

Rapport – concept

Haalbaarheidsonderzoek naar multifunctionele accommodaties (MFA) in het Van der Palmgebied

Gemeente Papendrecht

10 oktober 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	Bijlage 1 Participatie	31
1.1	Situatieschets	3	Bijlage 2 Ruimtebehoefte per scenario	32
1.2	Vraagstelling	3	Bijlage 3 Gebruiksroosters	36
1.3	Onderzoeksaanpak	4	Bijlage 4 Investeringskostenramingen	38
1.4	Leeswijzer	4	Bijlage 5 Gebouwgebonden jaarlast	39
2.	Uitgangspunten cultuurcluster, theater en sportcluster	5	Bijlage 6 Afwegingskader scenario's	40
2.1	Gemeentelijk beleid	5		
2.2	Uitgangspunten ontwikkeling cultuurcluster en sportcluster	6		
3.	Inventarisaties gebruik, gebouw en beheer	8		
3.1	Beoogde gebruikers accommodaties	8		
3.2	Huisvestingsvraag per gebouw	12		
3.3	Beheer en exploitatie	13		
4.	Combinatiekansen	16		
4.1	Kansen in gebouw	16		
4.2	Kansen in gebruik	18		
4.3	Kansen in beheer en exploitatie	20		
5.	Scenario's voor de MFA's	21		
5.1	Scenario 1: Afzonderlijke gebouwen	21		
5.2	Scenario 2: MFA Cultuur en Sportcluster	21		
5.3	Scenario 3: Gezamenlijke MFA	22		
6.	Financiële uitwerking scenario's	23		
6.1	Globale investeringskosten	23		
6.2	Indicatie gebouwgebonden jaarlasten	24		
7.	Samenvatting en advies	26		
7.1	Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen	26		
7.2	Afwegingskader scenario's	27		
7.3	Advies en aanbevelingen	28		

1. Inleiding

De gemeente Papendrecht beschikt over een ruim aanbod aan accommodaties voor cultuur en sport. De afgelopen tijd is gewerkt aan de businesscase Cultuurplatform van de gemeente Papendrecht. De rol van de businesscase is tweeledig: het behouden en waar mogelijk versterken van de culturele sector voor alle inwoners van Papendrecht én tegelijkertijd onderzoeken welke financiële keuzes daarbij gemaakt kunnen worden.

In 2023 is het Vastgoed- en accommodatiebeleid en IHP Papendrecht vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en de visie op vastgoed en maatschappelijke accommodatie uitgewerkt in concrete kaders en doelstelling. Een van de pijlers van het beleid is het ontwikkelen van multifunctionele maatschappelijke gebouwen die uitnodigen tot interactie en ontmoeting. Het realiseren van een cultuurcluster en een sportcluster in het Van der Palmgebied wordt hierin als kans benoemd.

De volgende stap is het verkennen van de mogelijkheden van de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het realiseren van multifunctionele accommodaties (MFA's) in het Van der Palmgebied. Dit omvat een samenwerking tussen culturele, maatschappelijke en sportorganisaties, evenals het potentieel voor meervoudig ruimtegebruik.



Figuur 1: Herontwikkeling Van der Palmgebied

1.1 Situatieschets

De huidige situatie in Papendrecht voor verenigingen en instellingen met een maatschappelijke functie, vooral op sociaal-cultureel en cultureel gebied, is dat zij gehuisvest zijn in diverse verouderde, niet-functionele en niet-duurzame accommodaties. Binnen deze accommodaties opereren de verenigingen en instellingen grotendeels zelfstandig, terwijl een duidelijke behoefte is aan meer samenhang en samenwerking.

Om deze situatie te verbeteren, wordt voorgesteld een nieuwe gezamenlijke accommodatie te realiseren, waar de verschillende verenigingen en instellingen gezamenlijk en multifunctioneel gehuisvest kunnen worden. Deze aanpak zou een grote stap betekenen naar een kwalitatief hoogwaardig en multifunctioneel aanbod, meer samenhang en samenwerking, en verduurzaming van het vastgoed.

Het plan is om dit 'Cultuurcluster' te realiseren in de nabijheid van Theater de Willem. Dit cultuurcluster zal diverse functies vervullen, waaronder repetitieruimtes en muziekleslokalen, dansactiviteiten, ontmoetingen en creatieve en informatieve cursussen en bijeenkomsten. De gebiedsvisie voor dit gebied biedt de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het cultuurcluster. Dankzij de onmiddellijke nabijheid van Theater de Willem kunnen synergievoordelen worden behaald door samenwerking met dit theater. Deze ontwikkeling sluit geheel aan bij de Businesscase Cultuur.

Gezien de compactheid van Papendrecht en de functie van de nieuwe accommodatie op het gebied van cultuur en vrijetijdsbesteding, vormt één centrale accommodatie geen belemmering. De reisafstand is voor alle inwoners van Papendrecht acceptabel.

1.2 Vraagstelling

Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht geven in de ruimtelijke mogelijkheden, de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van een combinatie van samenwerking tussen cultureel/maatschappelijke- en sportorganisaties alsmede mogelijk meervoudig ruimtegebruik. Het onderzoek spitst zich toe op de haalbaarheid van het cultuurcluster en het sportcluster in relatie tot de ruimtelijke inrichting van het Van der Palm gebied.

1.3 Onderzoeksaanpak

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de MFA te onderzoeken is de volgende aanpak gehanteerd:

1. Inventariseren: inventariseren beschikbare informatie en opstellen uitgangspuntennotitie;
2. Uitwerken: uitwerken van het ruimteprogramma en in beeld brengen van de combinatiekansen;
3. Rapporteren: vastleggen van de haalbaarheid van de MFA in een integrale rapportage.

Participatie

Participatie gedurende het onderzoek heeft plaatsgevonden met zowel de gemeente als de beoogde gebruikers van het cultuurcluster en sportcluster. De participatie is op de volgende wijze vormgegeven:

- Interviews: voor het toetsen van uitgangspunten en ophalen van informatie;
- Werksessies: voor het verkennen van samenwerkingskansen met beoogde gebruikers;
- Projectgroep: voor het bespreken van tussentijdse resultaten en de concept rapportage.

In Bijlage 1 is een overzicht van de bij het onderzoek betrokken partijen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten voor het cultuurcluster en sportcluster opgenomen;
- Hoofdstuk 3 bevat de inventarisaties van de beoogde gebruikers, de huisvestingsvraag per gebouw en een eerste denkrichting voor beheer en exploitatie;
- Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de combinatiekansen van gezamenlijke huisvesting;
- Hoofdstuk 5 laat de verschillende scenario's zien in combinatiemogelijkheden;
- In hoofdstuk 6 is een financiële uitwerking van de scenario's opgenomen;
- Tot slot worden de scenario's in hoofdstuk 7 tegen elkaar afgewogen en een advies gegeven.

2. Uitgangspunten cultuurcluster, theater en sportcluster

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgewerkt binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De belangrijkste uitgangspunten worden nader toegelicht.

2.1 Gemeentelijk beleid

Vastgoed- en accommodatiebeleid en IHP-gemeente Papendrecht

In 2023 is het Vastgoed- en Accommodatiebeleid van de gemeente Papendrecht vastgesteld. Hierin is vanuit het toekomstig beleid omschreven dat er kansen zijn om een cultuurcluster te realiseren in de gemeente.

Vanuit het **accommodatiebeleid** wordt ingezet op meer samenhang en samenwerking in het sociale domein, op preventie, bewegen en vitaliteit, op stimulering van ontmoeting en behoud van sociale samenhang:

- Accommodaties die samenhang en samenwerking stimuleren:
 - Gezamenlijke huisvesting verenigingen met onderling samenhangende functies;
 - Multifunctionele huisvesting;
 - Goede balans tussen multifunctioneel gebruik en behoud eigen identiteit.
- Sterke bijdrage aan de beleidsambities en maatschappelijke opgave:
 - Stimuleren van ontmoeting;
 - Accommodatie-aanbod gericht op huisvesting van activiteiten en gebruikers.
- Onderbouwde lijn voor (accommodatie)subsidies.

Vanuit het **vastgoedbeleid** zijn de volgende kaders vastgesteld:

- Accommodaties met een maatschappelijke functie die cruciaal is voor het bereiken van gemeentelijke doelstellingen zijn in principe eigendom van de gemeente Papendrecht. Voor deze accommodaties is invloed/zeeggenschap gewenst die betrekking heeft op bereikbaarheid (tarieven) en toegankelijkheid (de maatschappelijke functie).
- Het gemeentelijk vastgoed wordt met voldoende expertise en tegen aanvaardbare kosten beheerd. De gemeente rekent kostendekkende huur aan de

gebruikers/beherende instellingen van het maatschappelijke vastgoed. Kostendekkende huur bestaat uit:

- Kapitaallasten;
- Voorziening voor het grote onderhoud;
- Eigenaarsdeel gebouw gebonden verzekeringen, belastingen en heffingen;
- Apparaatskosten.

In veel gevallen zal de huur – gegeven de maatschappelijke functies van de accommodaties – niet kunnen worden opgebracht door de gebruikers. In dat geval wordt die huur (gedeeltelijk) gesubsidieerd, vanzelfsprekend gekoppeld aan afspraken over de maatschappelijke functie. De overgang naar kostendekkende huren en daaraan gekoppelde verhoging van subsidies zal met grote zorgvuldigheid moeten plaatsvinden. Deze overgang mag er niet toe leiden dat verenigingen en instellingen die een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave, (tijdelijk) in het gedrang komen.

Om invulling te geven aan het Vastgoed- en Accommodatiebeleid en het traject van de VO-scholen een vervolg te geven, worden een **cultuurcluster** en **sportcluster** gerealiseerd:

- Er is voorgesteld een nieuw cultuurcluster te realiseren waar verschillende sociaal-culturele en culturele verenigingen en instellingen gezamenlijk en multifunctioneel worden gehuisvest. Het gebouw komt in de nabijheid van Theater De Willem.
- In de planontwikkeling van het Willem de Zwijgercollege wordt rekening gehouden met een binnensportaccommodatie voor het bewegingsonderwijs (4 zaaldelen). Zo wordt ingezet op multifunctionele inzetbaarheid van de binnensportaccommodatie die tevens gebruikt kan worden door Papendrechtse sportverenigingen.

Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Papendrecht heeft geen separaat duurzaamheidsbeleid. De ambitie van de gemeente is dat het gemeentelijke vastgoed in het jaar 2030 CO²-neutraal is. Argumenten zijn eerst en vooral het milieu en de voorbeeldfunctie van de gemeente. Bij het ontwikkelen en realiseren van nieuwe gebouwen worden de volgende duurzaamheidseisen gehanteerd:

- Gebruik maken van nog te realiseren HVC-restwarmte (indien niet mogelijk dan all-elektrisch/gasloos);

- Energieprestatie minimaal conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving met de ambitie ENG (energie neutraal gebouw);
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen;
- Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en materiaaltoepassingen.

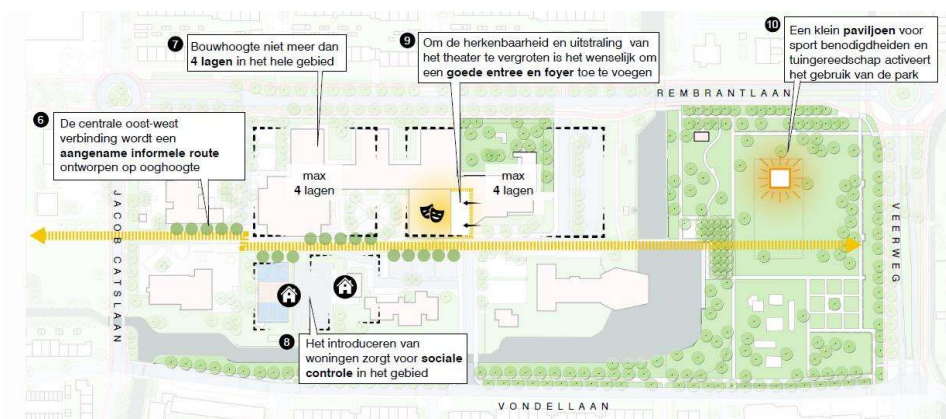
In juli 2024 is de motie "Vergroening van Gemeentelijke Gebouwen" aangenomen waarin is afgesproken dat groene gevels en daken een belangrijke bijdrage leveren aan de gezonde en natuur inclusieve leefomgeving en tot energiebesparing kunnen leiden.

2.2 Uitgangspunten ontwikkeling cultuurcluster en sportcluster

2.2.1 Uitgangspunten locatie

De ontwikkeling van het cultuurcluster en sportcluster maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van het Van der Palmgebied. Voor de locatie en de te realiseren gebouwen zijn in verschillende studies en documenten uitgangspunten opgenomen. In de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met de volgende gebouwontwikkelingen:

- Nieuwbouw Willem de Zwijgercollege;
- Nieuwbouw sportcluster (3 zaaldelen) en een gymzaal;
- Standalone maken theater;
- Nieuwbouw cultuurcluster met culturele voorzieningen;
- Toevoegen woningbouw.

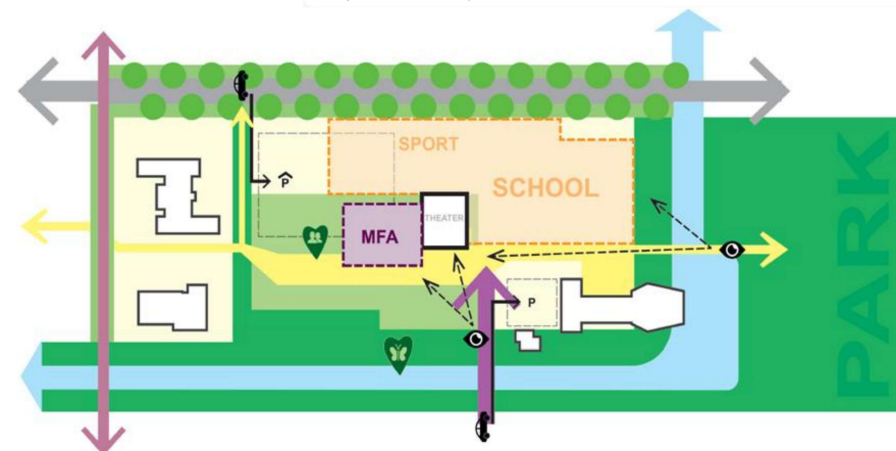


Figuur 2: Stedenbouwkundige visie Van der Palmgebied, West8, 2022

In 2022 is een stedenbouwkundige visie voor het gebied opgesteld. In deze visie zijn de bouwvlakken benoemd waar nieuwbouwontwikkeling kan plaatsvinden.

De stedenbouwkundige visie is vervolgens vertaald naar stedenbouwkundige uitgangspunten voor de gebouwontwikkeling. De sportvoorziening en de school dienen bij elkaar op het kavel van de school te worden gerealiseerd.

Indien gewenst zijn deze fysiek verbonden. Op het kavel van de school zijn geen sportvelden aanwezig. Het cultuurcluster en het theater worden idealiter ook in elkaars nabijheid gerealiseerd en worden bij voorkeur fysiek verbonden.



Figuur 3: Stedenbouwkundige uitgangspunten Van der Palmgebied, gemeente Papendrecht, 2024

Uit de stedenbouwkundige visie volgen de volgende uitgangspunten voor de locatie:

- Verkeersveilige inrichting van het terrein;
- Groene zone rondom het gebied;
- Aandacht voor duurzaamheidsprogramma;
- Bouwhoogte: max. 4 bouwlagen;
- Goede entree en foyer toevoegen aan theater;
- Sociale controle door woningbouw;
- Buitensporten/bewegen plek in openbare ruimte.

