – vanuit een zuiver financieel perspectief bezien – wenselijke huur. Helder is ook dat de Stichting deze kostprijsdekkende huur niet jaarlijks zal opbrengen. Zij zullen derhalve, naar verwachting zo voor 70% moeten worden ondersteund door derden middels een jaarlijkse exploitatiebijdrage. Dit is zeker niet ongebruikelijk bij maatschappelijk vastgoed in monumentale panden.

Extra aandacht vraagt de post “niet terugvorderbare BTW”. In dit rekenmodel is aangenomen dat de BTW over de verbouwkosten en het deel van de kosten voor het achterstallig onderhoud, toe te rekenen aan de metrages voor de maatschappelijke invulling, niet kan worden teruggevorderd daar de huur vanuit de stichting onbelast is. Deze post komt terug in beide scenario's en zal bij de uitontwikkeling van een scenario fiscaal en financieel nader moeten worden onderzocht, in samenhang met de organisatorische vormgeving van de ontwikkeling en gebouwexploitatie.

De genoemde functies zouden alle een positief resultaat kennen, indien er geen sprake zou zijn geweest van achterstallig onderhoud. Daarmee is de functionele invulling, zoals die gekozen is in dit scenario op zichzelf relevant, in economische zin, maar niet afdoende om de investering in het achterstallig onderhoud te dekken. Scenario 1 kent een negatief resultaat van € 559k (zie figuur 1).

## Scenario 2

De opbouw en rekenkundige benadering van scenario 2 is gelijk aan dat van scenario 1. In dit scenario wordt de scope van het project vergroot en op de locatie van de huidige gymzaal nieuwe woningen gedacht. Met deze ingreep dient de kans zich aan om ook de omgeving van het Adrianus- en Agnesgebouw in kwaliteit te doen toenemen. Daarnaast kan er, indien er wordt besloten tot de verkoop van die woningen, deels in de financieringsbehoefte van het achterstallig onderhoud worden voorzien. Indien de woningen als huurwoningen op de markt worden gebracht

2 De huidige huur bedraagt circa € 20,- per m<sup>2</sup> VVO

Scenario 1		# / m2 VVO	m2 BVO	Aandeel kosten naar rato m2 BVO's achterstallig onderhoud	Kostenverbouw / nieuwbouw	Terrein-inrichting	Niet terugvorderbare BTW	Totale kosten	Opbrengsten	Resultaat
Terreininrichting						€ 21.563		€ 21.563	€ -	€ 21.563-
Woningen	Agnesgebouw	3	422		€ 503.141			€ 503.141	€ 504.682	€ 1.541
Woningen	Adrianus	7	893	€ 433.859	€ 1.117.940			€ 1.551.798	€ 1.124.065	€ 427.734-
Commercieel	Adrianus	330	403	€ 195.795	€ 242.527			€ 438.322	€ 327.438	€ 110.884-
Maatschappelijk (OMC)	Adrianus	389	479	€ 232.719	€ 55.278		€ 60.480	€ 348.477	€ 348.477	€ 0-
		€ 2.197	€ 862.374	€ 1.918.886	€ 21.563	€ 60.480	€ 2.863.301	€ 2.304.661	€ 558.640-	

2 Fig.1. Overzichtstabel scenario 1, bedragen excl. BTW

zal het projectresultaat verslechteren naar - € 241k (iets hogere bouwkosten en een lagere opbrengst).

De kosten voor de sloop van de gymzaal en het bouwrijpmaken van de grond zijn wel in deze business case opgenomen, de kosten voor de herbouw van de gymzaal elders zijn wel in beeld gebracht maar niet ten laste gebracht van onderhavige business case. De kosten voor een gymzaal zullen, afhankelijk van het gewenste opleveringsniveau rond de € 750k bedragen.

Ook in dit scenario zijn stelposten voor geluid opgenomen. Hier zijn bovendien kosten voor een lift en het maken van een langgerekte dakkapel meegenomen, onder andere om de muziekvereniging goed te kunnen huisvesten.

Eenzelfde situatie en methodiek is van toepassing ten aanzien van de kostprijsdekkende huur, welke in dit scenario € 85 per m<sup>2</sup> VVO per jaar bedraagt. Ook in dit scenario zal er derhalve financiële steun moeten worden gezocht voor de exploitatie van de maatschappelijke functies in het gebouw.

Tot slot is ook hier een nader onderzoek naar de organisatievorm in relatie tot de fiscale situatie wenselijk, zie meer uitleg onder scenario 1.

