

Wetering Plan Groep

Een nieuwe opzet voor De Wetering



© Dromenlab

4 concepten voor een zonnige toekomst in Loon op Zand

Opdrachtgever:
Betreft:
Datum:

Gemeente Loon op Zand
conceptontwikkeling 'ontmoetingsplek De Wetering'
5 oktober 2017, DEFINITIEF

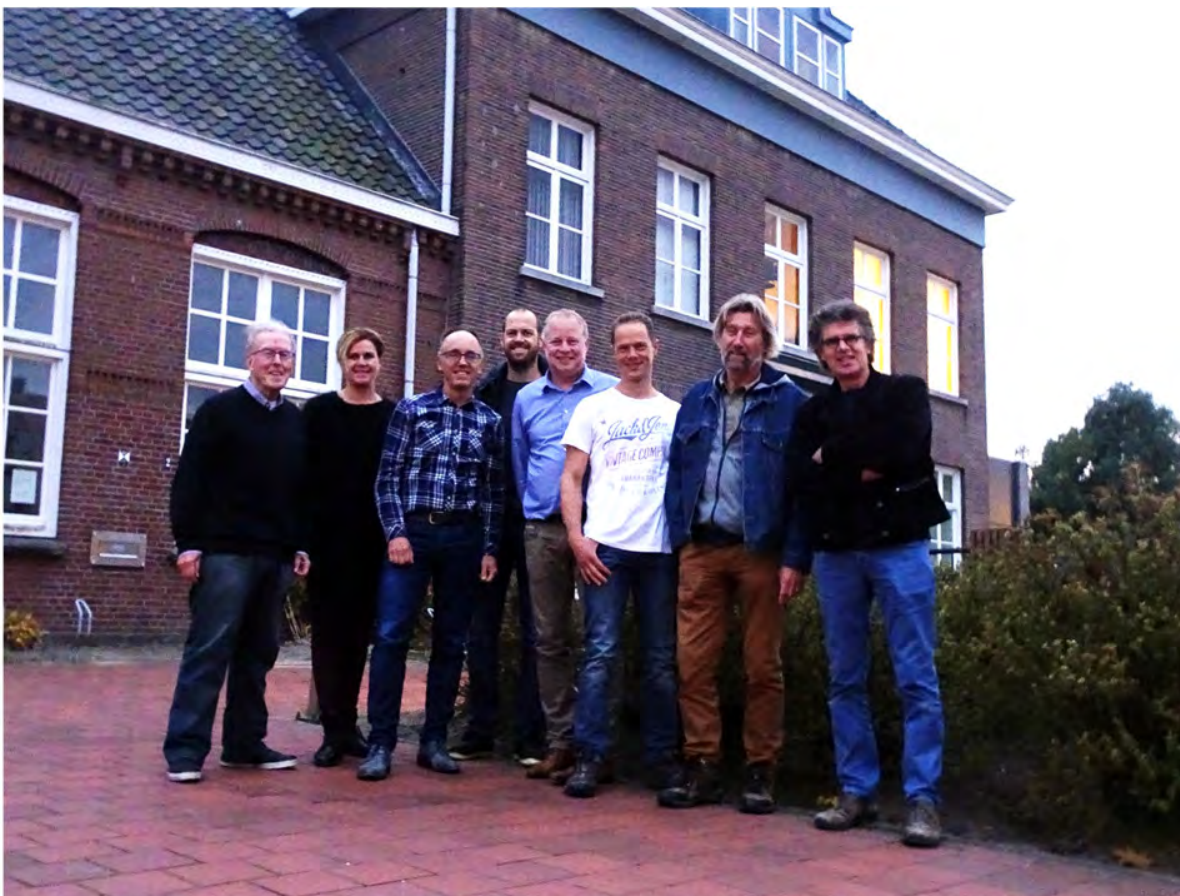


Voorwoord

In juni 2015 gaf de gemeenteraad opdracht aan wethouder Kees Grootswagers, om een werkgroep met Loonse inwoners en ondernemers op te richten die aanbevelingen moest doen met betrekking tot “toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing”. In maart 2016 was de werkgroep gevormd en ging de Wetering Plan Groep (WPG) van start. Nu, oktober 2017, levert de werkgroep zijn advies in bij het college en de raad.

Ziehier in een notendop het tijdspad. Ging het maar zo eenvoudig als in deze samenvatting! Er is door de WPG veel, heel veel werk verzet. Burgerparticipatie is een mooi initiatief vanuit de gemeente, maar het moet allemaal wel gedaan worden door vrijwilligers. Betrokken en bevlogen mensen uit het dorp Loon op Zand.

Deze vrijwilligers zijn met naam te noemen en te prijzen voor hun inzet: Paul Kuijpers, Jan Coenen, Jeroen Klijn, Marc de Kinderen, Yvonne Bosch, Mariët Heuts, Maikel van de Hoven, Guus van Es, Fred van de Velden, Frans van Dongen en ondergetekende.



Door het maken van een raamwerk en tijdspad, het inschakelen van externe deskundigen zoals 360° Rond, ZKA, Bureau Broeders en Middenin zijn we gekomen tot dit rapport met aanbevelingen. Wat zeker niet onvermeld mag worden gelaten is het meewerken en meedenken vanuit de gemeente, het beschikbaar stellen van budgetten waaruit de externe partijen betaald konden worden.

Onze werkwijze ging gepaard met vallen en opstaan, soms twee stappen vooruit en een stap achteruit. Veel doelgroepen en personen in het dorp Loon op Zand zijn benaderd om hun dromen en ideeën te laten zien, om met hen te verkennen of wensen wel of niet verwezenlijkt kunnen worden, om met ons mee te denken in

oplossingen (ipv wat niet kan). Bewoners zijn vanaf de start betrokken in het traject en continue op de hoogte gebracht en gehouden via lokale media (Rond de Toren), maar ook via social media (Facebook) en verschillende bijeenkomsten. Daarmee wist de Wetering Plan Groep het hele dorp te bereiken, telkens weer.

Want dáár doen we het voor: voor het dorp Loon op Zand, voor zijn inwoners, voor de toekomst ... want in zijn huidige staat houdt het met de Wetering een keer op.

Wat willen wij dan bereiken? Een laagdrempelig, goed functionerend dorps huis, waar álle partijen zich thuis voelen, dat veiligheid en vertrouwen geeft, 'reuring' geeft in het dorp, financieel te behappen is en weer jaren mee kan. Tegelijkertijd kan het een toeristische functie hebben, een magneet welke bestaande initiatieven niet bijt, maar juist versterkt en verbindt.

Nu is het tijd om keuzes te maken. Als WPG hebben we die ook gemaakt: wij stellen voor om 'concept 3' verder uit te werken en de haalbaarheid hiervan definitief vast te stellen.

In Loon op Zand zijn de verwachtingen -terecht- hooggespannen en het dorp verwacht nu een snel en daadkrachtig doorpakken in dit dossier. De spreekwoordelijke bal ligt bij u; het college en de gemeenteraad. De Wetering Plan Groep zal u daarbij met raad en daad blijven bijstaan indien gewenst.

Voor ons als WPG kunnen we zeggen: dit hebben we bereikt. Het is niet af, maar de basis is gelegd en we willen dóór. Op weg naar ons doel: een nieuwe toekomst voor De Wetering!

Namens alle leden van de Wetering Plan Groep,

Kees Hesselmans
voorzitter

0. Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Opdracht en doel: conceptontwikkeling.....	7
1.3 Opbouw / Leeswijzer.....	8
2. Samenvatting	9
2.1 Conceptontwikkeling: 3-sporen-benadering.....	9
2.2 Het proces.....	9
2.3 De 4 concepten vergeleken.....	11
2.4 Conclusies.....	14
2.5 Vervolg.....	14
2.6 Tot slot.....	15
3. De Wetering: huidige situatie	17
3.1 Inhoudelijk concept: activiteiten aan bod/programming.....	17
3.2 Het gebouw.....	17
3.3 Samenwerking, exploitatie en organisatie.....	19
3.4 Kansen en risico's.....	19
3.5 Bijlagen bij huidige situatie.....	19
4. 'Concept 1': huidige activiteiten	20
4.1 Inhoudelijk concept.....	20
4.2 Huisvestingsconcept (gebouw).....	20
4.3 Samenwerking, exploitatie en organisatie.....	20
4.4 Financiële verkenning.....	21
4.5 Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG.....	21
4.6 Draagvlak: reacties op dit concept.....	21
4.7 Kansen en risico's.....	21
4.8 Bijlagen bij 'concept 1'.....	21
5. 'Concept 2': lokale activiteiten (huidige + nieuwe)	22
5.1 Inhoudelijk concept.....	22
5.2 Huisvestingsconcept (gebouw).....	22
5.3 Samenwerking, exploitatie en organisatie.....	23
5.4 Financiële verkenning.....	23
5.5 Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG.....	23
5.6 Draagvlak: reacties op dit concept.....	23
5.7 Kansen en risico's.....	24
5.8 Bijlagen bij 'concept 2'.....	24

6. 'Concept 3': lokale activiteiten + infocentrum + hostel	25
6.1 Inhoudelijk concept.....	25
6.2 Huisvestings concept (gebouw)	26
6.3 Samenwerking, exploitatie en organisatie	26
6.4 Financiële verkenning.....	27
6.5 Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG	27
6.6 Draagvlak: reacties op dit concept.....	28
6.7 Kansen en risico's	28
6.8 Bijlagen bij 'concept 3'	29
7. 'Concept 4': lokale activiteiten + infocentrum + 3-4*-hotel.....	30
7.1 Inhoudelijk concept.....	30
7.2 Huisvestings concept (gebouw)	30
7.3 Samenwerking, exploitatie en organisatie	31
7.4 Financiële verkenning.....	31
7.5 Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG	32
7.6 Draagvlak: reacties op dit concept.....	32
7.7 Kansen en risico's	32
7.8 Bijlagen bij 'concept 4'	33
8. Conclusies en vervolg.....	34
8.1 Conclusies	34
8.2 Wat vinden de stakeholders?.....	38
8.3 Vervolg.....	39
9. Bijlagen	42
bijlage 1: notitie marktverkenning hotel, infocentrum en overig/commercieel (ZKA)	
bijlage 2: notitie kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking concept 3 en 4 (ZKA)	
bijlage 3: verantwoording	
bijlage 4: nuttige links	

1. Inleiding

Aanleiding

Loon op Zand heeft een groot geheim. Het heet 'De Wetering'. Een gemeentelijk gebouw, midden in het dorp. Niemand die weet wat daar precies gebeurt, behalve de mensen die er komen. Maar die hoor je er amper over ...

De inwoners en ondernemers van Loon op Zand zijn trots op hun dorp. Op de gezelligheid die voelbaar is in het contact tussen de mensen en de sfeer 'op straat'. Op de natuurlijke ligging, vlakbij de Loonse en Drunense Duinen en het gevarieerde landschap daaromheen. Op de nabijheid van toeristische trekpleisters als de Efteling. Op de hechte gemeenschap, die tot uiting komt in de vele evenementen en verenigingen op het gebied van muziek en sport.



Alleen: er is geen plek waar deze trots permanent tot uiting kan komen. Een plek waar clubs en verenigingen kunnen laten zien waar ze mee bezig zijn – en zien waar anderen mee bezig zijn. Een plek waar men elkaar op een vanzelfsprekende wijze ontmoet. Een plek om trots op te zijn.

Die plek willen we creëren. De Wetering Plan Groep (WPG) heeft zich opgeworpen om heel Loon op Zand bekend te maken met De Wetering – en hen te betrekken bij een nieuwe toekomst voor deze plek. Dit rapport is een nieuwe stap op weg naar die nieuwe toekomst.

Oprichting en doel: conceptontwikkeling

De oorspronkelijke opdracht van de WPG luidde dat "er de eerste aanbevelingen moeten liggen om te komen tot toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing". Die handschoen heeft de WPG opgepakt en uitgevoerd – in 3 stappen.

Stap 1 was de organisatie van een 'Dromenlab'. In het najaar van 2016 leverden liefst 400 inwoners ideeën aan met betrekking tot De Wetering. De resultaten zijn door de Wetering Plan Groep (WPG) gepresenteerd aan de gemeente Loon op Zand. Zij hebben hier met instemming kennis van genomen en WPG gevraagd om de ideeën verder uit te werken. Zie <https://www.deplekkenmakers.nl/project/dromenlab-de-wetering> voor de belangrijkste uitkomsten.

Stap 2 was de fase van conceptontwikkeling, die de afgelopen tijd is doorlopen. Welke ideeën versterken elkaar en leiden (samen) tot kansrijke, levensvatbare concepten? Waarvoor komt Loon op Zand straks naar de Wetering? Welke activiteiten vinden er straks plaats?

De WPG heeft zich door Middenin bij de hand laten nemen en een proces doorlopen om deze vragen te beantwoorden. Daarbij is ook gebruikgemaakt van de kennis en ervaring van architectenbureau Bureau Broeders, de huidige exploitant Hydra Sport, de gemeente Loon op Zand en ZKA leisure consultants.



Dit heeft geleid tot een 4-tal concepten, waarin uitspraken worden gedaan over zaken als de toekomstige meerwaarde van De Wetering voor Loon op Zand, de partijen die die meerwaarde (moeten) gaan realiseren, de wijze waarop zij gezamenlijk gehuisvest willen/zouden zijn en de wijze waarop eea te organiseren.

Naast 'het juiste concept' is het belangrijk om draagvlak, enthousiasme en energie voor het beoogde concept te organiseren. Bij de eigen achterban, stakeholders en natuurlijk de inwoners van Loon op Zand. Daarom heeft de WPG doorlopend actief gecommuniceerd over het proces en de voorlopige resultaten. Aan het eind zijn reacties over de 4 concepten opgehaald in het dorp.

Het traject heeft geleid tot een gezamenlijk voorstel van de Wetering Plan Groep (WPG) aan het college van burgemeester en wethouders. Het is aan het college om dit voorstel voor te leggen aan de gemeenteraad, inclusief een voorstel om de benodigde budgetten op te nemen in de begroting.

Opbouw / Leeswijzer

De opbouw van dit document is als volgt:

Hierna (hoofdstuk 2) volgt eerst een samenvatting, met daarin een beschrijving van het proces, een vergelijking van de 4 concepten, een verantwoording van (de rekenwijze mbt) de financiële haalbaarheid, de conclusie en een voorstel voor het vervolg.

In hoofdstuk 3 is de huidige situatie omschreven, aan de hand van de bouwkundige opname van het huidige pand en een omschrijving van het voormalige en huidige organisatiemodel.

De hoofdstukken 4 t/m 7 gaan in op de 4 concepten: inhoudelijk, gebouwtechnisch, qua exploitatie (en organisatie daarvan) en financieel. Deze kunnen worden gelezen in combinatie met de bijlagen, waarin is opgenomen (per concept gebundeld):

- een poster met een aantal sfeer-/referentiebeelden;
- een indicatieve ruimtestaat incl. bezetting/gebruik;
- een indicatieve plattegrond, waarop de benodigde ruimten voor het gewenste gebruik een voorlopige plek hebben gekregen;
- een raming van de benodigde investeringen* en bijbehorende kapitaallasten.

*: Bij ieder concept is een gedetailleerde stichtingskostenraming opgesteld, op basis van de nu bekende informatie, incl. de te verwachten BTW-aftrek (obv de indicatieve plattegrond+ruimtestaat). Gezien het detailniveau en gezien toekomstige aanbestedingen, is ervoor gekozen deze ramingen niet in de bijlagen op te nemen.

In de hoofdstukken 4 t/m 7 is ook bij ieder concept beschreven hoe deze zich verhouden tot de ideeën die tijdens het 'Dromenlab' zijn ingediend en de criteria zoals die door de WPG zijn gesteld én welke reacties het betreffende concept heeft gekregen. Als laatste is de betekenis van het concept omschreven voor de partijen die cruciaal zijn voor het succes van het betreffende concept.

In hoofdstuk 8 conclusies getrokken over de haalbaarheid en wenselijkheid van de 4 concepten en over hetgeen verder moet worden uitgewerkt om de haalbaarheid van het voorkeursconcept definitief te bepalen.

Tenslotte treft u nog vier bijlagen aan: twee notities van ZKA leisure consultants (marktverkenning hotel, infocentrum en overig/commercieel; notitie kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking concept 3 en 4), een verantwoording van (de auteurs van) dit document en een aantal links naar nuttige en inspirerende voorbeelden.



2. Samenvatting



Conceptontwikkeling: 3-sporen-benadering

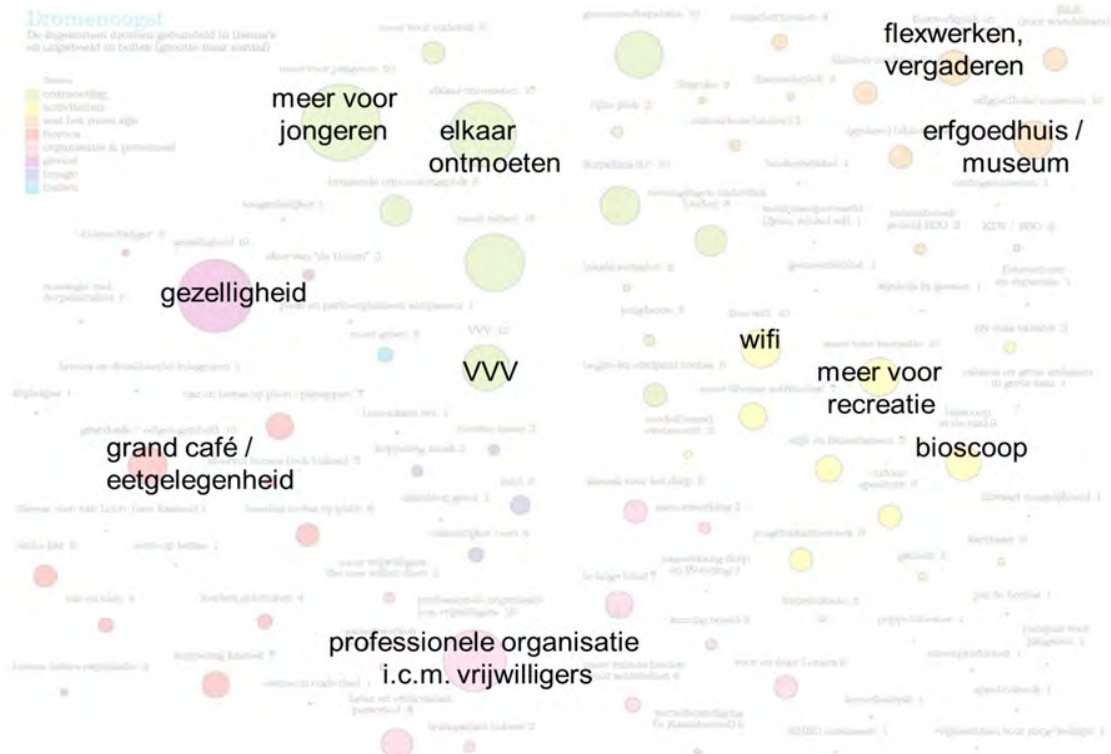
Bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed onderscheiden we 3 samenhangende onderdelen:

1. Het **inhoudelijk concept**, met als centrale vraag: **wat wil je mogelijk maken?**
Wij maken dit concreet in een beperkt aantal meetbare criteria/doelstelling. Zo wordt het mogelijk om op een later moment steeds de vraag te stellen: draagt dit bij aan wat we willen?
2. Het **samenwerkingsconcept**, met als centrale vraag: **wie gaan dit mogelijk maken?**
Wie neemt de handschoen op? Wie neemt verantwoordelijkheid en waarvoor? Wie wil helpen en waarmee? En wat betekent dit voor de organisatie(vorm)?
3. Het **huisvestingsconcept**, met als centrale vraag: **wat vraagt dit van een gebouw?**
Daarbij gaat het over functionaliteit, logistiek en uitstraling, die worden vertaald in eisen aan ruimten en voorzieningen. En welke afspraken horen daarbij, qua gebruik en beheer?