2.2.2 Uitgangspunten gebouwen

Cultuurcluster

Voor de ontwikkeling van het cultuurcluster zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het cultuurcluster is een centrum voor cultuur en ontmoeting en met ruimte voor repetities en muzieklessen, dans en creatieve cursussen. Indien mogelijk wordt een nieuwe foyer voor theater De Willem gerealiseerd;
- Het cultuurcluster wordt aan of in de nabijheid van theater De Willem gerealiseerd, zodat de foyer, bar en keuken mogelijk gecombineerd kunnen worden met de ontmoetingsruimte van het cultuurcluster;
- Het gebouw heeft een indicatieve omvang van 1.500 – 1.700 m² bvo. Binnen dit oppervlak is nog geen rekening gehouden met voorzieningen voor het theater. Dit oppervlak geldt als vertrekpunt voor het realiseren van het cultuurcluster.

Sportcluster

Voor de ontwikkeling van het sportcluster zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het sportcluster is een accommodatie waar overdag het bewegingsonderwijs van het Willem de Zwijger plaatsvindt en die na schooltijd ('s avonds en in het weekend) ruimte biedt voor Papendrechtse sportverenigingen;
- Het gebouw bestaat uit een sporthal (drie zaaldelen) en een gymzaal met bijbehorende ondersteunende kleed- en doucheruimten, scheidsrechter ruimten en bergingen.

Foyer Theater De Willem

Theater De Willem is in de huidige situatie verbonden met het schoolgebouw van het Willem de Zwijgercollege. De entree, garderobe, foyer en keuken worden gedeeld met de school. De nieuwbouw van de school op een andere plek in het Van der Palmgebied zorgt ervoor dat ingrepen nodig zijn om het theater in stand te kunnen houden. Hiervoor moeten de volgende ruimten worden gerealiseerd: entree, garderobe, foyer/ontmoetingsruimte en een keuken met bar/uitgiftepunt.

Globaal ruimteprogramma per gebouw

In het Vastgoed- en Accommodatiebeleid is voor het cultuurcluster en het sportcluster een indicatie van de gewenste omvang gegevens. Dit resulteert in de volgende afzonderlijke vierkante meters bruto vloeroppervlak per functie:

- Cultuurcluster: ruggengraat van 1.495 m² bvo en 335 m² bvo voor opties;
- Sportcluster: sporthal van circa 2.500 m² bvo en een losse gymzaal.

In het haalbaarheidsonderzoek is onderzocht welke combinatiekansen en meerwaarde kunnen worden gerealiseerd wanneer de gebouwen gezamenlijk en/of in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie is niet perse behoefte aan een fysieke verbinding tussen de school en Theater De Willem.

2.2.3 Uitgangspunten beheer en exploitatie

Voor beheer en exploitatie van maatschappelijke gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- De gemeente Papendrecht ziet voor zichzelf geen eigen rol weggelegd in het beheer en exploitatie van maatschappelijke accommodaties;
- Het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties is de verantwoordelijkheid van stichtingen, verenigingen, de Recreatie en Cultuur Holding B.V. en schoolbesturen;
- De gemeente voelt zich wel verantwoordelijk voor het opstellen van uitgangspunten en randvoorwaarden voor beheer en exploitatie (tarieven, onderhoud, maatschappelijke functie, et cetera);
- De mate waarin de gemeente eisen stelt aan het beheer en de wijze waarop dat wordt geborgd is sterk afhankelijk van het type accommodatie;
- De gemeente onderscheidt twee verschillende typen beheer:
 - Eigenaar beheer: beheertaken die voortvloeien uit eigendom van accommodaties (groot onderhoud, verzekeringen etc.);
 - Gebruiker beheer: beheertaken die voortvloeien uit dagelijks gebruik (klein onderhoud, schoonmaak, toezicht etc.).

3. Inventarisaties gebruik, gebouw en beheer

In dit hoofdstuk worden de beoogde gebruikers van de nieuwe accommodatie(s) toegelicht en de vertaling van de ruimtewensen naar een ruimteprogramma per gebouw. Tot slot is een eerste inventarisatie van de mogelijkheden voor beheer en exploitatie opgenomen.

3.1 Beoogde gebruikers accommodaties

De accommodaties worden ontworpen om een breed scala aan culturele, maatschappelijke en sportieve activiteiten te faciliteren. De focus ligt op diverse groepen binnen de Papendrechts gemeenschap, zoals sportverenigingen, culturele organisaties en maatschappelijke initiatieven. Het in elkaars nabijheid huisvesten van deze variëteit aan gebruikers draagt bij aan de sociale cohesie en het welzijn van de samenleving. Hiermee wordt een andere sociale cohesie bereikt dan wanneer gebruikers (zoals in de huidige situatie) in een eigen accommodatie zijn gehuisvest.

Tabel 1. Beoogde gebruikers cultuurcluster en sportcluster

Cultuurcluster	Sportcluster
➤ Muziekvereniging Excelsior; ➤ Stichting ToBe; ➤ Volksuniversiteit Papendrecht; ➤ Theater De Willem; ➤ Denksportcentrum Papendrecht; ➤ Seniorenbond De Ertepeller; ➤ Wijkvereniging De Kooij; ➤ Dansstudio 2Move.	➤ Willem de Zwijgercollege; ➤ Gymvereniging Olympia; ➤ Handbalvereniging DES'72; ➤ Volleybalvereniging Flits; ➤ Tafeltennisvereniging Papendrecht; ➤ Taekwondo Club Papendrecht; ➤ Budosport Lahey.

3.1.1 Beoogde gebruikers cultuurcluster

Het nieuw te realiseren cultuurcluster als omschreven in het Vastgoed- en Accommodatiebeleid van de gemeente, worden in onderstaande geïntroduceerd en toegelicht. Per gebruiker zijn de gewenste gebruiksruidten in een nieuwe accommodatie benoemd.

Muziekvereniging Excelsior

Muziekvereniging Excelsior is opgericht in 1920 en is een bloeiende vereniging met ruim 150 leden. De missie van Excelsior is: *“Wij verbinden, vermaken en verrijken leden en bezoekers vanuit onze passie voor muziek door een maatschappelijk betrokken platform te zijn voor een veelzijdig en hoogwaardig aanbod van muzikale en sociale activiteiten waarin samenwerking, openheid, gemoedelijkheid, ontspanning en plezier centraal staan.*

De vereniging bestaat uit 10 afdelingen: 4 orkesten (2x jeugd), 2 slagwerkgroepen, 2 blazers ensembles, 1 steelband en 1 koor. Ook biedt Excelsior in samenwerking met ToBe diverse muzieklessen aan in de vorm van koper, saxofoon en slagwerk. De muziekvereniging maakt momenteel gebruik van een eigen verenigingsgebouw (710 m² bvo) aan de Rembrandtlaan 206 in Papendrecht, waarin naast muzikale activiteiten ook sociale activiteiten en samenwerkingen met andere organisaties en evenementen worden georganiseerd.

Excelsior heeft de volgende accommodatiewensen:

- Ontmoetingsruimte met bar en keuken;
- Vlakke vloerzaal voor orkest en ruimte voor 150 toeschouwers;
- Twee muzieklokalen voor individuele muzieklessen;
- Twee muzieklokalen voor ensemble/ groepslessen;
- Opslagruimte voor muziekinstrumenten.

ToBe Cultuurcentrum

ToBe Cultuurcentrum is onderdeel van Stichting Cultuureducatie (SCe) en biedt cursussen, workshops en activiteiten aan. ToBe is actief in Dordrecht en Papendrecht. In Papendrecht biedt ToBe in samenwerking met Muziekvereniging Excelsior muzieklessen voor kinderen en jongeren aan. Ook worden er activiteiten als Muziek voor peuters en dreumesen aangeboden en heeft ToBe een Brassband. Net als Excelsior, maakt ToBe gebruik van het verenigingsgebouw aan de Rembrandtlaan 206.

ToBe heeft de volgende accommodatiewensen:

- Twee muziekl lokalen voor individuele muzieklessen;
- Een muzieklokaal voor ensemble/ groepslessen;
- Opslagruimte voor muziekinstrumenten etc.

Stichting Denksport Papendrecht

Stichting Denksport Papendrecht is een overkoepelende stichting waar zeven denksportverenigingen uit Papendrecht en omgeving onder vallen. De verenigingen zijn in 1995 samengekomen bij de Stichting en tellen gezamenlijk ongeveer 400 leden. De deelnemende verenigingen zijn:

- Bridgeclub Drechtsteden;
- Bridgeclub Overslag;
- Bridgeclub en Passageclub Papendrecht;
- Bridgeclub Je Coupe;
- Hartenvrouw;
- Papendrechtse bridgeclub '81;
- Schaakclub Pascal.

De verenigingen maken voor hun activiteiten en cursussen gebruik van het Denksportcentrum aan de Van der Palmstraat 12. Dit gebouw van 680 m² bvo is in eigendom van de Stichting Denksport Papendrecht. Gezien de doelgroep van de denksportverenigingen zijn integrale toegankelijkheid van de accommodatie, goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen nabij de entree belangrijk.

Stichting Denksport Papendrecht heeft de volgende accommodatiewensen:

- Ontmoetingsruimte met bar en keuken, bij voorkeur gekoppeld aan zalen;
- Grote zaal geschikt voor 150 personen;
- Kleine zaal geschikt voor 80 personen;
- Opslagruimte voor materialen.

Theater De Willem

Theater De Willem biedt een gevarieerd cultureel programma met cabaret, muziektheater, musical, show en toneel. Het theater wordt beheerd en geëxploiteerd door de Recreatie en Cultuur Holding B.V. Papendrecht. Theater De Willem en het Willem de Zwijger College zijn fysiek met elkaar verbonden en er wordt wederzijds gebruik gemaakt van elkaars ruimte. Bij de sloop van het schoolgebouw moet ervoor worden gezorgd dat het theater zelfstandig kan blijven functioneren als een op zichzelf staand gebouw.

Theater De Willem heeft de volgende accommodatiewensen:

- Entree met kassa en garderobe;
- Ontmoetingsruimte/ foyer met bar voor 580 personen;
- Voldoende toiletten.

Seniorenbond De Ertepeller

Seniorenbond De Ertepeller is opgericht in 2015 en is een onafhankelijke organisatie voor 50-plussers. De Ertepeller biedt diverse vaste activiteiten aan zoals klaverjassen, bingo, jokeren, creamiddag, koffiesoos en line-dansen. Ook bieden zij hulp bij het invullen van belastingformulieren. De seniorenbond maakt gebruik van diverse ruimtes in het gebouw aan de Goudenregenstraat 15 in Papendrecht. Dit gebouw heeft een oppervlak van 180 m² bvo.

Seniorenbond De Ertepeller heeft de volgende accommodatiewensen:

- Ontmoetingsruimte met bar en keuken;
- Activiteitenruimte voor creatieve activiteiten;
- Activiteiten-/ vergaderruimte.

Volksuniversiteit Papendrecht

De Volksuniversiteit Papendrecht biedt sinds 1970 een ruim aanbod van cursussen en trainingen aan. Jaarlijks wordt een gevarieerd programma samengesteld met een breed aanbod van 150-200 cursussen op het gebied van talen, creativiteit, lichaam en geest, algemene kennis, kunst en cultuur en culinair. Er is ook een apart aanbod met kindercursussen. Jaarlijks worden circa 1.100 cursisten verwelkomd. De Volksuniversiteit

heeft een eigen accommodatie van 415 m² bvo aan de Vondellaan 158 in Papendrecht en maakt tevens gebruik van een aantal leslokalen van het Willem de Zwijgercollege.

Volksuniversiteit Papendrecht heeft de volgende accommodatiewensen:

- Een activiteitenruimten voor kooklessen;
- Een activiteitenruimte voor creatieve lessen;
- Drie activiteiten-/ vergaderruimten voor cursussen voor 15 personen;
- Kantoorruimte met twee werkplekken en kastruimte.

The Black Purple Country Dancers

The Black Purple Country Dancers (BPCD) is een linedance school in Papendrecht. De vereniging heeft als beoogde gebruiker van het Cultuurcluster deelgenomen aan de eerste werksessie. Na deze bijeenkomst heeft de dansschool aangegeven geen gebruik te willen maken van het Cultuurcluster. Er wordt in de huidige situatie gebruik gemaakt van de danszaal in het gebouw aan de Goudenregenstraat 15.

2MOVE

2MOVE is een dans- en ontspanningsstudio in Papendrecht die sinds 1995 wordt geleid door Patty Pemper. 2MOVE heeft een ruim aanbod van dans en pilateslessen voor jong en oud. 2MOVE maakt vier dagen per week gebruik van de danszaal aan de P.J. Troelstrastraat in Papendrecht (142 m² bvo).

2MOVE heeft de volgende accommodatiewensen:

- Danszaal van 75 m².



Figuur 4: Beoogde gebruikers cultuurcluster en sportcluster

3.1.2 Beoogde gebruikers Sportcluster

Het nieuw te realiseren sportcluster, dat als onderdeel van de vernieuwing van het Willem de Zwijgercollege gerealiseerd wordt, biedt kansen voor medegebruik door sportverenigingen. Per gebruiker zijn de gewenste gebruiksruidten in een nieuwe accommodatie benoemd.

Willem de Zwijgercollege

Willem de Zwijgercollege is een openbare school voor voortgezet onderwijs met 1.250 leerlingen. Het bestaande schoolgebouw is verouderd en wordt vervangen door nieuwbouw. Ook de bestaande gymzalen van de school worden vernieuwd en vervangen door een sporthal (drie zaaldelen) en een gymzaal. De school maakt overdag gebruik van deze sportaccommodatie, na schooltijd en in het weekend biedt de nieuwe sporthal de gelegenheid tot gebruik door sportverenigingen. De sporthal wordt tevens gebruikt als examenzaal. Dit betekent dat de zalen in de examenperiode niet gebruikt kunnen worden door andere gebruikers.

Willem de Zwijgercollege heeft de volgende accommodatiebehoefte:

- Vier gymzalen/ zaaldelen met een minimale afmeting van 14 x 26 meter x 5,5 meter.

Gymnastiekvereniging Olympia

Olympia is een gymnastiekvereniging met een breed aanbod aan activiteiten aan turnen, ritmische gymnastiek en peuter-gym. De vereniging heeft ongeveer 300 leden en beschikt met De Olympiaan over een eigen accommodatie (400 m² bvo). Gezien de doelgroep (met name kinderen) vindt een deel van het gebruik overdag plaats (na schooltijd). Naast de Olympiaan maakt de vereniging gebruik van het Sportcentrum en De Spil voor ritmische gymnastiek.

Olympia heeft de volgende accommodatiewensen:

- Zaaldeel ten behoeve van turnen met een minimale afmeting van 25x35 m en vrije hoogte van 6 m. voor trainingen met vaste turnopstelling, een permanente turnvloer van 14x14 m. en een valkuil;
- Zaaldeel ten behoeve van ritmische gymnastiek met een minimale afmeting van 16x32 m. en een vrije hoogte van 10 m. met ruimte voor twee oefentapijten van 14x14 m.;
- Ontmoetingsruimte/ kantine met bar en keuken.