Het resultaat komt in dit scenario, indien de woningen ter plaatse van de gymzaal worden verkocht, uit op € 52k negatief, zie figuur 2. Randvoorwaardelijk hiervoor is wel dat er een andere bestemming en dekking gevonden wordt voor de gymzaal en dat er een jaarlijkse exploitatiebijdrage van derden voor het maatschappelijk programma van circa € 15k à € 20k gevonden wordt. Een reëel optimalisatiemogelijkheid zou nog gevonden kunnen worden door het Agnesgebouw met de zorgwoningen erin af te stoten aan een woonzorgpartij die wellicht bereid is een deel van de onrendabele top voor haar rekening te nemen. Een alternatief kan zijn het Agnesgebouw commercieel te verhuren waardoor er een plus ontstaat van circa €100k voor het Agnespand. De opbrengstpotentie van de zorgwoningen is zeer beperkt.

## Scenario 3

Scenario 3 is een verbijzondering van scenario 2, waarbij een groter deel van het gebouw blijft voorbehouden aan een maatschappelijke invulling.

Ook hier is gerekend met extra aanvullende



Scenario 2 - verkoop nieuwbouw woningen tpv gymzaal		# / m2 VVO	m2 BVO	Aandeel kosten naar rato m2 BVO's achterstallig onderhoud	Kostenverbouw / nieuwbouw	Terrein-inrichting / lift	Niet terugvorderbare BTW	Totale kosten	Opbrengsten	Resultaat
Sloop huidige gymzaal								€ 18.007	€ -	€ 18.007
Terreininrichting en lift						€ 104.994		€ 104.994	€ -	€ 104.994-
Nieuwbouwwoningen op gymzaal		6	954		€ 980.972			€ 980.972	€ 1.594.255	€ 613.283
Woningen	Agnesgebouw	6	504		€ 600.908			€ 600.908	€ 320.407	€ 280.501-
Woningen	Adrianus	5	715	€ 368.118	€ 856.602			€ 1.224.720	€ 991.736	€ 232.984-
Commercieel	Adrianus	330	364	€ 187.405	€ 219.056			€ 406.462	€ 341.250	€ 65.212-
Maatschappelijk (OMC)	Adrianus	461	596	€ 306.851	€ 124.618		€ 90.608	€ 522.077	€ 522.077	€ 0
			€ 3.133	€ 862.374	€ 2.782.157	€ 104.994	€ 90.608	€ 3.822.125	€ 3.769.724	€ 52.401-

Fig.2 Overzichtstabel scenario 2, bedragen excl. BTW

Scenario 3 - Ontwikkelvariant 2		# / m2 VVO	m2 BVO	Aandeel kosten naar rato m2 BVO's achterstallig onderhoud	Kostenverbuuw / nieuwbouw	Terrein-inrichting / lift	Niet terugvorderbare BTW	Totale kosten	Opbrengsten	Resultaat
Sloop huidige gymzaal								€ 18.007	€ -	€ 18.007
Terreininrichting en lift						€ 44.994		€ 44.994	€ -	€ 44.994-
Nieuwbouwwoningen op gymzaal		6	954		€ 1.095.662			€ 980.972	€ 1.594.255	€ 613.283
Woningen	Agnesgebouw	6	504		€ 600.908			€ 600.908	€ 320.407	€ 280.501-
Woningen	Adrianus	4	592	€ 290.732	€ 741.120			€ 1.031.852	€ 642.323	€ 389.529-
Commercieel	Adrianus	110	128	€ 62.861	€ 107.928			€ 170.789	€ 104.000	€ 66.789-
Maatschappelijk (OMC)	Adrianus	848	1036	€ 508.781	€ 107.727		€ 129.467	€ 745.975	€ 745.975	€ 0
			€ 3.214	€ 862.374	€ 2.653.346	€ 44.994	€ 129.467	€ 3.557.483	€ 3.406.959	€ 150.524-

Figuur 3. Overzichtstabel scenario 3, bedragen excl. BTW

voorzieningen voor geluid. Omdat het hier om een veel grotere ruimte gaat, gaat het om een aanzienlijke stelpost. Daarnaast is tevens rekening gehouden met de commerciële horeca. De stelposten voor geluid zijn dus noodzakelijk om gelijktijdig met geluid producerende activiteiten ook de andere onderdelen van het gebouw te kunnen gebruiken.

