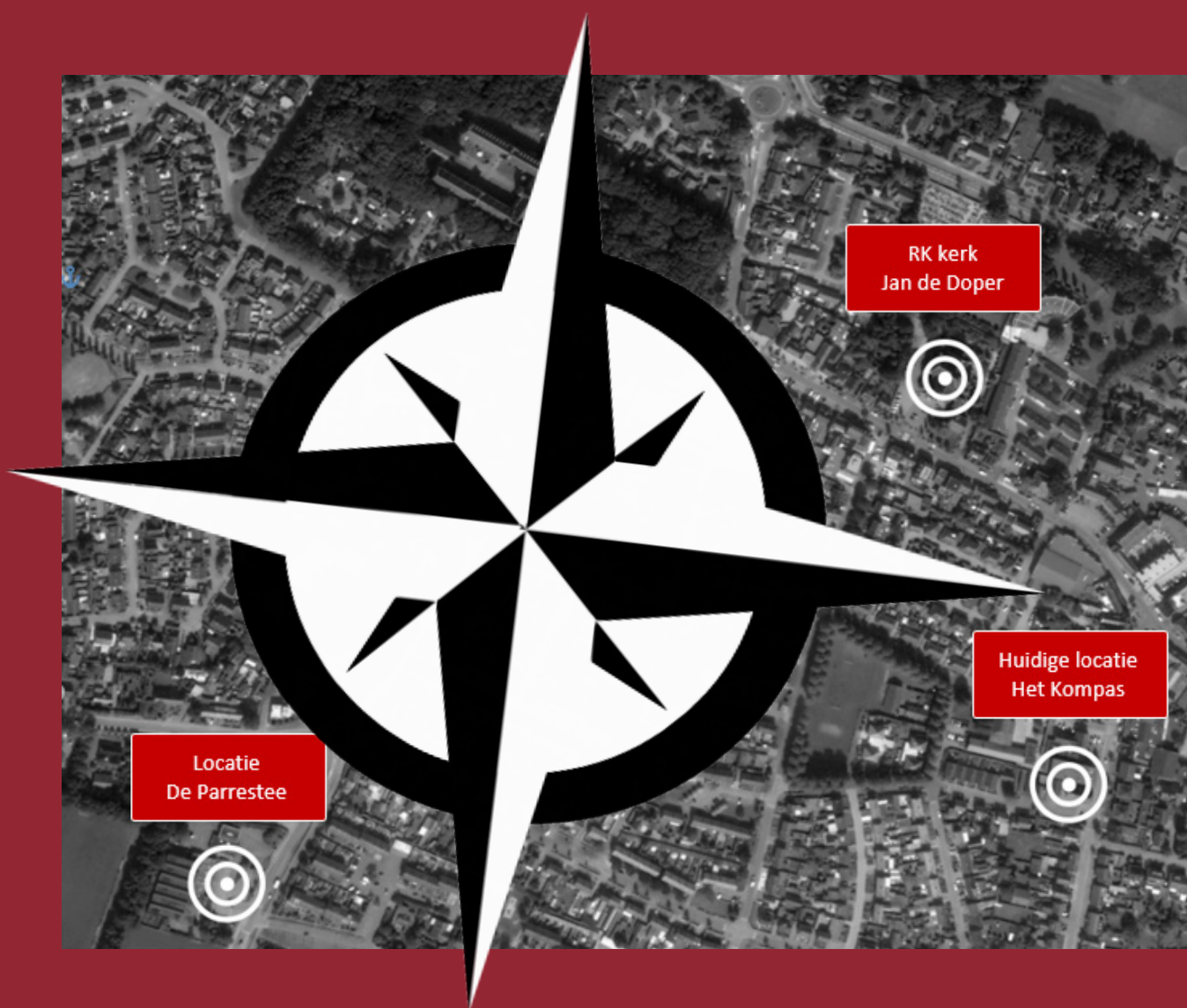


EEN NIEUWE HUISKAMER VOOR HOEVEN

Rapportage haalbaarheidsstudie naar de
verplaatsing van het dorpshuis in Hoeven



HylkemaErfgoed

Advies en Ontwerp



EEN NIEUWE HUISKAMER VOOR HOEVEN

Rapportage haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van het dorpshuis in Hoeven

Opdrachtgever Gemeente Halderberge
Project Haalbaarheidsstudie verplaatsing dorpshuis
Datum 12 maart 2019
Status Concept 6.0
Auteur(s) G. van den Ham Msc., drs. B.H. Verfürden en ir. S.M. Knoop MRICS

Autorisatie inhoud VKZ BV
Rembrandtlaan 31
3723 BG BILTHOVEN
T +31 30 251 74 76
www.vkzbv.nl



Hylkema Erfgoed BV
Mariahoek 4
3511 LD UTRECHT
T + 31 30 232 88 66
www.hylkemaerfgoed.nl



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 St. Jan de Doperkerk	7
1.2 Sporthal De Parrestee	8
2. Analyse beleid	9
2.1 Structuurvisie Halderberge 2025	9
2.2 Woonvisie 2016-2020	9
2.3 Kadernotitie accommodatiebeleid	9
2.4 Economische visie Halderberge 2020	9
2.5 Conclusie beleid	9
3. Draagvlak	10
3.1 Interviews stakeholders	10
3.2 Vragenlijsten verenigingen	10
3.3 Locaties nader vergeleken	10
3.3.1 St. Jan de Doperkerk	11
3.3.2 De Parrestee	12
3.4 Conclusie draagvlak stakeholders	13
4. Ruimtelijke haalbaarheid / inpassing	14
4.1 St. Jan de Doperkerk	14
4.2 De Parrestee	20
4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing	23
5. Financiële haalbaarheid	24
5.1 St. Jan de Doperkerk	24
5.1.1 Uitgangspunten berekeningen	24
5.1.2 Bouwkosten	23
5.1.3 Stichtingskosten	25
5.1.4 Exploitatieopzet	25
5.2 De Parrestee	26
5.2.1 Uitgangspunten berekeningen	26
5.2.2 Bouwkosten	26
5.2.3 Stichtingskosten	26
5.2.4 Exploitatieopzet	27
5.3 Eigendomssituatie	28
5.4 Conclusie financiële haalbaarheid	27
6. Conclusie en aanbevelingen voor besluitvorming	30
6.1 Conclusie	30
6.2 Aanbevelingen ten behoeve van verdere besluitvorming	31
Bijlagen	32
Colofon	32

Samenvatting

Dorpshuis Het Kompas in Hoeven voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Advies- en ontwerpbureau Hylkema Erfgoed heeft daarom in samenwerking met adviesbureau VKZ BV een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar twee alternatieve dorpshuislocaties in opdracht van de gemeente Halderberge. De twee alternatieve locaties zijn de St. Jan de Doperkerk aan de Sint Jansstraat en nieuwbouw aan sporthal De Parrestee, gelegen aan de westzijde van het dorp. Aan de hand van verkenning van beleidsdocumenten, interviews met stakeholders en vragenlijsten, ingevuld door belanghebbende partijen, is door de bureaus beleidsmatig, organisatorisch, ruimtelijk, procesmatig en financieel onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de twee locaties en de voor- en nadelen ten opzichte van elkaar. De resultaten van het onderzoek dienen ter onderbouwing van de besluitvorming door het gemeentebestuur over de toekomstige locatie van dorpshuis Het Kompas.

Naar aanleiding van de analyse van beleidsdocumenten lijkt verplaatsing van het dorpshuis naar de St. Jan de Doperkerk een voor de hand liggende keuze. De Sint Jansstraat, de hoofdstraat door het dorpscentrum, wordt gezien als de 'huiskamer' van Hoeven, meer dan de locatie van De Parrestee. Economisch gezien kan behoud en herbestemming van dit religieus erfgoed bijdragen aan de versterking van de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid en de aantrekkingskracht van Hoeven.

Vanuit de stakeholders is het draagvlak voor de kerklocatie het grootst. Dit is gebleken uit de interviews met betrokkenen en de vragenlijsten die zijn afgenomen onder de huidige gebruikers van het dorpshuis. De kerk ligt centraler in het dorp dan De Parrestee, niet geografisch maar zeker wel in de beleving van de bewoners. Daarnaast wordt de kerk als een meer laagdrempelige en meer maatschappelijke locatie gezien dan De Parrestee. Veel Hoevenaren vinden het toekennen van een nieuwe bestemming voor (en daarmee het behoud van) de kerk erg belangrijk.

De kerk is een iconisch gebouw voor Hoeven en behoud ervan is dan ook van groot belang. Vanwege het rijksmonumentale karakter is het niet eenvoudig om voor de kerk, die op termijn voor de eredienst gesloten gaat worden, een passende nieuwe invulling te vinden, zeker niet als deze toegankelijk moet blijven voor de inwoners.

Ruimtelijk gezien is huisvesting van de verenigingen die nu gebruik maken van Het Kompas zowel mogelijk in de St. Jan de Doperkerk (als er één verdiepingsvloer wordt toegevoegd) als De Parrestee (wanneer er een drielaagse uitbreiding plaatsvindt). In de St. Jan de Doperkerk is het tevens mogelijk om andere geïnteresseerde partijen te huisvesten. Het Bisdom heeft de intentie uitgesproken de kerkelijke activiteiten te willen verplaatsen vanuit de St. Jan de Doperkerk naar Bovendonk. Hierdoor is het toevoegen van extra functies op de kerklocatie mogelijk. Dit kan de synergie en de exploitatie op deze dorpshuislocatie versterken.

Uit de financiële doorrekening is gebleken dat het begrote bedrag van € 1.719.497,-- excl. btw aan bouwkosten van de St. Jan de Doperkerk circa € 750.000,-- lager uitvalt dan de bouwkosten van de drielaagse uitbreidingsvariant van De Parrestee, die begroot zijn op een bedrag van € 2.545.428,-- exclusief btw. Van deze bouwkosten voor De Parrestee is 70% toe te schrijven aan dorpshuisfuncties en 30% aan functies van Stichting Sportstones. Hierdoor is van bovengenoemd totaalbedrag aan bouwkosten € 1.781.799,60 exclusief btw toe te schrijven aan de gemeente.

De stichtingskosten zijn respectievelijk € 2.990.941,-- incl. btw voor de St. Jan de Doperkerk en € 4.264.487,-- incl. btw voor De Parrestee. Ook hier geldt weer dat 70% van het totaal aan stichtingskosten van nieuwbouw bij De Parrestee voor rekening is van de gemeente. Het gaat om € 2.985.140,90 incl. btw. Er kan dus geconcludeerd worden dat de stichtingskosten van beide potentiële dorpshuislocaties zeer dicht bij elkaar liggen.

De exploitatiesaldi zijn – los van de kapitaalslasten – voor beide locaties positief. In de financiële overweging is ook rekening gehouden met de eigendomssituatie en het risico dat hiermee samenhangt.

Na analyse van beide locaties kan geconcludeerd worden dat op basis van de verschillende belangrijke onderzoekspijlers de St. Jan de Doperkerk door de Hoevenaren als meest geschikte nieuwe dorpshuislocatie wordt gezien.