Volleybalvereniging Flits

Volleybalvereniging Flits telt ongeveer 230 leden en maakt gebruik van het Sportcentrum Papendrecht en van de sportzaal in het Willem de Zwijger College. De vereniging richt zich op spelplezier en sportieve prestatie. De vereniging heeft behoefte aan extra trainingsuren in een sporthal. In het Sportcentrum is geen ruimte voor uitbreiding van het aantal uren op het gewenste tijdstip. Ook zou de vereniging alle trainingen vanuit één locatie willen aanbieden, dit zorgt voor meer binding met de vereniging.

V.V. Flits heeft de volgende accommodatiewensen:

- Sporthal van minimaal 24 x 44 meter en een hoogte van 7 meter met 3 volleybalvelden;
- Tribune (minimaal 100 zitplaatsen);
- Ontmoetingsruimte/ kantine met bar en keuken.

Handbalvereniging DES'72

DES'72 is een handbalvereniging met een asfaltveld (buiten) en een clubgebouw. Het veld is in eigendom van de gemeente, het clubgebouw is in eigendom van de vereniging. DES'72 heeft ongeveer 125 leden en traint een deel van het jaar buiten en gedurende ca. 24 weken per jaar binnen (in een sporthal). Handbal ontwikkelt zich steeds meer tot een binnensport waardoor de vereniging een grotere behoefte aan zaalruimte heeft voor trainingen en wedstrijden. De vereniging maakt hiervoor gebruik van het sportcentrum.

DES '72 heeft de volgende accommodatiewensen:

- Sporthal van minimaal 24 x 44 meter en een hoogte van 7 meter met een combiveld;
- Tribune (minimaal 100 zitplaatsen);
- Ontmoetingsruimte/ kantine met bar en keuken;
- Buitensportveld (valt buiten de scope van dit haalbaarheidsonderzoek)

Tafeltennisvereniging Papendrecht

TTV Papendrecht is een vereniging met circa 100 leden. Er wordt gebruik gemaakt van gymzaal De Kooy en TTV huurt de kantineruimte aangrenzend aan de zaal (enige huurder van de kantine). Tijdens trainingen wordt gebruik gemaakt van zes tafeltennistafels.

TTV Papendrecht heeft de volgende accommodatiewensen:

- Trainingsruimte van minimaal 12 x 21 meter en een hoogte van 5 meter met minimaal 6 tafeltennistafels;
- Ontmoetingsruimte/ kantine met bar en keuken.

Taekwondo Club Papendrecht

Taekwondo Club Papendrecht heeft ongeveer 100 leden. De vereniging maakt gebruik van gymzaal De Kooy en van een gymzaal in het Willem de Zwijger College. TCP maakt geen structureel gebruik van de kantine bij De Kooy. De vereniging kent veel jeugdliden en richt zich op het laagdrempelig aanbieden van taekwondo maar heeft ook een aantal leden dat op landelijk niveau presteert.

Taekwondo Club Papendrecht heeft de volgende accommodatiewensen:

- Trainingsruimte met een afmeting van een gymzaal (12 x 21 meter) of een dojo (14 x 14 meter).

3.2 Huisvestingsvraag per gebouw

De in paragraaf 3.1 omschreven activiteiten van de beoogde gebruikers en accommodatiewensen zijn vertaald naar een huisvestingsvraag per gebouwcluster (cultuur, foyer theater en sport). Hierbij is voor het sportcluster een accommodatie met 4 zaaldelen als uitgangspunt gehanteerd.

3.2.1 Cultuurcluster

Het cultuurcluster biedt ruimten voor sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten voor de in paragraaf 3.1.1 genoemde gebruikers. In tabel 3 zijn de ruimten opgenomen die de gebruikers nodig hebben om hun activiteiten te kunnen blijven doen. Naast de activiteitenruimten zijn ook de facilitaire en ondersteunende ruimten in beeld gebracht.

Tabel 2. Huisvestingsvraag gebruikers cultuurcluster

Publieks- en ontmoetingsruimten	Activiteitenruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Entree	Vlakke vloerzaal	Keuken
Garderobe	Cursus-/ vergaderruimte	Kleedruimten
Ontmoetingsruimte met bar	Kooklokaal	Opslagruimten
	Crearuimte	(MIVA) toiletten
	Muzieklokaal individueel	Werkkast
	Muzieklokaal groep	Technische ruimte

In bijlage 2 is de ruimtebehoefte voor het cultuurcluster uitgewerkt. Dit resulteert in een gebouw van circa 1.275 m² fno / **1.850 m² bruto vloeroppervlak** (bvo).

Met de realisatie van het cultuurcluster wordt een eerste belangrijke stap in gezamenlijk en multifunctioneel ruimtegebruik gemaakt. Voor de beoogde gebruikers betekent het loslaten van een eigen accommodatie een grote verandering. In de gesprekken met de gebruikers

zijn een aantal aandachtspunten benoemd waar rekening mee moet worden gehouden bij de verdere uitwerking van het programma van eisen en het ontwerp:

- Gezien de diversiteit in gebruikers en doelgroepen is het belangrijk dat de ruimtelijke relaties tussen de activiteitenruimten en horeca optimaal ontworpen worden, de looplijnen en logistieke stromen moeten op een overzichtelijke en logische manier worden georganiseerd in het gebouw;
- De muzikale activiteiten in het gebouw brengen een geluidsbelasting met zich mee, terwijl denksport- en cursusactiviteiten een rustige omgeving vragen. Akoestiek en geluidsoverdracht zijn belangrijk aandachtspunt bij de technische eisen die gesteld worden aan het gebouw en de afzonderlijke ruimten;
- Het gebouw moet integraal toegankelijkheid zijn voor alle doelgroepen. Bij het ontwerpen van de entree, verkeerszones en activiteitenruimten moet rekening worden gehouden met gebruik door personen in rolstoel en met rollators;
- In de directe nabijheid van het gebouw dient voldoende parkeergelegenheid te zijn inclusief voldoende plekken voor mindervaliden.

3.2.2 Foyer Theater De Willem

Voor Theater De Willem is in beeld gebracht welke ruimten zij nodig heeft om als zelfstandig gebouw te kunnen functioneren. In tabel 4 is de ruimtebehoefte in beeld gebracht.

Tabel 3. Huisvestingsvraag Theater De Willem

Publieks- en ontmoetingsruimten	Gebruiksruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Entree	Theaterzaal (bestaand)	Keuken
Garderobe		Kleedruimten (bestaand)
Kassa		Opslagruimten (bestaand)
Ontmoetingsruimte/ foyer met bar		(MIVA) toiletten
		Werkkast (bestaand)
		Technische ruimte

In bijlage 2 is de ruimtebehoefte voor het theater uitgewerkt. Dit resulteert in een uitbreiding van het bestaande gebouw van 715 m² fno / **930 m² bvo**.

3.2.3 Sportcluster

In paragraaf 3.1.2 zijn de beoogde gebruikers van het sportcluster en hun accommodatiewensen geïnventariseerd. In tabel 5 zijn de ruimten opgenomen die de gebruikers nodig hebben om hun activiteiten te kunnen blijven doen. Naast de activiteitenruimten zijn ook de facilitaire en ondersteunende ruimten in beeld gebracht.

Tabel 4. Benodigde ruimten sportcluster

Publieks- en ontmoetingsruimten	Gebruiksruimten	Facilitaire en ondersteunende ruimten
Entree Ontmoetingsruimte/ kantine met bar	Sporthal Gymzaal Toeschouwersruimte Wedstrijdleiding Scheidsrechter-/ docenten-ruimte Beheerdersruimte EHBO-ruimte	Keuken Toestellenberging Kleed- en doucheruimte Opslag (MIVA) toiletten Werkkast Technische ruimte

In [bijlage 2](#) is de ruimtebehoefte voor het sportcluster uitgewerkt. Dit resulteert in een sportaccommodatie van 2.520 m² fno / **3.110 m² bvo**.

3.2.4 Aanvullende accommodatiewensen

De beoogde gebruikers hebben aanvullend op het basisprogramma voor het cultuur- en het sportcluster de volgende aanvullende accommodatiewensen geuit:

- Turnhal met zaaldeel van 25x30x6 m. met een vaste turnopstelling voorzien van vloer voor vrije oefening, een valkuil en een zaaldeel van 30x30x10 m. met twee tapijten voor ritmische gymnastiek. Door het zaaldeel voor ritmische gymnastiek te voorzien van een scheidingswand ontstaan twee zaaldelen (15x30 m.) voor het bewegingsonderwijs. Tevens zijn vier kleedruimte, scheidsrechtersruimte en toestellenbergingen voorzien. Het totale oppervlak van de turnhal bedraagt indicatief **2.560 m² bvo**. Bij dit oppervlak wordt uitgegaan dat de turnhal onderdeel wordt van het sportcluster;

- Dojo voor budosporten van 14x14 m. met een vaste tatami, twee kleedruimten, indicatie aanvullend zaaloppervlak **330 m² bvo**. Bij dit oppervlak wordt uitgegaan dat de dojo onderdeel wordt van het sportcluster;
- Danszaal van 95 m² voor ballet-, dans- en linedance activiteiten, Het totaal oppervlak van de danszaal bedraagt **140 m² bvo**. Bij dit oppervlak wordt uitgegaan dat de danszaal onderdeel wordt van het cultuurcluster.

3.3 Beheer en exploitatie

In paragraaf 2.2.3 zijn de algemene gemeentelijke uitgangspunten gedefinieerd voor beheer en exploitatie van maatschappelijke gebouwen. Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar is van het gebouw en niet verantwoordelijk voor beheer en exploitatie ervan.

3.3.1 Introductie beheervormen

Landelijk veel voorkomende vormen voor beheer en exploitatie van maatschappelijke gebouwen zijn:

- Een gemeentelijke B.V. (zoals de Recreatie en Cultuur Holding B.V. in Papendrecht);
- Stichtingen:
 - Met een onafhankelijk bestuur;
 - Met een bestuur dat gelieerd is aan de belangrijkste gebruikersgroepen.
- Een marktpartij, variërend van ondernemers met een lokaal/ regionale achtergrond tot landelijk opererende exploitatiemaatschappijen.

Als de gemeente optreedt als eigenaar van het gebouw, dan volgt daar uit dat de gemeente ook verantwoordelijk is voor het eigenaar beheer: beheertaken die voortvloeien uit eigendom van accommodaties (groot onderhoud, eigenaarsdeel belastingen en verzekeringen, etc.). Het gebruiker beheer moet belegd worden bij een externe partij. Onder gebruiker beheer moet onder andere verstaan worden:

- Ingebruikgeving aan de verschillende gebruikers;
- Inzet van medewerkers;
- Verzorgen van de administratie en financiële verantwoording;
- Onderhouden en schoonhouden van de accommodatie;
- Voldoen aan wet- en regelgeving;

3.3.2 Specificering uitgangspunten

In de sessies met de beoogde gebruikers zijn de algemene uitgangspunten verkend en uitgewerkt tot meer specifieke uitgangspunten voor het beheer en de exploitatie.

Rol Recreatie en Cultuur Holding B.V.

Met de verantwoordelijkheid die de Recreatie en Cultuur Holding B.V. heeft in het beheer en de exploitatie van het Sportcentrum en Theater De Willem is het een mogelijkheid dat deze organisatie ook een rol krijgt in het beheer en de exploitatie van de multifunctionele accommodaties. Hieraan zijn de volgende voordelen verbonden:

- Er wordt gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van een lokale organisatie;
- De gebruikers van het gebouw worden ontzorgd;
- De Recreatie en Cultuur Holding B.V. kan door schaalvergroting efficiënter opereren.

In de sessies met gebruikers en vertegenwoordiging van de Recreatie en Cultuur Holding B.V. is draagvlak gebleken om deze invulling van beheer en exploitatie van het gebouw verder uit te werken.

Rol gebruikers

Eindverantwoordelijkheid voor beheer en exploitatie bij de Recreatie en Cultuur Holding B.V. betekent niet dat er geen enkele verantwoordelijkheid resteert bij de diverse gebruikers. Door afspraken te maken over bijvoorbeeld sleutelbeheer (zelf toegang verschaffen en afsluiten van de accommodatie) en het schoon achterlaten na gebruik van ruimten ontstaan betrokken gebruikers en wordt een bijdrage geleverd aan efficiënt beheer van het gebouw.

De mogelijkheden om een bijdrage te leveren verschillen per gebruiker en type gebruik. Daarom is maatwerk nodig in de afspraken tussen de Recreatie en Cultuur Holding B.V. en de betrokken gebruikers. In dit maatwerk moet betrokken worden het (financieel) voordeel dat voor gebruikers verbonden is aan het leveren van een bijdrage, bijvoorbeeld door middel van een korting op het huurtarief (met als uitgangspunt: creëren van een 'win-win' situatie).

Horeca

De horeca/ ontmoetingsruimte van het gebouw vervult op verschillende manieren een belangrijke rol voor de gebruikers:

- Sociaal: als plek waar leden en bezoekers verblijven/ samenkomen om elkaar te ontmoeten en na te praten over de activiteiten die ze hebben ondernomen (de 'derde' helft);
- Identiteit: een plek waar het verenigingsgevoel ontwikkeld en bestendigd wordt; belangrijk om de vereniging als organisatie vitaal te houden;
- Financieel: een plek waar inkomsten worden gegeneerd, belangrijk om de vereniging financieel gezond te houden.

Uit de sessies is gebleken dat meerdere gebruikers bereid zijn om, onder de eindverantwoordelijkheid van de Recreatie en Cultuur Holding B.V. en op basis van nadere afspraken, gedeeltelijk invulling te geven aan het beheer van de horeca/ ontmoetingsruimte. Als dit resulteert in (gedeeltelijke) vrijwilligersinzet ten behoeve van de horeca-exploitatie, dan draagt dit bij aan een efficiënt beheer van het gebouw en aan het schappelijk houden van de tarieven van consumpties.

Betaalbaarheid en tarieven

In paragraaf 2.1 is vastgesteld dat uit het gemeentelijk vastgoedbeleid blijkt dat de gemeente rekent met kostendekkende huren aan de gebruikers/beherende instellingen van maatschappelijk vastgoed. Tegelijkertijd is ook hier maatwerk van belang om ervoor te zorgen dat het gebruik van maatschappelijk vastgoed betaalbaar is voor de inwoners van Papendrecht. In het kader van kostendekkende, geharmoniseerde en betaalbare tarieven is het voorstel om de uitgangspunten als volgt te specificeren:

- De gemeente (vastgoed) belast een kostendekkende huur door aan de Recreatie en Cultuur Holding B.V. Dit zal resulteren in een negatief exploitatiesaldo dat door de gemeente (cultuur en sport) zal moeten worden gecompenseerd met een vergoeding/ subsidie.
- Vanuit het oogpunt van harmonisatie en eenduidigheid gelden voor het Sportcluster (sporthal en gymzaal) de tarieven die ook in het Sportcentrum gelden.
- Voor het cultuurcluster moeten nieuwe tarieven worden vastgesteld. Optie is om de tarieven te berekenen naar rato van een gymzaal. Daarbij is het wel van belang om voor

de verschillende gebruikers in beeld te brengen wat daarvan de financiële consequenties zijn. Idealiter wijkt de nieuwe huur niet noemenswaardig af van de huidige huur/ accommodatiekosten.

- Voor de horeca kan onderscheid worden gemaakt tussen de huidige marktconforme tarieven die bijvoorbeeld voor de bezoekers van theater De Willem gelden en de maatschappelijke tarieven die voor sportverenigingen en culturele instellingen gelden. Het precieze niveau van de prijsstelling van consumpties moet nader onderzocht worden en kan gekoppeld worden aan de inzet van vrijwilligers door gebruikers van het gebouw.