De kostprijsdekkende huur komt in dit scenario uit op € 66,- per vierkante meter VVO, vergelijkbaar met scenario 1. Omdat

het in dit scenario om relatief veel meer vierkante meters gaat is de onrendabele top (het verschil tussen de "huidige" huur en de kostprijsdekkende huur) op het maatschappelijk programma aanzienlijk.

## Tot slot

In alle scenario's wordt gesproken over een kostprijsdekkende huur en een onrendabele top. In onderstaande tabel hebben we deze voor de verschillende scenario's naast elkaar gezet.

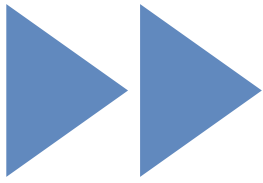
De huidige huur is bepaald door de inventarisatie wat de huidige jaarhuurinkomsten te zijn te delen door het aantal unieke bruto vierkante meters die daarbij gebruikt worden. Dit levert een jaarhuur per m2 BVO op van €15,80 per m2 BVO.

Onder het kopje "verwacht afname" staat samengevat voor hoeveel vierkante meters het maatschappelijk programma een

huuropbrengst van €15,80 per m2 BVO weet te genereren. Als dit, in organisatorische zin onder de vlag van de Stichting valt, neemt zij dus het leegstandsrisico op zich voor die aantallen vierkante meters. Daarnaast is er nog een zogenaamde onrendabele top: het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de "obv huidige huur".

Afhankelijk van de vormfactor en de hoeveelheid vierkante meters voor het maatschappelijk programma in het betreffende scenario is de onrendabele top uitgerekend, zie bovenstaande tabel. Het valt op dat gezien de toename in vierkante meters voor het verenigingsdeel in scenario 3 een groter (financieel) risico gedragen wordt door de Stichting, aangezien zij meer vierkante meters afnemen.

Overzicht onrendabele top per jaar maatschappelijk programma												
	m2			verwachte afname m2	vormfactor	obv huidige huur (15,80 per m2 BVO)			onrendabele top	tov basisscenario		
	VVO's	KPDhuur	KPD BC			per m2 VVO	€	€			€	€
Scenario 1	389	€ 67	€ 26.136	389	81%	€ 7.568	€ 19,46	€ 18.568-				
Scenario 2	461	€ 85	€ 39.156	461	77%	€ 9.417	€ 20,43	€ 29.739-	€	11.171		
Scenario 3	686	€ 69	€ 47.338	686	80%	€ 13.477	€ 19,65	€ 33.860-	€	15.293		



## H6. Conclusies

### Probleemanalyse

Het gehele complex, bestaande uit de gymzaal, het Adrianus- en het Agnesgebouw is binnen de haalbaarheidsstudie integraal tegen het licht gehouden. Voor wat betreft de herontwikkeling en de businesscase ontstaat een driedig beeld. Om een goed vergelijk te maken worden in deze conclusies de uitgangspositie en de (on)mogelijkheden van de basis- en ontwikkelvariant tegen elkaar afgezet.

### Uitgangspositie

Het Agnesgebouw wordt op dit moment suboptimaal gebruikt en voldoet niet aan de eisen van de huurders. De benodigde aanpassingen aan het Agnesgebouw zijn geraamd op € 440.000,-. Het gebouw is een Rijksmonument en daardoor gebonden aan relatief strikte eisen. De voorgenomen uitbreiding voldoet niet aan de voorschriften van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het Adrianusgebouw heeft een (te) lage bezettingsgraad. Het bestuur ziet zich geconfronteerd met een hoge kostenpost voor achterstallig onderhoud. De stichting geeft aan dat het water aan de lippen staat en zonder

adequaat handelen zullen zij zichzelf binnen afzienbare tijd gedwongen opheffen. Om verval van het gebouw te voorkomen zal dan gezocht moeten worden naar een alternatieve eigenaar. Deze eigenaar zal minimaal €865.000,- moeten investeren vervolgens is er nog steeds geen duurzame businesscase ontstaan.

### Resumé

- Om het Agnesgebouw bruikbaar te maken voor zal €440.000,- geïnvesteerd moeten worden.
- De minimale investering in het Adrianusgebouw bedraagt €865.000,-.
- Om de gymzaal naar het huidige normniveau te brengen is een investering van €60.000,- nodig.
- In de uitgangspositie is er een totaal financieel tekort van **€-1.365.000,-**.

### Basisvariant

De basisvariant geeft een duidelijk inzicht dat men er in deze casus niet komt met halve maatregelen. Vanuit zowel programmatisch als financieel perspectief is het duidelijk dat een grootschalige interventie evident is.