De gedachte achter deze 3-sporen-benadering is, dat een gebouw géén doel op zich is – een gebouw is een middel om iets mogelijk te maken! De uitdaging is om dat 'iets' zo helder mogelijk te formuleren, op een manier waarin alle betrokkenen zich herkennen. Een concept of plan is immers pas haalbaar, als het door alle betrokkenen wordt onderschreven. Die gedachte is leidend geweest bij de ontwikkeling en omschrijving van de concepten.

Het proces

De afgelopen maanden is hard gewerkt om gevoel te krijgen bij de mogelijke toekomst van De Wetering. Vertrekpunt vormde de 'oogst' van het Dromenlab. Hier bleken de volgende ideeën het vaakst te zijn genoemd:



Het proces bestond uit een aantal onderdelen:

Werk sessies

Voor en na de zomer hebben 3 werksessies plaatsgevonden. Hier waren aanwezig:

- Leden van de WPG, die de belangen m.b.t. cultuur, sport, recreatie en toerisme vertegenwoordigden;
- Vertegenwoordigers van Bibliotheek Midden-Brabant, 'Dit Loont'¹, Harmonie Sophia's Vereniging en de Heemkundekring.



Ook de scholen in het dorp zijn benaderd. Immers, zij zouden De Wetering niet alleen hoeven te gebruiken voor school gym: er liggen zeker ook kansen voor de ontwikkeling van educatieve programma's mbt historie (met Heemkundekring), muziek (met Sophia's Vereniging), natuur (met IVN/Natuurmonumenten) en allerlei andere thema's (met bibliotheek, TIP/VVV en/of de exploitant). Wellicht kan ook de gemeente bij de scholen benadrukken dat hier kansen voor hen liggen.

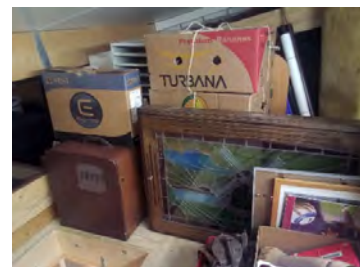
Interviews

Om een goed beeld te krijgen van de huidige activiteiten, die manier waarop die plaatsvinden en de mate waarin die zichtbaar kunnen (mogen) zijn, is een bezoek gebracht aan activiteiten van Bibliotheek Midden-Brabant, Harmonie Sophia's Vereniging en de Heemkundekring.

Daarnaast hebben interviews plaatsgevonden met gemeentelijke vertegenwoordigers van het sociaal wijkteam en van Thebe (in De Doelen) en de voorzitter van jongerencentrum De Kuip.

Leden van de WPG hebben gesprekken gevoerd met IVN, Natuurmonumenten en de VVV. De uitkomsten van die gesprekken zijn meegenomen in de weging van de haalbaarheid van de concepten.

Ook de gemeente Loon op Zand en Hydra Sport hebben waardevolle informatie verstrekt over het huidige gebruik van De Wetering.



Reacties op concepten: publieksbijeenkomst 2 september en daarna

De WPG wil graag de inwoners van Loon op Zand vertegenwoordigen. Men is zich ervan bewust, dat dat een ambitieuze doelstelling is. Om die reden werd op 2 september een publieksbijeenkomst georganiseerd, waar de 4 concepten zijn gepresenteerd en reacties zijn opgehaald. Naast enkele omwonenden, bestonden de aanwezigen voornamelijk uit vertegenwoordigers van stichtingen, verenigingen en andere partijen en vertegenwoordigden zij samen een grote achterban.

Na de bijeenkomst zijn de concepten door de WPG op haar Facebook-pagina geplaatst en zijn de posters in de Wetering opgehangen. Dit heeft niet tot substantieel andere reacties geleid.

Onderzoeken en analyses

Ondertussen werden verschillende onderzoeken gedaan en analyses gemaakt. Zo vond een bouwtechnische opname van het huidige gebouw plaats. De resultaten hiervan kwamen aardig overeen met de mate waarin de verschillende gebouwdelen door de gebruikers worden gewaardeerd.

Adviesbureau ZKA deed een marktverkenning naar de mogelijkheden van De Wetering met betrekking tot toerisme en recreatie, in de vorm van een informatiecentrum en overnachtingsmogelijkheden. Ook deden zij suggesties voor andere aanvullende (commerciële) functies op deze plek.

¹ Een Jobcoach-initiatief om mensen met een afstand tot de maatschappij een rol te geven in de organisatie die De Wetering straks exploiteert. Een succesvol voorbeeld is De Bolder in Waspik. Eind mei hebben zij aangegeven, dat hun personele bezetting het niet mogelijk maakt om een actieve rol te spelen in de concept- en planontwikkeling voor De Wetering. Het lijkt goed om hen 'aangehaakt te houden' en in de toekomst te bekijken of zij alsnog kunnen meedoen.

Resultaten

Op basis van deze informatie en ideeën, zijn 4 mogelijke concepten voor de toekomst geformuleerd. Vervolgens is de haalbaarheid hiervan (in ruimtelijke, organisatorische en financiële zin) verkend en is het draagvlak getoetst. De resultaten van deze verkenningen zijn gebundeld tot voorliggend rapport.

Er is veel informatie verzameld en geordend en er zijn nieuwe inzichten ontstaan. Niet alleen binnen de WPG, maar ook bij betrokken partijen (gebruikers en hun achterban, gemeente) en natuurlijk de inwoners van Loon op Zand. Daarmee is een waardevolle stap gezet naar een succesvolle plek, waar mensen graag komen.

De 4 concepten vergeleken

In één overzicht ziet de vergelijking van de 4 concepten er zo uit:

	concept 1	concept 2	concept 3	concept 4
Inhoudelijk (programma: activiteiten, functies)	oriëntatie intern: huidige activiteiten	oriëntatie naar dorp: huidige + nw activ. (Heemkunde en andere voormalige gebruikers; Wijkteam en andere partijen uit De Doelen) infocentrum historie i.c.m. natuur/recreatie 'bewoners' zichtbaar: actieve samenwerking!	oriëntatie naar NB / NL: huidige + nw activ. (zie concept 2) 'hostel' met 25-30 kamers voor actieve groepen, gezinnen en families infocentrum én startpunt activiteiten mbt historie, natuur, recreatie/toerisme` gebruikers max. zichtbaar: actieve samenwerking!	oriëntatie naar NB / NL (zie concept 3) hotel met 45-50 kamers voor actieve stellen en/of zakelijke markt infocentrum én startpunt (zie concept 3) zichtbaarheid gebruikers en activiteiten afstemmen i.r.t. zakelijke markt
Ruimtelijk (gebouw en omgeving)	achterstallig onderhoud; modernisering waar nodig	stevige modernisering (transparantie tbv overzicht+zichtbaarheid) beperkte uitbreiding tbv infocentrum	stevige modernisering (transparantie tbv overzicht+zichtbaarheid) uitbreiding gebouw + omgeving <i>Hoeveel ho(s)telkamers minimaal nodig qua exploitatie? Hoeveel kamers maximaal, bouwtechnisch en esthetisch?</i>	stevige modernisering (transparantie tbv overzicht+zichtbaarheid) uitbreiding + ophoging gebouw tbv hotel
Organisatie (exploitatie en samenwerking)	beheerder / ruimteverhuurder (passief)	aanjager/kwartiermaker: ondernemende exploitant gebruikersplatform / programmaraad	aanjager / kwartiermaker (o.a. reg. samenwerking); ondernemer / exploitant gebruikersplatform / programmaraad	hotexploitant aanjager / kwartiermaker (o.a. reg. samenwerking); ondernemer / exploitant gebruikersplatform / programmaraad
Financieel (€ t.o.v. nu)	extra kapitaallasten t.b.v. achterstallig onderhoud, modernisering <i>Per saldo ca. €160-180K extra lasten per jaar</i>	meer inkomsten (gebruikers, horeca); extra kapitaallasten tbv modernisering en uitbreiding	meer inkomsten (gebruikers, horeca, hostel); extra kapitaallasten tbv modernisering en uitbreiding <i>Extra lasten (veel) lager, afh. van aantal ho(s)telkamers.</i>	(nog) meer inkomsten (gebruikers, horeca, 3-4-sterrenhotel); extra kapitaallasten tbv modernisering en uitbreidingen
Draagvlak (reacties)	te beperkt, is dit levensvatbaar?	uitbreiding/nw gevel top! lokale partijen committeren	ho(s)tel is kans én risico: - nodig? haalbaar? parkeren? - reuring, inkomsten, extra voorzieningen ... mits goed ingepast, ruimtelijk én organisatorisch!	

Een en ander is per concept nader uitgewerkt in de hoofdstukken 4 t/m 7.

Inhoudelijke, ruimtelijke en organisatorische verkenningen

In de concepten 3 en 4 de meeste ideeën uit het 'Dromenlab' gerealiseerd:

droom:	concept 1	concept 2	concept 3	concept 4
elkaar ontmoeten	✓	✓	✓	✓
gezelligheid	✓	✓	✓	✓ / ?
meer voor jongeren	?	?	?	?
grand café / eetgelegenheden	?	?	✓	✓
flexwerken, vergaderen / wifi	X / ?	?	✓	✓
erfgoedhuis / museum	X	?	✓	✓
VVV	X	?	✓	✓
meer voor recreatie (breder activiteiten aanbod)	X	✓	✓	✓
bioscoop	X	X	?	?
professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers	✓	✓	✓	✓ / ?

Een beoordeling van de concepten op basis van de criteria zoals door de WPG geformuleerd, ziet eruit als volgt:

criterium:	concept 1	concept 2	concept 3	concept 4
een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand	✓	✓	✓	✓ / ?
'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten	?	✓	✓	✓
herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma	?	✓ / ?	✓	✓
(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde	✓	✓	✓	✓ / ?

Met betrekking tot concept 4 is enige zorg geuit over de vraag, of het commerciële karakter van het hotel niet ten koste gaat van het 'huiskamergevoel' voor inwoners en verenigingen. Deze vraag is begrijpelijk, maar niet op voorhand te beantwoorden: dit is volledig afhankelijk van de (hotel)exploitant die zich aan De Wetering wil verbinden en welke afspraken deze wil maken over de exploitatie van het geheel en zijn eigen rol daarin. Daarmee is de haalbaarheid van de concepten eigenlijk pas definitief te bepalen als deze partij (of persoon) is gevonden.

Financiële verkenningen

Bij verkenning van de financiële haalbaarheid, maken we onderscheid tussen (eenmalige) investeringen en (structurele) begrotingseffecten. Daarbij wordt opgemerkt dat de verdeling van de investeringen en bijbehorende begrotingseffecten nog niet bekend is. Zo zal in concept 3 en 4 een ho(s)teexploitant de afwerking van de kamers moeten financieren. Verder heeft de WPG nadrukkelijk aangegeven dat zij in de volgende fase van planontwikkeling de mogelijkheden van een coöperatie wil onderzoeken, waarbij geïnteresseerden kunnen investeren in De Wetering.

Voor dit moment zijn alle investeringen en begrotingseffecten bij elkaar opgeteld, als ware er sprake van één investeerder/exploitant. Hiermee zijn de concepten onderling vergelijkbaar. De uiteindelijke verdeling zal in de volgende fase van planontwikkeling duidelijk worden.

Investerings

De in dit rapport genoemde investeringsramingen zijn gebaseerd op de bouwtechnische opname zoals uitgevoerd door Middenin en Bureau Broeders en de door die laatste aangeleverde indicatieve plattegronden. Hierbij is uitgegaan van het volgende:

- Een raming van alle benodigde investeringen in gebouw*, interieur** en buitenruimte, van concept- en planontwikkeling t/m ontwerp en realisatie, inclusief bijkomende kosten als projectmanagement, communicatie, juridisch en fiscaal advies, etc.;
- Rekening houdend met loon-/prijsstijgingen van 2,5% gedurende 2 jaar en met rente die ten laste komt van het project;
- Een volledig afgewerkt en 'werkend' gebouw, m.u.v. de logiesfunctie waar is uitgegaan van 'casco+' (afgewerkte wanden, plafonds en sanitair; inrichting voor rekening van exploitant);
- Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn afhankelijk van het gekozen concept, de fasering van bouwwerkzaamheden en het moment waarop deze plaatsvinden, op dat moment beschikbare alternatieven, etc. etc. Om die reden zijn deze kosten nog niet geraamd.
- De resulterende totaalramingen zijn excl. BTW en vervolgens verhoogd met de 'kostprijsverhogende BTW' zoals die volgt uit vigerende wet- en regelgeving. Dit betekent dat een deel van de BTW kan worden teruggevraagd, voor die m2 waar in de toekomst BTW-belaste activiteiten plaatsvinden. Dit deel is bepaald op basis van de indicatieve ruimtestaten.

*: Dit betekent dat er gedeeltelijk een overlap is met werkzaamheden die reeds zijn begroot in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Deze werkzaamheden zijn in alle concepten gelijk en bedragen ca. € 450.000 (prijspeil 2017). Rekening houdend met loon-/prijsstijgingen van 2,5% gedurende 2 jaar, komt dit overeen met ca. € 470.000 (prijspeil 2019).

** : De bibliotheek wordt gesubsidieerd voor nieuwe inrichting, vanuit een ander gemeentelijk programma. In casu is er dus geen sprake van projectkosten.

Begrotingseffecten

In de verkenning van de structurele begrotingseffecten maken we onderscheid tussen de effecten die direct gerelateerd zijn aan de investeringen in het gebouw (kapitaallasten, onderhoudsreserveringen) en effecten in de begroting van de toekomstige exploitant. Immers, die laatste zullen van invloed zijn op de exploitatiebijdrage die de betreffende exploitant van de gemeente vraagt – en moeten om die reden worden meegenomen in de investeringsbeslissing.

De kapitaallasten zijn geraamd door de gemeente Loon op Zand², op basis van de financiële verordening en BBV. (Qua onderhoudsreservering schrijft de gemeentelijke begrotingssystematiek voor, dat in het eerste jaar € 0 wordt gereserveerd voor onderhoud en dat de reservering jaarlijks wordt verhoogd met een vast bedrag. Hier tegenover staan jaarlijks dalende kapitaallasten obv de dan geldende boekwaarde. Wanneer de investering door de gemeente zou worden gedragen, is er dus sprake van een gelijkblijvend bedrag³ voor "kapitaallasten+onderhoudsreservering".)

Met betrekking tot de effecten op de begroting van de exploitant:

- o Deze zijn beschreven als "verschillen ten opzichte van de huidige situatie". Daarmee wordt voorkomen dat de discussie ingaat op de huidige, verweven exploitaties van De Werft en De Wetering en wordt een en ander toegespitst op de investeringsvraag die hoort bij de ontwikkelde concepten.
- o De toekomstige gebruiksvergoedingen (voor gebruik van ruimten) zijn bepaald op basis van de huidige huisvestingslasten van betreffende partijen. De gedachte hierbij is, dat we willen uitgaan van bedragen die de gebruikers ook daadwerkelijk kunnen opbrengen en we geen 'papieren waarheid' creëren. Tegelijkertijd is de gemeente bezig met huurharmonisatie. Wellicht kunnen de uitkomsten daarvan in een later stadium in de exploitatiebegroting worden verwerkt.

² Mogelijk suggereert dit dat de gemeente de (enige) investerder is, maar dat is dus nog niet bepaald. Echter, de uiteindelijke verdeling doet niets af aan de nu geraamde totalen.

³ Tenminste in de eerste 10 jaar; daarna te verfijnen obv afschrijvingsduur die voor installaties en inventaris korter is dan voor bouwkundige delen.

- De te verwachten huuropbrengsten voor de logiesfunctie (hostel in concept 3, hotel in concept 4) zijn geraamd door adviesbureau ZKA. Ook hun verwachting dat een infocentrum per saldo verliesgevend zal zijn, is in de begrotingseffecten van de exploitant meegenomen.

Een en ander is per concept nader uitgewerkt, per concept. Op basis van deze uitwerkingen zijn de financiële consequenties verkend en werd duidelijk dat alle concepten geld gaan kosten. Dat is ook logisch, want zoals Kees Hesselmans in zijn voorwoord al constateerde: “in zijn huidige staat houdt het met de Wetering een keer op.” Er moet geïnvesteerd worden.

Per saldo zou de exploitatie bij concept 1 en 2 per saldo ca. € 160-180 duizend per jaar meer gaan kosten; bij concept 3 en 4 wordt dit steeds minder, naargelang het aantal kamers dat wordt gerealiseerd. Echter, er is ook vastgesteld dat het wenselijk aantal kamers (vanuit exploitatie) wordt beperkt door het gebouw (constructief en esthetisch) en de omgeving (o.a. parkeerdruk). De precieze financiële effecten kunnen pas worden bepaald nadat daarover duidelijkheid is verkregen.

Daar staat tegenover dat de kans op mede-investeerdere bij de concepten 3 en 4 het grootst wordt ingeschat.

Conclusies

Op basis van alles dat de afgelopen maanden in kaart is gebracht, lijkt concept 3 het meest kansrijk. Het geeft maximaal invulling aan de ideeën uit het ‘Dromenlab’ en is passend in zijn omgeving, zowel ruimtelijk als qua beoogde sfeer/uitstraling – mits het sociaal-culturele karakter van De Wetering leidend is en de lokale activiteiten niet in het geding zijn.

Daarmee is concept 4 nog niet afgeschreven. Uit de notitie van ZKA blijkt, dat een bepaalde schaal (kritische massa) nodig is voor een duurzaam rendabele hotelexploitatie. Of 25-30 kamers voldoende is, hangt af van het totaalconcept: wanneer de ho(s)telgasten extra inkomsten genereren aan zaalhuur, horeca of andere activiteiten, kan heel goed sprake zijn van een haalbaar concept (zie bijv. hotels met enkele kamers bij (sterren)restaurants). Een en ander zal moeten blijken wanneer de partij (of persoon) is gevonden die het hostel of hotel wil exploiteren en hiervoor een bindend commitment wil aangaan, in de vorm van een substantiële investering (afwerking en inrichting van de kamers) en/of een langjarig huurcontract. Daarin dienen ook afspraken over de exploitatie van de gehele Wetering en zijn eigen rol daarin aan de orde te komen.