4. Combinatiekansen

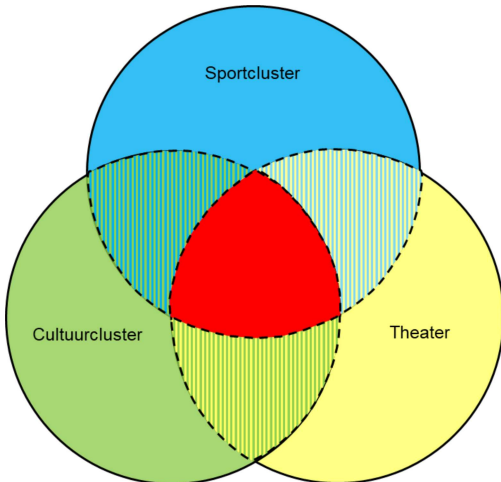
In dit hoofdstuk zijn de combinatiekansen van de verschillende clusters geïnventariseerd. De maatschappelijke meerwaarde van de combinatiemogelijkheden van het theater, het sportcluster en het cultuurcluster zijn in kaart gebracht op drie aspecten: gebouw, gebruik en exploitatie.

4.1 Kansen in gebouw

De drie afzonderlijke gebouwclusters resulteren in een totaal ruimteprogramma van bijna 5.900 m² bvo:

- Cultuurcluster: 1.850 m² bvo;
- Standalone maken theater: 930 m² bvo;
- Sportcluster: 3.100 m² bvo.

Vanuit deze ruimteprogramma's is geïnventariseerd welke synergiekansen er zijn in het combineren van voorzieningen. In onderstaande figuur is schematisch weergegeven dat in bepaalde ruimtesoorten, functies of voorzieningen overlappend kunnen zijn waardoor ruimten mogelijk gedeeld of gecombineerd kunnen worden.



Figuur 5: Kansen in gezamenlijk ruimtegebruik

4.1.1 Multifunctionele accommodaties

Cultuurcluster

Met het realiseren van het cultuurcluster wordt een belangrijke stap gezet in efficiënt gebruik maken van het gemeentelijk vastgoed en het creëren van combinatiekansen. Het gezamenlijke gebouw biedt vervangende huisvesting voor gebruikers van de volgende gebouwen in Papendrecht:

➤ Muziekgebouw Excelsior en ToBe	Rembrandtlaan 206	710 m ² ;
➤ Cursusgebouw VU	Vondellaan 158	415 m ² ;
➤ Gebouw seniorenbond/ PCPD	Goudenregenstraat 10	180 m ² ;
➤ Wijkgebouw De Kooyker	P. Zeemanlaan 37a	156 m ² ;
➤ Denksportcentrum	Van der Palmstraat 12	680 m ² ;
➤ Danszaal 2Move & Wasko	P.J. Troelstraat 100	142m ² ;
➤ Danszalen Bounce	Schoorweg 6	450 m ² ;
➤ Radio en TV	Schoorweg 6a	250 m ² .

De realisatie van het cultuurcluster betekent dus dat er zeven gebouwen van in totaal 2.983 m² bvo onttrokken worden en 1.850 m² bvo wordt teruggebouwd. Dit levert een efficiency van 38% op. De gebruikers hebben in de nieuwe accommodatie geen eigen ruimten meer, maar maken gezamenlijk gebruik van de ontmoetings- en activiteitenruimten. Met het in stand houden van de bestaande accommodaties is een structurele jaarlast van € 307.000 gemoeid.

Sportcluster

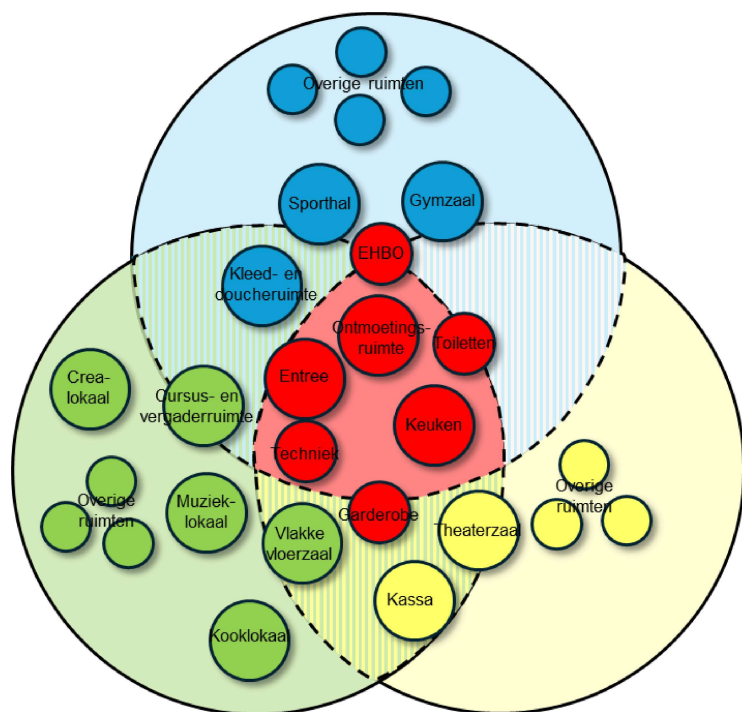
Door de sportaccommodatie voor het Willem de Zwijgercollege geschikt te maken voor medegebruik door sportverenigingen, wordt een efficiencyslag gemaakt. Het sportcluster biedt vervangende en aanvullende ruimte voor de gebruikers van de volgende sportaccommodaties in Papendrecht:

➤ Gymzalen Willem de Zwijgercollege	Van der Palmstraat 2	1.950 m ² ;
➤ Gymzaal De Olympyaan	Jacob Catslaan 1	400 m ² ;
➤ Gymzaal De Kooy	P. Zeemanlaan 39	485 m ² ;
➤ Kantine Handbalvereniging DES	van der Palmstraat 10 A	150 m ² .

De realisatie van het sportcluster betekent dus dat er vier gebouwen van in totaal 2.985 m² bvo onttrokken wordt en 3.100 m² bvo wordt teruggebouwd. De beperkte toename van het aantal vierkante meters wordt veroorzaakt door de grotere afmeting van de sportruimten, volgend uit de actuele eisen van NOC*NSF en KVLO en de bredere functionaliteit (zoals tribune, sportkantine).

4.1.2 Combinatiekansen in het gebouw

Naast de in voorgaande paragraaf, omschreven synergie door het realiseren van multifunctionele gebouwen, is gekeken welke combinatiekansen er vanuit de drie afzonderlijke ruimtprogramma's (cultuurcluster, sportcluster en theater) zijn. In onderstaande figuur is schematisch weergegeven welke type ruimten geschikt kunnen zijn voor combinatie en dus gezamenlijk gebruik.



Figuur 6: Inventarisatie gezamenlijk gebruik

Uit de inventarisatie blijkt dat een groot aantal ruimten geschikt zijn voor medegebruik. De ruimten hebben een specifieke functie maar kunnen op verschillende momenten in de week door verschillen gebruikers gebruikt worden. De efficiency in deze ruimte zit in het gezamenlijk gebruik van de ruimte: niet iedere gebruiker heeft een eigen activiteitenruimte. Door gezamenlijk gebruik te maken van de ruimte wordt een besparing gerealiseerd. Kansen voor de gebruikers van de ruimte zitten in kruisbestuiving met andere gebruikers en financieel: er wordt betaald voor de ruimte op de momenten dat deze gebruikt wordt in plaats van het jaarrond huren van een ruimte. Een aantal combinatiekansen wordt nader uitgelicht. Deze ruimten komen voor in de drie bouwprogramma's.

Centrale hal met entree

Een gedeelde centrale hal met entree biedt voordelen voor een divers gebruik en bevordert een gastvrije sfeer. Deze ruimte kan verschillende functies combineren, zoals een ontvangstgebied, een wachtruimte en een plek voor informele ontmoetingen, wat zorgt voor een efficiënte benutting van de ruimte.

Ook kan de hal, samen met een ontmoetingsruimte worden ingezet voor uiteenlopende activiteiten, zoals een kleine tentoonstelling, evenement of kaartverkoop. Dit draagt bij aan de veelzijdigheid van de locatie. Het gezamenlijk gebruik van de hal is bovendien financieel voordelig, omdat de kosten voor onderhoud en inrichting gedeeld kunnen worden en op deze manier één centrale hal gebouwd hoeft te worden. Kortom een centrale hal met entree, die door meerdere partijen wordt benut, biedt de mogelijkheid om een multifunctionele en inspirerende ruimte te creëren die zowel praktisch als verbindend is.



Figuur 7: Centrale ontmoetings- en horecaruimte (links 't Mozaïek in Wijchen, rechts, DOK Delft)

Ontmoetingsruimte met bar en keuken

Het gezamenlijk gebruik van een ontmoetingsruimte met bar en keuken geeft veel mogelijkheden die zowel de gebruikers als de beheerder ten goede komen. Door de ruimte te delen, kunnen de gebruikers profiteren van een veelzijdige omgeving, ideaal voor uiteenlopende activiteiten zoals een kopje koffie, gezellige samenkomst voor of na een activiteit en sociale bijeenkomsten. Het is belangrijk bij de vormgeving en inrichting van de ruimte aandacht te hebben voor de verschillende identiteiten van de gebruikers (theaterbezoeker, verenigingsleden en/ of bezoekers van een cursus of activiteit).

De aanwezigheid van een bar en keuken biedt extra voordelen. Zo kunnen gebruikers culinaire evenementen plannen of gewoon genieten van een informele borrel na een bijeenkomst. Dit bevordert een levendige sfeer waarin mensen samenkomen, ideeën delen en nieuwe contacten leggen.

Daarnaast biedt de gedeelde ontmoetingsruimte de mogelijkheid om kosten en middelen te bundelen, zoals gezamenlijke inkoop voor de bar, efficiënte inzet van personeel of onderhoud van de keuken. Dit kan de kosten voor individuele gebruikers verlagen en tegelijkertijd de kwaliteit van de aangeboden diensten verbeteren.

Kortom, het gezamenlijk gebruik van een ontmoetingsruimte met bar en keuken bevordert sociale verbindingen en biedt economische voordelen, waardoor het een aantrekkelijke optie is voor zowel de gebruikers als de exploitant.

Cursus- en vergaderruimten

Het gezamenlijk gebruik van cursus- en vergaderruimten biedt kansen voor verenigingen en organisaties die hun ruimtebehoefte efficiënt willen gebruiken.

Cursus- en vergaderruimten zijn doorgaans niet de hele week bezet, waardoor ze niet optimaal benut worden. Door ruimtes te delen, kunnen ze effectiever worden ingezet, wat zorgt voor een optimaal gebruik van de beschikbare capaciteit. Dit is niet alleen financieel voordelig, maar bevordert ook duurzaam gebruik van ruimte, een steeds belangrijker aspect binnen maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Door cursus- en vergaderruimten te delen, kunnen organisaties profiteren van kostenbesparing, efficiënter gebruik van ruimte en grotere flexibiliteit.



Figuur 8: Cursus- en activiteitenruimten (links DOK Delft, rechts Rozet Arnhem)

Facilitaire ruimten en verkeersruimte

Ieder gebouw heeft facilitaire ruimte en verkeersruimte nodig om te functioneren. In geval van gezamenlijke huisvesting in één gebouw kunnen deze ruimten (in sommige gevallen) gedeeld worden. Dit geldt ook voor de technische ruimten voor bijvoorbeeld de verwarming en klimaatbeheersing van een gezamenlijk gebouw.

4.2 Kansen in gebruik

De meerwaarde van gezamenlijk gebruik van een gebouw en ruimte uit zich in inhoudelijke samenwerking en kruisbestuiving tussen verschillende functies tussen bijvoorbeeld theater, dans en creatieve activiteiten. De diversiteit aan functies zorgt ervoor dat de MFA de hele dag door in gebruik is, wat zorgt voor reuring en levendigheid.

4.2.1 Cultuurcluster

Ontmoetingsruimte met bar en keuken

De ontmoetingsruimte, inclusief bar en keuken, kan zowel individueel door de clusters als gezamenlijk worden gebruikt. Het is daarom belangrijk om flexibiliteit in het gebruik van deze ruimte(n) te waarborgen.

Door de keuken centraal in de ontmoetingsruimte te positioneren, wordt het mogelijk om deze zowel gezamenlijk als afzonderlijk te benutten. De nabijheid van de verschillende clusters creëert bovendien mogelijkheden voor laagdrempelig contact en ontmoeting tussen de gebruikers.

Theaterzaal

De theaterzaal biedt niet alleen ruimte voor toneelvoorstellingen, maar kan ook door Excelsior gebruikt worden voor bijvoorbeeld koorzang en optredens. De akoestiek en professionele voorzieningen van een theater kunnen zorgen voor een optimale muziekbeleving. Hierdoor kunnen repetities en concerten van Excelsior naar een hoger niveau getild worden.

Daarnaast kan het delen van de theaterzaal zorgen voor kruisbestuiving tussen theater en muziek. Dit kan leiden tot gezamenlijke projecten zoals muziektheaterproducties.

Vlakke vloerzaal

De vlakke vloerzaal biedt een veelzijdige ruimte die door diverse verenigingen gebruikt kan worden. Zo is deze ruimte onder andere geschikt voor muziek-, denksport- en dansverenigingen. De flexibele indeling van de zaal zorgt ervoor dat de ruimte snel en eenvoudig is aan te passen aan de behoeften van de diverse gebruikers.



Figuur 9: Multifunctionele vlakke vloerzaal (links 't Mozaïek in Wijchen, rechts Sport- en cultuur Vianen)

Activiteitenruimte/creatief

Een creatieve activiteitenruimte biedt voor zowel de Volksuniversiteit Papendrecht als seniorenbond De Ertepeller veel mogelijkheden. De veelzijdigheid van de ruimte zorgt ervoor dat in de ruimte een zeer divers aanbod van activiteiten kan plaatsvinden. Denk aan workshops, cursussen en hobbyclubs.

4.2.2 Sportcluster

Sportkantine met bar en keuken

De ontmoetingsruimte/ sportkantine, inclusief bar en keuken wordt door de gebruikers van het sportcluster gebruikt. De kantine kan een passende sfeer/ uitstraling krijgen waar de sporters voor en na trainingen en wedstrijden kunnen samenkomen.

Sportruimte

Sportruimten zijn bij uitstek ruimten waar de meerwaarde van het gezamenlijk huisvesten van gebruikers naar voren komt. Door de (wettelijk verplichte) zaalcapaciteit voor het bewegingsonderwijs voor het Willem de Zwijgercollege te realiseren in de vorm van een sporthal (in plaats van afzonderlijke gymzalen), ontstaat een sportruimte die ook door sportverenigingen voor trainingen en wedstrijden gebruikt kan worden. Dit zorgt voor een optimale bezetting van de beschikbare zaalcapaciteit.

4.2.3 Bezetting

In bijlage 3 is de bezetting in het gebruikrooster voor zowel het cultuurcluster als sportcluster opgenomen.

Cultuurcluster

In het rooster is te zien dat het cultuurcluster op de middagen en avonden vrij goed bezet is. Met name ruimtes die door de denksport gebruikt kunnen worden. Hierdoor wordt geadviseerd om ten opzichte van de voorgestelde configuratie in het Accommodatiebeleid een extra ruimte op te nemen van 120 m², speciaal voor de denksportverenigingen. Hierdoor kunnen de huidige activiteiten van de beoogde gebruikers optimaal gefaciliteerd worden.