	St. Jan de Doperkerk 1 verdieping 100 %	De Parrestee 3-laags: 100 %	De Parrestee 3-laags: 70% (deel gemeente)
Bouwkosten	€ 1.719.497,-- excl. btw	€ 2.545.428,-- excl. btw	€ 1.781.799,60 excl. btw
Stichtingskosten	€ 2.990.941,-- incl. btw	€ 4.264.487,-- incl. btw	€ 2.985.140,90 incl. btw
Exploitatiesaldo (exclusief kapitaalslasten)	€ 2.574.469,-- incl. btw	N.v.t.	€ 1.702.655,-- incl. btw (o.b.v. investering door gemeente)

Tabel 0. Overzicht financiële haalbaarheid St. Jan de Doperkerk en De Parrestee

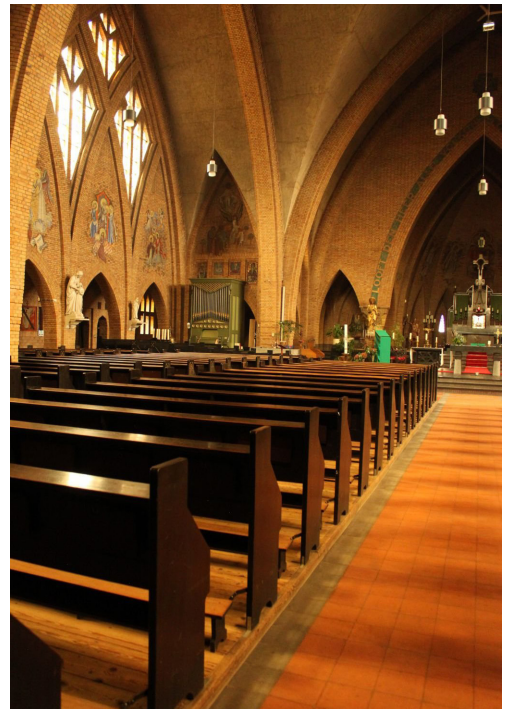
1. Inleiding

Het gemeentebestuur heeft de bureaus Hylkema Erfgoed en VKZ BV gevraagd een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de verplaatsing van het dorps huis in Hoeven. Het huidige dorps huis Het Kompas is gevestigd in een pand aan de Bovenstraat te Hoeven, iets ten zuiden van het dorps centrum (figuur 1.1). Het dorps huis is eigendom van de gemeente, maar in bruikleen gegeven aan Stichting Dorps huizen. Deze stichting is geheel verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de locatie. Het Kompas voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Naast de suboptimale ruimtelijke opzet en voorzieningen, speelt ook het achterstallig onderhoud van het gebouw een rol. Bovendien is het grondwater op deze locatie vervuild en zal gesaneerd moeten worden. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een groot gedeelte van Het Kompas te slopen. Aangezien het dorps huis als 'huiskamer' van het dorp een belangrijke maatschappelijke functie vervult in Hoeven, is het van groot belang om het dorps huis elders in het dorp een plek te geven.

De gemeenteraad ziet de St. Jan de Doperkerk en nieuwbouw aan sporthal De Parrestee als mogelijke nieuwe dorps huislocaties. In de haalbaarheidsstudie die Hylkema Erfgoed en VKZ BV in de afgelopen maanden samen hebben uitgevoerd is onderzocht in hoeverre een verhuizing naar één van beide locaties wenselijk en haalbaar is. Hierbij is gekeken naar beleidsdoelstellingen, draagvlak, ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid. Op deze manier is inzicht gecreëerd in de randvoorwaarden voor de verplaatsing van het dorps huis en is tevens aangegeven wat dit vraagt van de zijde van (potentiële) gebruikers, de gemeente en andere betrokken partijen. De resultaten in dit rapport dienen ter onderbouwing van de definitieve besluitvorming door het gemeentebestuur over de verhuizing van Het Kompas. In de volgende paragrafen worden de twee alternatieve dorps huislocaties uitgelicht.



Figuur 1.1. Huidige locatie dorps huis Het Kompas aan de Bovenstraat te Hoeven



Figuur 1.2. Exterieur en interieur van de St Jan de Doperkerk in Hoeven

1.1 St. Jan de Doperkerk

De rooms-katholieke St. Jan de Doperkerk staat aan de Sint Jansstraat, de doorgaande hoofdstraat door het centrum van Hoeven (figuur 1.2). Deze kerk uit 1928 is beschermd als rijksmonument en een ware eyecatcher in het dorpshart. Door de opbouw van massa's en het indrukwekkende dakenlandschap, de geslotenheid van de gevels, de imposante ruimtebeleving en waardevolle interieurelementen is her- of nevenbestemming van de kerk een complexe opgave. De kerk wordt momenteel nog gebruikt voor de eredienst, maar is veel te groot voor de sterk afgenomen geloofsgemeenschap. Het onderhoud van het monument is met alleen het kerkelijke gebruik niet vol te houden. Daarom is het onderbrengen van het dorpshuis en eventuele andere functies in het gebouw een interessante en begrijpelijke gedachte. Het Bisdom hanteert hierbij het uitgangspunt dat de eredienst verplaatst wordt naar de kapel van het nabij gelegen opleidings-, conferentie- en hotelcomplex Bovendonk. Hierdoor komt er in de kerk nog meer ruimte vrij voor dorpshuis- of andere activiteiten.



Figuur 1.3. Schetsontwerp en huidige situatie MFC De Parrestee

1.2 Sporthal De Parrestee

Sporthal De Parrestee is gelegen aan de Bovendonksestraat in het westelijk deel van Hoeven. Stichting Sportstones B.V., die een sportcentrum exploiteert, heeft in februari 2018 een schetsplan voor de vestiging van het dorps huis op deze locatie aangeboden aan de gemeenteraad (figuur 1.3). In dit plan blijft de sporthal staan en worden de kleedruimtes en horeca gesloopt. Op deze plek wordt vervolgens een tweelaagse nieuwbouw neergezet ten behoeve van dorps huis-activiteiten inclusief een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO). Dit schetsplan ging vergezeld van een notitie waarin de voordelen van dit alternatief ten opzichte van de locatie van de kerk zijn benoemd (bijlage 1).

Verderop in dit onderzoek wordt duidelijk dat deze tweelaagse nieuwbouwvariant niet voldoende ruimte biedt voor de huisvesting van de verenigingen, het KDV en de BSO. Daarom is in het kader van dit onderzoek ook een drielaagse variant onderzocht o.b.v. het schetsontwerp van De Parrestee. Ook deze variant bleek onvoldoende ruimte te bieden. Uiteindelijk heeft Hylkema Erfgoed een alternatieve schets gemaakt waarin de partijen wel allen passen. Aangezien deze variant het meest haalbaar lijkt, is deze variant gebruikt voor het onderzoek.

2. Analyse beleid

Om de haalbaarheid van de verplaatsing van het dorps huis integraal te benaderen, is het van belang om de beleidskaders van de gemeente Halderberge bij het onderzoek te betrekken. In de komende paragrafen wordt kort het vigerend beleid van de gemeente Halderberge doorlopen.

2.1 Structuurvisie Halderberge 2025

In de structuurvisie van de gemeente Halderberge wordt de Sint Jansstraat ook wel de 'huiskamer' van Hoeven genoemd. Het is de plek voor dorpsbrede activiteiten en het verwelkomen van toeristen/recreanten. Ook wordt gesteld dat ontmoetingsruimten een belangrijke rol spelen in de beleving van het dorp. Deze ontmoetingsruimten zullen worden versterkt, waarbij in Hoeven specifiek naar de Sint Jansstraat en haar monumentale panden wordt gewezen.

2.2 Woonvisie 2016-2020

In de woonvisie staat een aantal woonwaarden genoemd. Eén hiervan is "goed wonen voor iedereen". Inwoners moeten invloed op hun woning en woonomgeving kunnen uitoefenen. Hierbij worden (wijk)verenigingen en vrijwilligers van groot belang geacht voor het leefbaar houden van een buurt of wijk en bepalend voor de sociale draagkracht en vitaliteit van de samenleving. Een dorps huis als huiskamer van Hoeven is daarmee ook in het kader van de woonvisie van groot belang. Huisvesting van verenigingen en zorgorganisaties op een plek in het dorp op korte afstand van ouderen zou – mede met het oog op langer thuis blijven wonen – kunnen bijdragen aan de woonwaarde "goed wonen voor iedereen".

2.3 Kadernotitie accommodatiebeleid

Gemeente Halderberge zet in op "privatiseren op maat". De gemeente legt hierbij meer verantwoordelijkheid bij het particulier initiatief. Uiteraard is dit wel mede afhankelijk van de mate waarin de gemeente controle wil houden over de accommodatie. Daarnaast richt de gemeente zich vooral op faciliteren en minder op beheren en exploiteren. Accommodaties moeten bovendien zo efficiënt mogelijk worden ingezet en een hoge bezettingsgraad realiseren.

Om dit voor elkaar te krijgen is multifunctioneel gebruik van groot belang. Culturele, sociale of sportverenigingen die niet in staat zijn om de kostendekkende huur op te brengen, zullen met behulp van subsidies worden geholpen door de gemeente.

2.4 Economische visie Halderberge 2020

Toerisme en recreatie vormen een speerpuntsector als het gaat om economische ontwikkeling. Het religieus-historisch erfgoed speelt hierbij een substantiële rol. In het kader van deze haalbaarheidsstudie kan de St. Jan de Doperkerk hierin als een relevante factor worden beschouwd.

2.5 Conclusie beleid

Bezien vanuit beleidsdoelstellingen van de gemeente Halderberge kan de Sint Jansstraat worden aangemerkt als de huiskamer van Hoeven. Zo'n huiskamer is van groot belang voor het leefbaar houden van het dorp en de maatschappelijke cohesie in Hoeven. Vanwege dit grote belang zou de gemeente het dorps huis ook in de toekomst moeten blijven faciliteren, bijvoorbeeld aan de hand van subsidies voor zover nodig. Van de twee alternatieve dorps huislocaties ligt de St. Jan de Doperkerk meer binnen het domein van wat de gemeente als 'de huiskamer van Hoeven' beschouwt: de Sint Jansstraat. De verplaatsing van het dorps huis zal – zowel op locatie van de St. Jan de Doperkerk als op De Parrestee locatie – meer multifunctionaliteit met zich mee kunnen brengen, wat ook een doelstelling van de gemeente is. In het geval van De Parrestee is dat de combinatie met sport en een kinderdagverblijf, bij de kerk de mogelijke combinatie met ouderen en zorgactiviteiten. Economisch gezien biedt behoud en herbesteding van de kerk als religieus erfgoed kansen voor de beoogde versterking van de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van Hoeven.

3. Draagvlak

Om te analyseren in hoeverre er draagvlak is voor beide potentiële dorps huislocaties zijn interviews afgenomen met stakeholders en zijn de huidige gebruikers van het dorps huis gevraagd een vragenlijst in te vullen over het huidige en het gewenste ruimtegebruik in het dorps huis.

3.1 Interviews stakeholders

Er zijn interviews afgenomen met diverse stakeholders in Hoeven:

- Kerkbestuur St. Bernardus Parochie
- Bisdom Breda
- Eigenaar De Parrestee
- Stichting Dorps huizen
- Samenstichting Hoeven
- Zorgorganisatie Surplus
- KBO Hoeven
- Diverse commerciële partijen

Uit de interviews is gebleken dat het dorps huis een belangrijke rol vervult in Hoeven als de 'huiskamer' van het dorp. De ruimten van Het Kompas worden (met name in de middag- en avonden) gebruikt voor sport- en muziekles, repetities van de muziekverenigingen en politieke vergaderingen. Ook voor het jaarlijks terugkerend carnaval is het dorps huis de vaste uitvalsbasis. Kortom: het dorps huis speelt een grote rol in het Hoevense verenigingsleven. Volgens de Samenstichting is een gemeenschapshuis met dagelijkse openstelling voorwaardelijk voor de leefbaarheid van het dorp Hoeven.

3.2 Vragenlijsten verenigingen

De huidige gebruikers van dorps huis Het Kompas zijn gevraagd naar hun huidige en gewenste toekomstig ruimtegebruik in het dorps huis en de voor- en nadelen van de twee beoogde locaties middels een per mail toegestuurd vragenlijst (bijlage 2). Op dinsdag 13 november 2018 en dinsdag 13 februari 2019 zijn alle verenigingen in Het Kompas uitgenodigd voor een toelichting op de. Ook kregen zij zelf de mogelijkheid om de ingevulde vragenlijsten toe te lichten.

Uit de vragenlijsten is gebleken dat op de nieuwe dorps huislocatie verschillende activiteiten (zowel rustige als geluidsproducerende) tegelijkertijd moeten kunnen plaatsvinden. Het 'thuis voelen' en de laagdrempelige toegankelijkheid van het dorps huis op alle momenten van de dag werden tevens als belangrijke voorwaarden genoemd voor een bruikbaar en aangenaam dorps huis. Diverse verenigingen gaven aan goed bereikbare en afsluitbare opslagruimte nodig te hebben. Tevens werd benadrukt dat het belangrijk is dat de huurprijs van de dorps huisruimtes niet teveel stijgt, dat voor consumpties niet opeens commerciële tarieven mogen gaan gelden en dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar moeten zijn.