Het programma en de indeling zijn in deze

variant suboptimaal. De huidige indeling dicteert voor een groot gedeelte de toekomstige indeling. Door praktisch niets te doen aan de binnentuin laat men een kans liggen. Het is daarnaast de vraag hoe toekomstige bewoners de huidige gymzaal in hun achtertuin waarderen.

Het verenigingsleven kan in deze variant echter gehuisvest worden, maar moet in sommige gevallen simpelweg water bij de wijn doen. Vooral het Gilde zal gezien de overspanning van 25 meter, deze variant als suboptimaal ervaren.

Het totaal te investeren bedrag binnen de basisvariant (circa €2,8 mln.) is in vergelijking met de ontwikkelvariant lager. Daarmee zijn de herontwikkelingsrisico's kleiner.

Onderaan de streep is het projectresultaat circa **€-560.000,-**.

### **Ontwikkelvariant**

In deze variant worden een aantal grootschalige ingrepen gedaan en integrale kwaliteit toegevoegd. Het resultaat is dat de gebouwen en het programma aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige context en zelfs een brug slaan naar het (nieuwe) Wim Boonsstraat-plan.

De variant bestaat uit een geoptimaliseerd programma en indeling, waarbij zowel de 'commerciële' functies als het verenigingsleven goed gehuisvest worden. Het Gilde krijgt een ruimte die voldoet aan het PvE en de muziekvereniging is op verschillende

manieren in te passen.

Belangrijk onderdeel van deze variant is de ontwikkelruimte die ontstaat door het verplaatsen van de gymzaal. Er is voor gekozen om alleen de sloop van dit gebouw onderdeel te maken van de businesscase. Hierbij is in acht genomen dat (hoewel positiever dan in de basisvariant) ook zonder de nieuwbouw van een gymzaal het projectresultaat negatief is. Daarnaast maakt de verwachte economische levensduur van de huidige gymzaal dat binnen afzienbare tijd dit vraagstuk bij de gemeente zal terugkomen.

Het totaal te investeren bedrag binnen de ontwikkelvariant is circa €3,6 mln. Hiermee zijn de herontwikkelingsrisico's hoger, de vraag is wie bereid is deze op zich te nemen.

Onderaan de streep is in vergelijking tot de basisvariant het projectresultaat met circa **€-55.000,-** echter beduidend positiever.

### **Ontwikkelvariant 2**

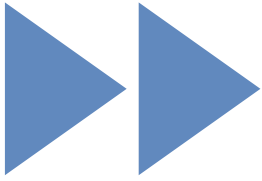
Dit is een variatie op de basisvariant. Het grote voordeel ten opzichte van de basisvariant is dat het verenigingsleven in de gehele oostvleugel wordt gehuisvest. Hiermee centreert het verenigingsleven zich rond de kerkzijde van het Adrianusgebouw. Door enigszins te schuiven met het maatschappelijk programma ontstaat er tevens de mogelijkheid om op de eerste en tweede verdieping twee unieke woningen te creëren.

Nadeel is echter dat door het gebruik

van het Gilde en de muziekvereniging ,op sleutelmomenten in de week, de exploitatie van een commerciële horeca nagenoeg van de baan is. Daarnaast ontstaat er binnen het Adrianusgebouw een maatschappelijk programma van circa 850 m<sup>2</sup>. Dit zijn haast tweemaal zoveel maatschappelijke vierkante meters als nodig. Hierdoor is de kans op leegstand groot.

Het totaal te investeren bedrag is lager dan de basisvariant (circa €2,75 mln.). Onderaan de streep is het projectresultaat circa **€-210.000,-**





## H7. Eindconclusie

Alle varianten laten zien dat het financieel een uitdagende casus is -en blijft. Vooraf was de vraag of het mogelijk is om op lange termijn een duurzame integrale exploitatie van het Adrianus- en Agnesgebouw te bewerkstelligen. Voor de gemeente Geertruidenberg was er daarnaast specifiek de vraag of verstandig(er) is om:

1. Te investeren in het Agnesgebouw en daar een beperkt aantal verenigingen te huisvesten.
2. Een investering in de herontwikkeling en instandhouding van het bredere geheel te doen.

***Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat integrale herontwikkeling, ongeacht de variant en zowel vanuit financieel als kwalitatief perspectief, een beter te verantwoorden keuze is.***

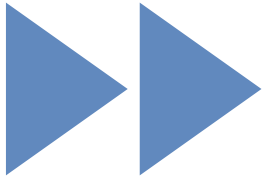
De onderbouwing hiervoor ligt in het feit dat de voorgenomen investering in het Agnesgebouw relatief hoog is en ten gunste komt van een beperkt aantal verenigingen. Het neemt daarnaast geenszins de problemen van het OMC weg.

Belangrijker is echter de conclusie dat binnen de herontwikkelingsvarianten het OMC als

centrale plek voor het verenigingsleven behouden kan blijven. Door clustering van activiteiten ontstaat meer onderlinge verbinding. Door efficiënt te programmeren blijkt dat er meer kan met minder vierkante meters. Hierdoor ontstaat binnen ruimte voor een bredere (commerciële) exploitatie.

Het OMC-gedeelte van de vastgoedexploitatie is kostenprijsdekkend. Dit betekent dat binnen het financieel model de incentive tot efficiënt ruimtegebruik bij de gebruikers ligt. Hoe efficiënter het ruimtegebruik, hoe lager de huurprijs per partij is. Het model is transparant, eventuele bijdragen van de gemeente worden gedaan in de vorm van een subsidie aan een vereniging en zijn geen onderdeel van de vastgoedexploitatie. Tegelijkertijd betekent dit dat maatschappelijke leegstand een risico vormt die lastig te verantwoorden is.

Door in te zetten op herontwikkeling wordt het complex ingezet als verbindende factor tussen de nieuwe woonwijk en het traditionele Raamsdonk. De programmering in de ontwikkelvariant sluit aan bij de diversiteit van typologieën buitenruimten. Het is dan niet alleen de historie die verbindt, maar tevens een bruisend dorpsleven.



## H8. Advies en vervolg

Deze haalbaarheidsstudie heeft laten zien dat er legio mogelijkheden zijn binnen de integrale herontwikkeling. Het is van belang om aan de hand van deze studie de handen ineen te slaan en slagvaardig vervolgstappen te zetten.

### Korte termijn

Voor de zeer korte termijn betekent dit dat er een adequate oplossing gevonden moet worden voor de tijdelijke huisvesting van alle verenigingen. Het is belangrijk om een open dialoog te starten en de organisaties onderdeel te maken van vervolgstappen richting herontwikkeling. Heel concreet kan gewerkt worden aan het maken van een gezamenlijk rooster, voor nu en in de toekomst.

### Organisatie

Voordat überhaupt nagedacht kan worden over vervolgstappen op weg naar herontwikkeling moet duidelijk zijn wie welke rol, verantwoordelijkheden en risico's kan en/of bereid is te dragen. Hierin zal in het vervolg een keuze gemaakt moeten worden.

Drie logische modellen qua organisatie en risico verdeling:

1. Het geheel wordt onder voorwaarden verkocht aan een ontwikkelaar, die de functies conform het ontwikkelplan moet maken. De gewenste publieke functies worden teruggeleverd aan de gemeente en het OMC na de verbouwing. Gemeente en OMC exploiteren ieder hun eigen deel na de verbouwingen. Volgens onze voorlopige calculaties moeten gemeente en OMC dan een relatief gering bedrag bijleggen (circa €50.000,-). Voordeel van deze variant is dat het risico van tevoren kan worden verdeeld en vastgelegd in een afspraak met een ontwikkelaar of een tender. Deze variant zou ook kunnen worden opgezet in een stichting waarin OMC en gemeente samen optreden. Dat zou zeker bij de verdere exploitatie van de gebouwen schaalvoordelen kunnen opleveren.
2. Alleen de beoogde woningbouw delen worden verkocht aan een ontwikkelaar. Voor de overige delen wordt een aannemingsovereenkomst met dezelfde ontwikkelaar/bouwer gesloten. De ontwikkelaar/aannemer verbouwt deze niet-woongedeelten in opdracht van de gemeente/OMC en verwerft daarnaast het recht op woningbouw op de rest van de locatie. Dit geheel zal moeten worden aanbesteed als een soort concessie. De fiscale consequenties lijken in dit model gunstig te kunnen uitpakken.

3. Gemeente en OMC sluiten een overeenkomst met een gedelegeerd ontwikkelaar, de eigendommen gaan niet over, de gedelegeerd ontwikkelaar (dienstverlener) mag de kosten in rekening brengen conform van tevoren vastgelegde marges. Mee- en tegenvallers in de bouwkosten zijn dan voor rekening van de gemeente. Financiering van het gehele traject is ook voor de gemeente. De winstmarge waarmee een ontwikkelaar (in variant 1 of 2) normaliter zou werken valt toe aan de gemeente. Het is wel mogelijk om de gedelegeerd ontwikkelaar mee te laten delen in het risico. In deze variant kan er wel BTW worden gecompenseerd door de gemeente.