Sportcluster

Het gebruiksrooster van het sportcluster laat zien dat de bezetting van de sporthal en gymzaal hoog zijn. De zalen worden overdag volledig door het Willem de Zwijgercollege en voor het bewegingsonderwijs gebruikt. Er is geen ruimte om ook de gymbehoefte van de drie PO-scholen in het Van der Palmgebied onder te brengen.

Ook in de namiddag en avond is de verwachte bezetting goed en laat zelfs op bijna alle avonden knelpunten in gebruik zien. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de wens van verenigingen om alle trainingen en wedstrijden in dezelfde accommodatie te roosteren. Dit draagt bij aan het verenigingsgevoel. Naast het sportcluster in het Van der Palmgebied, wordt ook voor CSG De Lage Waard nieuwe sportruimte gerealiseerd in de vorm van twee sporthallen (6 zaaldelen) en een gymzaal. Deze zaalcapaciteit is gedurende schooltijden volledige in gebruik door CSG De Lage Waard en basisscholen uit de omliggende wijk, maar biedt kansen voor medegebruik in de avond en in het weekend. Het geschikt maken van deze accommodatie voor medegebruik door sportverenigingen biedt kansen om beter in te spelen op de totale capaciteitsbehoefte en om verenigingen meer te concentreren in één accommodatie.

Om tot een optimale verdeling van het vereiste gebruik door Papendrechtse scholen en het gewenste gebruik van verenigingen over de beschikbare accommodaties te komen is het wenselijk om een integraal overzicht van de capaciteitsbehoefte en gebruik op te stellen.

4.3 Kansen in beheer en exploitatie

Het beheren en exploiteren van een multifunctioneel gebouw met verschillende gebruikers biedt diverse mogelijkheden, maar vereist ook duidelijke afspraken en een zorgvuldige coördinatie. In tabel 5 is een overzicht opgenomen van de verschillende aspecten van beheer en exploitatie. Voor elk van deze onderdelen kan onderzocht worden waar de kansen liggen voor gezamenlijk beheer en exploitatie.

Vanuit een eerste verkenning naar de combinatie van het Cultuurcluster, het theater en het Sportcluster zijn dit de volgende kansen:

- Gezamenlijk onderhoud, instandhouding van het gebouw en gezamenlijke organisatie van het dagelijks beheer door bijvoorbeeld het inzetten van een beheerder/conciërge;

- Een gezamenlijke facilitaire organisatie die verantwoordelijk is voor taken zoals schoonmaak, inkoop, receptie en IT-ondersteuning. Door deze functies te bundelen, kan mogelijk worden bespaard op (personele) kosten;
- Een centraal systeem voor het verhuren van ruimtes die geschikt zijn voor gedeeld en gezamenlijk gebruik;
- Gezamenlijke programmering en organisatie van activiteiten in het gebouw, zoals lezingen, cursussen en themabijeenkomsten of -voorstellingen;
- Over het algemeen kan worden gesteld dat de kosten voor beheer- en exploitatie van één gezamenlijk gebouw lager zijn dan die van drie aparte gebouwen, doordat er minder vierkante meters zijn om te onderhouden, te verwarmen en in stand te houden.

Tabel 5. Componenten beheer en exploitatie

Componenten	Werkzaamheden
Instandhouding / onderhoud	Dagelijks onderhoud
	Contract onderhoud
	Planmatig onderhoud
	Vervangingen
Financieel en administratief beheer	Debiteuren en crediteuren administratie vaste verhuur
	Debiteuren en crediteuren administratie incidentele verhuur
Bevorderen verhuur	Vaste verhuur
	Incidentele verhuur
Beheer klantgegevens en contracten	Vaste huurcontracten
	Incidentele huurcontracten
Dagelijks beheer	Beveiliging
	Schoonmaak/afval
	Receptie
	Documentmanagement en ICT
Inhoudelijke programmering	Horeca/catering
	Programmering van de activiteiten

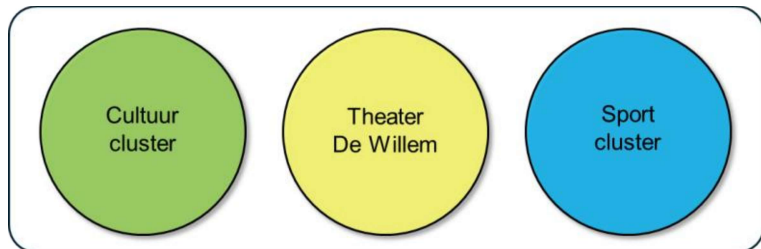
5. Scenario's voor de MFA's

In hoofdstuk 3 is op basis van de accommodatiewensen van de beoogde gebruikers van de maatschappelijke gebouwen in het Van der Palmgebied in beeld gebracht wat de indicatieve omvang en gebruik van de drie gebouwen is. Vervolgens is gekeken welke kansen er zijn in het combineren van voorzieningen in één (of meerdere) gebouw(en). Hieruit volgen drie scenario's:

- Scenario 1: realiseren van drie afzonderlijke gebouwen: Cultuurcluster, Foyer theater De Willem en Sportcluster;
- Scenario 2: realiseren van twee gebouwen: een MFA Cultuur (inclusief foyer Theater De Willem) en Sportcluster;
- Scenario 3: realiseren van één gezamenlijke MFA voor Cultuur en Sport.

5.1 Scenario 1: Afzonderlijke gebouwen

Bij scenario 1 worden drie losstaande gebouwen gerealiseerd: het cultuurcluster, het sportcluster en het Theater De Willem krijgt een nieuwe entree en foyer.



Figuur 10. Scenario 1: Stand alone gebouwen

Het totale programma van de drie afzonderlijke gebouwen is in tabel 6 in beeld gebracht en bedraagt bijna **5.900 m² bvo**. In beide clusters wordt een stap in efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik gemaakt. Meerdere gebruikers maken gebruik van de gebouwen, waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd door een centrale, gezamenlijke ontmoetingsruimte binnen de contouren van de gebouwen.

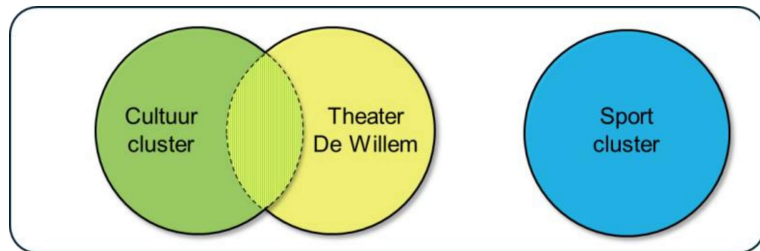
Tabel 6: Ruimteprogramma scenario 1: Afzonderlijke gebouwen

Scenario 1	Cultuur-cluster	Theater De Willem	Sport-cluster	Totaal
Entreegebied	86	111	47	244
Horeca/ ontmoetingsruimte	235	605	160	1.000
Zaal- en activiteitenruimten	710	0	0	710
Wedstrijdruimte	0	0	1.937	1.937
Kleedruimten	0	0	358	358
Overige ruimte	244	0	26	270
Totaal m² fno	1.275	716	2.528	4.519
Bvo/fno factor	1,45	1,30	1,23	1,30
Totaal m² bvo	1.850	930	3.110	5.900

Het nadeel van dit scenario is dat er geen ruimten gedeeld kunnen worden door de gebruikers van de verschillende gebouwen en de ruimten in elk gebouw gerealiseerd moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan drie aparte entrees, beheerdersruimtes, ontmoetings-/horecaruimten en sanitaire ruimten.

5.2 Scenario 2: MFA Cultuur en Sportcluster

Bij scenario 2 wordt het cultuurcluster gecombineerd met theater De Willem. Hierdoor ontstaat een sterke accommodatie (MFA Cultuur) gericht op cultuur, muziek en sociaal-culturele activiteiten. De gezamenlijke ontmoetingsruimte draagt bij aan kruisbestuiving, ontmoeting en interactie tussen de doelgroepen.



Figuur 11. Scenario 2: MFA Cultuur en Sportcluster

In de MFA Cultuur delen het theater en het cultuurcluster een gezamenlijke entree, garderobe, ontmoetingsruimte en ondersteunende ruimten. Het sportcluster wordt als separaat gebouw gerealiseerd gekoppeld aan het Willem de Zwijgercollege.

Tabel 7: Ruimteprogramma scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster

Scenario 2	MFA Cultuur	Sportcluster	Totaal
Entreegebied	178	47	225
Horeca/ ontmoetingsruimte	675	160	835
Zaal- en activiteitenruimten	710	0	710
Wedstrijdruimte	0	1.937	1.937
Kleedruimten	0	358	358
Overige ruimte	244	26	270
Totaal m² fno	1.807	2.528	4.335
Bvo/fno factor	1,45	1,23	1,30
Totaal m² bvo	2.530	3.110	5.640

Door het combineren van het theater en het cultuurcluster wordt een ruimtebesparing van **250 m² bvo** (4%) gerealiseerd (ten opzichte van scenario 1). De meeste efficiency zit in het entreegebied en de ontmoetingsruimte, hier wordt een besparing van **15%** gerealiseerd.

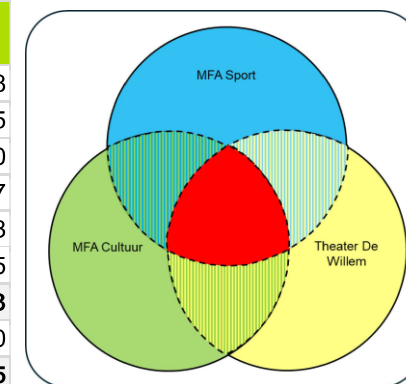
5.3 Scenario 3: Gezamenlijke MFA

In het derde scenario worden alle functies gecombineerd in één gebouw: een integraal cluster. Het gebouw heeft een centrale entree met garderobe en een ontmoetingsruimte/horeca waar alle gebruikers samenkomen. Ook de facilitaire en ondersteunende ruimten worden gedeeld in het gebouw. De sociaal-culturele verenigingen maken gezamenlijk gebruik van de grote zaal en activiteitenruimten, de sportverenigingen gebruiken de sporthal en gymzaal voor sportieve activiteiten.

Het gezamenlijke ruimteprogramma voor cultuur en sport resulteert in een gebouw van ruim **5.500 m² bvo**. Ten opzichte van scenario 1 levert dit een ruimtebesparing van bijna **375 m² bvo** (6,3%) op. Ook hierbij wordt de meeste efficiency bereikt in het entreegebied en de ontmoetingsruimte. Hier wordt een besparing van **20%** gerealiseerd.

Tabel 8: Ruimteprogramma scenario 3: gezamenlijke MFA

Scenario 3	MFA Cultuur en Sport
Entreegebied	208
Horeca/ ontmoetingsruimte	785
Zaal- en activiteitenruimten	710
Wedstrijdruimte	1.937
Kleedruimten	358
Overige ruimte	245
Totaal m² fno	4.243
Bvo/fno factor	1,30
Totaal m² bvo	5.515



Gecombineerde huisvesting van de functies in nieuwbouw biedt de volgende kansen voor meerwaarde in het gebouw:

- Efficiënter gebruik van ruimten in het gebouw doordat deze in medegebruik kunnen worden gegeven op het moment dat de hoofdgebruiker deze ruimte niet nodig heeft. Denk hierbij aan ruimten als muziekl lokalen, de theaterzaal, vergaderruimten en sporthal;
- Gezamenlijk gebruik maken van algemene ruimten zoals de entree, foyer en vergaderruimten;
- Een gezamenlijk gebouw biedt de mogelijkheid om facilitaire ruimtes te delen, zoals EHBO/ kolfruimte, stilleruimte en horeca/ ontmoetingsruimte;
- Een gezamenlijk gebouw biedt de mogelijkheid om technische ruimten te combineren, zoals serverruimte en installatieruimte.

6. Financiële uitwerking scenario's

In dit hoofdstuk zijn de financiële consequenties in globale investeringskosten en jaarlastberekening van de scenario's in beeld gebracht. De uitwerking van de scenario's bevindt zich in de onderzoeksfase, de gepresenteerde kosten (zowel investering als jaarlast) moeten daarom met een bandbreedte van 10% worden gezien.

6.1 Globale investeringskosten

In tabel 9 zijn per scenario de investeringskosten weergegeven. In [bijlage 4](#) zijn de investeringskosten nader gespecificeerd. Met het oog op de onderzoeksfase waarin de planvorming zich bevindt zijn de investeringskosten afgerond op 10.000-tallen. De globale investeringskosten per scenario zijn:

Tabel 9: Globale investeringskosten per scenario

Investeringskosten	Scenario 1: afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: één MFA
Cultuurcluster	€ 7.690.000	€ 10.080.000	€ 20.170.000
Theater De Willem	€ 4.030.000		
Sportcluster	€ 11.870.000		
Investering excl. Btw	€ 23.590.000	€ 21.950.000	€ 20.170.000
Investering incl. btw	€ 28.540.000	€ 26.550.000	€ 24.410.000

	Scenario 1: afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: één MFA
Bouwkosten	€ 16.520.000	€ 15.670.000	€ 14.730.000
Bijkomende kosten	€ 7.070.000	€ 6.280.000	€ 5.440.000
Investeringskosten excl. btw	€ 23.590.000	€ 21.950.000	€ 20.170.000
Investeringskosten incl. btw	€ 28.540.000	€ 26.550.000	€ 24.410.000
Bouwkosten excl. btw / m ²	€ 2.806	€ 2.779	€ 2.671
Investering incl. btw / m ²	€ 4.848	€ 4.709	€ 4.426

Logischerwijs resulteert het scenario waarin minder m² gerealiseerd worden door het combineren en delen van voorzieningen (scenario 2 en 3) in lagere investeringskosten. Bijkomend effect in de investeringskosten bij het realiseren van gecombineerde accommodaties is dat installaties en gevels 'gedeeld' kunnen worden. Dit draagt ook bij aan een efficiënter gebouw en lagere bouwkosten.

In het Vastgoed- en accommodatiebeleid is een indicatieve investering in het Cultuurcluster van € 6.850.000 exclusief btw (prijsspeil januari 2023). De in dit onderzoek gepresenteerde kosten komen hoger uit als gevolg van het verschil in prijspeil en het meenemen van de inrichtingskosten.

Bij alle scenario's dient te worden opgemerkt dat in het project VO-scholen rekening is gehouden met een investering van € 7.600.000 exclusief btw in het Sportcluster. In dit haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met aanvullende ruimte in het kader van medegebruik door sportverenigingen (o.a. tribune, sportkantine en extra bergingsruimte) en inrichtingskosten. De in dit onderzoek gepresenteerde kosten voor het Sportcluster zijn daardoor hoger dan voorzien in het project VO-scholen.

Uitgangspunten investeringskostenraming

Bij het opstellen van de investeringskostenramingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle gepresenteerde kosten hebben prijspeil 2024. Omdat niet bekend is op welke termijn de scenario's uitgevoerd worden, is geen rekening gehouden met prijsstijgingen. De afgelopen periode is de prijsontwikkeling grillig geweest en laat zich daardoor lastig voorspellen. Gemiddeld genomen moet rekening worden gehouden met een bouwkostenontwikkeling van 3,5% per jaar.
- Het verschil tussen de bouwkosten en investeringskosten zijn de bijkomende kosten. Er is rekening gehouden met volgende bijkomende kosten:
 - Projectpost onvoorzien: 10%;
 - Honoraria en projectbegeleiding (extern);
 - Aansluitkosten;
 - Legeskosten;
 - Vaste en losse inrichting.