3.3 Locaties nader vergeleken

Uit de interviews met stakeholders en vragenlijsten van verenigingen is gebleken dat er zowel voor- als nadelen en zowel kansen als bedreigingen aan de beoogde locaties hangen. De tabellen op de volgende pagina's geven de belangrijkste argumenten weer voor zowel de St. Jan de Doper (tabel 3.1) als voor de nieuwbouw bij De Parrestee (tabel 3.2).

3.3.1 St. Jan de Doperkerk

Voor de St. Jan de Doperkerk werden als belangrijkste voordelen vooral de aantrekkingskracht van het gebouw en de centrale locatie in het historische centrum (de 'huiskamer') van Hoeven benoemd (tabel 3.1). Het is een laagdrempelige plek, waar iedereen binnen durft te stappen en waar voldoende ruimte is voor activiteiten in én rondom de kerk. Ook staat de kerk in de nabijheid van de woonplek van veel senioren. Een dorpshuis op deze plek kan – zeker in combinatie met horeca en terras op het zuiden - bijdragen aan de verlevendiging van de Sint Jansstraat. Bovendien zorgt een invulling van de kerk met het dorpshuis voor het voortbestaan van de kerk. Als nadeel van de kerklocatie benoemden de stakeholders de waarschijnlijk kostbare en ingewikkelde

exploitatie. Tevens moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vaste inrichtingselementen in de kerk die niet zomaar verwijderd kunnen worden. Als bedreiging werd de mogelijke beperking in activiteiten door het Bisdom genoemd. Denk hierbij aan het niet mogen schenken van alcohol in de kerk tijdens carnaval. Naar aanleiding van gesprekken met het Bisdom en het parochiebestuur zijn er nieuwe inzichten ontstaan. De intentie is nu om de erediensten te verplaatsen naar elders. Hierdoor vormt het laatste argument geen bedreiging meer.

St. Jan de Doperkerk (volgens stakeholders en verenigingen)	
<p>Voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligging in het dorpscentrum van Hoeven; • Centraal in het dorp; • Op loopafstand voor veel senioren; • Zorgt voor verlevendiging Sint Jansstraat; • Vanzelfsprekende aantrekkingskracht / identiteit van het gebouw; • Aan route carnavalsoptocht; • Laagdrempelig; • Behoud monumentaal gebouw; • Voldoende ruimte in en rondom de kerk met diverse mogelijkheden (o.a. koppeling kerkplein en St. Jansstraat, koppeling met 't Punt, mogelijkheden voor concerten). 	<p>Nadelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingrijpende verbouwing met bijbehorende forse investering; • Zorg om exploitatie (ingewikkeld, kostbaar en wellicht moeten andere zalen sluiten); • In huidige situatie weinig daglicht; • Geen horeca / bar aanwezig; • Wellicht kunnen erediensten tijdens carnaval niet plaatsvinden; • Dichtbij omwonenden (evt. geluidsoverlast).
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorpshuis ook overdag open d.m.v. clustering van activiteiten; • Mogelijkheden voor combinatie met commerciële en maatschappelijke functies; • Passende invulling voor mooi, historisch en prestigieus gebouw; • Voldoende aanvullende commerciële initiatieven in kerk mogelijk naast het dorpshuis; • Diverse kansen voor het voortbestaan van de kerk en het bieden van een huiskamerfunctie in het hart van Hoeven; • Horeca + terras aan de dorpsstraat mogelijk: belangrijk i.v.m. het op termijn verdwijnen van horeca in Hoeven-Oost. 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonder commerciële functies wordt financieel gezien de exploitatie wellicht moeilijk.

Tabel 3.1. Voor- en nadelen, kansen en bedreigingen voor locatie St. Jan de Doperkerk.

3.3.2 De Parrestee

De Parrestee (tabel 3.2) heeft als mogelijk voordeel dat het geografisch gezien min of meer in het midden van Hoeven ligt, nabij scholen, sport en jeugd. Het kent een goede ontsluiting en biedt in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid. Volgens de eigenaar van De Parrestee kan het gebouw snel en op duurzame wijze worden uitgebreid. Het grootste ouderencomplex van Hoeven ligt op korte afstand, echter feitelijk gezien zullen zij niet zelfredzaam genoeg zijn om zelfstandig het dorpshuis te bezoeken.

De Parrestee ligt buiten het historische hart van Hoeven en daardoor wordt er niet de 'warmte' van het centrum ervaren. De locatie is geen onderdeel van de 'huiskamer' van het dorp. Een plek waarvan men verwacht dat commercie voorop staat spreekt verenigingen niet aan, omdat het dorpshuis een plek moet zijn waar iedereen gemakkelijk binnenstapt. Tot slot wordt de locatie van De Parrestee als 'te klein' beschouwd om alle dorpshuisactiviteiten plaats te laten vinden, zeker in combinatie met de al bestaande sport- en overige activiteiten zoals rommelmarkten.

Sporthal De Parrestee (volgens stakeholders en verenigingen)	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Geografisch middelpunt van Hoeven; • Relatief eenvoudig geschikt te maken: eenvoudiger dan verbouwing kerk; • Nabij kinderrijke wijk, school en sport; • Combinatiemogelijkheden met sporthal; • Gebruik bestaande bar; • Kleedkamers reeds aanwezig; • Goede ontsluiting; • Voldoende parkeergelegenheid; • Snelheid waarmee het plan kan worden gerealiseerd: het is mogelijk om het gebouw in één jaar te bouwen; • Duurzaam gebouw: gasloos; • Inrichting gebouw nog te bepalen; • Kroonestede (ouderencomplex) ligt nabij deze locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • In de beleving niet centraal gelegen: buiten het historische centrum / kern van Hoeven • Locatie Parrestee heeft geen meerwaarde voor het levendig maken van het centrum; • Geen ervaring van 'warmte' centrum; • Door huidige eigenaar nu commercieel van opzet en daarmee duur of zelfs onbetaalbaar voor verenigingen. • Spreekt ouderen mogelijk minder aan / te ver weg van groot deel senioren Hoeven; • Beperkt qua commerciële mogelijkheden en uitsluitend een mix van sport en een dorpshuisfunctie geeft te weinig synergie; • Combi sporthal, basisschool en senioren blijkt uit ervaringen elders in Brabant geen werkzame combinatie; • De Parrestee wordt als 'te klein' beschouwd.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Kwalitatieve koppeling met school: culturele verdiepende lessen voor zang, dans, muziek, handvaardigheid en sport. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouw kent reeds hoge bezettingsgraad met o.a. sportactiviteiten: passen alle dorpshuisfuncties hier wel bij in? • Erg veel verenigingen bij elkaar en daarmee kans op drukte/overlast (parkeren/geluid). • Door gewenst dubbelgebruik sporthal ontstaat angst bij sportverenigingen dat zij de sporthal minder vaak kunnen gebruiken. • Combinatiemogelijkheden met sporthal; • Gemeentelijke investering van maatschappelijk geld i.c.m. risico dat Parrestee failliet kan gaan. • Een aantal verenigingen heeft aangegeven niet te willen verhuizen naar De Parrestee.

Tabel 3.2. Voor- en nadelen, kansen en bedreigingen voor sporthal De Parrestee.

3.4 Conclusie draagvlak stakeholders

Hoewel er voor beide locaties voor- en nadelen en zowel kansen als bedreigingen benoemd zijn, was de algemene tendens tijdens de interviews met stakeholders dat een nieuwe invulling voor de kerk een mooiere en functioneel meer omvattende ambitie is voor Hoeven. Tegelijk is aangegeven dat het geen eenvoudige en mogelijk een kostbare opgave is.

De stakeholders – waaronder ook het bestuur van de St. Bernardus Parochie – gaven aan dit scenario toe te juichen en mee te willen denken over een nieuwe invulling, aangezien de kerk anders over enkele jaren leeg komt te staan en dat zonde is gezien de potentie van het gebouw.

Hoewel voor de stakeholders de bouwkosten en exploitatiekosten die een verhuizing naar de kerk met zich mee zal brengen nog niet helder waren, zien zij de kerk wel als de meest geschikte locatie in Hoeven. Het ligt gevoelsmatig centraler in de 'huiskamer' van Hoeven dan de sporthal en wordt als een laagdrempelige locatie gezien, terwijl bij De Parrestee de angst voor een commerciële twist overheerst en hierdoor de laagdrempeligheid niet wordt ervaren. Doordat De Parrestee in particuliere handen is, wordt een gemeenschapsinvestering in deze nieuwbouwlocatie ook als risicovol gezien. Tot slot hechten de meeste ondervraagde partijen ook aan een verantwoorde en relevante nieuwe bestemming voor de kerk als het icoon van Hoeven.

4. Ruimtelijke haalbaarheid / inpassing

Essentieel is de vraag of de verhuizing van dorpshuis Het Kompas (totaal oppervlakte 1.277 m²) naar de St. Jan de Doperkerk dan wel naar de nieuwbouw bij De Parrestee ruimtelijk gezien mogelijk is. Om dit te bepalen is bij het bestuur en de huidige en mogelijke toekomstige gebruikers van het dorpshuis gevraagd naar hun eisen en wensen wat betreft vierkantemetergebruik en faciliteiten. Het uitgebreide Programma van Eisen (PvE) is te vinden in bijlage 3. Past dit ruimtegebruik in de kerk c.q. in de 2-laagse nieuwbouwvariant voor de sporthal? Hierbij is het van belang om te weten dat de 'overige partijen' in de tabel enkel geïnteresseerd zijn in een plek in de kerk en zich niet willen huisvesten in De Parrestee. Ook de KBO heeft aangegeven zich niet te willen huisvesten op de locatie Parrestee en wordt voor die locatie dan ook buiten beschouwing gelaten. Op de locatie van De Parrestee wordt naast de dorpshuisverenigingen ook rekening gehouden met het huisvesten van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

4.1 St. Jan de Doperkerk

Om de ruimtelijke haalbaarheid van een verhuizing naar de kerk te onderzoeken is het reeds aanwezige onderzoeksrapport met de bouwhistorisch verkenning van bureau BAAC geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat deze kerk - een rijksmonument - een hoge monumentale waarde heeft, waarbij de ruimtelijke beleving van de interne ruimte een essentieel aspect is. Een specialistische bouwkundige opname door Hylkema Erfgoed toont aan dat het complex over het geheel genomen in een goede staat van onderhoud verkeert, hetgeen aansluit bij de meest recente inspectie van de Monumentenwacht. Mede op grond van deze bouwhistorische en bouwkundige analyses hebben architecten van Hylkema Erfgoed een schetsplan opgesteld voor een mogelijke invulling van de kerk (bijlage 4). Dit schetsplan (figuur 4.1) is gemaakt om inzicht te krijgen in de ruimtelijke inpasbaarheid van het programma van eisen en wensen van het bestuur van het dorpshuis en de huidige en mogelijke nieuwe gebruikers van het dorpshuis.

In het schetsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentwaarden en de noodzakelijke verduurzaming van het gebouw. In figuur 4.1 is te zien hoe invulling is gegeven aan de kerk. Er zijn diverse zalen ingetekend met verschillende oppervlakten. Er zijn keukens en toiletten toegevoegd. Uitgangspunt is dat de erediensten verplaatsen naar Bovendonk. Het Bisdom en het parochiebestuur ondersteunen deze denkrichting en hebben hun medewerking toegezegd voor verdere uitwerking van deze variant.