Overigens zal de gemeente bij iedere logiesfunctie aandacht moeten besteden aan (1) kwalitatieve en kwantitatieve spreiding en sturing van de overnachtingsmogelijkheden gemeentebreed en (2) voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving van De Wetering.

Vervolg

Wij hopen dat met dit rapport een stevige basis is gelegd om te bepalen welk(e) concept(en) voor de toekomst van De Wetering het meest kansrijk zijn. Daarbij is ook vastgesteld het gebouw (constructief en esthetisch) en de omgeving (o.a. parkeerdruk) beperkingen opleggen aan de functies in de toekomstige Wetering (o.a. het wenselijk aantal ho(s)telkamers. Wij adviseren om die onzekerheden weg te nemen, voordat wordt gestart met de planontwikkeling. De werkzaamheden die daarbij horen, kunnen worden gefinancierd uit (hetgeen nog resteert van) het reeds door de gemeente beschikbaar gestelde budget. Zie een nadere uitwerking in hoofdstuk 8.

Nadat de vragen -in samenhang- zijn beantwoord, is de haalbaarheid van ‘concept 3’ duidelijk en kan worden gestart met de Definitiefase, waarin het concept wordt doorontwikkeld tot een volwaardig ‘plan’. Hieronder verstaan wij:

- een **‘brandbook’**: een nadere (visuele) uitwerking van het inhoudelijk concept en de daarin bedoelde activiteiten/doelgroepen en bijbehorende sfeer/uitstraling;
- een **Programma van Eisen** voor het toekomstige gebouw incl. benodigde faciliteiten, met daarbij een nadere uitwerking van de stichtingskostenraming (de eenmalige investeringen);
- **intentie-overeenkomsten** met (beoogde) gebruikers over toekomstig gebruik van ruimten, en voor bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV: hun onderlinge samenwerking op het gebied van ruimtegebruik en programmering rondom het ‘infoplein’;

- een **concept-ondernemingsplan** van de (beoogde) toekomstige exploitant(en), danwel een Programma van Eisen voor de exploitatie/organisatie van het geheel;
- een **exploitatiebegroting**, waarin de structurele begrotings effecten voor alle betrokken partijen in samenhang worden beschreven.

Wij adviseren om op korte termijn een **Plan van Aanpak Definitie fase** op te stellen, waarin wordt vastgelegd wie bij de planontwikkeling betrokken zijn en op welke wijze zij samenwerken (organisatie, communicatie; maar ook beschikbare tijd en geld en wie daarover beschikt) om voornoemde resultaten te bereiken.

Tot slot

Graag maken wij op deze plek van de gelegenheid gebruik om de leden van de WPG een groot compliment te maken: niet alleen voor hun inzet en enthousiasme, maar ook voor de openheid en eerlijkheid waarmee zij tot gezamenlijke afwegingen komen. Hulde!

Wij wensen iedereen die verder leest, heel veel leesplezier.

En wij wensen de gemeente wijsheid toe in de besluitvorming die nu moet plaatsvinden.

De auteurs: Richard Koekoek, Rinie van den Bos, Willem Smink (Middenin),
m.m.v. Bennie Roelands en Gré Beekers (ZKA), Jeroen Klijn (Bureau Broeders)



3. De Wetering: huidige situatie

De Wetering zoals die nu is, is niet een plek met een grote aantrekkingskracht. Dit geldt voor alle aspecten: het aanbod van activiteiten is beperkt, het gebouw is heel erg gesloten en ook de organisatie is voor verbetering vatbaar. En deze aspecten versterken elkaar.

In dit hoofdstuk is de huidige situatie nader omschreven, aan de hand van de bouwkundige opname van het huidige pand en een omschrijving van het voormalige en huidige organisatiemodel.

Inhoudelijk concept: activiteiten aanbod/programmering

De huidige activiteiten in De Wetering vallen uiteen in verschillende categorieën: er zijn activiteiten op het gebied van cultuur (harmonie, div. verenigingen), sport (scholen en verenigingen) en educatie (bibliotheek). Deze activiteiten samen zorgen voor een beperkte bezetting van de ruimten in het pand (zie bezettingsrooster in de bijlagen). Het gebouw is alleen open op het moment dat er activiteiten plaatsvinden.

Het gebouw heeft een horecavoorziening die ondersteunend is aan deze activiteiten. Ook de horeca is alleen geopend rondom de activiteiten in het gebouw. Het aanbod is beperkt tot drank en kleine snacks.

Het gebouw

Het gebouw in zijn huidige vorm bestaat uit een aantal onderdelen:

- een entree en horecadeel, met daaraan/daarin een ruimte met 2 biljarttafels;
- een historisch deel, bestaande uit het zogenaamde Zusterhuis waar de bibliotheek is gehuisvest en het Kapittel waar een aantal multifunctionele ruimten is ondergebracht;
- een theaterzaal incl. verhoogd podium, met een 'tussenfoyer' die de zaal scheidt van de horeca (overigens kan deze tussenfoyer door een verplaatsbare wand 'bij de zaal worden getrokken', ware het niet dat zich een vaste trap in de tussenfoyer bevindt);
- een sportzaal, die opvalt door zijn grootte en zijn tribune;
- op de eerste verdieping bevindt zich de keuken en een aantal multifunctionele ruimten ('zaaltjes').

M.u.v. van het Zusterhuis en de Kapittel, is het gebouw ca. 25 jaar oud: de meeste delen zijn begin jaren '90 gerealiseerd. Toen zijn ook het historische deel en de buitenruimte vernieuwd. Deze ingrepen hebben de aantrekkelijkheid van het gebouw geen goed gedaan: het gebouw is heel erg gesloten naar zijn omgeving, waardoor je buiten geen enkel idee hebt van wat zich binnen afspeelt. Intern zet dit gesloten karakter zich voort, waardoor je niet weet of je alleen in het gebouw bent of met vele anderen. Het gebouw werkt beperkend in de zichtbaarheid van de exploitant en bemoeilijkt daarom een goed gastheerschap (zie ook hierna).

In juni jl. is door Bureau Broeders en Middenin een bouwtechnische inspectie uitgevoerd. In het hele gebouw is sprake van achterstallig onderhoud. Het meest in het oog springend zijn de lekkages in en rondom de theaterzaal en de uitstraling: het gebouw is 'niet meer van deze tijd'.

De installaties in het gebouw zijn aan vervanging toe, m.n. de klimaatinstallatie en de elektra. Verder:

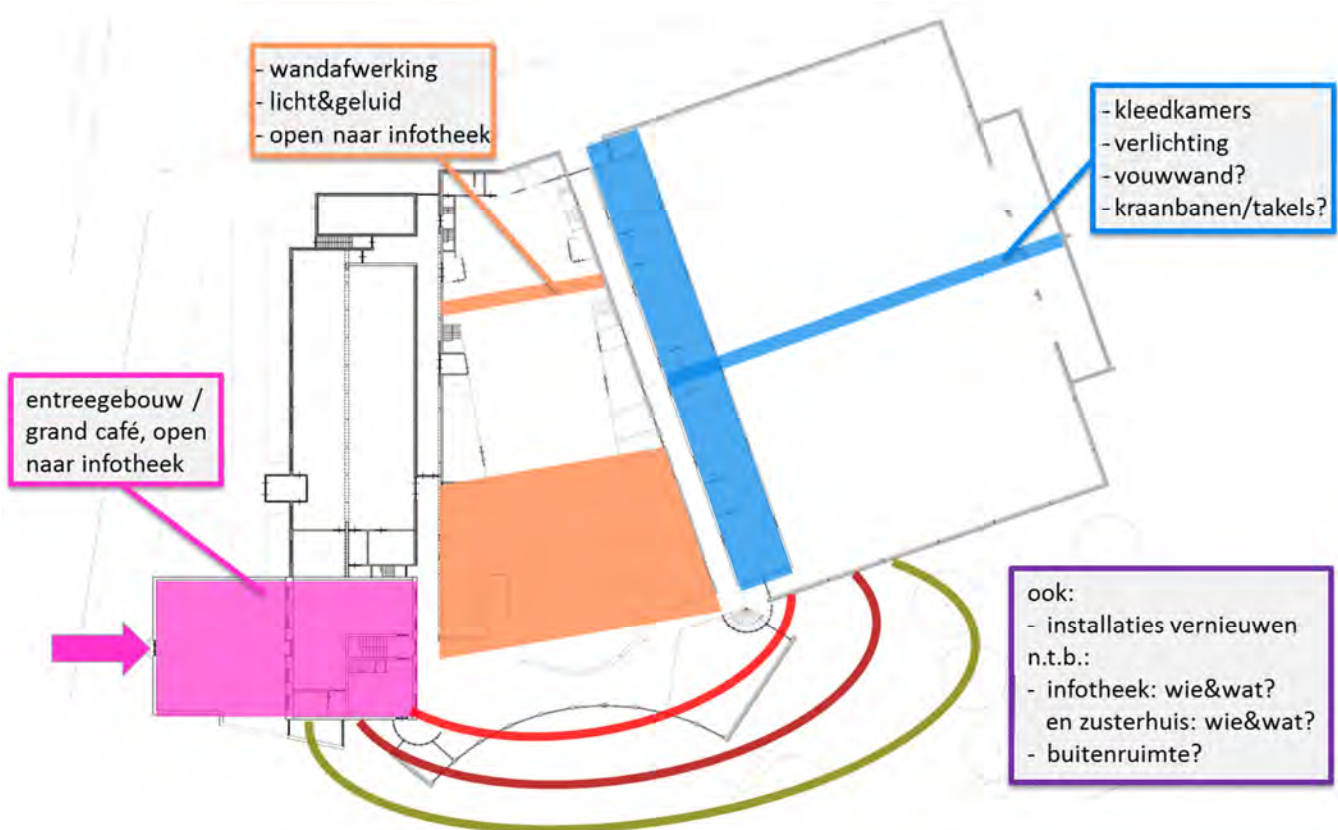
- Vwb klimaatinstallatie: naast modernisering van de verwarming, is het ontbreken van koeling 'niet meer van deze tijd' en onontbeerlijk voor een behaaglijk klimaat in een gebouw, dat op verschillende momenten door verschillende (aantallen) mensen wordt gebruikt;
- Vwb water is er niet zoveel aan de hand. Wel verdienen de kleedkamers een modernisering.
- Vwb elektra: het gebouw is voorzien van voldoende vermogen, stopcontacten en (punten voor) krachtstroom. M.n. een investering in de verlichting zal zich uitbetalen, zowel qua verbruik (door toepassing van LED) als qua sfeer. Verder is alle apparatuur in de theaterzaal aan vervanging toe.
- Het aantal data-aansluitingen schiet in het hele gebouw tekort. Ook is er geen sprake van een deugdelijke wifi – niet voor bezoekers en evenmin voor de exploitant zelf.

Daarmee is overigens niet gezegd dat het een slecht gebouw is! Het gebouw heeft weldegelijk zijn kwaliteiten:

- Er is sprake van een functionele indeling. Die is echter vooral zichtbaar op plattegrond en wordt amper/niet beleefd 'in het gebouw'.
- Het historisch deel (Zusterhuis en Kapittel) heeft een fraaie uitstraling en architectonische waarde. Ook binnen is het Zusterhuis (de bieb) een prettige ruimte; in het Kapittel is die sfeer verdwenen maar zou weer in ere kunnen worden hersteld.
- De theaterzaal heeft een prima indeling. Verder is de zaal aan weerszijden omringd door gangen en voorzien van een zware dakconstructie, waardoor hier veel geluid kan worden geproduceerd zonder overlast in de omgeving.
- De sportzaal is weliswaar wat groot voor een dorp als Loon op Zand, maar dat biedt ook kansen! Echter, dan moet wel een aantal verbeteringen plaatsvinden: de scheidingwand tussen beide helften van de zaal moet 'sluitend' worden gemaakt, de verlichting worden verbeterd en de kleedkamers vernieuwd.

Merk op dat bij de kwaliteiten de huidige entree en horeca niet worden genoemd. Wij zijn van mening dat het lastig zal zijn om deze goed te laten functioneren als aantrekkelijke en overzichtelijke entree en/of horeca. Overigens komt dat overeen met de oogst van het 'Dromenlab', waar deze plek heel erg laag werd gewaardeerd (een groot aantal 'rode stippen').

Bovenstaande hebben we vertaald in een plaatje met de minimaal benodigde ingrepen om De Wetering (opnieuw) geschikt te maken voor het huidig gebruik:



Hierbij verplaatsen wij de entree naar het Kapittel (paars gearceerd). Gezien de ligging en uitstraling van dit gebouwdeel, kunnen bezoekers hier op een prettige manier binnenkomen en welkom worden geheten. Ook de horeca zou zich op deze plek moeten bevinden. Dit uitgangspunt komt in alle concepten hierna terug.

Vanuit de Kapittel zouden bezoekers zich over het gebouw moeten verdelen. We denken aan een 'voorplein' op de plek van de huidige horeca. De omvang van dit 'plein' is afhankelijk van de functies die hier een plek krijgen. Omdat dat per concept verschilt, zijn hierboven 3 'ringen' getekend.

Samenwerking, exploitatie en organisatie

Op dit moment is het beheer van De Wetering in handen van Hydra Sport BV. Zij hebben hiertoe opdracht gekregen van de gemeente Loon op Zand, die gebouweigenaar is. De opdracht is verstrekt in 2015, naar aanleiding van het faillissement van de vorige exploitant SMC, en eindigde op 31 december 2016. De opdracht is daarop met een jaar verlengd en de verwachting is dat dit eind 2017 opnieuw het geval zal zijn.

De opdracht van Hydra Sport behelst het verhuren van de ruimten in De Wetering, exploiteren van de horeca en verzorgen van klein onderhoud. Het risico voor deze exploitatie ligt volledig bij Hydra Sport. Het gebouw (en dus ook de horeca) is alleen open op het moment dat er activiteiten plaatsvinden. Hydra onderneemt vooralsnog vrij weinig initiatieven om nieuwe activiteiten te laten plaatsvinden.

In het verleden (vóór 2015) werd het gebouw iets intensiever gebruikt dan nu. Zo waren er m.n. meer sportclubs in De Wetering actief, maar ook een drumband en een schildercursus vonden hier onderdak. Echter, als gevolg van enerzijds de ontwikkeling van (huur)tarieven in De Wetering en anderzijds de klantgerichtheid van SMC, hebben deze (en andere) activiteiten hun heil elders in Loon op Zand gezocht en gevonden.

In het verleden (vóór 2015) troffen de gebruikers van De Wetering elkaar enkele keren per jaar in een zgn. Gebruikersoverleg. Hier werden praktische zaken besproken, zoals problemen in/aan het gebouw en installaties, het tarievenbeleid, etc. Ook was er een Programmaraad, die zich bezighield met de afstemming tussen verschillende evenementen (o.a. een slimme spreiding over het jaar) en het initiëren van nieuwe evenementen en activiteiten. Zowel het Gebruikersoverleg als de Programmaraad zijn niet meer actief.

Kansen en risico's

Wat is er nodig om de aantrekkingskracht van De Wetering te vergroten? Hiervoor dienen substantiële verbeteringen plaats te vinden op alle aspecten als hiervoor omschreven: het aanbod van activiteiten, het gesloten karakter van het gebouw en de organisatie. Omdat deze aspecten elkaar versterken, is nietsdoen geen optie: dit zal onherroepelijk leiden tot een verdere verslechtering van de aantrekkingskracht én het exploitatieresultaat. Alledrie de aspecten moeten worden aangepakt.

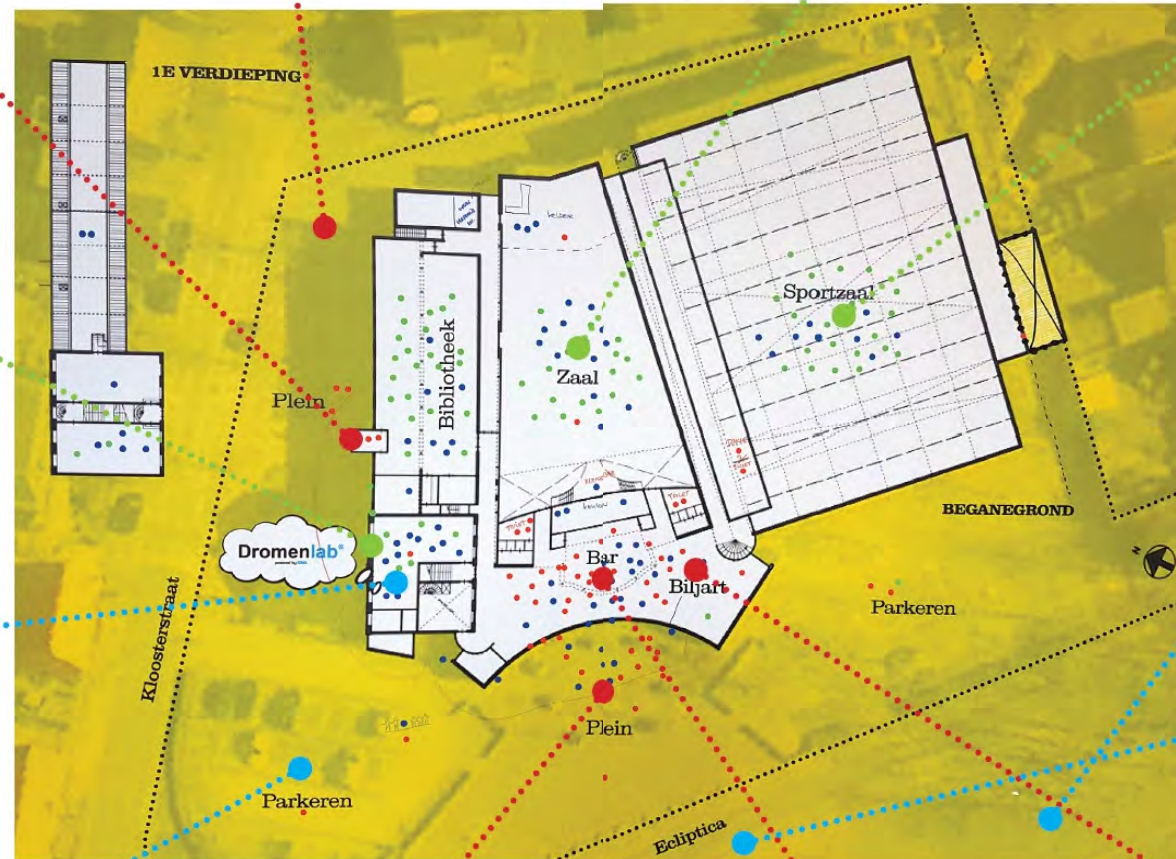
De gemeente heeft dit begrepen en is reeds een marktconsultatie gestart voor de exploitatie van sporthal De Werft (in Kaatsheuvel) en De Wetering. Daarbij rijst echter de vraag, waar een exploitant mbt De Wetering vanuit moet gaan⁴. Hoe ziet de plek er over 2 jaar uit? Welke activiteiten vinden er plaats? Wie organiseert deze activiteiten en hoe werken deze partijen samen, met elkaar en/of met de exploitant? Hoe solide zijn deze elementen, als dragers onder de toekomstige exploitatie? Deze vragen zijn de afgelopen periode verkend en komen hierna terug bij een beschrijving van de concepten voor de toekomst van De Wetering.