De ramingen zijn exclusief:

- Interne projectbegeleidingskosten van de gemeente;
- Grondkosten en kosten voor het bouwrijp maken van het terrein;
- Sloopkosten van bestaande accommodaties, inclusief eventuele kosten voor asbestsanering;
- Specifieke locatie gebonden aspecten, zoals planschade, bodemverontreiniging en archeologie, omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water ten gevolge van watertoets, explosieven, etc.;
- Kosten voor infrastructurele werkzaamheden, parkeervoorzieningen en terreininrichting openbare ruimte;
- Historische kosten tot en met deze haalbaarheidsstudie.

6.2 Indicatie gebouwgebonden jaarlasten

De gebouwgebonden jaarlasten die samenhangen met de ontwikkeling van de MFA's zijn opgebouwd uit vier onderdelen: de kapitaallasten, de onderhoudskosten, belastingen en verzekeringen en de energielasten. In bijlage 5 zijn de gebouwgebonden jaarlast per scenario nader gespecificeerd. De geraamde bedragen per scenario's zijn in navolgende tabel weergegeven. Per onderdeel wordt dit kort toegelicht.

In het Vastgoed- en accommodatiebeleid is in beeld gebracht wat het betekent als de huidige situatie waarbij de verouderde gebouwen in stand moeten worden gehouden. Hieruit volgt dat rekening moet worden gehouden met een structurele jaarlast van € 307.000 (= € 371.000 inclusief btw). Deze lasten komen bij de realisatie van het cultuurcluster te vervallen.

Tabel 10: Indicatie gebouwgebonden jaarlast per scenario

	Scenario 1: afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: één MFA
Cultuurcluster	€ 400.000	€ 529.000	€ 1.067.000
Theater De Willem	€ 208.000		
Sportcluster	€ 621.000		
Totaal jaarlasten incl. btw	€ 1.229.000	€ 1.150.000	€ 1.067.000

	Scenario 1: afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: één MFA
Kapitaallasten	€ 789.000	€ 734.000	€ 675.000
Onderhoudskosten	€ 366.000	€ 346.000	€ 326.000
Belasting en verzekering	€ 74.000	€ 70.000	€ 66.000
Energiekosten	PM	PM	PM
Gebouwgebonden jaarlast	€ 1.229.000	€ 1.150.000	€ 1.067.000
m² bvo	5.890	5.638	5.515
Kostendeckende huur/ m²	€ 209,-	€ 204	€ 193

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn afhankelijk van de investeringskosten, de afschrijvingstermijn en de rente. De kapitaallasten zijn gebaseerd op de investeringskosten inclusief BTW. Indien een deel van de BTW verrekenbaar blijkt, zal dit leiden tot (beperkt) lagere kapitaallasten. Op basis van het huidige gemeentelijke activabeleid is uitgegaan van een annuïtaire afschrijvingstermijn van 40 jaar. De gemeente Papendrecht hanteert op dit moment (2024) een rentepercentage van 0,5%. Kapitaallasten zijn annuïtair berekend en blijven daardoor gedurende de afschrijftermijn ieder jaar gelijk.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten bestaan uit het dagelijks onderhoud en de dotatie voor het groot onderhoud. Deze zijn afhankelijk van de grootte van de accommodatie. De volgende kengetallen zijn gehanteerd. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

- Dagelijks onderhoud = 0,4% van de som van de bouwkosten en losse inrichting;
- Groot onderhoud = 1,3% van de som van de bouwkosten en losse inrichting.

Energielasten

De energielasten zijn op dit moment nog lastig in te schatten. De hoogte van de kosten is afhankelijk van het te realiseren energie- en installatieconcept, het feitelijk gebruik van de accommodatie en de op dat moment geldende energietarieven. De energiekosten zijn daarom niet meegenomen in de jaarlastberekening.

6.2.1 Indicatie exploitatie en jaarlasten

De exploitatie van de MFA's bestaat uit baten en lasten. De baten zijn vooral afhankelijk van de tarieven die gebruikers moeten betalen voor het gebruik van ruimten in de MFA's en van de invulling van het horecaconcept (denk aan: assortiment en tarieven, inzet betaalde krachten en/of vrijwilligers). De lasten hebben, naast de eerder genoemde gebouw gebonden kosten, vooral betrekking op personeelskosten en in mindere mate op kostenposten als schoonmaak, administratie, marketing en kantoorkosten. De omvang van de personeelskosten wordt mede bepaald door de inzet van medewerkers van de Recreatie en Cultuur Holding in relatie tot de inzet van gebruikers (vrijwilligers) in het kader van zelfwerkzaamheid en sleutelbeheer. Het vraagt nadere uitwerking om deze baten en lasten te berekenen.

De jaarlasten die voor de gemeente verbonden zijn aan de MFA's hebben betrekking op:

- De gebouw gebonden kapitaallasten, onderhoudskosten, belastingen en verzekeringen en energiekosten.
- Het saldo van exploitatiebaten en -lasten zoals hiervoor beschreven.

Vanuit het gemeentelijke accommodatiebeleid is uitgangspunt dat de gemeente een kostprijsdekkende huur in rekening brengt aan de Recreatie en Cultuur Holding, als huurder/exploitant van de MFA's. Deze huur leidt tot een negatief exploitatiesaldo voor de holding. Ten behoeve van een sluitende begroting zal dit negatief saldo door de gemeente gecompenseerd moeten worden in de vorm van een exploitatiebijdrage/-vergoeding aan de holding.

6.2.2 BTW en SPUK

Met ingang van 2019 is het gelegenheid geven tot sportbeoefening onder een Btw-vrijstelling gebracht. Dit heeft financiële consequenties voor investeringen, beheer en exploitatie van sportaccommodaties. De Btw-vrijstelling is van toepassing als de ondernemer (lees: beheerder/exploitant) geen winst beoogd. Hiervan is sprake als de Recreatie en Cultuur Holding (eind)verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van de MFA's. Gevolg is dat de Btw op de investering niet gecompenseerd kan worden via het Btw-compensatiefonds en dat de holding geen Btw kan verrekenen op de baten en de lasten.

Ter compensatie kunnen gemeente gebruikmaken van de regeling Specifieke uitkering stimulering sport (SPUK Sport). De regeling subsidieert maximaal 18% van de investeringen in sportaccommodaties, inclusief btw. De regeling SPUK Sport loopt tot 2026. Over de voortzetting van SPUK Sport vanaf 2026 is nog geen definitief besluit genomen.

7. Samenvatting en advies

Deze rapportage vormt de weergave van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren van multifunctionele accommodaties in het Van der Palmgebied. Hierin is onderzocht welke meerwaarde het combineren van maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen in multifunctionele gebouwen kan hebben. In dit hoofdstuk worden beknopt de bevindingen uit de analyses weergegeven. De uitgewerkte scenario's worden in een overzichtelijke tabel samengevat waarmee een afweging tussen de scenario's kan worden gemaakt.

7.1 Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

In het Accommodatie- en Vastgoedbeleid van gemeente Papendrecht is gericht op het creëren van meer samenhang en samenwerking in het sociale domein, op preventie, bewegen en vitaliteit, op stimulering van ontmoeting en behoud van sociale samenhang. Om samenwerking te stimuleren én efficiënt om te gaan met ruimtegebruik en daarbij behorende kosten is multifunctionaliteit het uitgangspunt bij het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.

De herontwikkeling van het Van der Palmgebied biedt kansen voor het realiseren van deze beleidsdoelstellingen. Met de nieuwbouw voor het Willem de Zwijgercollege, als aanjager van de gebiedsontwikkeling, is gekeken welke gebouwen met maatschappelijk gebruik verouderd zijn en vernieuwd moeten worden. Er zijn drie gebouwontwikkelingen beoogd:

- Een cultuurcluster ter vervanging van een aantal verouderde en monofunctionele gebouwen (gebouwen Excelsior, Wijkvereniging en Denksportcentrum);
- Een sportcluster die initieel bestaat uit de vervangingsopgave van de gymzalen voor het Willem de Zwijgercollege. Ook hierbij wordt ingezet op multifunctionaliteit en verbreding van gebruik door sportverenigingen. Ook hierdoor kunnen verouderde gymzalen worden afgestoten (zoals De Olympiaan en De Kooy);
- Een entree en foyer voor Theater De Willem. Met de sloop van het schoolgebouw van het Willem de Zwijgercollege moeten voorzieningen getroffen worden om het theater 'standalone' te kunnen laten functioneren.

Combinatiekansen in gebouw

Een belangrijke eerste stap in het realiseren van meer samenhang in voorzieningen, efficiënt ruimtegebruik en het stimuleren van ontmoeting wordt bereikt door de beoogde multifunctionele accommodaties. Verouderde monofunctionele gebouwen worden vervangen door duurzame gebouwen, waarbij meerdere partijen gebruik maken van gezamenlijke en multifunctionele ruimten.

Aan de hand van de accommodatiewensen van de beoogde gebruikers van de drie accommodaties is een globaal ruimteprogramma opgesteld. De drie afzonderlijke gebouwclusters resulteren in een totaal ruimteprogramma van bijna **5.900 m² bvo**:

- Cultuurcluster: 1.850 m² bvo;
- Foyer Theater De Willem: 930 m² bvo;
- Sportcluster: 3.110 m² bvo.

Met name in de entree, de ontmoetingsruimte/ horeca en de ondersteunende facilitaire ruimten in het gebouw, liggen combinatiekansen. Een centrale entree met aangrenzende ontmoetingsruimte/ horeca zorgt voor een herkenbare en aantrekkelijke plek waar de diversiteit aan gebruikers elkaar kunnen ontmoeten. Belangrijk is hierbij aandacht te hebben voor herkenbaarheid en identiteit voor de verschillende gebruikersgroepen. Een theaterbezoeker vraagt een andere setting dan een sporter. Ondersteunende ruimten als toiletten, technische ruimten en verkeersruimte kunnen gedeeld worden.

De meeste meerwaarde is te verwachten in de combinatie van het cultuurcluster en het Theater. De vlakke vloerzaal in het cultuurcluster kan als kleine zaal gebruikt worden voor kleinschalige theaterproducties en de grote theaterzaal kan door bijvoorbeeld Muziekvereniging Excelsior gebruikt worden voor orkest, koorzang en uitvoeringen.

Combinatiekansen in gebruik

De meerwaarde van gezamenlijk gebruik van een gebouw en ruimte uit zich in inhoudelijke samenwerking en kruisbestuiving tussen verschillende functies tussen bijvoorbeeld theater, dans en creatieve activiteiten. De diversiteit aan functies zorgt ervoor dat de MFA Cultuur de hele dag door in gebruik is, wat zorgt voor reuring en levendigheid.

De aanwezigheid van een grote diversiteit aan ruimten maakt dat voor gebruikers een ruime keuze is en voor activiteiten een passende ruimte gezocht kan worden. Zo kan een sportvereniging een bestuursvergadering in een cursusruimte van het cultuurcluster organiseren of het theater een kleinschalige productie in de vlakke vloerzaal.

Combinatiekansen in beheer en exploitatie

Door het combineren van functies en gebouwen ontstaan kansen om beheer en exploitatie gezamenlijk en professioneel te organiseren. De kansen liggen op verschillende aspecten zoals het professionaliseren van beheer, door deze onder te brengen bij bijvoorbeeld de Recreatie en Cultuur Holding B.V., met waar wenselijk en mogelijk inzet van vrijwilligers om (personeels)kosten te drukken. Combinatiekansen zitten ook in onderhoud en gezamenlijke organisatie van het dagelijks beheer door bijvoorbeeld het inzetten van een beheerder/conciërge. Over het algemeen kan worden gesteld dat de kosten voor beheer- en exploitatie van één gezamenlijk gebouw lager zijn dan die van drie aparte gebouwen, doordat er minder vierkante meters zijn om te onderhouden, te verwarmen en in stand te houden.

7.2 Afwegingskader scenario's

Op basis van de verkenning van combinatiekansen van de drie gebouwprogramma's is een drietal scenario's uitgewerkt. Om tot een integrale afweging tussen de verschillende scenario's te komen is een overzichtelijk afwegingskader opgesteld. In [bijlage 6](#) is het totale afwegingskader opgenomen.

Tabel 11: Samenvatting afwegingskader scenario's

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Ruimte-programma	Drie afzonderlijke gebouwen met totaal van 5.900 m² bvo : ➤ Cultuurcluster: 1.850 m² ➤ Foyer Theater: 930 m² ➤ Sportcluster: 3.110 m²	Twee multifunctionele accommodaties met totaal van 5.640 m² bvo : ➤ MFA Cultuur (incl. theater): 2.530 m² ➤ Sportcluster: 3.110 m²	Eén integrale MFA Cultuur en Sport met totaal van 5.515 m² bvo .
Aanvullende wensen	➤ Cultuurcluster: + 140 m² danszaal ➤ Sportcluster: + 2.550 m² turnhal + 330 m² dojo	➤ MFA Cultuur: + 140 m² danszaal ➤ Sportcluster: + 2.550 m² turnhal + 330 m² dojo	Bij keuze voor het realiseren van de aanvullende wensen wordt het gebouw vergroot met 3.020 m² bvo.
Gebruik en bezetting	➤ Optimaal eigen karakter ➤ Betere bezetting ➤ Capaciteitsvraag sport	➤ Sterk cultuurcluster ➤ Eigen karakter sport ➤ Betere bezetting ➤ Capaciteitsvraag sport	➤ Brede diversiteit ➤ Multifunctioneel gebruik ➤ Capaciteitsvraag sport
Kansen	➤ Efficiënt ruimtegebruik ➤ Afstoten: 5.150 m² ➤ Stimuleren ontmoeting	➤ Besparing: 250 m² ➤ Afstoten: 5.150 m² ➤ Stimuleren ontmoeting	➤ Besparing: 375 m² ➤ Afstoten: 5.150 m² ➤ Stimuleren ontmoeting ➤ Efficiënt beheer
Aandachtspunten	➤ Akoestiek/ geluidsoverlast ➤ Risico op versnippering	➤ Akoestiek/ geluidsoverlast ➤ Identiteit horeca/ ontmoeting	➤ Akoestiek/ geluidsoverlast ➤ Identiteit ontmoeting ➤ Logistieke stromen
Inpassing in gebied	➤ Positionering Cultuurcluster ➤ Positionering Sportcluster	➤ Gelijkwaardige inpassing ➤ Positionering Sportcluster	➤ Complexe puzzel i.r.t. Theater en Willem de Zwijgercollege
Investering incl. btw	€ 28.540.000	€ 26.550.000	€ 24.410.000
Gebouw-gebonden jaarlast	€ 1.229.000 €209 / m² bvo	€ 1.150.000 €204 / m² bvo	€ 1.067.000 €193 / m² bvo

7.3 Advies en aanbevelingen

Het haalbaarheidsonderzoek geeft inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden, kansen in combinatiemogelijkheden en de financiële uitwerking van een aantal scenario's. Uit het onderzoek blijkt dat er kansrijke mogelijkheden zijn om één of meerdere multifunctionele accommodaties te realiseren in het Van der Palmgebied. Met het realiseren van een MFA worden verouderde en niet-duurzame gebouwen afgestoten.