Drie varianten

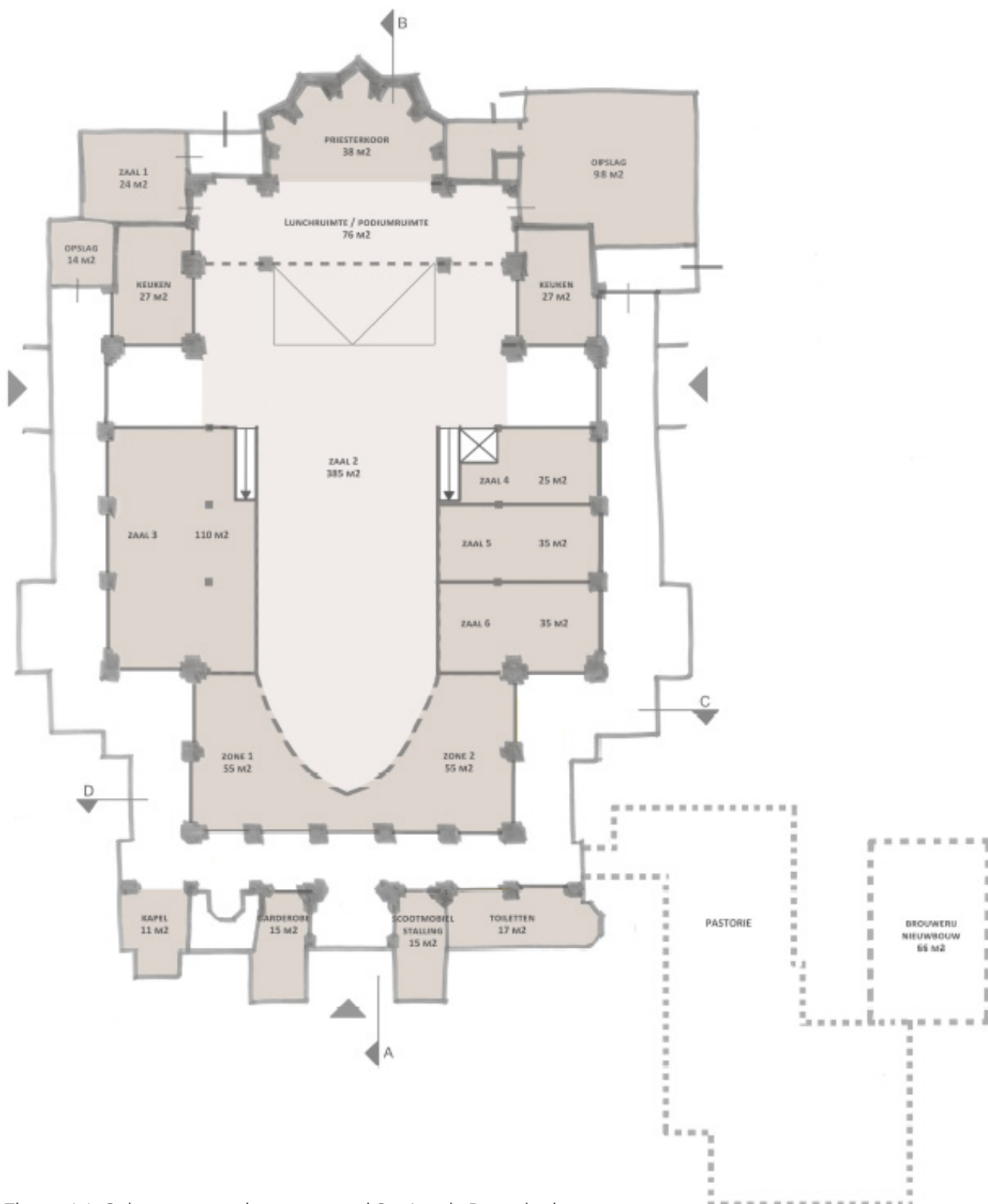
Er zijn drie varianten voor herinrichting van de kerk bestudeerd: de kerk zonder verdiepingsvloeren, de kerk met één verdiepingsvloer en (als 'plusvarianten') de kerk met twee verdiepingsvloeren en de kerk plus de pastorie, die hierbij een nieuwe invulling krijgt die aansluit bij de bestemming van de kerk. Alle varianten worden hieronder beschreven, waarbij de kerk met twee verdiepingsvloeren en een nieuwe invulling voor de pastorie enkel als doorkijk naar de toekomst worden behandeld. De 'plus' varianten zijn enkel te realiseren indien meerdere commerciële of maatschappelijke partijen zich hier willen vestigen. Uitgangspunt hierbij is dat de verbouwingskosten voor een extra verdieping in de kerk en/of de renovatie/restauratie van de pastorie bekostigd kunnen worden via een kostendekkende huurprijs.

Inpassen huidige verenigingen

Het Kompas

In alle drie de kerkvarianten zijn we uitgegaan van het inpassen van de verenigingen die momenteel al gebruik maken van dorpshuis Het Kompas. Hierbij is ook uitgegaan van 200 m² externe ruimte voor de KBO. De KBO heeft samen met Surplus zeer recent aangegeven dat zij serieus willen overwegen om zich geheel te huisvesten in de kerk. In dat geval zou er voor de KBO 450 m² benodigd zijn. Vanwege de voortgang van het onderzoek kon dit niet meer worden meegenomen en is dit iets dat kan worden meegenomen bij een eventuele nadere uitwerking van dit plan.

Tot slot is voor de kerkvarianten ook bekeken of overige geïnteresseerde partijen (Stichting DOA en het consultatiebureau) zich kunnen huisvesten op de kerklocatie. Voor deze partijen wordt uitgegaan van dubbelgebruik van ruimten. De drie kerkvarianten worden op de volgende pagina's toegelicht.



Figuur 4.1. Schetsontwerp begane grond St. Jan de Doperkerk.

Kerk zonder verdiepingsvloeren

In de kerk variant zonder verdiepingsvloeren gaan we uit van 1.480 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) in de kerk. Indien we enkel naar de ruimtevraag van de huidige verenigingen van dorps huis Het Kompas kijken, concluderen we dat huisvesting van deze verenigingen in de kerk goed mogelijk is. Wat bij deze kerkvariant interessant zou kunnen zijn, is om aan de kerk toch één verdiepingsvloer toe te voegen als balkon, waardoor de kerk beter geschikt zal zijn voor grote voorstellingen van verenigingen.

Indien we ook het gewenste ruimtegebruik van de overige geïnteresseerde partijen meenemen in de berekening, is in deze variant van de kerk zonder verdiepingsvloeren onvoldoende ruimte aanwezig. Stichting DOA met een ruimtevraag van ongeveer 370 m² past dan geheel niet in de kerk. Ook voor het consultatiebureau is geen ruimte beschikbaar. Kortom: voor enkel de huisvesting van de huidige verenigingen van Het Kompas is deze variant ruimtelijk haalbaar, voor overige partijen is geen plek. Daarom is ook een doorkijk gegeven naar een kerkvariant met verdiepingsvloeren, zodat de kerk ook andere geïnteresseerde partijen zou kunnen huisvesten en dit ten gunste komt voor de exploitatieopzet.

Kerk met één verdiepingsvloer

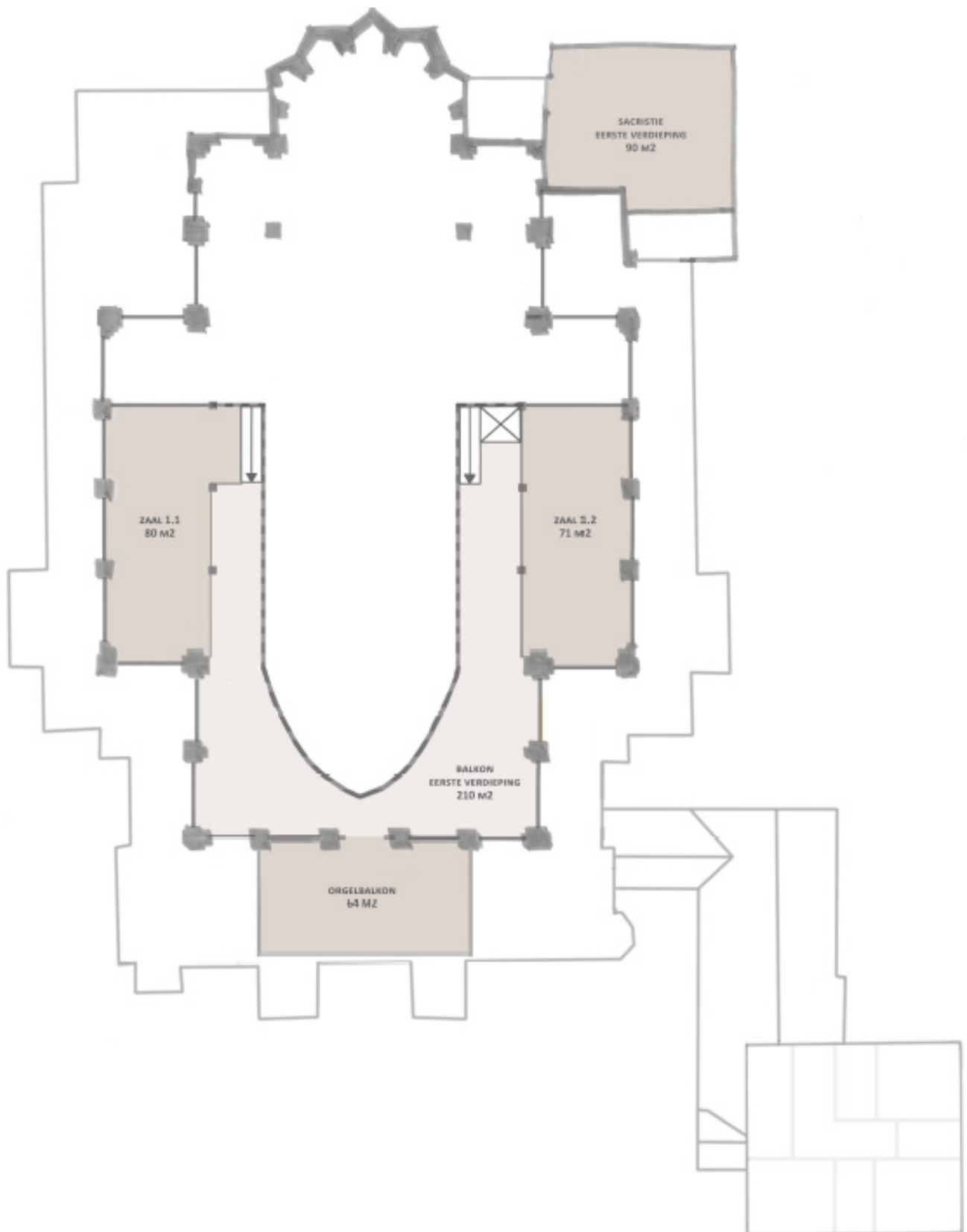
In de kerk variant met één verdiepingsvloer (+ 334 m² door toevoegen 1e verdiepingsvloer) gaan we uit van 1.814 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) in de kerk (figuur 4.2, 4.3 en 4.4). De verdiepingsvloer is toegankelijk met trappen en een lift. De huidige verenigingen passen net als in de kerkvariant zonder verdiepingsvloeren in de kerk. Voor de overige geïnteresseerde partijen zoals Stichting DOA en het consultatiebureau is nu ook voldoende ruimte. Bovendien is er nog plaats voor extra gebruikers. Doordat deze variant als passend kan worden beschouwd, is deze doorgerekend op financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5).

Kerk met twee verdiepingsvloeren (PLUS variant)