Bijlagen bij huidige situatie

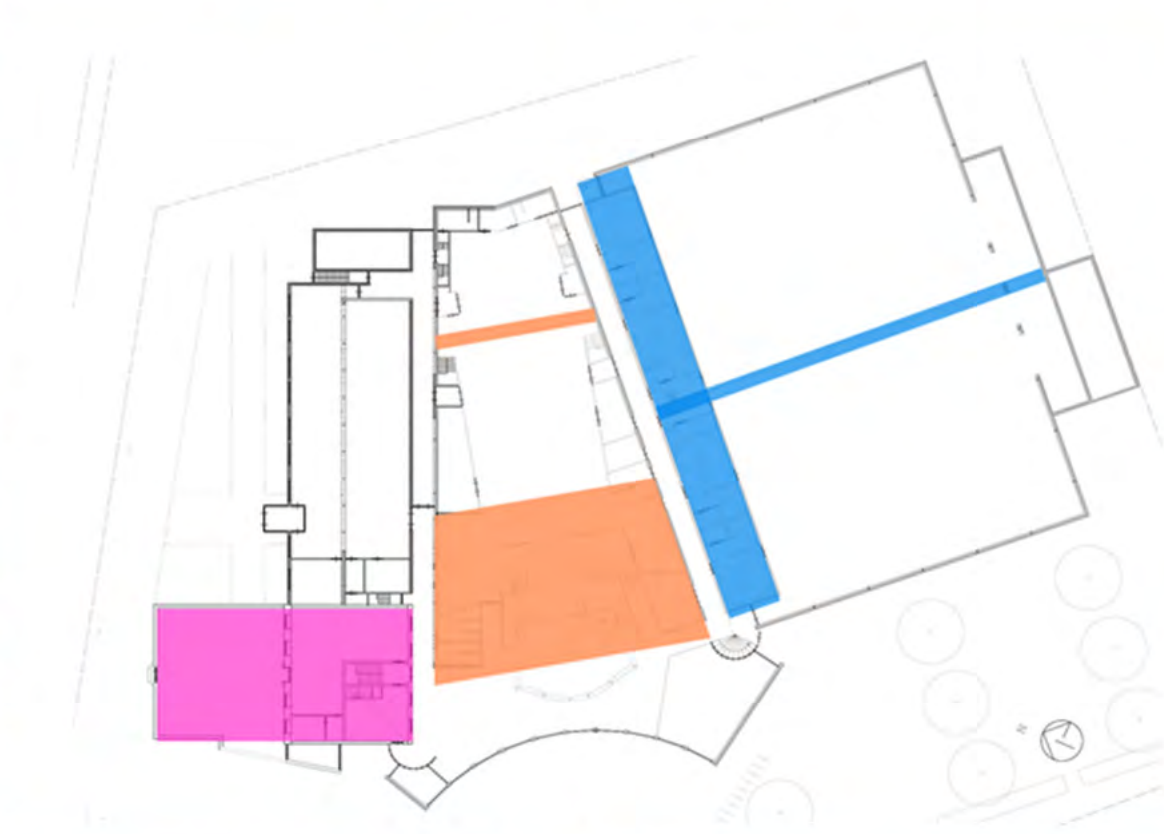
Hierachter treft u aan: de ruimtestaat van het huidige gebouw incl. bezetting/gebruik, plattegrond, beelden bouwtechnische opname vs. uitkomsten 'Dromenlab'.

⁴ In de marktconsultatie is rekening gehouden met de huidige ontwikkelingen rondom De Wetering en met vragen die er binnen de gemeenschap leven.

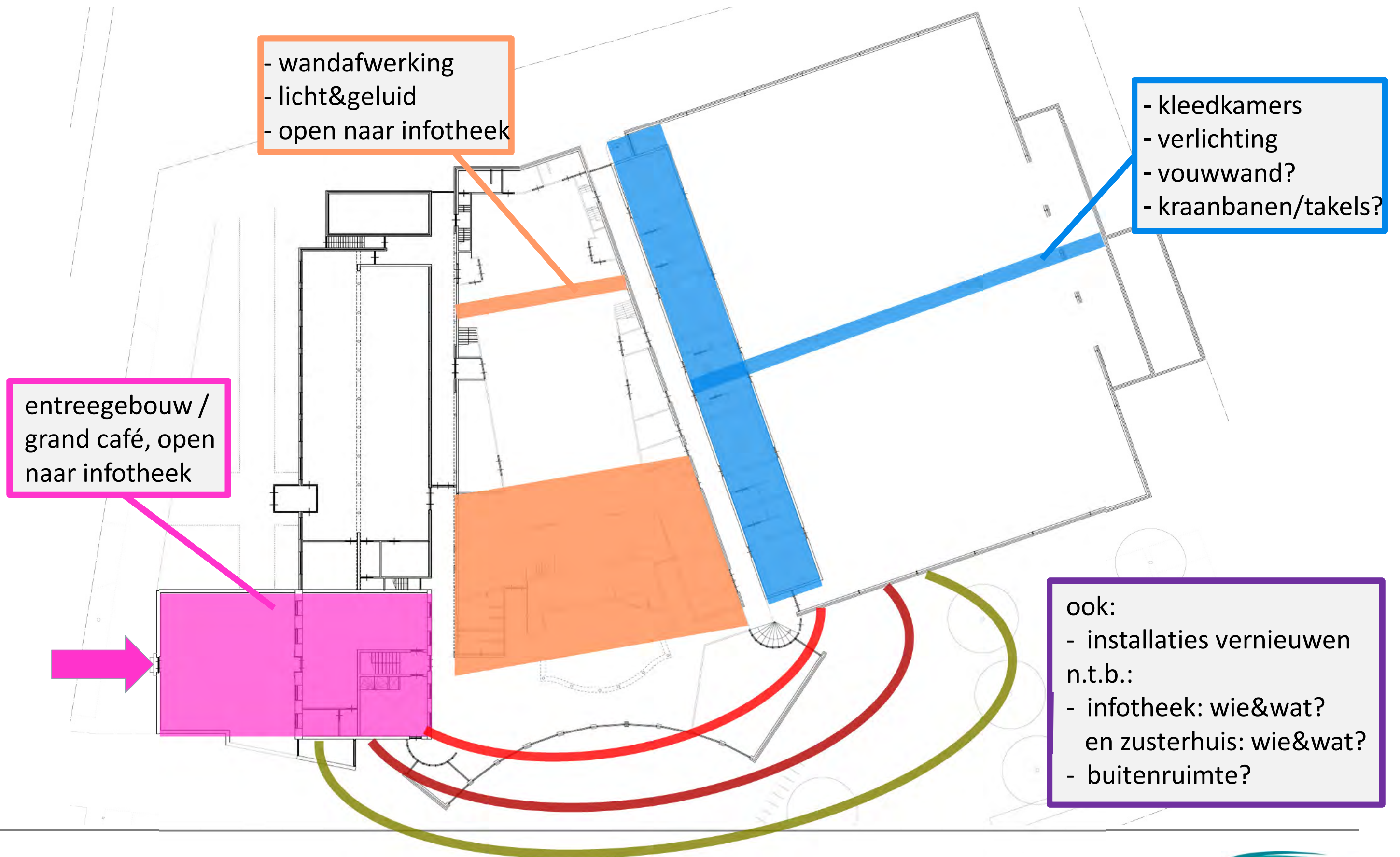
Gebouw: 'oogst' Dromenlab



Gebouw: bouwtechnische opname



Gebouw: kansen & (on)mogelijkheden



Huidige activiteitschema-in-ruimtestaat De Wetering

jul-17

ruimte	m2 VVO	maandag			dinsdag			woensdag			donderdag			vrijdag			zaterdag			zondag			
		alleen verhuurbare ruimte	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
alleen verhuurbare ruimte		schatting RK 10/7																					
Begane grond																							
horeca	250																						
Kapittelzaal	50			Liedertafel "Echo der												Parochie H. Willibrord	AI Beweging VOF						
bibliotheek	350 incl. kantoor		bibliotheek		bibliotheek					bibliotheek								bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek			
theaterzaal	165 incl. podium			Koninklijke Sophia's						Popkoor Undercover			Roosendaal Bewegingsl			Koninklijke Sophia's							
berging Sophia's	23																						
tussen-foyer	45																						
biljartruimte	40		bij-ver. SBL	bij-ver. L.B.V.		bij-ver. SBL	bij-ver. 't Centrum		bij-ver. SBL	bij-ver. 't Centrum		bij-ver. SBL	bij-ver. 't Centrum		bij-ver. SBL	bij-ver. 't Centrum							
halve sporthal L	700		De Vlinder- boom	MHC DES	Lage Weijkens de	Lage Weijkens de	MHC DES	De Vlinder- boom	MHC DES	Badmintonc lub Lichte	Sportclub Zus van Riel		Kaatsheuvel Gymnastiek	Lage Weijkens de	<i>Dhr. J. Raaij</i> de	MHC DES	Kaatsheuvel Gymnastiek	MHC DES					<i>Handbalvere niging DESK</i>
halve sporthal R	700		De Vlinder- boom	B.C. Langstraat	Blokkendoc	Blokkendoc	Sportgroep LOZ	De Vlinder- boom	MHC DES	Volleybalver eniging Set-		de Blokkendoc	MHC DES; 't Loons	Blokkendoc	Blokkendoc	Tilburgse Zaalvoetbal							<i>Handbalvere niging DESK</i>
							V.C. Condor																
Kelder (onder podium theaterzaal)																							
bar	50																						
slagwerkkelder	25		St. Muziek- opl. LoZ	St. Muziek- opl. LoZ																			
2e muziekkelder	25 incl. muziekarchief																						
1e verdieping																							
Kloosterzaal	25			<i>Eviva-Pilates</i>			Eviva- Pilates	Eviva- Pilates		Eviva- Pilates					AI Beweging VOF								
bestuurskamer Sophia's Vereniging	25 incl. muziekarchief		St. Muziek- opl. LoZ	St. Muziek- opl. LoZ		St. Muziek- opl. LoZ	St. Muziek- opl. LoZ																
Panoramazaal	20						Heeren- Korsakow																
keuken	25						Heeren- Korsakow																
Priem	8		St. Muziek- opl. LoZ																				
Els	8																						

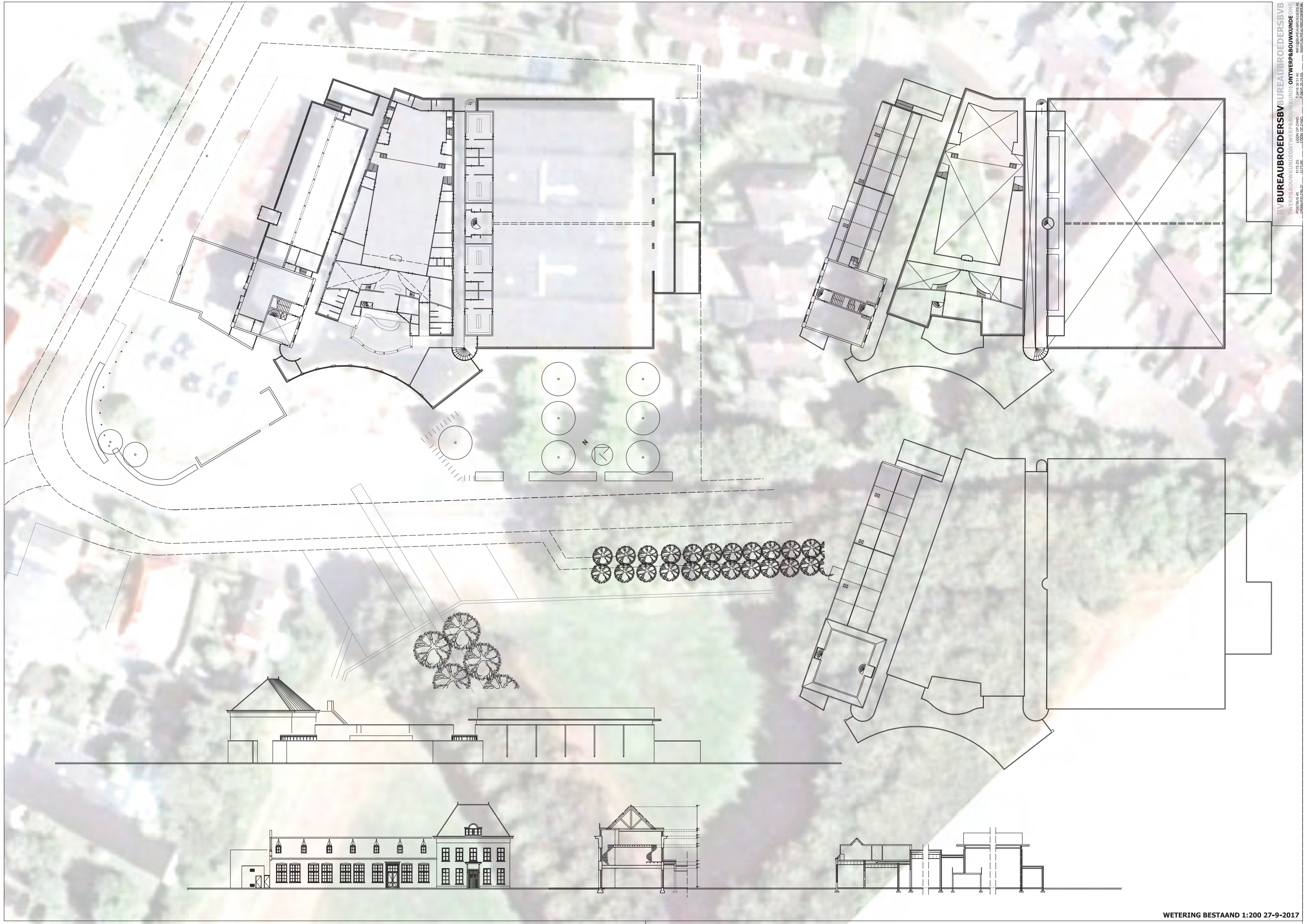
TOTAAL m2 VVO: 2.534

ochtend: 8-13u
middag: 13-19u
avond: 19-sluit

■ huidige activiteit in De Wetering (juli '17)

Opvallend:

bibliotheek slechts ... uur/wk geopend
Kapittelzaal (3x/wk), Kloosterzaal (5x/wk), bestuursk. Sophia's (4x/wk) worden weinig gebruikt
Theaterzaal wordt doordeweeks 4x gebruikt; tussenfoyer niet! -> verder div. events in weekenden
biljartruimte wordt goed gebruikt, al is het (nagenoeg) om niet
sporthal wordt goed gebruikt (al is het vaak voor losse uurtjes ipv hele dagdelen); beide delen ook vaak onafh. van elkaar
kelder wordt amper gebruikt
Panoramazaal, Priem en Els worden amper/niet gebruikt



4. ‘Concept 1’: huidige activiteiten

Het eerste concept gaat uit van de (verenigings)activiteiten die nu in De Wetering plaatsvinden, maar dan op een slimmere manier gehuisvest: de kwaliteit van het gebouw en de daarin aanwezige ruimten wordt verbeterd, het aantal ruimten (en daarmee de m²) wordt kleiner en de ruimten worden logischer gegroepeerd.

Inhoudelijk concept

‘Concept 1’ is sterk intern georiënteerd. De focus ligt op het zo efficiënt mogelijk huisvesten van de huidige activiteiten die in De Wetering plaatsvinden. Het verzorgingsgebied beperkt zich daarmee tot de kern Loon op Zand: de deelnemers aan de huidige activiteiten moeten zich (weer) thuis voelen in De Wetering. In de bijlagen direct na dit hoofdstuk is een indicatieve ruimtestaat voor dit concept, waarin alle huidige gebruikers een plek hebben gekregen.

De WPG streeft naar vaste openingstijden van De Wetering en gaat voor een ontmoetingsplek die “6 dagen in de week van 9 uur ’s ochtends tot 11 uur ’s avonds open is”. Echter, met de beperkte bezoekersaantallen die horen bij het beperkte aantal huidige activiteiten, lijkt dat niet haalbaar: niet alleen energielasten, maar ook de kosten voor personeelsinzet zullen onbetaalbaar blijken.

Het gebouw heeft een horecavoorziening die ondersteunend is aan deze activiteiten en gebruikers. De horeca is alleen geopend rondom de activiteiten in het gebouw. Het aanbod is beperkt tot drank en kleine snacks.

Huisvestingsconcept (gebouw)

Vanuit de focus op het zo efficiënt mogelijk huisvesten van de huidige activiteiten, beperken de ingrepen aan het gebouw zich in deze variant tot het wegwerken van achterstallig onderhoud en moderniseren waar nodig. Wij zijn ervan uitgegaan dat alle onder 3.2 genoemde items worden opgepakt.

Daarbij blijkt op basis van de indicatieve ruimtestaat, dat het gebouw met minder ruimten en minder m² toe kan om de huidige activiteiten onderdak te bieden. Dit heeft ertoe geleid, dat de plek van de huidige horeca in dit concept volledig verdwijnt⁵: het gebouw wordt dus kleiner.

Dit betekent dus ook, dat het ‘voorplein’ vanwaar de bezoekers zich over het gebouw zouden moeten verdelen, in dit concept ontbreekt. Het gebouw blijft redelijk onoverzichtelijk en de activiteiten blijven onzichtbaar voor de argeloze bezoeker en/of voorbijganger.

Wat gaat dit kosten? Om achterstallig onderhoud (waaronder vernieuwen installaties) te plegen, de huidige horeca weg te halen (en een nieuwe gevel op te bouwen) en het gebouw te moderniseren waar nodig, dient een investering plaats te vinden die wordt geraamd op ca. € 4,1 mln incl. kostprijsverhogende BTW (ofwel: excl. de terug te vorderen BTW – zie toelichting op p.13).

Samenwerking, exploitatie en organisatie

Het ligt voor de hand dat De Wetering in dit concept opnieuw alleen open is wanneer er activiteiten plaatsvinden. De exploitant zal in dit concept een beheerder/ruimteverhuurder zijn, die zich passief opstelt.

Mogelijk ligt dit anders voor het Zusterhuis: in de huidige, indicatieve plattegronden staat meer dan 400 m² hiervan leeg, terwijl het een kwalitatief hoogwaardige ruimte betreft die nog vrij kan worden ingedeeld, met genoeg hoogte en licht voor zeer uiteenlopende gebruikers/huurlers.

Vanzelfsprekend kunnen vaste gebruikers en/of organisatoren van evenementen actief gaan samenwerken, net zoals vroeger het geval was. Echter, zonder substantiële veranderingen in het gebouw zal het lastig zijn om (veel) meer bezoekers naar De Wetering te trekken.

⁵ De biljarttafels zijn verplaatst naar het Zusterhuis.

Financiële verkenning

Op basis van de geraamde investering ad € 4,1 mln zijn de kapitaallasten berekend. Deze bedragen ongeveer € 160-165 duizend per jaar.