De nieuwe gebouwen bieden kansen in gezamenlijk en multifunctioneel ruimtegebruik. Met name een centrale gebouwentree, gedeelde ontmoetingsruimte (kantine, foyer) met horeca en facilitaire ruimten dragen bij aan spontane ontmoeting, kruisbestuiving en leveren een (bescheiden) besparing in vierkante meters op. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de herkenbaarheid en identiteit van ruimten voor de verschillende gebruikers. De schaalgrootte en sfeer van de ontmoetingsruimte moet aansluiten bij het gebruik en de doelgroep. Vanuit de eerste verkenning lijken de gebruikersgroepen cultuur en sport hierin ver van elkaar af te staan. De verbinding tussen theater en sociaal-culturele gebruikers sluit beter aan.

Ook in beheer en exploitatie biedt de combinatie van het cultuurcluster met het theater kansen. Gezamenlijke programmering van activiteiten en ruimten en ondersteuning op gebouwbeheer sluiten aan bij dit type gebruikers. Waar mogelijk kunnen vrijwilligers van verenigingen worden ingezet in de horeca om (personeels)kosten te drukken. Beheer van sportvoorzieningen loopt doorgaans via sleutelbeheer, of beheer op afstand. Er zijn wel kansen om een beheerder van de MFA Cultuur ook een rol te geven in dagelijks onderhoud en schoonmaak van het sportcluster. Vanuit de eerste verkenning lijkt het kansrijk om verder te onderzoeken of de Recreatie en Cultuur Holding een rol kan spelen in beheer en exploitatie van de MFA's in het Van der Palmgebied.

Advies

Alles overwegende zien wij de meeste kansen in **scenario 2**, waarbij een **MFA Cultuur** en een **Sportcluster** gerealiseerd worden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De koppeling van het Cultuurcluster en het theater biedt zowel in het gebouw, als het gebruik en het beheer kansen in multifunctioneel gebruik, stimuleren van ontmoeting en

gezamenlijk beheer. Verdere integratie met het sportcluster biedt beperkte meerwaarde;

- De gebouwen kunnen meer aansluiten bij de identiteit, sfeer en kleur van de doelgroep: sociaal-cultureel en sport. Dit zorgt voor een duidelijke herkenbaarheid en kleinschaligheid voor de gebruikers;
- De ruimtelijke inpassing van het Van der Palmgebied van een integrale MFA, waarbij aansluiting met zowel de nieuwbouw van het Willem de Zwijgercollege als het theater wordt gerealiseerd, is een uitdaging. Het is de vraag of dit binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders gerealiseerd kan worden;
- De bescheiden extra efficiency in vierkante meters (125 m² bvo) bij volledige integratie weegt wat ons betreft niet op tegen de inhoudelijke bedenkingen die de gebruikers bij deze configuratie hebben.

Aanbevelingen

Na uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek geven we de gemeente de volgende aanbevelingen voor het vervolgproces mee:

- Inzicht in totale capaciteitsbehoefte binnensport en bewegingsonderwijs: de beoogde nieuwbouwontwikkelingen van sportvoorzieningen bij de VO-scholen bieden kansen voor aanvullend gebruik door sportverenigingen. Uit dit haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat wanneer de gemeente wil voorzien in de behoefte van verenigingen het Sportcluster te weinig capaciteit heeft om hierin te voorzien voor zowel het onderwijs (overdag) als de sportverenigingen ('s avonds en weekend). Een gemeente breed capaciteitsonderzoek geeft inzicht in de totale behoefte en verdeling van de beschikbare accommodaties. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan de gemeente een weloverwogen keuze maken in het al dan niet voorzien in de door de sportverenigingen geuite wensen;
- Inzicht in financiële situatie huisvestingslasten van de beoogde gebruikers: de betaalbaarheid van de nieuwe accommodatie(s) is een belangrijk punt van zorg van de beoogde gebruikers. In de huidige situatie is geen sprake van een eenduidige huisvestingssituatie van de beoogde gebruikers (huur, eigen accommodatie, combinatie daarvan). Door de huidige situatie per gebruiker in beeld te krijgen kan beoordeeld worden of de vereniging in staat is de huurlasten voor een nieuwe

accommodatie op te brengen. Bij voorkeur zonder dat dit een exponentiele groei van de lasten voor de gebruikers betekent.

- Het is voor het vervolg proces handig om de beoogde gebruikers een intentieovereenkomst te laten tekenen. Dit legt wederzijdse verwachtingen en afspraken vast tussen betrokken partijen. Dit is niet juridisch bindend, maar helpt wel voor verduidelijking over rollen en verantwoordelijkheden. Ook helpt het om eventuele misverstanden en conflicten in de toekomst te voorkomen. Daarnaast zorgt een intentieovereenkomst ook voor gezamenlijke toewijding aan het project, waardoor de kans groter is dat gebruikers het vervolg traject serieus en met vertrouwen aangaan.



Bijlage 1 Participatie

Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking en afstemming met de gemeente Papendrecht en de beoogde gebruikers van het Cultuurcluster en het Sportcluster. De participatie is op de volgende wijze vormgegeven:

Interviews

Er is een interviews gehouden met:

- Gemeente Papendrecht, beleidsontwikkelaar team Maatschappelijke Ontwikkeling en beleidsadviseur Sport en Cultuur;
- Gemeente Papendrecht, projectmanager en projectleider team Grondzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;
- Gemeente Papendrecht: portefeuillehouder gebiedsontwikkeling Van der Palmgebied;
- Theater/ cultuur, directeur Recreatie en Cultuur Holding B.V. Papendrecht.

Beoogde gebruikers

Met de beoogde gebruikers van het Cultuurcluster en het Sportcluster zijn twee bijeenkomsten georganiseerd:

- Werksessie 1: Kansen in gezamenlijk gebruik op dinsdag 9 juli 2024 (alle beoogde gebruikers gezamenlijk);
- Werksessie 2: Beheer en exploitatie:
 - Dinsdag 27 augustus 2024, met beoogde gebruikers van het Cultuurcluster;
 - Dinsdag 3 september 2024 met beoogde gebruikers van het Sportcluster.
- Plenaire terugkoppeling resultaten haalbaarheidsonderzoek op dinsdag 24 september 2024 (alle beoogde gebruikers gezamenlijk).

De volgende verenigingen en maatschappelijke organisaties zijn uitgenodigd voor de werksessies:

- Balletschool 2 MOVE/ Patty Kemper;
- Bridgeclub de Overslag;
- Bridgeclub Drechtsteden;
- Bridgeclub Hartenvrouw;
- Bridgeclub Je Coupe;

- Bridgeclub P.B.C. '81;
- Bridgeclub Papendrecht;
- Budo Sport Laheij V.O.F.;
- Gymvereniging Olympia;
- Handbalvereniging DES '72;
- The Black Purple Country Dancers;
- Muziekvereniging Excelsior Papendrecht;
- Senioren Bond De Ertepeller;
- Stichting Denksportcentrum Papendrecht;
- Stichting To Be;
- Taekwondo Club Papendrecht;
- Tafeltennisvereniging Papendrecht;
- Theater De Willem;
- Volksuniversiteit;
- Volleybalvereniging Flits;
- Wijkvereniging De Kooy;
- Willem de Zwijgercollege.

Gemeentelijke projectgroep

Gedurende het onderzoek is de inhoud en voortgang van het onderzoek afgestemd met een gemeentelijke projectgroep bestaande uit de volgende functionarissen:

- Beleidsontwikkelaar team Maatschappelijke Ontwikkeling
- Beleidsadviseur Sport en Cultuur team Maatschappelijke Ontwikkeling;
- Projectmanager team Grondzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;
- Projectleider team Grondzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;
- Adviseurs Synarchis.

Bijlage 2 Ruimtebehoefte per scenario

Scenario's maatschappelijke accommodaties Van der Palmgebied	Scenario 1				Scenario 2			Scenario 3
	Cultuur-gebouw	Theater De Willem	Sport-gebouw	Totaal	MFA Cultuur	Sport-gebouw	Totaal	MFA Sport en cultuur
Entreegebied	86	111	47	244	178	47	225	208
Horeca/ ontmoetingsruimte	235	605	160	1.000	675	160	835	785
Zaal- en activiteitenruimten	710	0	0	710	710	0	710	710
Wedstrijdruimte	0	0	1.937	1.937	0	1.937	1.937	1.937
Kleedruimten	0	0	358	358	0	358	358	358
Overige ruimte	244	0	26	270	244	26	270	245
Totaal m² fno	1.275	716	2.528	4.519	1.807	2.528	4.335	4.243
Bvo/fno factor	1,45	1,30	1,23	1,30	1,40	1,23	1,30	1,30
Totaal m² bvo	1.849	931	3.109	5.888	2.530	3.109	5.639	5.515

Scenario 1: Afzonderlijke gebouwen

Ruimteprogramma Cultuurcluster

Ruimtebehoefte Cultuurcluster	m² per ruimte	aantal ruimten	m² fno	Totaal m²	vrije hoogte	Opmerkingen
Entreegebied						
Entree	20	1	20			
Garderobe	25	1	25			0,07 m² per bezoeker
Beheerdersruimte	12	1	12			
Toilet bezoekers	2	12	24			1 per 30 bezoekers
Toilet mindervaliden	5	1	5			
				86		
Horeca/ ontmoetingsruimte						
Verenigingsruimte	50	0	0			onderdeel van ontmoetingsruimte
Ontmoetingsruimte met bar	160	1	160			150 personen inclusief bar
Keuken	60	1	60			
Opslag keuken	15	1	15			
				235		
Zaal- en activiteitenruimten						
Vlakkevloer zaal	240	1	240		6,0	tribune 150p. + podium 10*13
Activiteitenruimte denksport	120	1	120			80 personen
Activiteitenruimte creatief	50	2	100			koken/ tekenen/ schilderen
Activiteiten/cursus/vergaderruimten	30	3	90			koppelbaar tot 1 ruimte
Muzieklokale individueel	20	2	40			2-3 personen
Muzieklokale groep	60	2	120			20 personen
				710		
Overige ruimte						
Kleedruimten (incl. douche)	20	2	40			nabij vlakke vloerzaal
Toiletruimte	2	2	4			
Opslag vaste gebruikers	30	4	120			
Opslag overige gebruikers	10	4	40			
Opslag facilitair	25	1	25			repro, schoonmaak
Containerruimte	10	0	0			buiten op terrein
Werkkast	5	2	10			
Serverruimte	5	1	5			
Technische ruimte		1	PM			volgt uit ontwerp
				244		
Totaal m² fno				1.275 m² fno		
Verkeersruimte			15%	191		
Ontwerpverlies			5%	64		
Constructieoppervlak			25%	319		incl. akoestische maatregelen
Totaal m² bvo	factor:	1,45		1.849 m² bvo		

Ruimteprogramma foyer Theater De Willem

Foyer Theater De Willem	m² norm	aantal ruimten	m² fno	Totaal m² fno	Vrije hoogte
Entreegebied					
Entree	25	1	25		
Kassa	8	1	8		
Garderobe	37	1	37		
Toiletten	2	18	36		
Toilet mindervaliden	5,0	1	5		
				111	
Horeca/ ontmoetingsruimte					
Foyer met bar	520	1	520		
Keuken	70	1	70		
Opslag keuken	15	1	15		
				605	
Totaal m² fno				716 m² fno	
Verkeersruimte			10%	72	
Ontwerpverlies			5%	36	
Constructieoppervlak			15%	107	
Totaal m² bvo	factor:	1,30		931	m² bvo

Ruimteprogramma Sportcluster (scenario 1 en scenario 2)

Ruimtebehoefte Sportcluster	m² per ruimte	aantal ruimten	m² fno	Totaal m² fno	Vrije hoogte	Opmerkingen
Entreegebied						
Entree	20	1	20			incl. tochtportaal
Beheerdersruimte	12	1	12			
Toiletten bezoekers/ algemeen	2	5	10			
Toilet mindervaliden	5	1	5			
				47		
Horeca/ ontmoetingsruimte						
Horeca/ kantine met bar	135	1	135			
Keuken	15	1	15			
Opslag keuken	10	1	10			
				160		
Wedstrijdruimte						Inhoud Zaaldelen
Sporthal (28x44,2x7)	1.238	1	1.238		7,0	8.663 3
Gymzaal (14x26x5,5)	364	1	364		5,5	
Toeschouwersruimte sporthal vast	1,0	65	65			65-70 zitplekken, 1 zitrij
Uitschuiftribune	25	1	25			in sporthal
Toestellenberging sporthal	165	1	165			KVLO: 3x35 m² + 60 m² vereniging
Toestellenberging gymzaal	55	1	55			KVLO: 35 m² + 20 m² turnen
Wedstrijdleiding	15	1	15			
EHBO-ruimte	10	1	10			
				1.937		
Kleedruimten						
Kleedkamers	25	8	200			2 per zaaldeel
Doucheruimte	14	8	112			2 per zaaldeel
Toiletten sporters	2	8	16			1 per kleedruimte
Scheidsrechters-/docentenruimte	7	4	28			1 per zaaldeel
Toilet scheidsrechters/ docenten	2	1	2			1 per accommodatie
				358		
Overige ruimten						
Berging algemeen	20	1	20			
Containerruimte	10	0	0			op buitenterrein
Werkkast	5	1	5			
Technische ruimten		1	PM			volgt uit ontwerp
Meterkast	0,5	2	1			
				26		
Totaal m² fno				2.528 m² fno		
Verkeersruimte			10%	253		incl. technische ruimte
Ontwerpverlies			3%	76		
Constructieoppervlak			10%	253		
Totaal m² bvo	factor:	1,23		3.109 m² bvo		

Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster

Ruimteprogramma MFA Cultuur

MFA Cultuur Van der Palmgebied	m² per ruimte	aantal ruimten	m² fno	Totaal m²	Vrije hoogte	Opmerkingen
Entreegebied						
Entree	30	1	30			
Kassa	8	1	8			
Garderobe	63	1	63			0,07 m² per bezoeker
Beheerdersruimte	12	1	12			Repro/ ehbo
Toilet bezoekers	2	30	60			1 per 30 bezoekers
Toilet mindervaliden	5	1	5			
				178		
Horeca/ ontmoetingsruimte						
Ontmoetingsruimte met bar	580	1	580			2 zones met 2x uitgiftebar
Keuken	70	1	70			
Opslag keuken	25	1	25			
				675		
Zaal- en activiteitenruimten						
Theaterzaal	380	0	0		8,0	534 zitplaatsen, bestaande zaal
Vakke vloerzaal	240	1	240		6,0	tribune 150p. + podium 10*13
Activiteitenruimte/ denksport	120	1	120			
Activiteitenruimte creatief	50	2	100			1x koken, 1x tekenen/schilderen
Activiteiten/cursus/vergaderingen	30	3	90			koppelbaar tot 1 ruimte
Muzieklokaal individueel	20	2	40		2,6	
Muzieklokaal ensemble	60	2	120		2,6	
				710		
Overige ruimte						
Kleedruimten (incl. douche)	20	2	40			hoeveel personen?
Toiletruimte	2	2	4			
Opslag vaste gebruikers	30	4	120			(3 voor Excelsior)
Opslag overige gebruikers	10	4	40			
Opslag facilitair	25	1	25			repro, schoonmaak
Containerruimte	10	0	0			op buitenterrein
Werkkast	5	2	10			
Serverruimte	5	1	5			toegevoegd
Technische ruimte		1	PM			volgt uit ontwerp
				244		
Totaal m² fno				1.807 m² fno		
Verkeersruimte			15%	271		
Ontwerpverlies			5%	90		
Constructieoppervlak			20%	361		incl. akoestische maatregelen
Totaal m² bvo	factor:	1,40		2.530 m² bvo		