Model 1 en 2 lijken voor nu het beste te passen bij de gewenste rol van zowel gemeente als stichting OMC. Dit is echter een gesprek dat verder gevoerd moet worden.

#### **Gewenste rol OMC**

Op het moment doet de stichting OMC erg veel en dit terwijl het bestuur bestaat uit vrijwilligers. Zij zijn de hoeder van zowel het gebouwde, als het immateriële erfgoed (verenigingsleven) en dragen daarnaast actief zorg voor de exploitatie van de horeca. Dit legt een onevenredig grote druk op het stichtingsbestuur en dat zou anders kunnen.

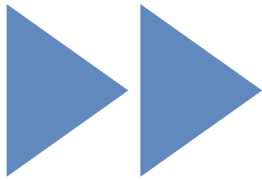
Het stichtingsbestuur geeft aan dat het zich graag minder zou willen richten op de exploitatie en het vastgoed en meer op de programmering. Heel concreet houdt dit in dat de dagelijkse gang van zaken voor wat betreft het verenigingsleven bij het stichtingsbestuur blijft. Het beheer en de exploitatie van de commerciële functies (horeca en wonen) wordt ondergebracht bij een externe partij(en).

#### **Stappen op weg naar herontwikkeling**

De eerste vervolgstap in de herontwikkeling is een actieve marktbenadering. Voor zowel de commerciële horeca als de huurwoningen moet een exploitant / beheerder gevonden worden. Op basis van de verschillende wensen en eisen van deze marktpartijen zal de voorkeursvariant richting een voorlopig ontwerp gebracht moeten worden.

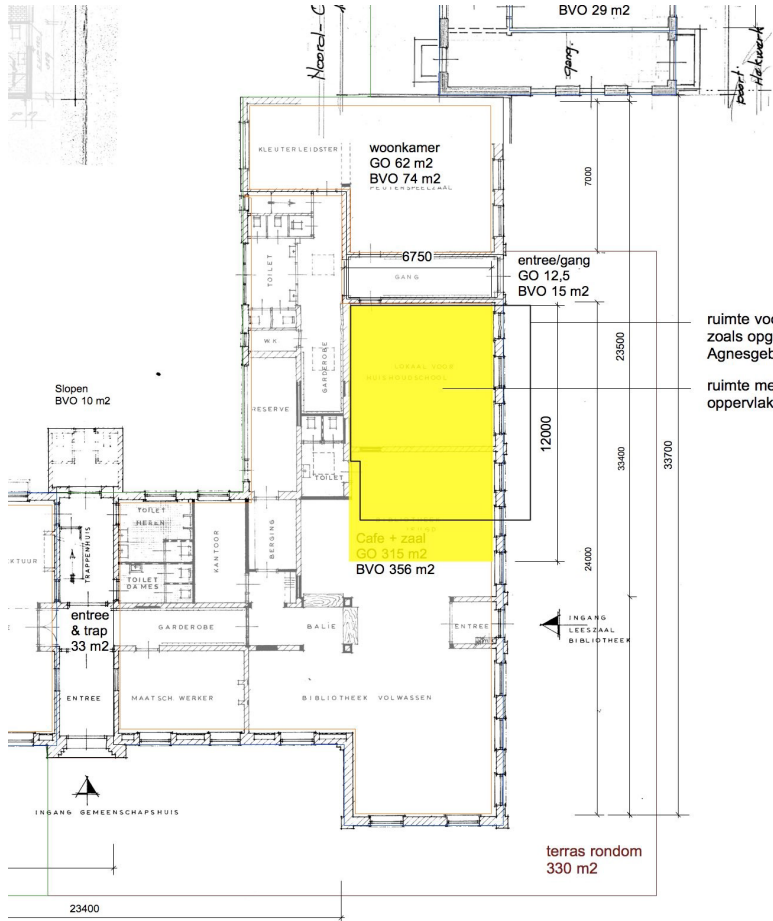
Afhankelijk van het organisatiemodel moet een afweging gemaakt worden of het verstandig is dit traject uit te besteden aan een gedelegeerd ontwikkelaar. Inclusief de marktbenadering staat voor het opstellen van een voorlopig ontwerp een minimale termijn van circa drie maanden.