Verder zijn de te verwachten effecten in de begroting van de exploitant bepaald. Immers, deze zullen van invloed zijn op de exploitatiebijdrage die de betreffende exploitant van de gemeente vraagt – en moet om die reden worden meegenomen in de investeringsbeslissing.

In vergelijking met de huidige exploitatie is er op voorhand geen sprake van nieuwe activiteiten, die leiden tot extra gebruiksvergoedingen (voor gebruik van ruimten). Ook de bezoekersaantallen zullen in lijn liggen met de huidige situatie en dus geen extra (horeca)inkomsten genereren. Mogelijk vallen de gebouwgebonden lasten (m.n. energie) wel lager uit – we hebben dit meegenomen in de afronding:

Per saldo dient rekening te worden gehouden met extra lasten ad ca. € 160-165 duizend per jaar.

Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG

Wanneer we concept 1 toetsen aan de uitkomsten van het 'Dromenlab', zien we dat minder dan de helft van de 'dromen' kan worden gerealiseerd (zie de tabel op p.10). De Wetering blijft het sociaal-cultureel centrum zoals we dat nu kennen: een gelegenheid waar men elkaar ontmoet rondom de activiteiten die er plaatsvinden.

De exploitatie kan worden gedaan door een relatief kleine professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers uit het dorp. Aan het door de WPG geformuleerde criterium "een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand" kan zeker worden voldaan, net als het criterium "(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde".

Echter, er is geen sprake van een herkenbare & uitnodigende plek (gebouw, ontvangst, programma), noch van 'reuring' door altijd zichtbare mensen/activiteiten.

Draagvlak: reacties op dit concept

Op 2 september jl. werd dit concept gepresenteerd aan een zaal vol aandachtige toehoorders. De volgende reacties werden door de WPG opgehaald:

- Heeft dit toekomst? Is dit levensvatbaar?
- Beheer doorslaggevend!
- Te beperkt

Op de vraag wie in de zaal een voorkeur had voor dit concept, stak niemand zijn hand op.

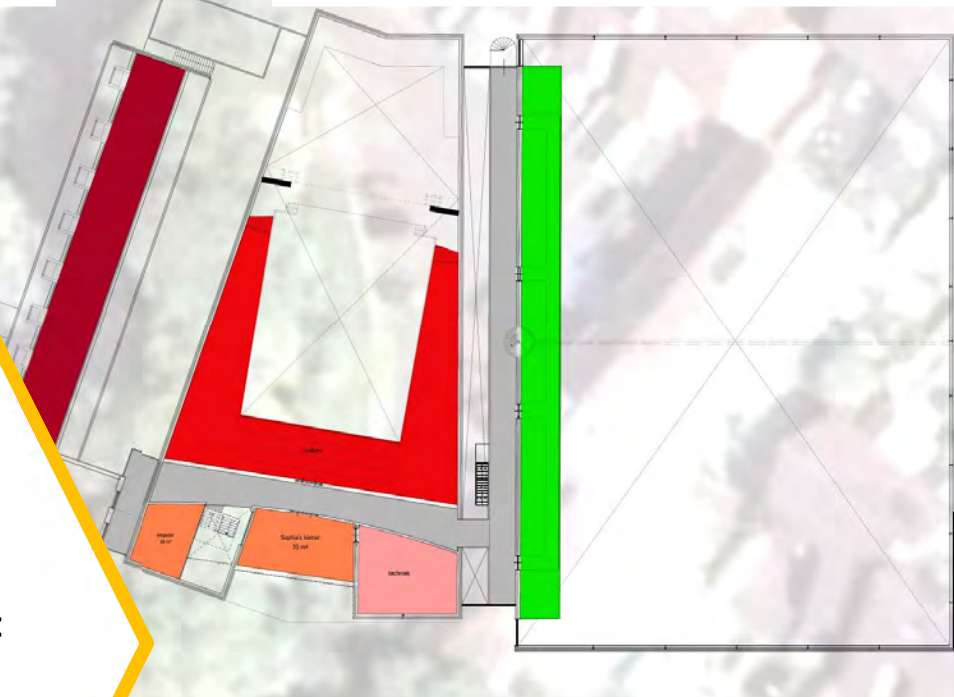
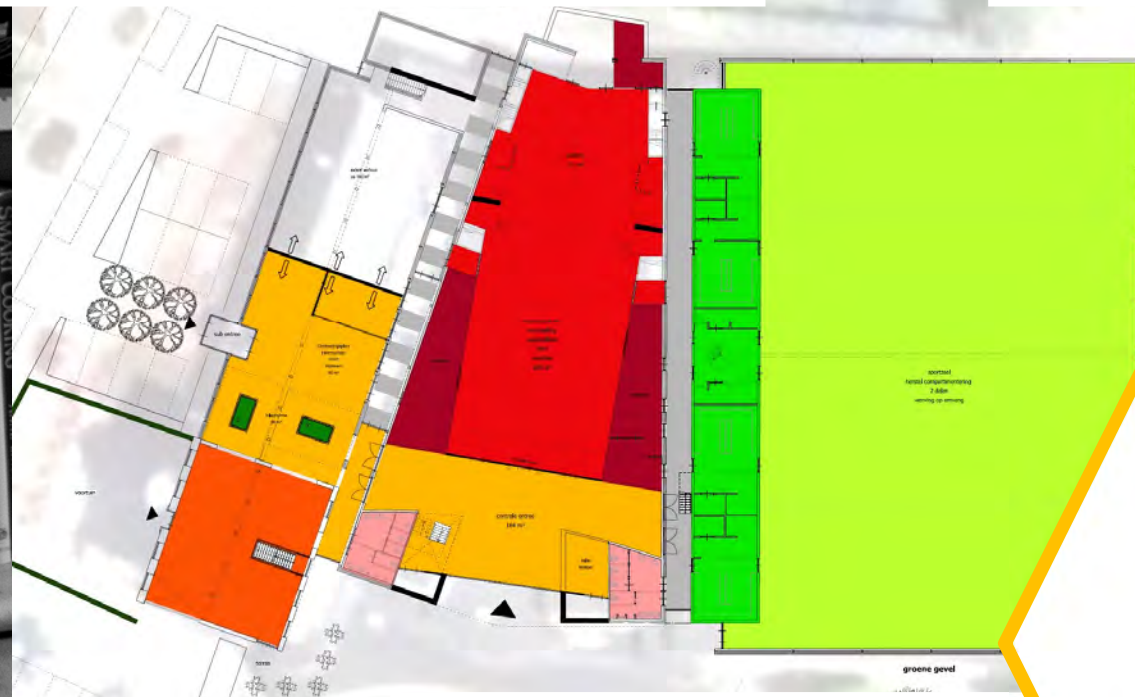
Na de bijeenkomst zijn de concepten door de WPG op haar Facebook-pagina geplaatst en zijn de posters in de Wetering opgehangen. Dit heeft niet tot substantieel andere reacties geleid.

Kansen en risico's

Dit is een behoudend concept en de risico's lijken beperkt. Echter, de vraag of dit is een toekomstbestendig concept is, lijkt terecht: De Wetering van de toekomst heeft alleen bestaansrecht, als deze een zelfstandige aantrekkingskracht heeft, nieuwe doelgroepen weet te bereiken en te binden en dus meer bezoekers weet te trekken. Dat gaat met dit 'krimpscenario' lastig worden.

Bijlagen bij 'concept 1'

Hierachter treft u aan: de poster van dit concept (die ook is gebruikt om reacties op te halen), een indicatieve ruimtestaat incl. bezetting/gebruik, een indicatieve plattegrond en een berekening van de te verwachten kapitaallasten.



CONCEPT 1

oriëntatie intern gericht,
 programmering obv huidige activiteiten:
 o.a. bieb, biljartclubs, harmonie,
 scholen, div. sportactiviteiten en -clubs;
 beperkt aantal evenementen

gebouw: achterstallig onderhoud;
 modernisering waar nodig

Wensen o.b.v. 'Dromenlab', najaar 2016:

	ja	nee	misschien
elkaar ontmoeten	✓		
gezelligheid	✓		
meer voor jongeren			?
grand café / eetgelegenheid			?
flexwerken, vergaderen / wif		X	?
erfgoedhuis / museum		X	
VVV		X	
meer voor recreatie (breder activiteiten aanbod)		X	
bioscoop		X	
professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers	✓		

Criteria WPG, geformuleerd voorjaar 2017:

	ja	nee	misschien
een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand	✓		
'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten			?
herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma			?
(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde	✓		



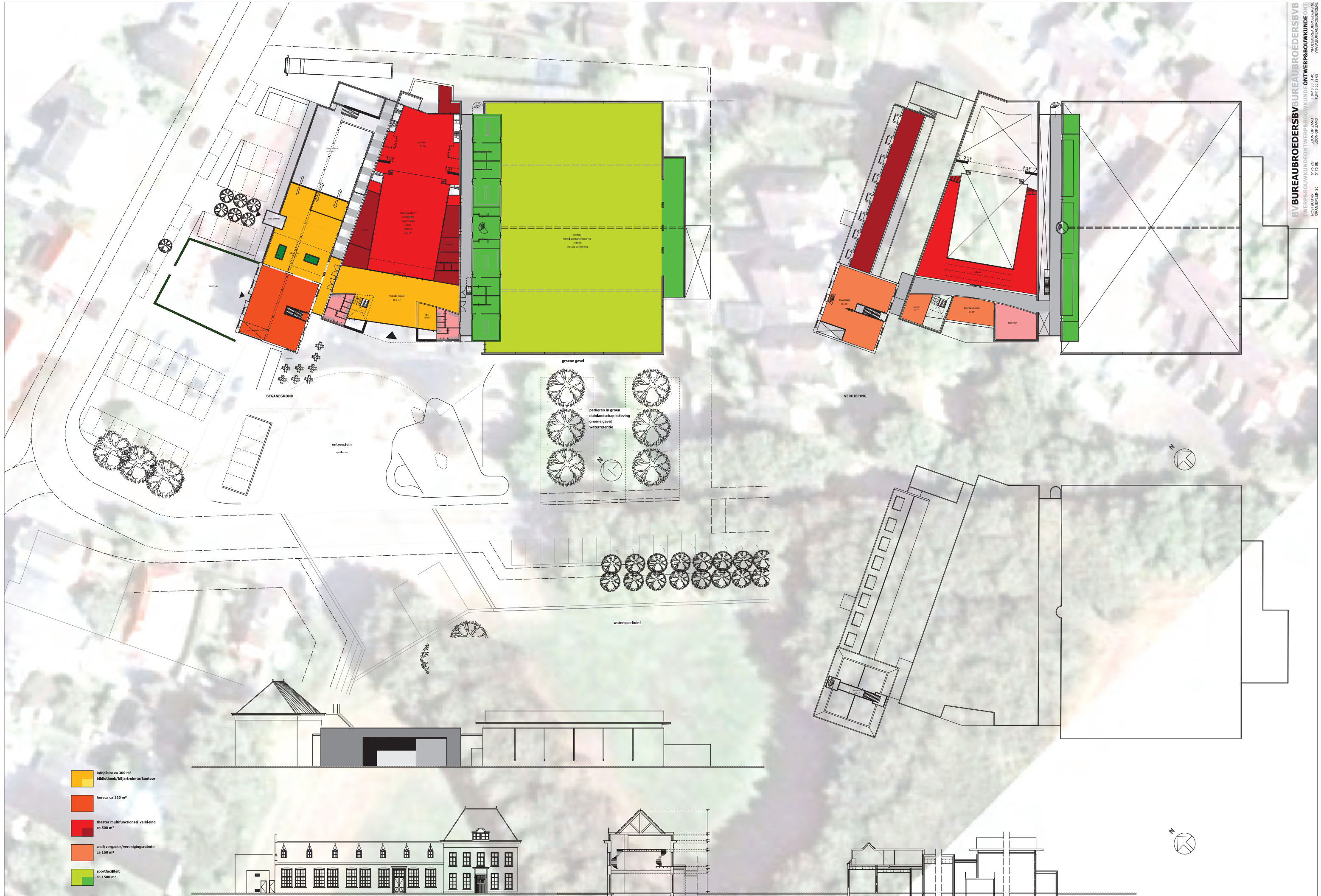
Indicatieve ruimtestaat+ bezettingsrooster/gebruiksschema, De Wetering - concept 1 (krimpscenario)

sep-17

ruimte alleen verhuurbare ruimten	m2 FNO schatting obv pl-gr 30/8	maandag			dinsdag			woensdag			donderdag			vrijdag			zaterdag			zondag		
		ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Begane grond	2.135																					
Horeca, in Kapittel: o.a. in gebruik als:	120																					
horeca	85	in Kapittel, op BG; beperkte/ondersteunende horeca																				
keuken	20	in Kapittel, op BG; beperkte/ondersteunende horeca																				
Infoplein: o.a. in gebruik als:	300																					
bibliotheek	100	onderdeel 'infoplein' (totaal 300 m2)																				
kantoor	40	voor exploitant, bieb																				
Zusterhuis:																						
biljart ruimte	80	kostbaar!																				
ntb	440	vooralsnog leeg!																				
Theaterzaal: o.a. in gebruik als:	315																					
theaterzaal	200	incl. tussen-foyer																				
podium theaterzaal	115	tussenwand t.o.v. theaterzaal																				
berging Sophia's	45	ruimte vraag nog niet opgelost																				
Sporthal: o.a. in gebruik als:	1.400																					
halve sporthal L	700																					
halve sporthal R	700																					
Kelder (onder podium theaterzaal)	40																					
slagwerkkelder	20																					
2e muziekkelder	20	incl. muziekarchief																				
Zaal / vergader-/verenigingsruimte o.a. in gebruik als:	502																					
1e verdieping	502																					
bovenzaal	133	1e verdieping kapittel																				
vergaderzaal	20	tpv huidige keuken																				
bestuurskamer Sophia's Vereniging	33	tpv huidige panoramazaal																				
Priem	8	scheidsrechterskamer sportzaal																				
Els	8	scheidsrechterskamer sportzaal																				
1e verdieping zusterhuis	300	vooralsnog leeg!																				
TOTAAL:	2.677	m2 FNO																				
leegstand BG zusterhuis:	440	m2 FNO																				
leegstand 1e zusterhuis:	300	m2 FNO																				

ochtend: 8-13u
middag: 13-19u
avond: 19-sluit

huidige activiteit in De Wetering (juli '17)



- infoplein: ca 300 m²
bibliotheek/bijzruimte/kantoor
- horeca ca 120 m²
- theater multifunctioneel verkleed
ca 300 m²
- zaal/vergader/verenigingsruimte
ca 160 m²
- sportfaciliteit
ca 1500 m²

Bijlage 1: kosten accommodatiebeleid gemeente en dekking vanuit gemeentebegroting Concept 1

Datum:

2018

Accommodaties	De Wetering (oorspronkelijk)	De Wetering Nieuw Investering	Totaal	
Grond	€ 326.477,25	€ 0,00	€ 326.477,25	
Gebouw renovaties	€ 1.728.947,76	€ 2.759.053,09	€ 4.488.000,85	
Installatie	€ 163.016,56	€ 1.105.108,32	€ 1.268.124,88	
Inventaris	€ 34.853,70	€ 123.739,86	€ 158.593,56	
Openbaar gebied	€ 0,00	€ 138.514,77	€ 138.514,77	
Totaal	€ 2.253.295,27	€ 4.126.416,05	€ 6.379.711,32	
Kosten accommodatie				
Rentelast grond	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00	
Kapitaallast Gebouw Renovaties	€ 75.000,00	€ 119.000,00	€ 194.000,00	
Kapitaallast Installaties	€ 14.000,00	€ 93.000,00	€ 107.000,00	
Kapitaallast Inventaris	€ 3.000,00	€ 10.000,00	€ 13.000,00	
Kapitaallast Openbaar gebied	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Totaal Wetering Concept 1	€ 102.000,00	€ 230.000,00		€ 332.000,00
Exploitatiekosten				
Exploitatie de wetering				PM
Reservering Groot onderhoud de Wetering				PM
				0
				€ 0,00
Totaal exploitatiekosten accommodatiebeleid				€ 332.000,00
Dekking vanuit gemeentebegroting				
Multi Functionele Accommodatie				€ 170.214,00
Totaal dekking vanuit gemeentebegroting				€ 170.214,00
Structureel te dekken uit gemeentebegroting				€ 161.786,00-

5. ‘Concept 2’: lokale activiteiten (huidige + nieuwe)

In ‘concept 2’ maken we van De Wetering weer dé plek voor (verenigings)activiteiten uit het dorp. We geven huidige én voormalige gebruikers een plek en gaan actief op zoek naar activiteiten die nu nog elders in het dorp gehuisvest zijn (bijv. in De Doelen of De Kuip), maar eigenlijk bij elkaar onder één dak thuishoren. Bovendien maken we die activiteiten zichtbaar. Zie ook de bijlagen bij dit hoofdstuk.

Inhoudelijk concept

Waar het eerste concept sterk intern georiënteerd was, presenteert dit concept zich nadrukkelijk aan het dorp: de activiteiten worden zichtbaar (gemaakt). Niet alleen in fysieke zin, door grote gevelopeningen die een zichtrelatie tussen binnen en buiten bewerkstelligen, of door transparantie in het gebouw die inkijkjes geven in wat er in de verschillende ruimten te doen is. Maar ook door het totale activiteitsaanbod actief onder de aandacht te brengen: door advertenties in lokale weekbladen, op internet en via narrow casting in het gebouw (en wellicht ook buiten). Bovendien gaan gebruikers samen optrekken in het ontwikkelen van nieuwe activiteiten: de Programmaraad wordt nieuw leven ingeblazen, met nieuw elan.

Na dit hoofdstuk is een indicatieve ruimtestaat voor dit concept te ingevoegd. Hier is te zien dat we erop inzetten dat we verschillende activiteiten uit het dorp naar De Wetering (terug)halen. Denk bijvoorbeeld aan de partijen die nu nog in De Doelen gehuisvest zijn (GGD/consultatiebureau/prikdienst, Maatschappelijk werk, sociaal wijkteam gemeente, Wijkteam Thebe). Maar ook aan partijen uit De Kuip, zoals de Heemkundekring en drumband Concordia, maar ook yogalessen en cursussen van de Vrije Universiteit.

Met deze partijen ligt het ineens voor de hand om over te gaan op vaste openingstijden “van 9 uur ’s ochtends tot 11 uur ’s avonds”. Om dat mogelijk te maken, wordt een actieve rol verwacht van een aantal partijen – zie hierna onder Samenwerking.

De horeca blijft ondersteunend aan de activiteiten en gebruikers waar het gaat om het aanbod: drank en kleine snacks. Maar deze zijn wel “van ’s ochtends tot ’s avonds” verkrijgbaar.

Huisvestingsconcept (gebouw)

In dit concept zullen voorbijgangers opmerken dat er in De Wetering van alles te doen is. En eenmaal binnen geven de aanwezigen in de horeca, op het ‘infoplein’ een gevoel van “hier is het te doen”. Dit wordt nog verstrekt door de overzichtelijkheid van het gebouw, de inkijkjes in diverse ruimten en de schermen met het programma-aanbod.