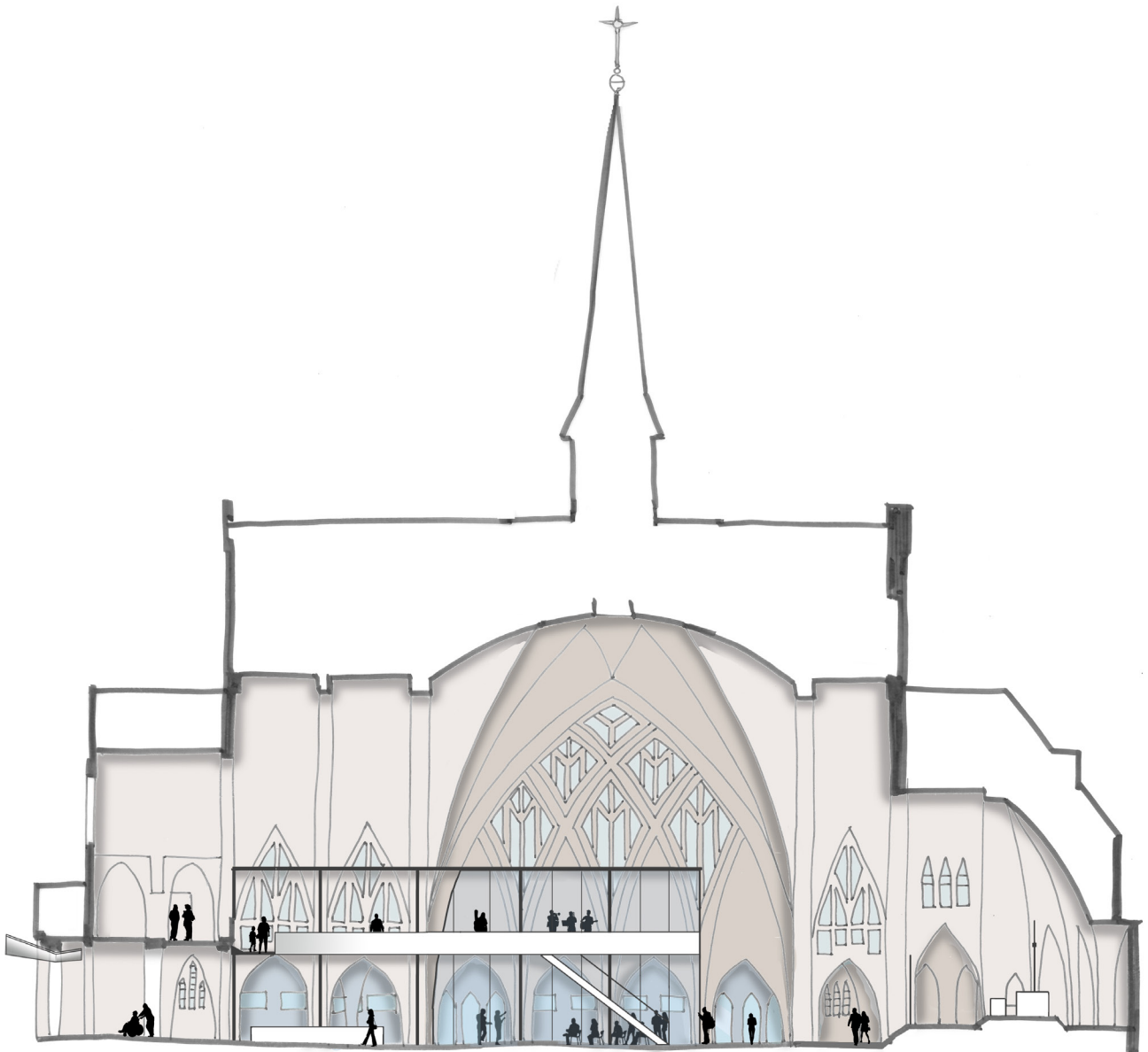
In de kerk 'plus' variant met twee verdiepingsvloeren (+ 333 m² door toevoegen 2e verdiepingsvloer) gaan we uit van 2.147 m² BVO in de kerk. Op deze manier wordt de kerk ook in de hoogte optimaal benut (figuur 4.5 en 4.6). Door deze extra tweede verdiepingsvloer is er nu plek voor nog meer partijen en zal de KBO zich waarschijnlijk ook geheel (450 m²) kunnen huisvesten in de kerk. Dit brengt extra synergie op deze potentiële dorps huislocatie.

Nieuwe invulling pastorie

De naast de kerk gelegen pastorie kan in de toekomst een mooie aanvulling zijn op de ontwikkelingen in de kerk. Zo kan er bijvoorbeeld een horecaruimte met terras worden gerealiseerd. Er zijn reeds verkennende gesprekken gevoerd met een bierbrouwerij en een restaurant. Zij zien zeker mogelijkheden voor de toekomst. Uitgangspunt hierbij is dat gezien de commerciële aard van de activiteiten een kostprijs dekkende huur zal worden gevraagd.



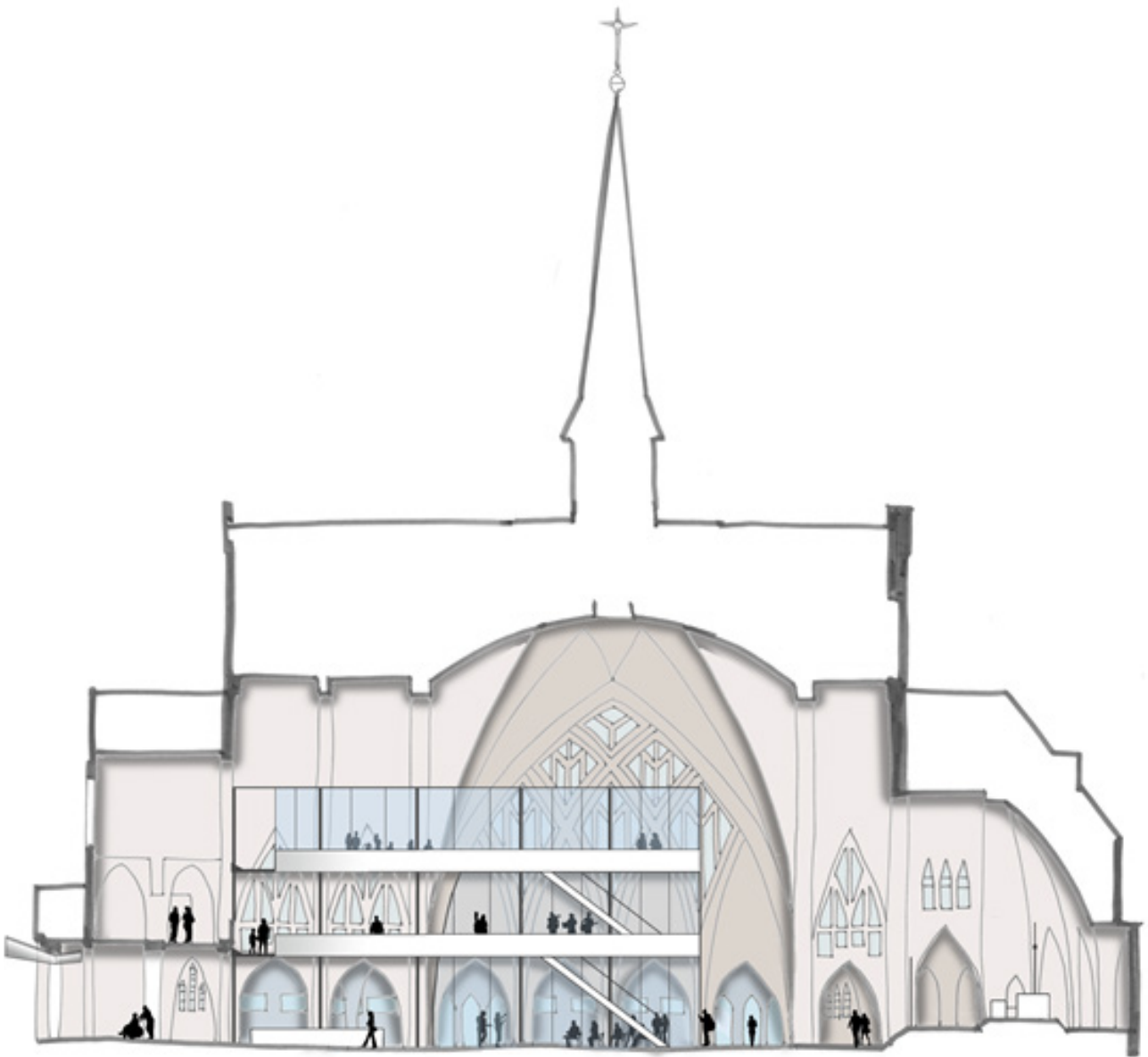
Figuur 4.2. Schetsontwerp eerste verdieping St. Jan de Doperkerk.



Figuur 4.3. Dwarsdoorsnede St. Jan de Doperkerk met één verdiepingvloer



Figuur 4.4. Visualisatie één verdiepingvloer St. Jan de Doperkerk



Figuur 4.5. Dwarsdoorsnede St. Jan de Doperkerk met twee verdiepingvloeren



Figuur 4.6. Visualisatie twee verdiepingvloeren St. Jan de Doperkerk

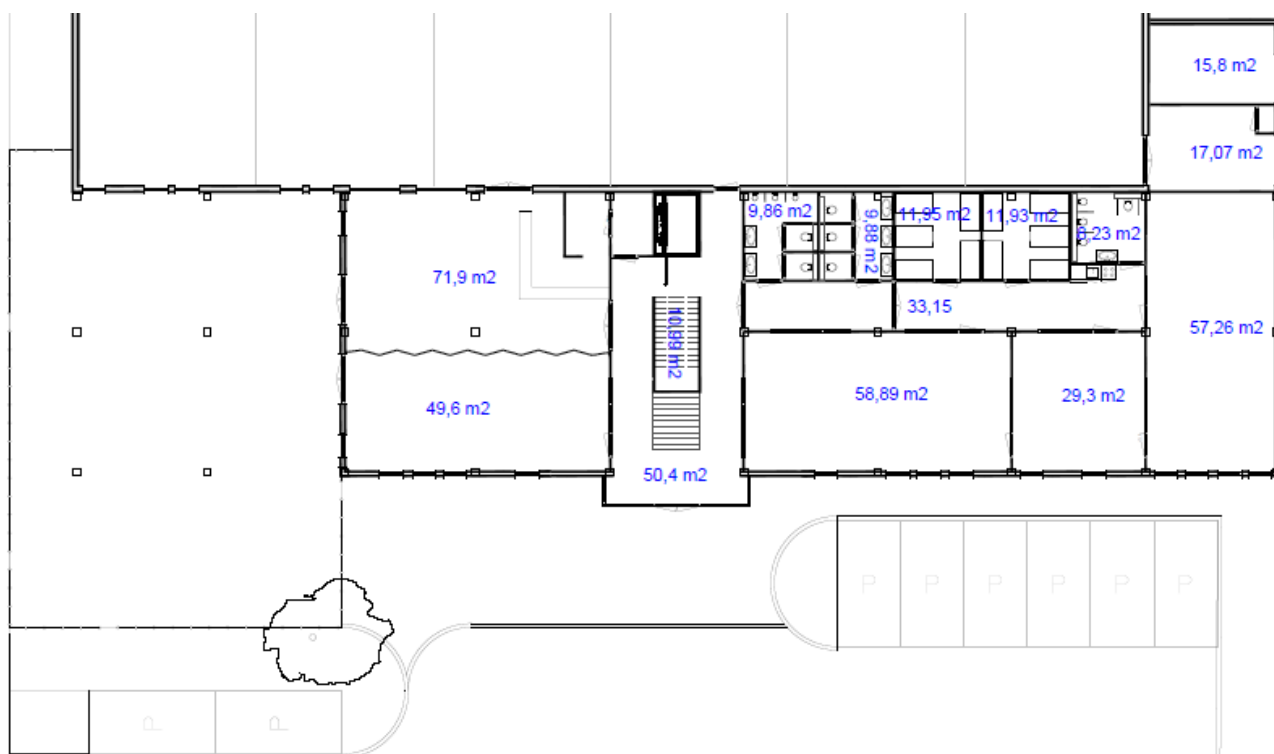
4.2 De Parrestee

Op basis van het aangeleverde schetsontwerp van De Parrestee met een schaal van 1 : 200 zijn de vierkante meters van alle ruimten in het nieuwbouwdeel van De Parrestee berekend (figuur 4.7). In deze berekening is de sportzaal niet meegenomen, aangezien deze zaal momenteel overdag al gebruikt wordt door de naastgelegen school en 's avonds door diverse sportclubs.

Wanneer de sporthal eventueel gebruikt zou worden voor dorpsluisevenementen, kan dit de sportevenementen onder druk zetten en dat is niet wenselijk. Bovendien is er tijdens de verkoop van de sporthal aan de huidige eigenaar van de Parrestee de afspraak gemaakt dat het zaalgebruik door verenigingen minimaal het niveau moet hebben van vóór de verkoop door de gemeente.

Het is daardoor slechts eenmalig mogelijk dat sportverenigingen plaats zouden moeten maken voor dorpsluisevenementen. Met de eigenaar van De Parrestee is besproken dat het gebruik door dorpsluiseverenigingen enkel zeer incidenteel mogelijk is.

Aan de hand van de schets zoals ingediend bij de gemeenteraad (maart 2018) door de eigenaar van de Parrestee zijn twee varianten onderzocht: een tweelaagse en een drielaagse nieuwbouwvariant. Deze varianten worden in de volgende alinea's toegelicht.