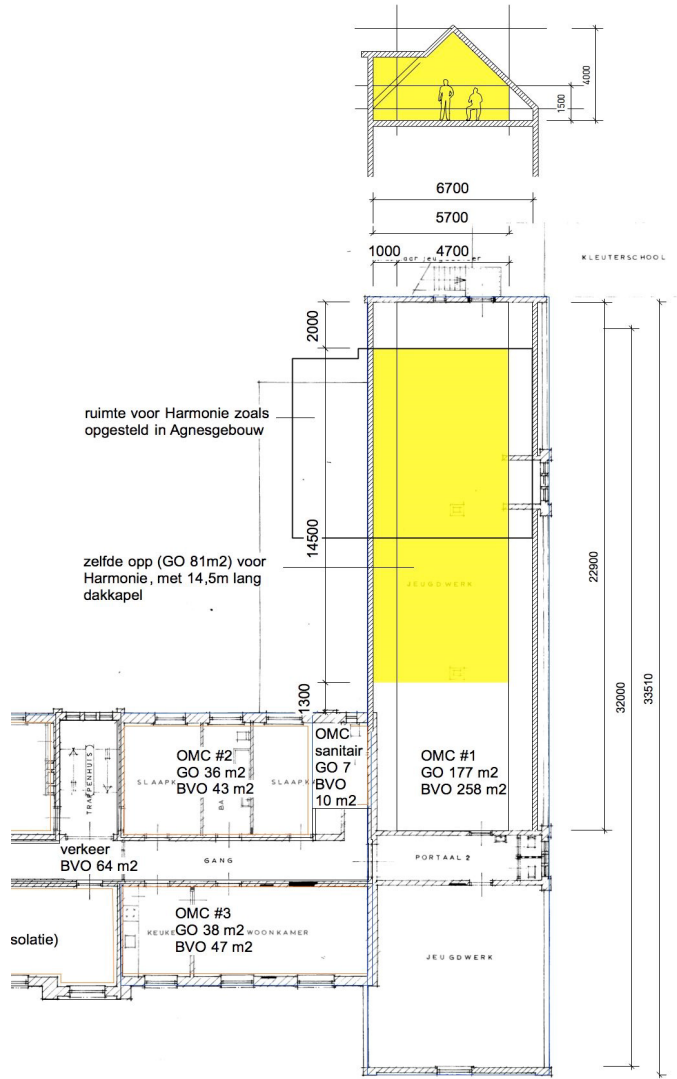
# Bijlage 1

## De Muziekvereniging



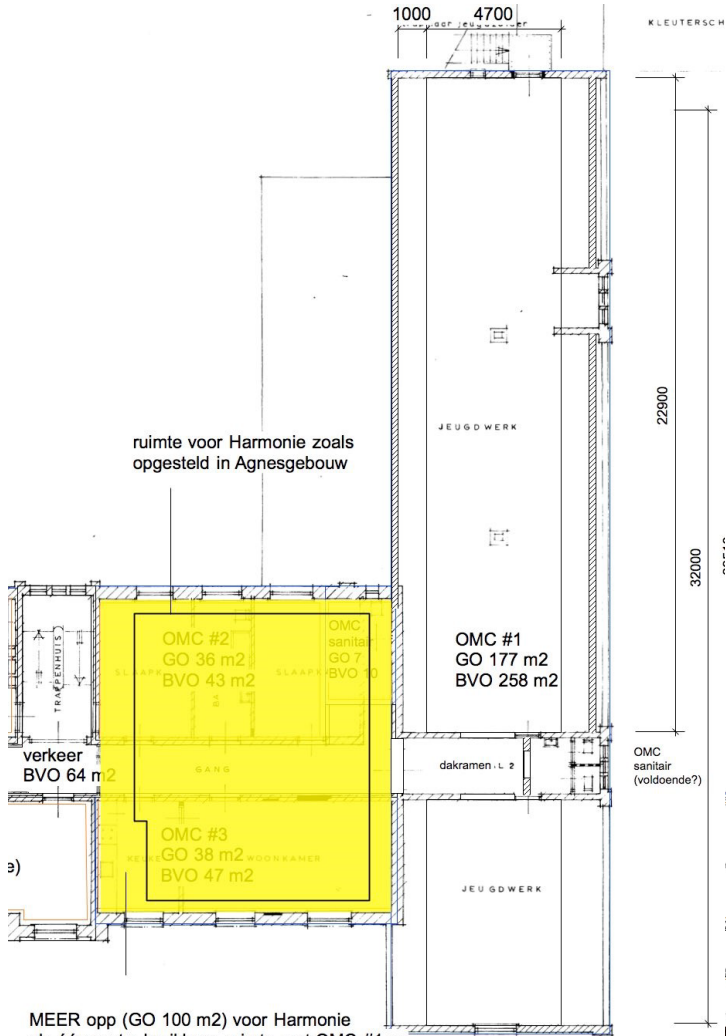
ruimte voor Harmonie zoals opgesteld in Agnesgebouw

ruimte met zelfde oppervlak (81m2)