Ook in dit concept wordt de entree en horeca verplaatst naar Het Kapittel. Vanaf daar komt de bezoeker op het ‘infoplein’, dat zich op de plek van de huidige horeca bevindt. Vanaf hier heeft de bezoeker overzicht op over het gebouw en de activiteiten die op dat moment plaatsvinden. Op het infoplein bevinden zich de bibliotheek en (exposities en informatie van) de Heemkundekring, die daartoe nauw samenwerken. De informatie is niet alleen statisch (collectie), maar wordt juist ook overgedragen tijdens activiteiten zoals lezingen, film- en debatavonden.

In de indicatieve plattegrond (direct na dit hoofdstuk) zien we dat de nieuwbouw van het infoplein ook leidt tot extra m² op de verdieping. In de plattegrond zijn deze benut om een aantal extra vergaderruimten te realiseren. Op dit moment is niet duidelijk hoe frequent deze ruimten zullen worden gebruikt.

De partijen die nu nog in De Doelen gehuisvest zijn, krijgen een plek in het Zusterhuis (de huidige bibliotheek: een kwalitatief hoogwaardige ruimte die vrij kan worden ingedeeld, met genoeg hoogte en licht). Naar verwachting zal er dan zelfs nog ruimte overblijven (zie hierna onder Kansen en Risico’s).

Naast de ingrepen zoals genoemd bij ‘concept 1’, is er hier dus sprake van aanvullende kosten ten behoeve van de gewenste transparantie – en van gedeeltelijke nieuwbouw. Er moet rekening worden gehouden met een investering

ter hoogte van € 4,9 mln incl. kostprijsverhogende BTW (ofwel: excl. terug te vorderen BTW – zie toelichting op p.13).

Samenwerking, exploitatie en organisatie

Inkijkjes in en door het gebouw, om activiteiten zichtbaar te maken, zijn mooi. Maar ze sorteren alleen effect als er ook daadwerkelijk activiteiten plaatsvinden: gezelligheid wordt gemaakt door mensen.

Dit stelt nadere eisen aan de exploitant: deze moet actief bezig zijn met de programmering, zodanig dat er op (nagenoeg) ieder moment activiteiten plaatsvinden. Dit kan door nieuwe activiteiten te (helpen) ontwikkelen of door activiteiten op een slimme manier over het gebouw en over de week te verspreiden.

De exploitant zal in dit concept een echte 'sociaal ondernemer' moeten zijn: een aanjager en kwartiermaker die de vaste gebruikers aan De Wetering weet te binden en nieuwe doelgroepen en bezoekers weet aan te trekken. Het opnieuw instellen van een Programmaraad ligt daarbij voor de hand.

Financiële verkenning

De geraamde investering ad € 4,9 mln is doorvertaald naar kapitaallasten ad ca. € 205.000 per jaar.

Daarnaast is de vraag welke effecten dit concept heeft op de begroting van de exploitant. In vergelijking met de huidige exploitatie (door Hydra Sport) is er in dit concept wel sprake van nieuwe activiteiten, die leiden tot extra gebruiksvergoedingen (voor gebruik van ruimten). Deze zijn bepaald op basis van de huidige huisvestingslasten van betreffende partijen⁶ en bedragen tenminste € 28.000 per jaar (wellicht hoger: de partijen uit De Doelen en De Kuip waarvan de huidige huisvestingslasten nog onbekend zijn, zijn niet meegenomen).

Ook de bezoekersaantallen zullen toenemen – al zullen de huidige bezoekers van De Doelen niet direct zorgen voor een grote toename van (horeca)inkomsten. Maar met het oog op de andere nieuwe gebruikers, kunnen we ons een (beperkte) taakstelling voorstellen voor de toekomstige, ondernemende exploitant van dit concept.

Per saldo dient rekening te worden gehouden met extra lasten, die zich bevinden in een bandbreedte van € 165.000 tot 180.000 per jaar.

Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG

In vergelijking met de uitkomsten van het 'Dromenlab', zien we dat in dit concept ongeveer de helft van de 'dromen' wordt gerealiseerd (zie de tabel op p.10). De andere helft hangt gedeeltelijk af van de nadere uitwerking: zaken als 'meer voor jongeren', 'grand café / eetgelegenheid' en 'flexwerken / vergaderen / wifi' zijn zeker mogelijk, maar de overige (erfgoedhuis / museum, VVV, bioscoop) lijken erg lastig te realiseren in dit concept.

De WPG heeft geconstateerd dat dit concept (bijna) volledig voldoet aan de gestelde criteria, mits er een geschikte exploitant/ondernemer wordt gevonden. Alleen dan zal de gewenste 'reuring' van de grond komen, door altijd zichtbare mensen/activiteiten. En alleen dan kan er sprake zijn van een herkenbare & uitnodigende plek (gebouw, ontvangst, programma). Daarmee is het concept vrij kwetsbaar.

Draagvlak: reacties op dit concept

Bij de presentatie van dit concept 2 september jl. noteerde de WPG de volgende reacties:

- enthousiast over de uitbreiding voorkant
- behoefte aan extra vergaderruimtes
- duurzaamheid -> materialen gebruiken die passen in de omgeving
- garantie dat externe partijen voor de Wetering kiezen -> ivm huur gebruikers (huidig)

⁶ De gedachte hierbij is, dat we willen uitgaan van bedragen die de gebruikers ook daadwerkelijk kunnen opbrengen en we geen 'papieren waarheid' creëren. Tegelijkertijd is de gemeente bezig met huurharmonisatie. Wellicht kunnen de uitkomsten daarvan in een later stadium in de exploitatiebegroting worden verwerkt.

- gedeelte achter Wetering erbij
- missen de regionale uitstraling

Op basis van de reacties lijkt er dus behoefte te zijn aan extra vergaderruimten. Maar op dit moment is nog onvoldoende duidelijk hoe groot die behoefte daadwerkelijk is – en dus hoe frequent deze ruimten zullen worden gebruikt.

Op de vraag wie in de zaal een voorkeur had voor dit concept, stak ca. 45% van de aanwezigen op 2 september zijn hand op. Wij interpreteren dit als een bevestiging van het vermoeden, dat Loon op Zand behoefte heeft aan een plek waar clubs en verenigingen kunnen laten zien waar ze mee bezig zijn – en zien waar anderen mee bezig zijn. Een plek waar men elkaar op een vanzelfsprekende wijze ontmoet. Een plek om trots op te zijn.

Kansen en risico's

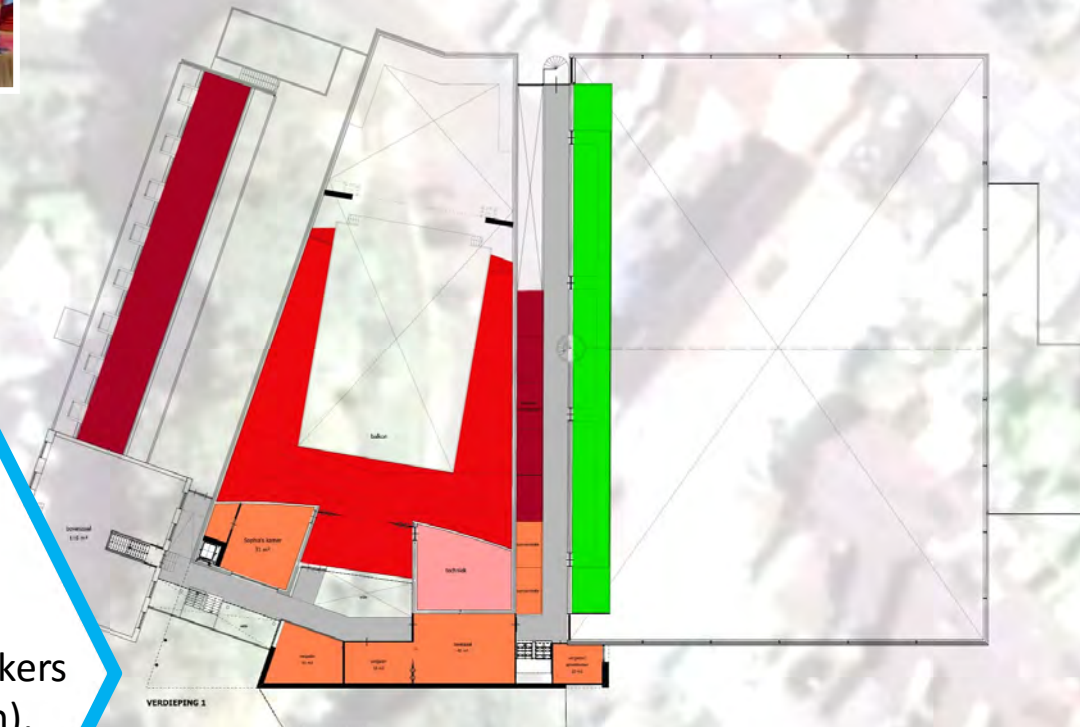
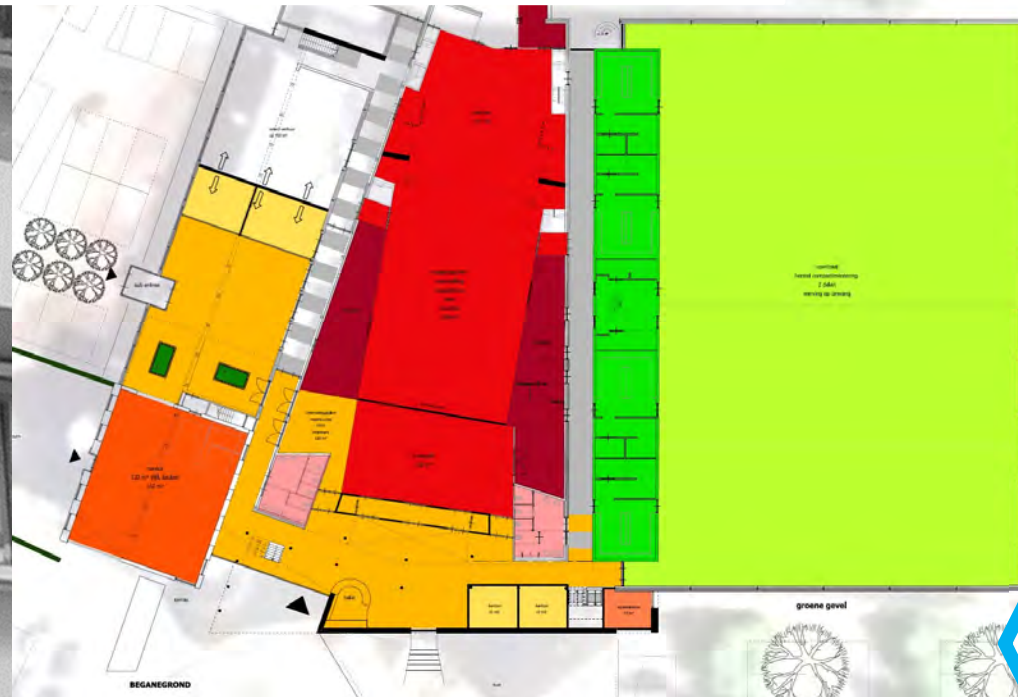
De WPG constateerde terecht dat dit concept sterk afhankelijk is van de geschiktheid van de toekomstige exploitant/ondernemer. Alleen dan zal de gewenste 'reuring' van de grond komen, in de vorm van altijd zichtbare mensen/activiteiten. En alleen dan kan er sprake zijn van een herkenbare & uitnodigende plek (gebouw, ontvangst, programma). Daarmee is het concept behoorlijk kwetsbaar.

De partijen die nu nog in De Doelen gehuisvest zijn, krijgen een plek in het Zusterhuis. Op basis van een opgave van Thebe, zou hiervoor ca. 300 m2 moeten worden vrijgemaakt. Echter, de opgegeven huursommen zouden niet kostprijsdekkend zijn. Daarbij is het maar de vraag of de huidige m2 in De Doelen maatgevend moeten zijn – wellicht kan in een nieuwe situatie een slimmere indeling worden bedacht, die efficiënter en intensiever wordt gebruikt. Daarmee zouden de partijen met minder m2 toe kunnen en kan alsnog een kostprijsdekkende huur worden gerekend. De haalbaarheid van dit concept wordt daarmee vergroot.

Maar de kwetsbaarheid blijft – evenals de constatering dat concept 2 fors duurder is dan concept 1.

Bijlagen bij 'concept 2'

Hierachter treft u aan: de poster van dit concept (die ook is gebruikt om reacties op te halen), een indicatieve ruimtestaat incl. bezetting/gebruik en (extra) huurinkomsten, een indicatieve plattegrond en een berekening van de te verwachten kapitaallasten.



CONCEPT 2

oriëntatie op het dorp:
 huidige+nieuwe activiteiten (voormalige gebruikers
 o.a. Heemkunde; Wijkteam e.a. uit De Doelen),
 infocentrum historie i.c.m. natuur/recreatie

stevige modernisering en beperkte
 uitbreiding gebouw

Wensen o.b.v. 'Dromenlab', najaar 2016:

	ja	nee	misschien
elkaar ontmoeten	✓		
gezelligheid	✓		
meer voor jongeren			?
grand café / eetgelegenheid			?
flexwerken, vergaderen / wifi			?
erfgoedhuis / museum			?
VVV			?
meer voor recreatie (breder activiteiten aanbod)	✓		
bioscoop		✗	
professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers	✓		



Criteria WPG, geformuleerd voorjaar 2017:

	ja	nee	misschien
een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand	✓		
'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten	✓		
herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma	✓		?
(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde	✓		

Indicatieve ruimtestaat+ bezettingsrooster/gebruiksschema, De Wetering - concept 2 (zoveel mogelijk soc.-maatsch. activiteiten in De Wetering geconcentreerd)

sep-17

ruimte	m2 FNO	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag					
alleen verhuurbare ruimten	schatting obv pl-gr 30/8	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Begane grond	2.710												
Horeca, in Kapittel:	130												
o.a. in gebruik als:													
horeca	102												
keuken	30												
'olievlek' op infoplein	20												
Infoplein:	300												
o.a. in gebruik als:													
bibliotheek	100												
Heemkundekring	15												
kantoor	20												
spreekkamer	10												
Zusterhuis:													
Heemkundekring	25												
Heemkundekring	40												
Wijkteam Thebe / Steunpnt. Vrijw.werk	35												
GGD	100												
Sociaal team	80 m2 - of kan deze met/in ruimte GGD?												
Maatschappelijk werk	35												
Prikdienst	30												
biljartruimte	80												
ntb	170												
Theaterzaal:	315												
o.a. in gebruik als:													
theaterzaal	200												
podium theaterzaal	115												
berging Sophia's	45												
Sporthal:	1.400												
o.a. in gebruik als:													
halve sporthal L	700												
halve sporthal R	700												
Kelder (onder podium theaterzaal)	90												
slagwerkkelder	20												
2e muziekkelder	20												
band-repetitieruimte	50												
Zaal / vergader-/verenigingsruimte	565												
o.a. in gebruik als:													
1e verdieping	565												
bovenzaal	116												
bestuurskamer Sophia's Vereeniging	31												
bovenzaal -2	40												
vergaderzaal	20												
vergaderzaal	16												
vergaderzaal	10												
concentratieplek	8												
concentratieplek	8												
Priem	8												
Els	8												
1e verdieping zusterhuis	300												

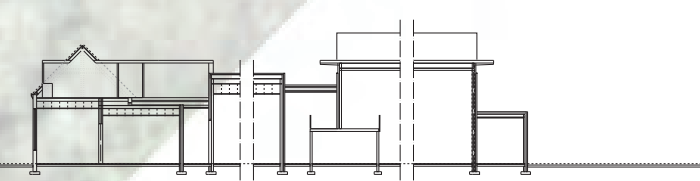
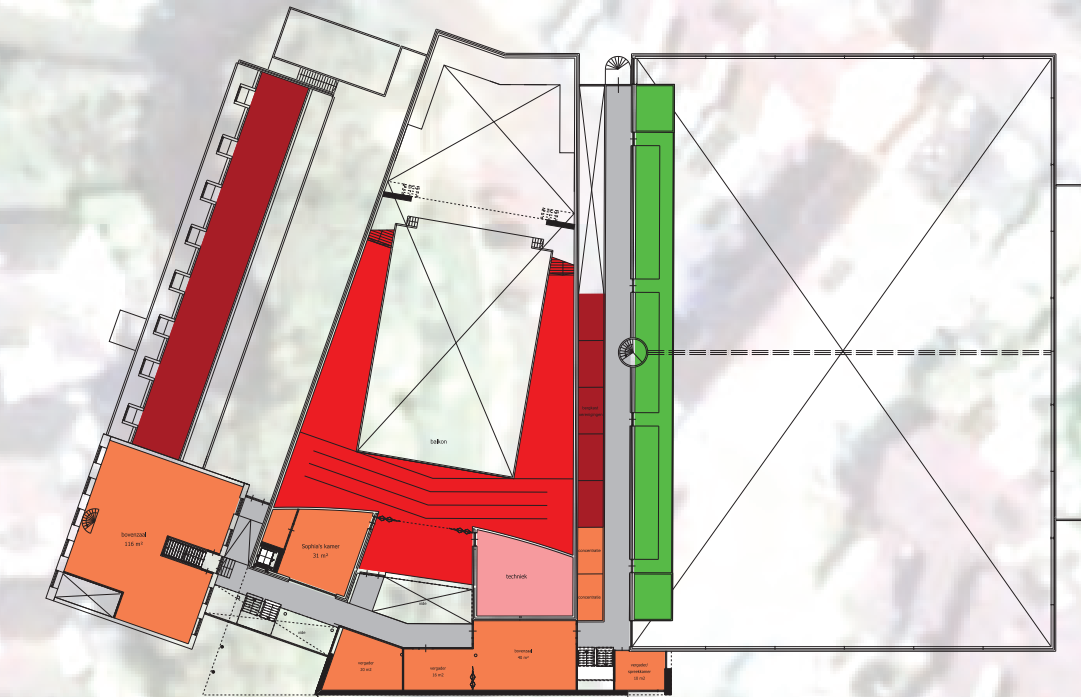
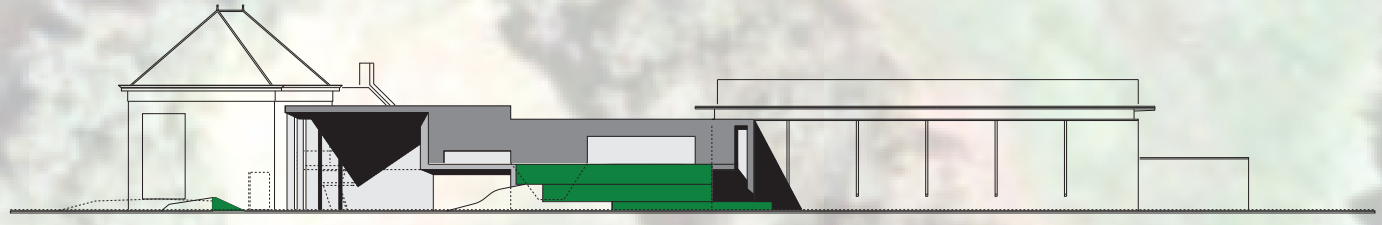
TOTAAL:	2.800	m2 FNO
leegstand BG zusterhuis:	170	m2 FNO
leegstand 1e zusterhuis:	300	m2 FNO
leegstand overig:	62	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw

ochtend: 8-13u
middag: 13-19u
avond: 19-sluit

huidige activiteit in De Wetering (juli '17)
activiteiten vanuit De Doelen naar nw Wetering
activiteiten vanuit scouting / De Kuip naar nw Wetering