Scenario 3: Integrale MFA Cultuur en Sport

MFA Cultuur en Sport Van der Palm	m² per ruimte	aantal ruimten	m² fno	Totaal m²	Vrije hoogte	Opmerkingen
Entreegebied						
Entree	50	1	50			
Kassa	8	1	8			
Garderobe	63	1	63			0,07 m² per bezoeker
Beheerdersruimte	12	1	12			Repro/ ehbo
Toilet bezoekers	2	35	70			1 per 30 bezoekers
Toilet mindervaliden	5	1	5			
				208		
Horeca/ ontmoetingsruimte						
Ontmoetingsruimte met bar	690	1	690			3 zones met 3x uitgiftebar
Keuken	70	1	70			
Opslag keuken	25	1	25			
				785		
Zaal- en activiteitenruimten						
Theaterzaal	380	0	0		8,0	534 zitplaatsen, bestaande zaal
Vlakke vloerzaal	240	1	240		6,0	tribune 150p. + podium 10*13
Activiteitenruimte/ denksport	120	1	120			
Activiteitenruimte creatief	50	2	100			1x koken, 1x tekenen/schilderen
Activiteiten/cursus/vergaderingen	30	3	90			koppelbaar tot 1 ruimte
Muzieklokaal individueel	20	2	40		2,6	
Muzieklokaal ensemble	60	2	120		2,6	
				710		
Wedstrijdruimte					Inhoud	Zaaldelen
Sporthal (28x44,2x7)	1.238	1	1.238		8.663	3
Gymzaal (14x26x5,5)	364	1	364			
Toeschouwersruimte sporthal vast	65	1	65			65-70 zitplekken, 1 zitrij
Uitschuiftribune	25	1	25			
Toestellenberging sporthal	165	1	165			KVLO: 3x35 m² + 60 m² vereniging
Toestellenberging gymzaal	55	1	55			KVLO: 35 m² + 20 m² turnen
Wedstrijdleiding	15	1	15			
EHBO ruimte	10	1	10			
				1.937		
Kleedruimten						
Kleedkamers	25	8	200			2 per zaaldeel
Doucheruimte	14	8	112			2 per zaaldeel
Toiletten sporters	2	8	16			1 per kleedruimte
Scheidsrechters-/docentenruimte	7	4	28			1 per zaaldeel
Toilet scheidsrechters/ docenten	2	1	2			1 per accommodatie
				358		
Overige ruimte						
Kleedruimten (incl. douche)	20	2	40			In nabijheid vlakkevloer zaal
Toilettruimte	2,5	2	5			
Opslag vaste gebruikers	30	4	120			
Opslag overige gebruikers	10	4	40			
Opslag facilitair	25	1	25			repro, schoonmaak
Containerruimte	10	0	0			op buitenterrein
Werkkast	5	2	10			
Serverruimte	5	1	5			toegevoegd
Technische ruimte		1	PM			volgt uit ontwerp
				245		
Totaal m² fno				4.243 m² fno		
Verkeersruimte			10%	424		
Ontwerpverlies			4%	170		
Constructieoppervlak			16%	679		incl. akoestische maatregelen
Totaal m² bvo	factor	1,30		5.515 m² bvo		

Gebruiksrooster Sportcluster

	Sporthal (zaaldeel 1) 14x28x7 m								Sporthal (zaaldeel 2) 14x28x7 m								Sporthal (zaaldeel 3) 14x28x7 m								Gymzaal 14x26x5,5																	
	ma		di		woe		do		vrij		za		zo		ma		di		woe		do		vrij		za		zo		ma		di		woe		do		vrij		za		zo	
07.00 - 08.00																																										
08.00 - 09.00																																										
09.00 - 10.00																																										
10.00 - 11.00																																										
11.00 - 12.00																																										
12.00 - 13.00																																										
13.00 - 14.00																																										
14.00 - 15.00																																										
15.00 - 16.00																																										
16.00 - 17.00																																										
17.00 - 18.00																																										
18.00 - 19.00																																										
19.00 - 20.00																																										
20.00 - 21.00																																										
21.00 - 22.00																																										
22.00 - 23.00																																										
23.00 - 00.00																																										

Willem de Zwijger
V.V. Flits
Olympia
TTV
Teakwondo
DES '72
Primair onderwijs

Bijlage 4 Investeringskostenramingen

Kostenraming per scenario	Scenario 1			
	Cultuurgebouw	Theater De Willem	Sportgebouw	Totaal
Grondkosten	PM	PM	PM	PM
Sloopkosten	PM	PM	PM	PM
Bouwkosten	€ 5.200.000	€ 2.730.000	€ 8.590.000	€ 16.520.000
Infrastructuur	€ 60.000	€ 60.000	€ 80.000	€ 200.000
Honoraria en projectbegeleiding	€ 900.000	€ 510.000	€ 1.310.000	€ 2.720.000
Bijkomende kosten	€ 230.000	€ 130.000	€ 360.000	€ 720.000
Inrichting	€ 600.000	€ 230.000	€ 450.000	€ 1.280.000
Prijsstijging en marktwerking	PM	PM	PM	PM
Onvoorzien (10%)	€ 700.000	€ 370.000	€ 1.080.000	€ 2.150.000
Investeringskosten excl. BTW	€ 7.690.000	€ 4.030.000	€ 11.870.000	€ 23.590.000
BTW	€ 1.610.000	€ 850.000	€ 2.490.000	€ 4.950.000
Investeringskosten incl. BTW	€ 9.300.000	€ 4.880.000	€ 14.360.000	€ 28.540.000
m² bvo	1.849	931	3.108	5.888
Bouwkosten / m² bvo	€ 2.813	€ 2.933	€ 2.764	€ 2.806
Investeringskosten excl. Btw/ m² bvo	€ 4.160	€ 4.330	€ 3.819	€ 4.007
Investeringskosten incl. Btw/ m² bvo	€ 5.030	€ 5.243	€ 4.620	€ 4.848

Scenario 2		
MFA Cultuur	Sportgebouw	Totaal
PM	PM	PM
PM	PM	PM
€ 7.080.000	€ 8.590.000	€ 15.670.000
€ 80.000	€ 80.000	€ 160.000
€ 1.010.000	€ 1.310.000	€ 2.320.000
€ 300.000	€ 360.000	€ 660.000
€ 690.000	€ 450.000	€ 1.140.000
PM	PM	PM
€ 920.000	€ 1.080.000	€ 2.000.000
€ 10.080.000	€ 11.870.000	€ 21.950.000
€ 2.110.000	€ 2.490.000	€ 4.600.000
€ 12.190.000	€ 14.360.000	€ 26.550.000
2.530	3.108	5.638
€ 2.798	€ 2.764	€ 2.779
€ 3.984	€ 3.819	€ 3.893
€ 4.818	€ 4.620	€ 4.709

Scenario 3
MFA Sport en cultuur
PM
PM
€ 14.730.000
€ 100.000
€ 1.770.000
€ 620.000
€ 1.120.000
PM
€ 1.830.000
€ 20.170.000
€ 4.240.000
€ 24.410.000
5.515
€ 2.671
€ 3.657
€ 4.426

Uitgangspunten

- prijspeil september 2024, geen loon- en prijsstijgingen gerekend
- geen grondkosten gerekend
- geen sloopkosten berekend en bouwrijp maken
- geen boekwaarden berekend
- geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden kosten zoals voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
- geen rentekosten berekend
- geen kosten voor infrastructurele werken, parkeerplaatsen etc.

Bijlage 5 Gebouwgebonden jaarlast

Gebouwgebonden jaarlasten	Scenario 1				Scenario 2			Scenario 3
	Cultuurgebouw	Theater De Willem	Sportgebouw	Totaal	MFA Cultuur	Sportgebouw	Totaal	MFA Sport en cultuur
Kapitaallast	€ 257.000	€ 135.000	€ 397.000	€ 789.000	€ 337.000	€ 397.000	€ 734.000	€ 675.000
Dotatie groot onderhoud	€ 91.000	€ 47.000	€ 142.000	€ 280.000	€ 122.000	€ 142.000	€ 264.000	€ 249.000
Dagelijks onderhoud	€ 28.000	€ 14.000	€ 44.000	€ 86.000	€ 38.000	€ 44.000	€ 82.000	€ 77.000
Energie	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Belasting en verzekeringen	€ 24.000	€ 12.000	€ 38.000	€ 74.000	€ 32.000	€ 38.000	€ 70.000	€ 66.000
Gebouwgebonden jaarlast	€ 400.000	€ 208.000	€ 621.000	€ 1.229.000	€ 529.000	€ 621.000	€ 1.150.000	€ 1.067.000
Kostendeckende huur per m²				€ 209			€ 204	€ 193

Bijlage 6 Afwegingskader scenario's

	Scenario 1: Afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: integrale MFA
Ruimteprogramma	Drie afzonderlijke gebouwen met totaal programma van 5.900 m² bvo : ➤ Cultuurcluster: 1.850 m ² bvo; ➤ Foyer Theater: 930 m ² bvo; ➤ Sportcluster: 3.110 m ² bvo.	Twee multifunctionele accommodaties met een totaal programma van 5.640 m² bvo : ➤ MFA Cultuur (incl. theater): 2.530 m ² bvo ➤ Sportcluster 3.110 m ² bvo	Eén integrale MFA Cultuur en Sport met een totaal programma van 5.515 m² bvo .
Functionaliteit en bezetting	➤ De gebouwen in het Van der Palmgebied hebben ieder een sterk eigen karakter, waarbij optimaal aansloten wordt bij de functionaliteit en identiteit van de verschillende gebruikers en doelgroepen; ➤ Doordat ruimten voor activiteiten door meerdere gebruikers gebruikt worden, wordt een betere bezetting gerealiseerd dan in de huidige situatie; ➤ De beoogde configuratie van het sportcluster biedt te weinig capaciteit voor de behoefte van de beoogde gebruikers. Mogelijke oplossingen: gebruik maken van sportvoorzieningen die bij CSG De Lage Waard en/of realiseren van aanvullende wensen.	➤ Integratie van het cultuurcluster en het theater leidt tot een sterke combinatie van sociaal-culturele voorzieningen; ➤ Het sportcluster profileert zich met eigen karakter; ➤ Doordat ruimten voor activiteiten door meerdere gebruikers gebruikt worden, wordt een betere bezetting gerealiseerd dan in de huidige situatie; ➤ De beoogde configuratie van het sportcluster biedt te weinig capaciteit voor de behoefte van de beoogde gebruikers. Mogelijke oplossingen: gebruik maken van sportvoorzieningen die bij CSG De Lage Waard en/of realiseren van aanvullende wensen.	➤ De integrale MFA biedt een brede diversiteit aan ruimten voor een breed scala aan activiteiten en doelgroepen; ➤ Ruimten worden multifunctioneel gebruikt; ➤ De beoogde configuratie van de sportvoorziening biedt te weinig capaciteit voor het invullen van de behoefte van de beoogde gebruikers. Mogelijke oplossingen: gebruik maken van sportvoorzieningen die bij CSG De Lage Waard en/of realiseren van aanvullende wensen.
Aanvullende wensen	Bij keuze voor het realiseren van de aanvullende wensen ontstaan grotere gebouwen: ➤ Cultuurcluster: + 140 m ² bvo danszaal ➤ Sportcluster: + 2.550 m ² bvo turnhal + 330 m ² bvo dojo	Bij keuze voor het realiseren van de aanvullende wensen ontstaan grotere gebouwen: ➤ MFA Cultuur: + 140 m ² bvo danszaal ➤ Sportcluster: + 2.550 m ² bvo turnhal + 330 m ² bvo dojo	Bij keuze voor het realiseren van de aanvullende wensen wordt het gebouw vergroot met 3.020 m ² bvo.
Kansen	➤ Nieuwe gebouwen dragen bij aan multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik; ➤ Na realisatie van het cultuurcluster en het sportcluster worden verouderde en niet-duurzame gebouwen afgestoten (totaal 5.150 m ² bvo);	➤ Integratie van het cultuurcluster en theater resulteert in een besparing van 250 m ² bvo op het te realiseren gebouwoppervlak ten opzichte van scenario 1;	➤ Integratie van alle activiteiten in één MFA resulteert in een besparing van 375 m ² bvo op het te realiseren gebouwoppervlak ten opzichte van scenario 1;

	Scenario 1: Afzonderlijke gebouwen	Scenario 2: MFA Cultuur en sportcluster	Scenario 3: integrale MFA
	➤ Stimuleren van ontmoeting tussen gebruikers met vergelijkbaar activiteiten aanbod en een diverse doelgroep.	➤ Na realisatie MFA Cultuur en het sportcluster worden verouderde en niet-duurzame gebouwen afgestoten (totaal 5.150 m² bvo); ➤ Stimuleren van ontmoeting tussen een grotere groep gebruikers met vergelijkbaar activiteiten aanbod en een diverse doelgroep; ➤ Aantrekkelijke omvang voor professionele organisatie beheer en exploitatie met optimale afstemming op specifiek gebruik en doelgroep. Er kan geprofiteerd worden efficiënt gebouw beheer.	➤ Na realisatie van de MFA worden verouderde en niet-duurzame gebouwen afgestoten (totaal 5.150 m² bvo); ➤ Stimuleren van ontmoeting tussen een grote groep gebruikers met divers activiteiten aanbod en een diverse doelgroep; ➤ Aantrekkelijke omvang voor professionele organisatie van beheer en exploitatie waar maximaal geprofiteerd kan worden efficiënt gebouw beheer.
Aandachtspunten	➤ Akoestiek en geluidsoverdracht tussen verschillende gebruikersruimten; ➤ Risico op versnippering beheer en exploitatie bij verschillende exploitanten waardoor een diversiteit in beheer en exploitatie van maatschappelijke voorziening ontstaat.	➤ Kleinschaligheid, herkenbaarheid en identiteit van verschillende gebruikers in de gezamenlijke ontmoetingsruimte; ➤ Akoestiek en geluidsoverdracht tussen verschillende gebruikersruimten.	➤ Kleinschaligheid, herkenbaarheid en identiteit van verschillende gebruikers in de gezamenlijke ontmoetingsruimte; ➤ Akoestiek en geluidsoverdracht tussen verschillende gebruikersruimten; ➤ Logistieke stromen en toegankelijkheid van de verschillende functionele clusters; ➤ Beoogde gebruikers van het gebouw hebben inhoudelijke bedenkingen bij de massaliteit, logistieke stromen en verschillende identiteiten van gebruikers. Met name in het gebruik van de ontmoetingsruimte
Inpassing in gebied	➤ Drie gebouwvolumes kunnen optimaal naar eigen karakter en doelgroep ingepast worden in gebied; ➤ Positionering Cultuurduster in nabijheid van theater is wenselijk; ➤ Positionering van het Sportcluster in nabijheid van/ gekoppeld aan Willem de Zwijgercollege is wenselijk.	➤ Vergelijkbare omvang van twee gebouwvolumes biedt kansen voor gelijkwaardige inpassing in gebied; ➤ Positionering van het sportcluster in nabijheid van/ gekoppeld aan Willem de Zwijgercollege is wenselijk.	➤ Uit een ruimtelijke studie moet blijken of het gebouwoppervlak (en gebouwvolume) op een passende en acceptabele wijze ingepast kan worden in het gebouw; ➤ Complexe ruimtelijk puzzel om gewenste relatie met Willem de Zwijgercollege (sportvoorziening) en het theater (nieuwe foyer) te realiseren in integraal gebouw programma.



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**