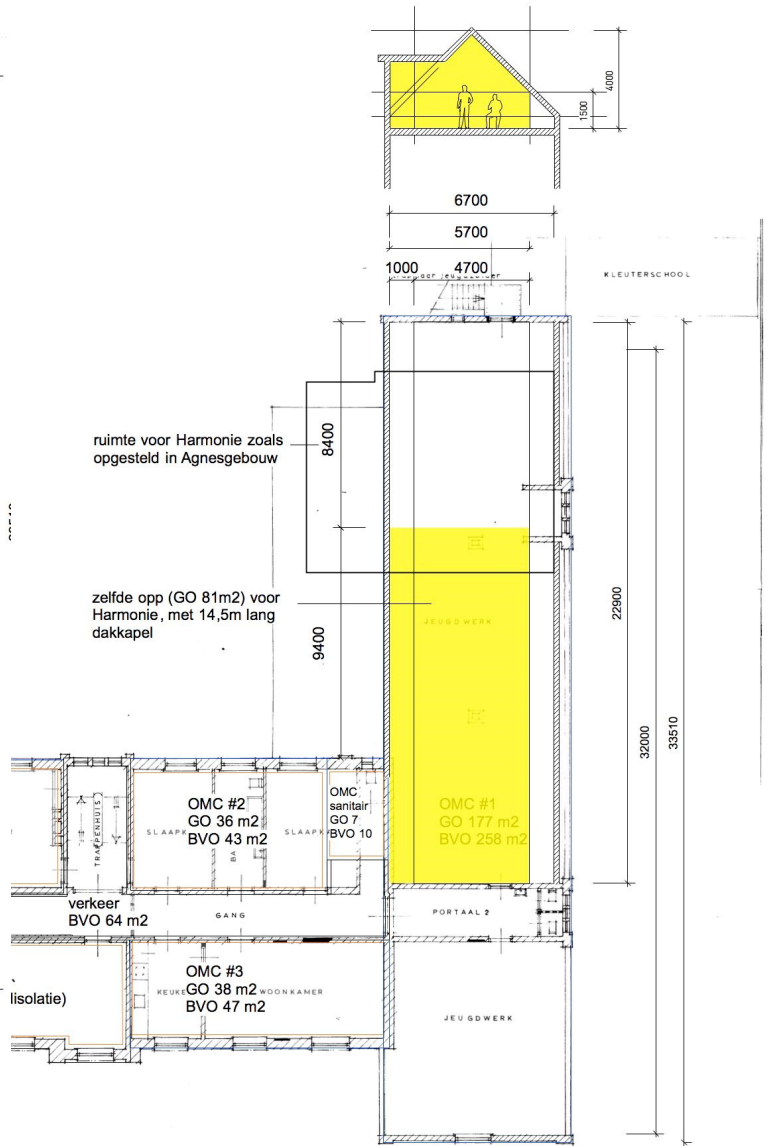


ruimte voor Harmonie zoals opgesteld in Agnesgebouw

zelfde opp (GO 81m2) voor Harmonie, met 14,5m lang dakkapel



ruimte voor Harmonie zoals opgesteld in Agnesgebouw



ruimte voor Harmonie zoals opgesteld in Agnesgebouw

zelfde opp (GO 81m<sup>2</sup>) voor Harmonie, met 14,5m lang dakkapel

MEER opp (GO 100 m<sup>2</sup>) voor Harmonie als één grote bruikbare ruimte met OMC #1 cq de hele oostvleugel.

Meer geluidsisolatie (doos in doos) nodig vanwege woning binnen zelfde hoofdgebouw (de doos waarbinnen de doos komt is wel rechthoekig, dus qua vorm eenvoudig. Tpv de ramen wel aandacht nodig)

brandveiligheid uitzoeken







Transformatorhuis



Atelier Robidoux



Iris de Kievith  
architect

Yvette Govaart