- infogein: ca 400 m²
bibliotheek/wijkteam
hoemkude/bijzruimte/kantoor
- horeca ca 130 m²
- theater multifunctioneel/deelbaar
ca 650 m²
- zaal/vergader/verenigingsruimte
ca 210 m²
- sportfaciteit
ca 1500 m²



Bijlage 1: kosten accommodatiebeleid gemeente en dekking vanuit gemeentebegroting Concept 2

Datum:

2018

Accomodaties

	De Wetering (oorspronkelijk)	De Wetering Nieuw Investering	Totaal
Grond	€ 326.477,25	€ 0,00	€ 326.477,25
Gebouw nieuwbouw	€ 1.728.947,76	€ 3.279.441,36	€ 5.008.389,12
Installatie	€ 163.016,56	€ 1.303.818,15	€ 1.466.834,71
Inventaris	€ 34.853,70	€ 169.334,31	€ 204.188,01
Openbaar gebied	€ 0,00	€ 138.514,77	€ 138.514,77
Totaal	€ 2.253.295,27	€ 4.891.108,60	€ 7.144.403,87

Kosten accommodatie

Rentelast Grond	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00
Rentelast Gebouw Renovatie	€ 75.000,00	€ 142.000,00	€ 217.000,00
Rentelast Installaties	€ 14.000,00	€ 109.000,00	€ 123.000,00
Rentelast Inventaris	€ 3.000,00	€ 14.000,00	€ 17.000,00
Rentelast Openbaar gebied	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Totaal Wetering Concept 2	€ 102.000,00	€ 273.000,00	€ 375.000,00

Exploitatiekosten

Exploitatie de wetering	PM	
Reservering Groot onderhoud de Wetering	PM	
		0
		€ 0,00

Totaal exploitatiekosten accommodatiebeleid

€ 375.000,00

Dekking vanuit gemeentebegroting

Multi Functionele Accommodatie/Sportaccommodaties € 170.214,00

Totaal dekking vanuit gemeentebegroting

€ 170.214,00

Structureel te dekken uit gemeentebegroting

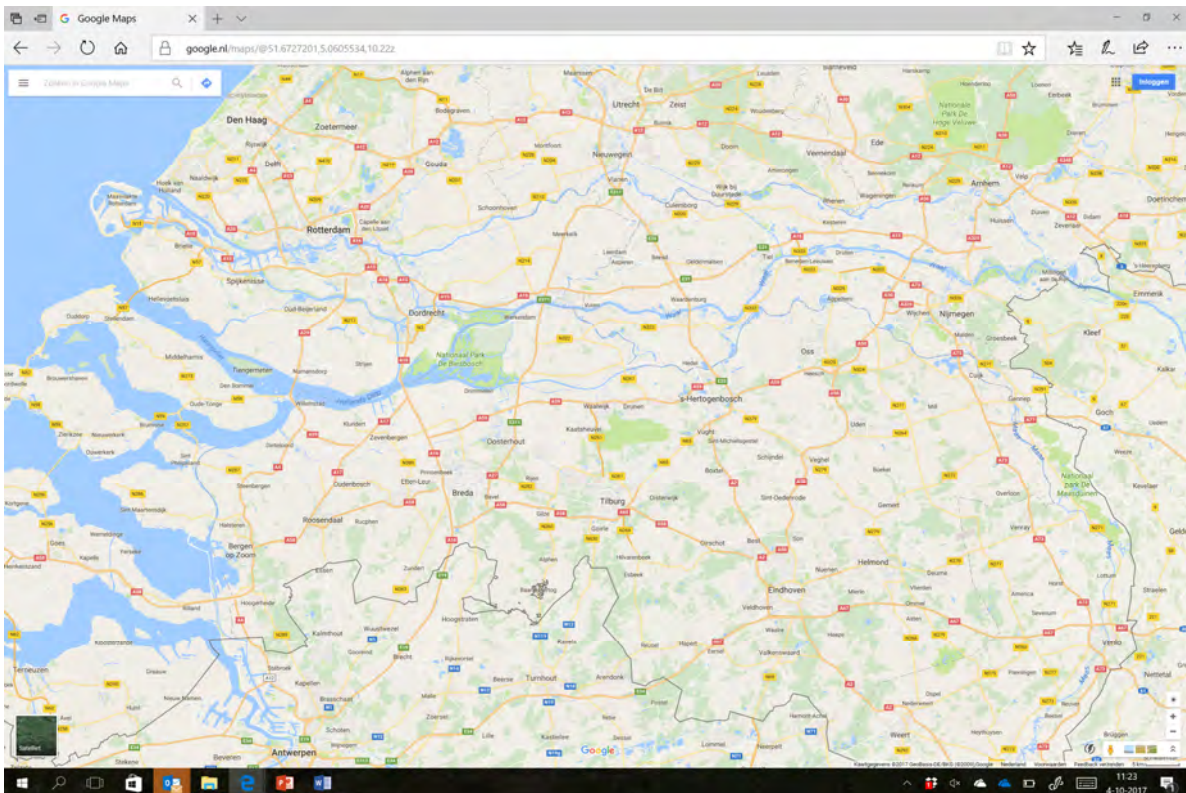
€ 204.786,00-

6. 'Concept 3': lokale activiteiten + infocentrum + hostel

'Concept 3' gaat uit van de trots die de inwoners van Loon op Zand voelen bij hun dorp – en de omgeving daarvan. De historie van Loon op Zand, de natuur en de recreatiemogelijkheden in de directe omgeving vormen de basis voor de ontwikkeling van een infocentrum, dat kan dienen als uitvalsbasis voor bezoekers 'van buiten'. Om hen optimaal te bedienen, wordt het ook mogelijk om hier te overnachten. Zie ook de bijlagen bij dit hoofdstuk.

Inhoudelijk concept

Op Google Maps is een groene stip te zien, ergens halverwege de lijnen Rotterdam-Eindhoven en Amhem-Antwerpen: de Loonse en Drunense Duinen. Niet voor niets een Nationaal Park. Een bijzonder en gevarieerd natuurgebied. Maar ook een bijzonder onontdekte verborgen parel zonder logische uitvalsbasis.



Gezien de gunstige ligging en (potentieel) goede faciliteiten is De Wetering de aangewezen plek om die vanzelfsprekende uitvalsbasis te worden voor actieve mensen (stellen, gezinnen, groepen) die één of meer dagen in dit natuurlijke gebied willen doorbrengen. Dagjes mensen vinden hier allerlei informatie, die op een interactieve manier wordt gepresenteerd – en alles wat nodig is om die omgeving te verkennen. Wandel- en GPS-routes, mountainbikes, fietsen voor 1-4 personen, misschien ook wel Solex of lelijke eentjes: het is in de Wetering te vinden of te regelen. En natuurlijk een goede kop koffie met iets lekkers erbij (een biertje bijvoorbeeld)!

De kracht van Loon vormt de basis in dit concept. Het is ambitieuzer dan de concepten 1 en 2, want gericht op het aantrekken van meer mensen vanuit een groter gebied (tenminste de provincie, maar wellicht zelfs landelijk). Om die reden wordt het ook mogelijk om in De Wetering te overnachten. In concept 3 is een 'hostel' opgenomen, dat qua sfeer en uitstraling aansluit bij de actieve slag mensen met een interesse in (vooral) natuur. We gaan uit van ca. 30 kamers, die in grootte variëren: natuurlijk 2-persoonskamers, maar ook gezins- en groepskamers voor 4-6 personen, mogelijk zelfs tot 8 personen.

Ook de rest van het gebouw krijgt een kwaliteitslag. Er komt een 'infoplein' met bibliotheek, Heemkundekring en informatie over natuur (door IVN of Natuurmonumenten) en toerisme (TIP of VVV). En de horeca wordt uitgebreid, niet alleen qua aantal stoelen maar ook met de mogelijkheid om hier iets te eten. In combinatie met goede wifi wordt dit dus ook een plek om te werken of studeren. Wetering wordt een herkenbaar en uitnodigend gebouw, waar je graag even neerstrijkt. Of je nu uit Loon op Zand komt of niet.

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste van de lokale activiteiten en verenigingen gaan! In dit concept komen alle huidige activiteiten terug, net als de activiteiten uit De Doelen en De Kuip (zie concept 2). Dit gecombineerd met de professionele horeca én de toeloop van het hostel zorgen ervoor dat de deur van De Wetering van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat open staat – en dat er altijd wat te doen is.

Huisvestingsconcept (gebouw)

Het gevoel dat het gebouw in dit concept 3 geeft is anders dan in de concepten 1 en 2: er is meer te beleven, voor een groter aantal doelgroepen. Dit leidt ertoe dat er meer mensen in het gebouw en meer activiteiten plaatsvinden.

Dit 'actieve gevoel' wordt versterkt door de manier waarop de functies over het gebouw worden verdeeld. We gaan ervan uit dat de toevoeging van het hostel van ca. 25-30 kamers een plek krijgt in het huidige Kapittel (op de verdiepingen) en Zusterhuis. Door op een slimme manier gebruik te maken van de architectonische kwaliteiten van deze gebouwdelen, ontstaat een bijzondere overmachtingsmogelijkheid die de actieve doelgroep zal aanspreken – zeker in combinatie met de horeca én de activiteiten die in en vanuit De Wetering kunnen worden ondernomen.

Ten opzichte van concept 2 betekent dit, dat de partijen uit De Doelen niet in het Zusterhuis worden ondergebracht, maar rondom het 'infoplein'. Op dit 'plein' vinden we niet alleen bibliotheek en Heemkundekring, maar ook informatie over natuur (door IVN of Natuurmonumenten) en toerisme (TIP of VVV) en plekken om te werken of studeren. En het dient dus als wachtruimte voor de cliënten van de dienstverleners op het gebied van zorg en welzijn (de partijen uit De Doelen, die vooral 's ochtends aanwezig zijn).

Zoals uit voorgaande mag blijken, zal het gebouw een behoorlijke metamorfose ondergaan. Naast de ingrepen zoals genoemd bij concept 1 en 2, is er hier dus sprake van aanvullende kosten ten behoeve van de verbouwing van Kapittel en Zusterhuis tot een hostel. En van meer nieuwbouw ten behoeve van een groter 'infoplein', met daaromheen een aantal ruimtes. De totale investering die hierbij hoort is geraamd op € 7,05 mln incl. kostprijsverhogende BTW (ofwel: excl. terug te vorderen BTW – zie toelichting op p.13).

Samenwerking, exploitatie en organisatie

Een groter 'infoplein' met verschillende gebruikers en doorlopend 'reuring' klinkt mooi. Maar dit wordt alleen realiteit als die gebruikers ook komen: gezelligheid wordt gemaakt door mensen.

Dat stelt eisen aan de vaste gebruikers van dit 'plein'. De bibliotheek, de Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV zullen hier moeten samenwerken, tenminste op het gezamenlijk gebruiken van ruimte(n) en faciliteiten. Wellicht kan deze samenwerking worden versterkt én vereenvoudigd door ook een gezamenlijke programmering te ontwikkelen. Denk hierbij aan tijdelijke en/of thematische exposities, lezingen, filmavonden, etc. – wellicht ook in samenwerking met reeds actieve fotoclubs, schilderscursussen, etc. Wanneer dit van de grond komt, kan op een kleiner aantal m² een groot aantal zeer gevarieerde activiteiten plaatsvinden.

Mogelijk kan zelfs de theaterzaal hierbij worden betrokken: een deel hiervan zou geschikt kunnen worden gemaakt voor (verplaatsbare) exposities en/of het vertonen van films: hier kunnen overdag educatieve filmpjes rondom de expositie van dat moment worden getoond, en 's avonds een echte bioscoop. Hier liggen kansen om van De Wetering een unieke plek te maken!

Dit stelt nog meer eisen aan de exploitant dan in concept 2. Ook hier zal de exploitant van de Wetering actief bezig moeten zijn met de programmering, zodanig dat er op (nagenoeg) ieder moment activiteiten plaatsvinden. Hij zal de samenwerking op het 'infoplein' moeten faciliteren – en aanjagen indien nodig. En ook hier zal de exploitant dus een echte 'sociaal ondernemer' moeten zijn: een aanjager en kwartiermaker die de vaste gebruikers aan De Wetering weet te binden en nieuwe doelgroepen en bezoekers weet aan te trekken.

Daarbij rijst de vraag wie de exploitatie van het hostel voor zijn rekening neemt. Onderliggende zorg bij deze vraag is het verschillende karakter van de beide exploitaties, zowel qua doelgroepen als qua winstgevendheid: waar de verwachting is dat de hostel-functie (tenminste) winstgevend is, zal de exploitatie van sociaal-culturele en sportactiviteiten altijd verliesgevend zijn. In de uiteindelijke organisatiestructuur moet worden voorkomen dat een exploitant zich primair richt op winstgevendende activiteiten – immers, dan komt de functie van De Wetering als ‘ontmoetingsplaats voor heel Loon op Zand’ in het geding!

Voor genoemde zorg is uitgebreid besproken. Op basis van ervaringen van zowel Middenin als ZKA is er voornamelijk voor gekozen om uit te gaan van één exploitant (‘sociaal ondernemer’) voor de gehele Wetering. Deze treedt op als verhuurder van alle ruimten. De exploitant van het hostel wordt dan een van de huurders.⁷

Daarbij is het doel dat (de gasten van) het hostel gebruik kunnen maken van voorzieningen in de Wetering. En dat hier duidelijke afspraken over worden vastgelegd, zodat het beoogde synergievoordeel ook daadwerkelijk van de grond kan komen. Ook moet worden vastgelegd wie de exploitatie van de horeca voor zijn rekening neemt. Voor beide is iets te zeggen; wellicht zal deze keuze gemaakt moeten worden als duidelijk is in welke mate de exploitant van het hostel kan en wil bijdragen aan de exploitatie van De Wetering als geheel.⁸

Financiële verkenning

De geraamde investering ad € 7,05 mln is doorvertaald naar kapitaallasten. Deze bedragen ca. € 325.000 per jaar.

Natuurlijk leidt dit concept ook tot een wezenlijke verandering van de begroting van de exploitant. In vergelijking met de huidige exploitatie (door Hydra Sport) zien we in dit concept dezelfde nieuwe activiteiten als in concept 2 (Heemkundekring, activiteiten uit De Doelen en De Kuip), die leiden tot extra gebruiksvergoedingen van tenminste € 28.000 per jaar (wellicht hoger: de partijen uit De Doelen en De Kuip waarvan de huidige huisvestingslasten nog onbekend zijn, zijn niet meegenomen).

Hierbij is qua (taakstelling n.a.v.) toename van de bezoekersaantallen uitgegaan van eenzelfde aanname als in concept 2 (ca. € 4.000 per jaar). Wellicht is dat conservatief. Maar deze afweging hangt samen met de onzekerheid met betrekking tot de vraag wie de horeca straks exploiteert (en dus bij wie dit voordeel terecht komt / wie het risico draagt als dit voordeel niet wordt behaald).

Daarnaast is een inschatting gemaakt van de huuropbrengsten voor het hostel. Vanzelfsprekend zijn deze afhankelijk van de precieze taakverdeling en andere afspraken tussen de exploitant (‘sociaal ondernemer’) voor de gehele Wetering en de exploitant/huurder van het hostel, alsmede van het precieze afwerkingsniveau van dit gebouwdeel en de investeringen die de exploitant/huurder van het hostel hier zelf nog in zal moeten doen (zie bijlage 3 voor de aannames die zijn gehanteerd). Op basis van een ‘casco+’ afwerking (afgewerkte wanden, plafonds en sanitair; inrichting voor rekening van exploitant) wordt gerekend op een huuropbrengst van zo’n € 150-175 duizend per jaar. Daarbij is het gebruikelijk om rekening te houden met een aanlooperperiode, waarin de exploitatie van een ho(s)tel tot volle wasdom komt. ZKA adviseert om in het eerste jaar uit te gaan van 75% van de beoogde omzet en van 85-90% in het tweede jaar. En van huurinkomsten naar rato.

Per saldo dient rekening te worden gehouden met extra lasten, die zich bevinden in een bandbreedte van € 115.000 tot 145.000 per jaar, vanaf jaar 3. Verder moet rekening worden gehouden met een aanlooperperiode mbt de exploitatie van het hostel € 40.000 in jaar 1 en € 20.000 in jaar 2.

Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG

Dit concept voldoet aan bijna alle geuite ‘dromen’ en criteria. De meeste dromen uit het ‘Dromenlab’ worden gerealiseerd. En zelfs het realiseren van een bioscoop is niet ondenkbaar. Wel blijft een vraagteken staan bij de inzet

⁷ Alternatieven zijn zeker denkbaar, zie hoofdstuk 8 – Conclusies en vervolg.

⁸ Het totaalconcept moet uitgangspunt zijn. Infocentrum en zalen versterken hotel en kunnen reden zijn voor overnachtingen door toeristische groepen en zakelijke gasten die activiteiten organiseren in de zalen. Dit is een onderscheidend element vergeleken met het bestaande (en geplande) regionale concurrerende hotelaanbod, een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstige hotelplannen.

op (meer) jongerenactiviteiten. Voor de WPG voldoet dit concept volledig aan alle wensen, aangezien ook bij 'herkenbaar en uitnodigend' geen twijfels meer bestaan.

Draagvlak: reacties op dit concept

De presentatie van dit concept op 2 september jl. maakte veel reacties los:

- o goed visueel maken
- o kleinschalig behouden
- o centraal punt voor starten activiteiten
- o verblijf toeristen
- o belangrijk centraal informatiecentrum natuur/regio/plaats/omgeving
- o werkgelegenheid
- o programmaraad uitvoeren
- o 'n echte ondernemer aanstellen
- o denken aan kansen, niet aan bedreigingen
- o commerciële aanpak
- o meer omgeving betrekken
- o is hotelaccommodatie haalbaar?
- o is B&B nodig?
- o parkeerplaatsen
- o aan lift gedacht?

Wat opviel was dat de kansen én zorgen mbt de exploitatie door aanwezigen in de discussie werd ingebracht (voordat deze met de aanwezigen waren gedeeld). Deze aspecten zullen dus echt aandacht verdienen bij de evt. verdere uitwerking van dit concept.

Op de vraag wie in de zaal een voorkeur had voor dit concept, stak ongeveer 45% van de aanwezigen zijn hand op.