Figuur 4.7. Schetsontwerp begane grond De Parrestee o.b.v. schets De Parrestee

Tweelaagse nieuwbouw variant o.b.v. schets De Parrestee

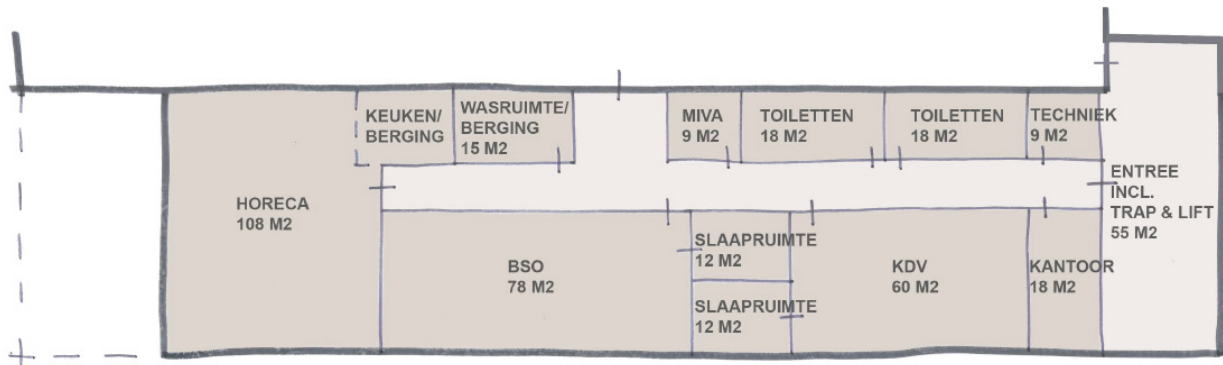
Bij een tweelaagse nieuwbouwvariant (begane grond plus eerste verdieping) gaat het in totaal om zo'n 1.031 vierkante meters bvo, waarvan 917 m² beschikbaar is voor het dorps huis, verspreid over de begane grond en de eerste verdieping. Diverse ruimtes in het nieuwbouwgedeelte worden overdag gebruikt door een kinderdagverblijf (KDV) en een buitenschoolse opvang (BSO). Deze ruimten zijn daardoor alleen 's avonds beschikbaar voor dorps huisactiviteiten. Daarnaast zijn er ook delen die alleen overdag beschikbaar zijn (het café), 's avonds is deze ruimte namelijk in gebruik door sporters. Ruimtelijk gezien bestaat deze tweelaagse nieuwbouwvariant uit veel relatief kleine ruimtes. Hier is vanuit de verenigingen weinig vraag naar. Wel is er vraag naar grotere ruimtes van 120, 200 en 320 vierkante meter, welke niet aanwezig zijn in dit plan. Het dorps huis past ruimtelijk dus niet in een 2-laagse Parrestee variant.

Drielaagse nieuwbouw variant o.b.v. schets De Parrestee

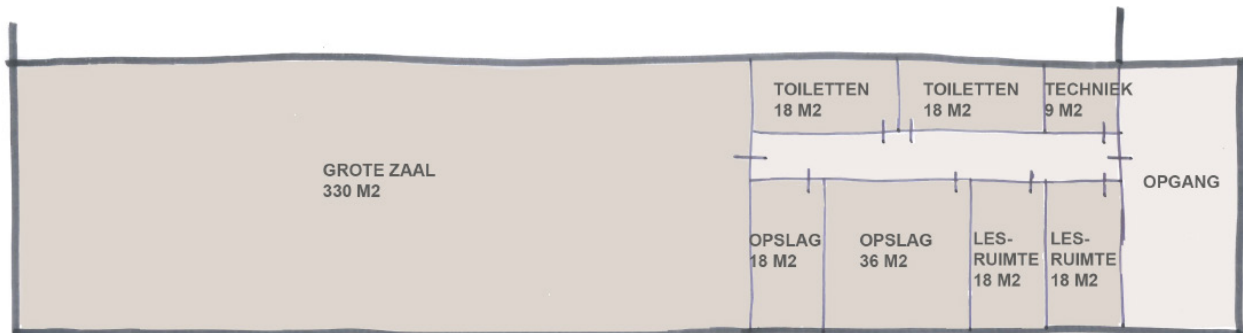
Bij de 3-laagse nieuwbouwvariant van De Parrestee (begane grond, eerste en tweede verdieping) gaat het in totaal om zo'n 1.586 m² BVO. Hiervan is 917 m² (begane grond en eerste verdieping) + 475 m² (tweede verdieping) = 1.392 m² BVO beschikbaar voor verenigingen die momenteel gebruik maken van het dorps huis. Uit deze analyse van de drielaagse variant komt naar voren dat:

- 72 m² beschikbaar is voor alleen de ochtend (sportcafé);
- 436 m² beschikbaar is voor alleen de avond (overdag KDV/BSO + deel ruimten 1e verdieping);
- 379 m² beschikbaar is voor de hele dag (extra ruimte op tweede laag excl. verkeersruimten en toiletten).

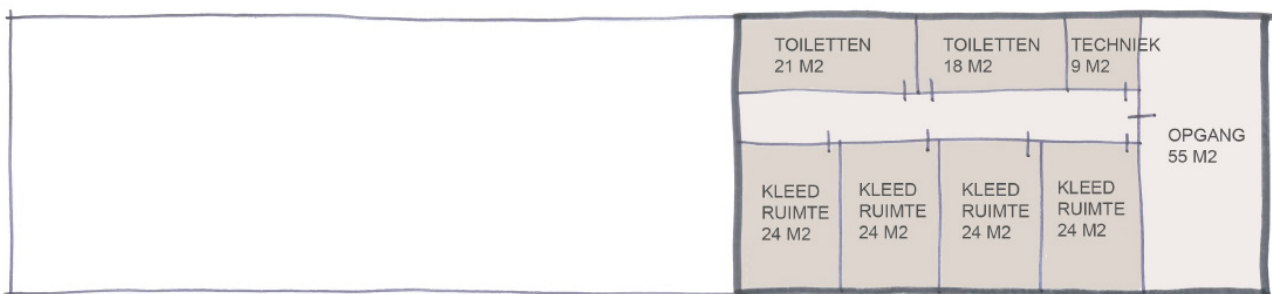
De indeling van de bovenste laag is logischerwijs ingedeeld aan de hand van de eerdere lagen met een trappenhuis in het midden van het gebouw. Hierdoor wordt het creëren van een grote zaal onmogelijk en die kan niet gemist worden. Het dorps huis past ruimtelijk dus niet in deze 3-laagse Parrestee variant. Wanneer de architectuur kan worden aangepast is er waarschijnlijk wel plek voor de functies met een grote ruimte vraag zoals die van St. Caecilia, de Invalidenbond, De Flierefluiters, de Heemkundekring en de St. Nicolaasstichting. Daarom is een nieuw schetsontwerp gemaakt voor De Parrestee door Hylkema Erfgoed, waar alle huidige gebruikers van dorps huis Het Kompas in passen. Deze variant wordt hieronder toegelicht.



Figuur 4.8. Schetsontwerp begane grond De Parrestee o.b.v. schets Hylkema



Figuur 4.9. Schetsontwerp eerste verdieping De Parrestee o.b.v. schets Hylkema



Figuur 4.10. Schetsontwerp tweede verdieping De Parrestee o.b.v. schets Hylkema

Drielaagse nieuwbouw variant o.b.v. schets Hylkema Erfgoed

Bij de 3-laagse nieuwbouwvariant (begane grond, eerste en tweede verdieping) zoals geschetst door Hylkema Erfgoed is uitgegaan van 1.265 m² BVO (exclusief sportzaal) (figuur 4.8, 4.9 en 4.10). De ruimten zijn optimaal ingedeeld aan de hand van de eisen en wensen van de huidige dorpsgebruikers, het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang. Het trappenhuis is in plaats van in het midden van het gebouw, aan de rechterzijde geïntegreerd. In deze schets is op de begane grond ruimte gecreëerd voor de BSO en het KDV. Op de eerste verdieping is een grote zaal

gecreëerd, welke van belang is voor veel verenigingen. De tweede verdieping omvat slechts de helft van de eerste verdieping. Hier zijn de kleedruimtes voor de sportzaal geïntegreerd. De sporters kunnen de sporthal direct vanuit de kleedruimtes bereiken via een apart trappenhuis met zij-entree die uitkomt in de sportzaal. Op deze manier lopen sporters en andere gebruikers elkaar niet in de weg op de gang en in het centrale trappenhuis. Er kan geconcludeerd worden dat het dorpsgebruik ruimtelijk wel past in deze variant van De Parrestee. Deze variant is dan ook gebruikt voor het doorrekenen van de financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5).

4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing

Ruimtelijk gezien voldoet de St. Jan de Doperkerk zonder verdiepingsvloeren aan de vierkantemetereisen van de verenigingen die nu gebruik maken van Het Kompas (tabel 4.1). De kerk heeft zijn inbouw op de begane grond wel echt nodig voor dit programma. Ruimtelijk gezien is er in deze variant geen extra ruimte aanwezig om nieuwe huurders toe te kunnen voegen. Een uitbreiding van het programma kan wel gerealiseerd worden door één of twee verdiepingsvloeren toe te voegen, waardoor ook overige geïnteresseerde partijen hun intrek kunnen nemen in de kerk, hetgeen de functiemix en synergie op deze locatie kan versterken. Hierbij kan gedacht worden aan de gehele KBO in combinatie met de leer-/werkplekken van stichting DOA en een optionele toevoeging van horeca in de pastorie in het centrum van Hoeven, wat kan zorgen voor meer levendigheid aan de St. Jansstraat.

Ruimtelijk gezien is de 2-laagse variant op basis van het schetsontwerp van De Parrestee niet haalbaar, aangezien de huidige verenigingen die nu gebruik maken van Het Kompas niet gehuisvest kunnen worden in deze variant. Er zijn simpelweg te veel kleine ruimtes, terwijl hier weinig vraag naar is. Bovendien ontbreekt een grote zaal. In de 3-laagse variant (o.b.v. schetsontwerp De Parrestee) zouden de huidige verenigingen wel passen, echter staat de architectuur de functionele vierkante meters - en daarmee de optie om een grote zaal te creëren - in de weg. In de 3-laagse variant (o.b.v. schetsontwerp Hylkema Erfgoed) is de ruimtelijke inpassing voor de huidige verenigingen optimaal, aangezien in dit ontwerp wel een grote zaal aanwezig is. Nog steeds geldt dat in deze variant naast het kinderdagverblijf geen ruimte is voor overige partijen.

Locatie / variant	Ruimtelijke inpassing
Kerk	
Zonder verdiepingsvloeren	Passend voor huidige verenigingen
2-laags	Passend voor huidige verenigingen + DOA en consultatiebureau
3-laags	Passend voor huidige verenigingen + extra partijen
De Parrestee	
2-laags (o.b.v. schets Parrestee)	Niet passend voor huidige verenigingen
3-laags (o.b.v. schets Parrestee) + passend voor KDV/BSO	Niet passend voor huidige verenigingen (grote zaal ontbreekt!)
3-laags (o.b.v. schets Hylkema)	Passend voor huidige verenigingen + KDV/BSO

Tabel 4.1. Conclusie ruimtelijke inpassing varianten St. Jan de Doperkerk en De Parrestee.

5. Financiële haalbaarheid

Naast voldoende draagvlak en het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid is het ook van belang om de financiële haalbaarheid te toetsen. De bouw- en stichtingskosten zijn daarom voor zowel de kerk met één verdiepingvloer als voor de 3-laagse nieuwbouwvariant van De Parrestee (o.b.v. het schetsontwerp van Hylkema Erfgoed) geraamd. Belangrijk om te vermelden: de bouwkosten zijn exclusief btw, de stichtingskosten zijn inclusief btw. Daarnaast is ook voor beide scenario's een exploitatieopzet gemaakt. Voor beide dorpshuislocaties is rekening gehouden met het continueren van de jaarlijkse gemeentelijke subsidie van € 50.000,-- voor het in stand houden van de dorpshuisfunctie.

5.1 St. Jan de Doperkerk

5.1.1 Uitgangspunten berekeningen

De voorwaarden waaronder het kerk- en pastoriegebouw ingebracht worden in de exploitatie moeten nog verder worden uitgewerkt tussen de gemeente en het Bisdom. De gemeente kan alleen aan deze ontwikkeling meewerken als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de kerk door middel van een symbolisch bedrag wordt ingebracht. Voor de pastorie hanteert het Bisdom een waarde.

De nieuw te werven exploitant voor de kerk zal de pastorie voor deze waarde moeten overnemen, of voor een kostprijs dekkende huur mogen exploiteren.

Daarbij heeft de exploitant uiteraard de mogelijkheid om van alleen de pastorie een commerciële horecagelegenheid te maken. In onderstaande berekening zijn daarom aankoopkosten voor de kerk en pastorie buiten beschouwing gelaten.

5.1.2 Bouwkosten

De bouwkosten voor de kerk zijn opgenomen in tabel 5.1 en geraamd op € 1.719.497,-- exclusief btw. Dit bedrag is opgebouwd uit kosten voor restauratie en renovatie. De restauratiekosten van de kerk bestaan uit kosten voor het aanpakken van urgente zaken om het gebouw voor langere tijd te gaan gebruiken (bijlage 5). Daarnaast zijn er renovatiekosten ten behoeve van de verbouwing van de kerk geraamd. Deze kosten zijn voorzien om het kerkgebouw daadwerkelijk als dorpshuis te kunnen gaan gebruiken. Het gaat hierbij onder meer om het creëren van een verdiepingvloer, het moderniseren van ruimten en het toevoegen van een lift, keukens en nieuwe toiletten. In bijlage 6 zijn de uitgebreide specificaties van de bouwkosten te vinden.

2.00 Bouwkosten	aantal	eenh	€ / per eenh	Totaal
2.01 Renovatie kerkgebouw met 1 verdieping	1.814	m2 BVO	866	€ 1.571.092
2.02 Restauratie kerkgebouw	1.814	m2 BVO	82	€ 148.405
TOTAAL BOUWKOSTEN	1.814	m2 BVO	948	€ 1.719.497

Tabel 5.1. Overzicht bouwkosten St. Jan de Doperkerk

5.1.3 Stichtingskosten

De stichtingskosten voor de kerk zijn opgenomen in tabel 5.2 en geraamd op € 2.990.941,-- inclusief btw (zie ook bijlage 6). Deze kosten bestaan uit bouwkosten, bijkomende kosten, financieringskosten en ontwikkelingskosten. Grondkosten worden niet meegerekend, aangezien deze kosten reeds in de berekeningen van Bureau Wissing voor centrum Hoeven-Oost worden meegenomen. Voor onvoorziene kosten is een percentage van 5% aangehouden, voor prijsstijgingen tijdens de bouw een percentage van 3%.

5.1.3 Stichtingskosten

Voor de exploitatieopzet van de kerk zijn onderstaande uitgangspunten aangehouden (inschatting die nader uitgewerkt en onderbouwd moet worden in de volgende fase):

- Totaal aantal m² kerk: 1.814 m².
- Investering: € 2.990.941 incl. btw (stichtingskosten);
- Huuropbrengst jaar 1: circa € 120.000,-- inclusief btw;
Bestaande uit: huur verenigingen + DOA + Consultatiebureau + subsidie dorps huis € 50.000,--.
- Looptijd van 40 jaar;
- Onderhoudskosten kerk: € 30,-- per m² bvo inclusief btw;
- Exploitatiekosten kerk: € 10,-- per m² bvo inclusief btw;
- Financiering: 100% vreemd vermogen, tegen 2% rente;
- Disconteringsvoet 2%.

Indien met deze getallen gerekend wordt komen we uit op de volgende cijfers:

- Exploitatiesaldo € 2.574.469,-- inclusief btw;
- Kapitaalslast afschrijving: -/- € 2.859.042,-- (o.b.v. werkelijke kasstromen) inclusief btw;
- Kapitaalslast rente: -/- € 2.002.832,-- (o.b.v. werkelijke kasstromen) inclusief btw;
- Tekort o.b.v. werkelijke kasstromen: -/- € 2.287.405 inclusief btw;
- Tekort o.b.v. Netto Contante Waarde kasstromen: -/- € 1.504.056,-- inclusief btw;

- Kasstroom in het eerste jaar inclusief kapitaalslasten is -/- € 53.642,--.
Dit neemt af in de loop van de tijd door lagere rentelasten, maar neemt weer toe in jaar 20 bij de herinvestering.

Subsidies

Via het Rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse mogelijkheden voor subsidie ten behoeve van restauratie en instandhouding voor de St. Jan de Doperkerk. Vanuit het Rijk gaat het om een meerjarige subsidie voor onderhoud (de zgn. SIM-regeling) van naar schatting circa € 232.000,-- over een periode van zes jaar. Bij de provincie Noord-Brabant kan een beroep gedaan worden op de restauratiesubsidieregeling, het subsidiebedrag zou op basis van de berekende restauratiekosten naar schatting € 180.000,-bedragen (eenmalig). Tot slot zal er wellicht vanuit de gemeente Halderberge een restauratiesubsidie van € 22.700,-- te verkrijgen zijn en nog eens € 4.600,-- subsidie aan onderhoudskosten. Een onderbouwing van deze subsidie-mogelijkheden is te vinden in bijlage 7. Naast restauratiesubsidies zijn er ook kansrijke mogelijkheden voor subsidies op het gebied van verduurzaming.

5.2 De Parrestee

Vanuit De Parrestee was een eerste schetsontwerp van de nieuwbouw aangeleverd. Aangezien dit niet past voor het vestigen van de huidige gebruikers van het dorps huis is ook gekeken naar een variant met drie lagen nieuwbouw op basis van een schetsontwerp van Hylkema Erfgoed. Die variant wordt in de komende paragrafen behandeld. De uitgebreide versie van de bouw- en stichtingskosten zijn te vinden in bijlage 8.

5.2.1 Uitgangspunten berekeningen

Bij de bouw- en stichtingskostenberekening voor De Parrestee is rekening gehouden met diverse uitgangspunten (bijlage 8). De belangrijkste zijn:

- Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden aan de sporthal;
- De huidige kleedkamers en kantine worden t/m de vloerbalken gesloopt, hiervoor is tijdelijke huisvesting in bijvoorbeeld containers noodzakelijk;
- Er wordt gewerkt met nieuwe (in de grond gevormde) palen, funderingsbalken, poeren en een staalconstructie;
- De verwarmingsinstallatie wordt aangesloten op bestaande palletverwarming.

5.2.2 Bouwkosten

De bouwkosten voor de 3-laagse variant van De Parrestee zijn opgenomen in tabel 5.3 en geraamd op € 2.545.428,-- exclusief btw.

Aangezien Stichting Sportstones en de gemeente deze nieuwbouw samen zullen delen, zullen ook de bouwkosten naar verhouding moeten worden verdeeld. Aan de hand van een berekening is gebleken dat de dorps huisfunctie zo'n 70 % van het nieuwbouwoppervlak in beslag neemt en de overige 30% zal toebehoren aan Stichting Sportstones. De verdeling van de bouwkosten is weergegeven in tabel 5.4.

5.2.3 Stichtingskosten

De stichtingskosten voor de drielaagse nieuwbouw van De Parrestee (o.b.v. schetsontwerp Hylkema Erfgoed) zijn opgenomen in tabel 5.5 en geraamd op € 4.264.487,-- inclusief btw (bijlage 8). Deze kosten bestaan uit bouwkosten, bijkomende kosten, financieringskosten, ontwikkelingskosten. Grondkosten worden niet meegerekend, aangezien de grond van de gemeente is. Voor onvoorziene kosten is een percentage van 5% aangehouden, voor prijsstijgingen tijdens de bouw een percentage van 3%.

Aangezien Stichting Sportstones en de gemeente deze nieuwbouw samen zullen delen, zullen ook de stichtingskosten naar verhouding moeten worden verdeeld. Aan de hand van een berekening is gebleken dat de dorps huisfunctie zo'n 70 % van het nieuwbouwoppervlak in beslag neemt en het KDV/BSO via Stichting Sportstones zo'n 30 %. De verdeling van de stichtingskosten is weergegeven in tabel 5.6.

2.00 Bouwkosten	aantal	eenh	€ / per eenh	Totaal
2.01 Bestaande gymzaal / geen werkzaamheden	1.170	m2 BVO	-	-
2.02 Nieuwbouw 3-laags	1.265	m2 BVO	2.012	€ 2.545.428
TOTAAL BOUWKOSTEN	1.265	m2 BVO	2.012	€ 2.545.428

Tabel 5.3. Overzicht bouwkosten De Parrestee 3-laags (o.b.v. schetsontwerp Hylkema Erfgoed)

Totaal bouwkosten	Aandeel gemeente (70 %)	Aandeel Sportstones (70 %)
€ 2.545.428,-- excl. btw	€ 1.781.799,60 excl. btw	€ 763.628,40 excl. btw

Tabel 5.4. Verdeling bouwkosten gemeente en Stichting Sportstones.

5.2.4 Exploitatieopzet

Voor de exploitatieopzet van De Parrestee zijn onderstaande uitgangspunten aangehouden (inschatting die nader uitgewerkt en onderbouwd moet worden in de volgende fase):

- Totaal aantal m² nieuwbouw: 1.265 m².
- Investering: € 2.985.141,-- incl. btw (stichtingskosten);
- Huuropbrengst jaar 1: circa € 63.000,-- inclusief btw;
Bestaande uit: huur verenigingen + subsidie dorps huis € 50.000,-- (KDV/BSO valt hier buiten).
- Looptijd van 40 jaar;
- Onderhoudskosten nieuwbouw Parrestee: € 20,-- per m²;
- Exploitatiekosten nieuwbouw Parrestee: € 5,-- per m²;
- Financiering: 100% vreemd vermogen, tegen 2% rente;
- Disconteringsvoet 2%.

Indien met deze getallen gerekend wordt komen we uit op de volgende cijfers:

- Exploitatiesaldo € 1.702.655,-- inclusief btw;
- Kapitaalslast afschrijving: -/- € 3.487.592,-- (o.b.v. werkelijke kasstromen) inclusief btw;
- Kapitaalslast rente: -/- € 1.751.651,-- (o.b.v. werkelijke kasstromen) inclusief btw;
- Tekort o.b.v. werkelijke kasstromen: -/- € 3.536.588,-- inclusief btw;
- Tekort o.b.v. Netto Contante Waarde kasstromen: -/- € 2.358.386,-- inclusief btw.
- Kasstroom in het eerste jaar inclusief kapitaalslasten is -/- € 85.363--.
Dit neemt af in de loop van de tijd door lagere rentelasten, maar neemt weer toe in jaar 20 bij de herinvestering.

Subsidies

Voor De Parrestee is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan naar subsidiemogelijkheden. Wellicht zijn er subsidies mogelijk op het gebied van duurzaamheid indien er zeer innovatief gebouwd wordt. Echter, de investering voor innovatieve bouw zal ook extra kosten met zich meebrengen. Het is dus maar de vraag of een subsidie de kosten substantieel omlaag kan brengen.

7.00 Resume stichtingskosten	aantal	eenh	€ / per eenh	Totaal
1.00 Totaal grondkosten	1.265	m2 BVO	-	€ -
2.00 Totaal bouwkosten	1.265	m2 BVO	2.012	€ 2.545.428
3.00 Totaal bijkomende kosten	1.265	m2 BVO	485	€ 613.022
4.00 Totaal financieringskosten	1.265	m2 BVO	30	€ 38.329
5.00 Totaal ontwikkelkosten	1.265	m2 BVO	49	€ 62.000
Onvoorzien	5	%	3.258.779	€ 162.939
Prijsstijgingen tot tijdens bouw	3	%	3.421.718	€ 102.652
7.00 Totaal stichtingskosten excl. BTW				€ 3.524.370
7.01 Omzetbelasting	21 %		3.524.370	€ 740.118
Totaal stichtingskosten	1.265	m2 BVO	3.371	€ 4.264.487

Tabel 5.5 Overzicht stichtingskosten De Parrestee 3-laags (o.b.v. schetsontwerp Hylkema Erfgoed)

Totaal tichtingskosten	Aandeel gemeente (70 %)	Aandeel Sportstones (70 %)
€ 4.264.487,-- incl. btw	€ 2.985.140,90 incl. btw	€ 1.297.346,10 incl. btw

Tabel 5.6. Verdeling bouwkosten gemeente en Stichting Sportstones.

5.3 Eigendomssituatie

Voor beide locaties is het van belang om de manier van exploitatie in combinatie met de eigendomssituatie nader te onderzoeken. Voor de St. Jan de Doperkerk is het van belang om een exploitant te vinden die de kerk (en eventueel ook de pastorie) wil gaan exploiteren. In deze fase van het onderzoek is het nog niet mogelijk geweest om hier nader onderzoek naar te doen.

Voor de locatie De Parrestee is al meer bekend. De Parrestee is economisch gezien in eigendom van Sportstones BV. Dit betekent dan ook dat er al een exploitant aanwezig is. De eigenaar van De Parrestee heeft aangegeven voor diverse varianten van samenwerking met het dorps huis open te staan. Indien het dorps huis wordt gehuisvest in De Parrestee, zijn er drie samenwerkingsopties (1a, 1b en 2) tussen de gemeente en Sportstones BV mogelijk:

1. De huidige exploitant van De Parrestee (Sportstones BV/ dhr. Geene) geeft opdracht tot nieuwbouw, waarbij twee financieringsconstructies denkbaar zijn:
 - a. Sportstones BV investeert en exploiteert zelf en brengt een marktconforme huur bij de gemeente in rekening voor de vierkante meters met dorps huisfunctie;

- b. Gemeente verstrekt een geldlening aan Sportstones BV onder marktconforme voorwaarden. Sportstones BV investeert en exploiteert zelf en brengt een marktconforme huur bij de gemeente in rekening voor de vierkante meters met dorps huisfunctie;

2. De gemeente investeert zelf in de nieuwbouw bij De Parrestee en Sportstones BV betaalt de gemeente een marktconforme huur om de dorps huisfunctie te mogen exploiteren.

In een gesprek met wethouder Melisse en de exploitant van De Parrestee is reeds aangegeven dat er vanuit de gemeente voorkeur is voor variant 1a, waarbij Sportstones BV zelf investeert en exploiteert en een marktconforme huur in rekening brengt voor de vierkante meters met dorps huisfunctie. Dit uitgangspunt is in lijn met het accommodatiebeleid van de gemeente. Bovendien is het risicovol om als gemeente gemeenschapsgeld te investeren in particulier bezit. Het enige nadeel van financiering door Sportstones BV is dat de gemeente zelf minder zeggenschap en invloed zal hebben op het gebouw. De exploitant heeft in het gesprek met de wethouder aangegeven dat hij bereid is om hierover verdere afspraken te maken.

5.4 Conclusie financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is voor beide dorpshuislocaties inzichtelijk gemaakt (tabel 5.7).

Uit de financiële doorrekeningen blijkt dat het totaal aan bouwkosten van de St. Jan de Doperkerk en De Parrestee relatief ver uit elkaar liggen.

De € 1.719.497,-- excl. btw aan bouwkosten van de St. Jan de Doperkerk vallen zo'n € 750.000,-- lager uit dan de bouwkosten van de drielaagse Parrestee variant met een bedrag van € 2.545.428,-- exclusief btw (tabel 5.7).

Nog belangrijker zijn de stichtingskosten. De € 2.990.941,-- incl. btw aan stichtingskosten voor de St. Jan de Doperkerk zijn nagenoeg gelijk aan het aandeel stichtingskosten van de drielaagse Parrestee variant wat de gemeente (70% gemeente, versus 30% Stichting Sportstones) op zich zal moeten nemen: € 2.985.140,90 incl. btw (tabel 5.7).

Uit de exploitatieopzet is gebleken dat er in de situatie met de huidig geïnventariseerde mogelijke huurders voor beide locaties – los van de kapitaalslasten – een positief exploitatiesaldo ontstaat. Voor de kerk gaat het om € 2.574.469,-- incl. btw, bij De Parrestee gaat het om € 1.702.655,-- incl. btw (tabel 5.7). Het positieve saldo is niet voldoende om de kapitaalslasten te dekken. In beide varianten is er een aanzienlijk tekort.

Bij de nieuwbouw van De Parrestee heeft het college de voorkeur om Sportstones BV zelf te laten investeren in de nieuwbouw. Dit is in lijn met het accommodatiebeleid van de gemeente. Dit betekent wel dat de gemeente hierdoor minder zeggenschap en invloed zal hebben. Anderzijds brengt het teveel risico met zich mee als de gemeente zelf investeert in een gebouw van een particulier eigenaar.

	St. Jan de Doperkerk 1 verdieping 100 %	De Parrestee 3-laags: 100 %	De Parrestee 3-laags: 70% (deel gemeente)
Bouwkosten	€ 1.719.497,-- excl. btw	€ 2.545.428,-- excl. btw	€ 1.781.799,60 excl. btw
Stichtingskosten	€ 2.990.941,-- incl. btw	€ 4.264.487,-- incl. btw	€ 2.985.140,90 incl. btw
Exploitatiesaldo (exclusief kapitaalslasten)	€ 2.574.469,-- incl. btw	N.v.t.	€ 1.702.655,-- incl. btw (o.b.v. investering door gemeente)

Tabel 5.7. Overzicht financiële haalbaarheid St. Jan de Doperkerk en De Parrestee

6. Conclusie en aanbevelingen voor besluitvorming

Dit onderzoek naar de twee potentiële dorpshuislocaties in Hoeven geeft de gemeente Halderberge meer inzicht in de mate waarin de opties aansluiten op beleidsdoelstellingen en het maatschappelijk draagvlak, en waarin ze ruimtelijke inpasbaar en financieel haalbaar zijn. Op basis van de feiten en cijfers wordt in dit hoofdstuk een beargumenteerde keuze gemaakt voor één van beide locaties. Paragraaf 6.1 behandelt de belangrijkste conclusies aan de hand van de verschillende invalshoeken. In paragraaf 6.2 wordt het gevraagde besluit toegelicht en worden aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking van de voorgestelde dorpshuislocatie.

6.1 Conclusie

Alvorens een conclusie te trekken, is het van belang om de verschillende aspecten waarop de haalbaarheid is geanalyseerd een wegingsfactor toe te kennen. Uit de verschillende gesprekken met de gemeente en met stakeholders is tot de volgende pijlers gekomen:

- Draagvlak
- Eigendomssituatie en risicoprofiel
- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Financiële haalbaarheid
- Aansluiting bij gemeentelijk beleid
- Tijd

Op grond van de analyses van beide opties kunnen de volgende conclusies worden getrokken (tabel 6.1):

- Er is vanuit verenigingen en de Hoevense samenleving meer draagvlak voor de St. Jan de Doperkerk dan voor De Parrestee. De centrale locatie in het dorps hart en de instandhouding en benutting van de kerk als icoon en erfgoed van Hoeven spelen hierbij een grote rol.
- Betreffende de eigendomssituatie en het daarmee samenhangende risico lijkt de kerklocatie een logischere plek om als gemeente gemeenschapsgeld in te investeren, dan in een sporthal in particulier eigendom. Indien De Parrestee failliet gaat, gaat namelijk ook al het geïnvesteerde gemeenschapsgeld verloren en hebben de verenigingen geen onderdak meer. Dat is een groot risico voor de gemeente en de Hoevense samenleving.
- Ruimtelijk gezien passen de wensen van alle partijen (huidige verenigingen en overige geïnteresseerden) in de St. Jan de Doperkerk met één verdiepingvloer. In de drielaagse nieuwbouw variant van De Parrestee conform het schetsontwerp van Hylkema Erfgoed passen de huidige verenigingen en het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang. Er is geen plek voor overige partijen.
- Financieel gezien liggen de bouw- en stichtingskosten voor de St. Jan de Doperkerk en De Parrestee (aandeel gemeente) dicht bij elkaar. Het exploitatiesaldo van beide locaties is – los van de kapitaalslasten – positief.

	St. Jan de Doper-kerk	De Parrestee
Beleidsanalyse	++	+ / -
Ruimtelijke inpassing	++	+
Draagvlak	++	-
Financiële haalbaarheid	+ / -	+ / -
Tijd	+ / -	-
Eigendom/risico	+	--
Conclusie	+	-

Tabel 6.1. Vergelijking St. Jan de Doperkerk en sporthal De Parrestee.

- Beleidsmatig gezien sluit de St. Jan de Doperkerk beter aan bij het beleid om de Sint Jansstraat te versterken als huiskamer van Hoeven dan De Parrestee en bij de gewenste vergroting van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Hoeven.
- Bij adviserende instanties wordt veel steun verwacht wordt voor herbestemming van de St. Jan de Doperkerk als dorps huis, qua vergunningen wordt een voorspoedig traject verwacht. In de planvorming en uitvoering zal de nieuwbouwvariant van De Parrestee wellicht minder tijd kosten dan het verbouwen van de St. Jan de Doperkerk.

6.2 Aanbevelingen ten behoeve van verdere besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge zal de gemeenteraad vragen een principebesluit te nemen over de toekomstige locatie van Het Kompas en het uitvoeren van vervolgonderzoek naar de locatie waar de voorkeur naar uitgaat. De St. Jan de Doperkerk komt als meest geschikte en gewenste dorps huislocatie uit dit onderzoek naar voren. Het college wordt dan ook geadviseerd op grond hiervan de gemeenteraad voor te stellen om de kerkvariant nader uit te werken en toe te werken naar een definitief ontwerp met bijbehorende krediet- en exploitatieopzet. Voor de realisatie van het definitieve voorstel wordt geadviseerd een bedrag op te nemen van € 3.000.000,-- inclusief btw aan stichtingskosten. Voor de onderzoekskosten zelf zal ook een bedrag moeten worden gereserveerd.

De nadere uitwerking bevat in ieder geval de volgende aandachtspunten:

- Nader onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van het huisvesten van het dorps huis in de St. Jan de Doperkerk op basis van een concrete business case. In deze nadere uitwerking moet ook duidelijk worden hoe we met de fiscaliteit om moeten gaan.
- Het concretiseren van de vierkantemeterbehoefte van potentiële huurders op de nieuwe dorps huislocatie (hoeveel m², hoe vaak, welke dag, welk tijdstip) alsmede de maximaal te betalen huur.
- Nader onderzoek naar mogelijke financiering(en) inclusief een concreet kredietvoorstel. Tevens is vervolgonderzoek benodigd naar subsidies voor het herbestemmen van St. Jan de Doperkerk.
- Nadere uitwerking van het schetsplan voor de nieuwe invulling van de kerk en draagvlak hiervoor onderzoeken bij adviserende organen als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Monumentencommissie.
- Het zoeken van een exploitant van het dorps huis (Stichting Dorps huizen heeft reeds aangegeven open te staan voor het beheren van de nieuwe dorps huislocatie)
- Het concretiseren van potentiële huurders d.m.v. intentieovereenkomsten.
- Het tijdig informeren van huidige gebruikers van het dorps huis over het vervolg, zodat zij niet zelf naar alternatieve locaties op zoek gaan.
- Het kenbaar maken van de plannen aan Hoevenaren en specifiek ondernemers en potentiële huurders met als doel meer partijen te interesseren om zich te vestigen in de St. Jan de Doperkerk en daarmee de functiemix en synergie te optimaliseren.
- Het opstellen van een helder startdocument waarin planning, fasering, budget, financiering, kwaliteitskaders, eigendomsstructuur en de organisatiestructuur wordt beschreven van het proces van herbestemmen van de St. Jan de Doperkerk.

Bijlagen

Bijlage 1

Brief + schetsontwerp sporthal
De Parrestee

Bijlage 2

Vragenlijsten verenigingen

Bijlage 3

PvE vierkante meters verenigingen +
overige partijen

Bijlage 4

Schetsontwerp St. Jan de Doperkerk

Bijlage 5

Specificatie restauratiekosten
St. Jan de Doperkerk

Bijlage 6

Bouw- en stichtingskostenraming
St. Jan de Doperkerk

Bijlage 7

Memo subsidiemogelijkheden
St. Jan de Doperkerk

Bijlage 8

Bouw- en stichtingskostenraming
sporthal De Parrestee

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Halderberge

Omschrijving project

Naam:

Haalbaarheidsstudie verplaatsing
dorpshuis Het Kompas

Projectnummer:

Hoeven-01

Type onderzoek:

haalbaarheidsstudie herbestemming

Versie:

Concept 6.0

Opdrachtnemer

Hylkema Erfgoed BV

Contactpersoon: drs. B.H. Verfürden
Mariahoek 4

3511 LD UTRECHT

www.hylkemaerfgoed.nl

In samenwerking met:

Adviesbureau VKZ

Contactpersoon: ir S. Knoop

Rembrandtlaan 31

3723 BG BILTHOVEN

www.vkz bv.nl



HylkemaErfgoed



Advies en Ontwerp