Kansen en risico's

De belangrijkste kansen in dit concept zijn tegelijkertijd ook de grootste risico's – we doelen daarmee op de beoogde samenwerking tussen bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV op het gebied van ruimtegebruik en programmering rondom het 'in foplein'. En de eisen die dit stelt aan de exploitant van De Wetering, die als een echte 'sociaal ondernemer' de vaste gebruikers aan De Wetering moet binden en nieuwe doelgroepen en bezoekers aantrekt.

Een mogelijk risico met betrekking tot de hostel, is de vraag of de kamers direct naast de theaterzaal zo kunnen worden ontworpen dat deze geen geluidsoverlast hebben, maar tegelijk wel voldoende daglicht. De meningen hierover lopen uiteen; deze onzekerheid moet met voorrang worden uitgesloten in de verdere planvorming.

Een ander belangrijk risico is de vraag of de exploitatie van ca. 25-30 kamers in een 'hostel' rendabel kan worden gemaakt. Met betrekking tot deze vraag heeft adviesbureau ZKA aangegeven, dat zij een aantal tenminste 40 kamers wenselijk acht. Tegelijkertijd heeft de WPG gesproken met een hotelexploitant die zeer geïnteresseerd was in een concept met "zo'n 30 kamers". Wanneer dit concept daadwerkelijk wordt uitgewerkt, zal hierover duidelijkheid moeten komen in de vorm van een overeenkomst met afspraken over:

- > langjarige huur van een hostel van een x aantal kamers, inclusief afspraken over de eigen investeringen door de hostel-exploitant in de afwerking daarvan;
- > samenwerking tussen exploitant De Wetering en hostel-exploitant over gebruik van ruimte(n) en faciliteiten, initiëren/organiseren van evenementen.

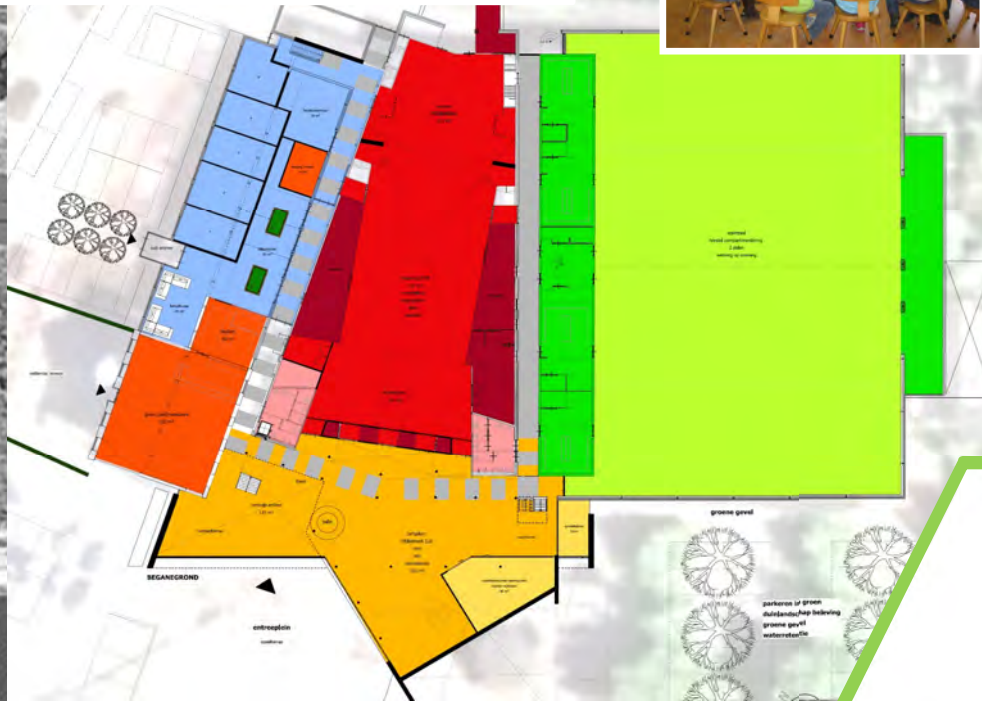
Hierbij zal ook nader moeten worden gekeken naar aanvullende inkomsten uit zaalhuur, horeca e.a. die door de gasten in het hostel worden gegenereerd. Zie bijv. hotels met slechts enkele kamers bij sterrenrestaurants.

Als laatste is er het risico van onvoldoende parkeerplaatsen. Hoe groot dit risico is, is lastig in te schatten. Immers: volgens sommigen is er nu al sprake van 'een parkeerprobleem'; anderen zien geen enkel probleem in de toevoeging van diverse gebruikers én een hostel op deze plek, ook niet voor de nabijgelegen winkels. Wellicht zou de gemeente hiervoor een objectief advies kunnen inwinnen.

Tegenover deze onzekerheden staat de kans om van De Wetering een unieke plek te maken!

Bijlagen bij 'concept 3'

Hierachter treft u aan: de poster van dit concept (die ook is gebruikt om reacties op te halen), een indicatieve ruimtestaat incl. bezetting/gebruik en (extra) huurinkomsten, een indicatieve plattegrond en een berekening van de te verwachten kapitaallasten.



STAYOKAY

CONCEPT 3

oriëntatie op dorp + NB/NL:
 huidige + nw activiteiten (zie concept 2);
 infocentrum én startpunt activiteiten mbt historie,
 natuur, recreatie/toerisme, ca. 20 kamers voor
 actieve groepen, gezinnen en families

stevige modernisering en uitbreiding
 van gebouw + omgeving

Wensen o.b.v. 'Dromenlab', najaar 2016:

	ja	nee	misschien
elkaar ontmoeten	✓		
gezelligheid	✓		
meer voor jongeren			?
grand café / eetgelegenheid	✓		
flexwerken, vergaderen / wifi	✓		
erfgoedhuis / museum	✓		
VVV	✓		
meer voor recreatie (breder activiteiten aanbod)	✓		
bioscoop			?
professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers	✓		



Criteria WPG, geformuleerd voorjaar 2017:

	ja	nee	misschien
een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand	✓		
'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten	✓		
herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma	✓		
(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde	✓		

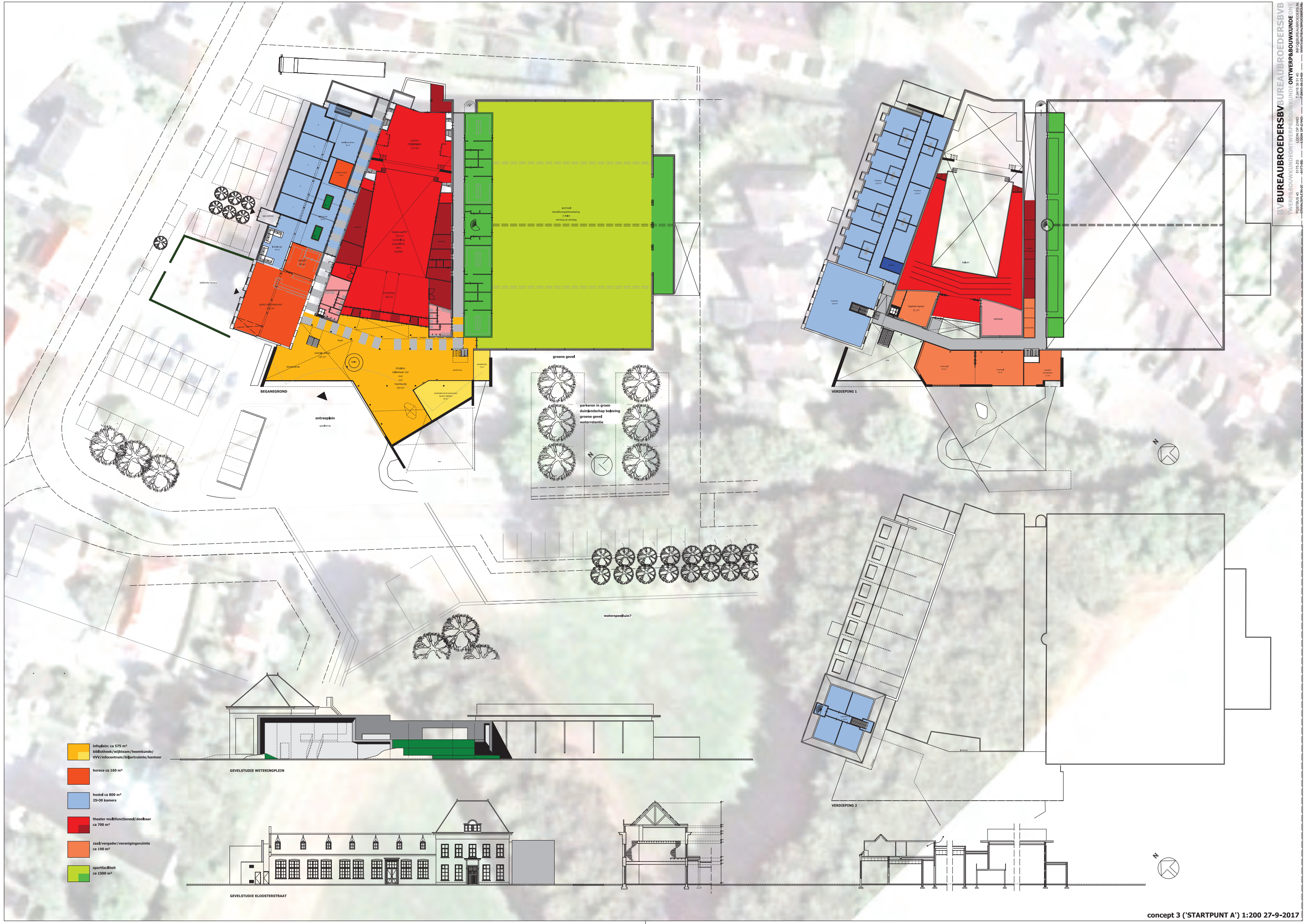
Indicatieve ruimtestaat+ bezettingsrooster/gebruiksschema, De Wetering - concept 3 (lokale activiteiten +infocentrum +hostel)

sep-17

ruimte	m2 FNO	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
alleen verhuurbare ruimten	schatting obv pl-gr 30/8	ochtend	ochtend	ochtend	ochtend	ochtend	ochtend	ochtend
Begane grond	3.295							
Horeca, in Kapittel:	175							
o.a. in gebruik als:								
horeca	132							
keuken	30				Heeren-Korsakow			
'olievlék' op infoplein	40							
Infoplein:	575							
o.a. in gebruik als:								
bibliotheek	100	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek
Heemkundekring	15	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum	tentoonstelling bezoekers-/infocentrum
infocentrum	125	infocentrum	infocentrum	infocentrum	infocentrum	infocentrum	infocentrum	infocentrum
infocentrum	15	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag
Heemkundekring	25	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag	berging/opslag
Heemkundekring	23	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?	activiteitsruimte - groot genoeg?
Wijkteam Thebe / Steunpnt. Vrijw.werk	35	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?	kan deze met activ.ruimte Heemkunde?
GGD	100	???	???	???	???	???	???	???
Sociaal team	80 m2 - of kan deze met/in ruimte GGD?	???	???	???	???	???	???	???
Maatschappelijk werk	35	???	???	???	???	???	???	???
Prikdienst	30 m2 - of kan deze met/in ruimte Maatschappelijk werk	???	???	???	???	???	???	???
Hostel ca. 30 kamers	830							
o.a. in gebruik als:								
bed & breakfast	350	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!	lobby, 5 kamers, fietsenberging; 2 biljarten ?!
1e verdieping zusterhuis	300	12 kamers	12 kamers	12 kamers	12 kamers	12 kamers	12 kamers	12 kamers
1e verdieping Kapittel	120	8 kamers	8 kamers	8 kamers	8 kamers	8 kamers	8 kamers	8 kamers
2e verdieping Kapittel	60	4 kamers	4 kamers	4 kamers	4 kamers	4 kamers	4 kamers	4 kamers
Theaterzaal:	315							
o.a. in gebruik als:								
theaterzaal	200	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer	incl. tussen-foyer
podium theaterzaal	115	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal	tussenwand t.o.v. theaterzaal
berging Sophia's	45	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost	ruimte vraag nog niet opgelost
Sporthal:	1.400							
o.a. in gebruik als:								
halve sporthal L	700	De Vlinderboom	MHC DES	Lage Weijkens de Blokkendoos	Lage Weijkens de Blokkendoos	MHC DES	De Vlinderboom	MHC DES
halve sporthal R	700	De Vlinderboom	B.C. Langstraat	Lage Weijkens de Blokkendoos	Lage Weijkens de Blokkendoos	Sportgroep LOZ	De Vlinderboom	MHC DES
Kelder (onder podium theaterzaal)	90							
slagwerkelder	20	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ	St. Muziek-opl. LoZ
2e muziekkelder	20	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder	incl. muziekkelder
band-repetitieruimte of 2 biljarten?	50	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte	naast de bar; huidige borrelruimte
Zaal / vergader-/verenigingsruimte	299							
o.a. in gebruik als:								
1e verdieping	299							
bovenzaal	116	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel	1e verdieping kapittel
bestuurskamer Sophia's Vereniging	31	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken	tpv huidige keuken
bovenzaal -2	40							
vergaderruimte	31	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw	niet gevraagde m2; ontstaan uit vorm v/d nieuwbouw
kantoor	65	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.	voor exploitant, bieb, IVN/Natuurmon.
Priem	8	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal
Els	8	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal	scheidsrechtshamer sportzaal
TOTAAL:	3.684 m2 FNO							

ochtend: 8-13u
 middag: 13-19u
 avond: 19-sluit

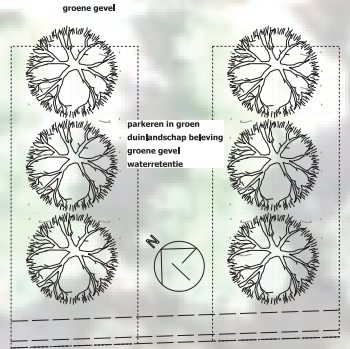
huidige activiteit in De Wetering (juli '17)
 activiteiten vanuit De Doelen naar nw Wetering
 activiteiten vanuit scouting / De Kuip naar nw Wetering



- info/leer: ca 575 m²
bibliotheek/wijkteam/hoemkunde/
VVV/infocentrum/bijzruimte/kantoor
- horeca ca 160 m²
- hostel ca 800 m²
25-30 kamers
- theater multifunctioneel/deelbaar
ca 700 m²
- zaal/vergader/verenigingsruimte
ca 190 m²
- sportfaciliteit
ca 1500 m²

GEVELSTUDIE WETERINGPLEIN

GEVELSTUDIE KLOOSTERSTRAAT



waterspeeltuin?



Bijlage 1: kosten accommodatiebeleid gemeente en dekking vanuit gemeentebegroting Concept 3

Datum:

2018

Accomodaties

	De Wetering (oorspronkelijk)	De Wetering Nieuw Investering
Grond	€ 326.477,25	€ 0,00
Gebouw nieuwbouw	€ 1.728.947,76	€ 4.757.006,71
Installatie	€ 163.016,56	€ 1.929.854,88
Inventaris	€ 34.853,70	€ 201.654,42
Openbaar gebied	€ 0,00	€ 173.143,47
Totaal	€ 2.253.295,27	€ 7.061.659,48

Kosten accommodatie

Rentelast grond	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00
Kapitaallast Gebouw Nieuwbouw	€ 75.000,00	€ 206.000,00	€ 281.000,00
Kapitaallast Gebouw Installaties	€ 14.000,00	€ 162.000,00	€ 176.000,00
Kapitaallast inventaris	€ 3.000,00	€ 17.000,00	€ 20.000,00
Kapitaallast Openbaar gebied	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totaal Wetering Concept 3	€ 102.000,00	€ 395.000,00	€ 497.000,00

Exploitatiekosten

Exploitatie de wetering	PM	€ 10.000,00
Reservering Groot onderhoud de Wetering	PM	€ 281.000,00
		0
		€ 0,00
Totaal exploitatiekosten accommodatiebeleid		€ 497.000,00

Dekking vanuit gemeentebegroting

Multi Functionele Accommodatie	€ 170.214,00
Totaal dekking vanuit gemeentebegroting	€ 170.214,00
Structureel te dekken uit gemeentebegroting	€ 326.786,00-

7. ‘Concept 4’: lokale activiteiten + infocentrum + 3-4*-hotel

‘Concept 4’ borduurt voort op concept 3 en probeert het risico weg te nemen dat er te weinig hotelkamers worden gerealiseerd voor een rendabele exploitatie. Vanuit dat vertrekpunt is verkend of het mogelijk is om in De Wetering een 3- tot 4-sterrenhotel met 45-50 kamers te realiseren. Het gaat dan om 2-persoonskamers, primair gericht op actieve stellen en/of zakelijke markt. Zie ook de bijlagen bij dit hoofdstuk.

Inhoudelijk concept

Inhoudelijk wijkt ‘concept 4’ niet essentieel af van concept 3. Ook hier vormen de gunstige ligging en goede faciliteiten in De Wetering de aanleiding om een vanzelfsprekende uitvalsbasis te creëren om Loon op Zand en omgeving te ontdekken. Daarbij richt dit concept zich niet direct op gezinnen en groepen, als wel op actieve stellen en de zakelijke markt. Dit vraagt dat alle faciliteiten in en om het gebouw op een nog hoger niveau worden gebracht dan in concept 3.

In vergelijking met concept 3 zien we het volgende:

- Voor het hotel zijn we uitgaan we uit van ca. 45-50 kamers voor 2 personen.
- Het ‘infoplein’ is ongewijzigd, met bibliotheek, Heemkundekring en informatie over natuur (door IVN of Natuurmonumenten) en toerisme (TIP of VVV).
- De horeca wordt teruggebracht op het niveau van concept 2 (dus zonder eetgelegenheden). Daarnaast komt er een separate horeca bij het hotel⁹, waar de hotelgasten hun ontbijt geserveerd krijgen. Verder kan hier worden geluncht of gedineerd.
- De theaterzaal wordt opgewaardeerd tot een niveau, dat deze geschikt is voor zakelijke bijeenkomsten zoals congressen, bedrijfspresentaties en -feesten. Ook diverse vergaderzaaltjes worden hoogwaardiger afgewerkt en van passende faciliteiten voorzien.
- Wellicht kan de sporthal geschikt worden gemaakt voor ontspanning van de hotelgasten, bijvoorbeeld door hen hier te laten badmintonnen/volleyballen/zaalvoetballen. De kleedkamers worden voorzien van passend meubilair en sanitair.¹⁰

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste van de lokale activiteiten en verenigingen gaan! Niemand zal tegen een verdere verfraaiing van het pand zijn, maar het mag er niet toe leiden dat tarieven omhoog gaan of dat vaste gebruikers regelmatig worden geweigerd omdat hotelgasten voorrang krijgen.

Dit betekent dat de extra investeringen die hiervoor nodig zijn, moeten worden terugverdiend in extra (huur)inkomsten uit het hotel zelf. Voor alle andere voorzieningen in het gebouw geldt, dat de prioriteit bij de vaste gebruikers blijft liggen. Mogelijk krijgen hotelgasten wel voorrang op (andere) incidentele gebruikers, volgens het principe ‘wie het eerst komt, eerst maalt’.

Huisvestingsconcept (gebouw)

Net als in concept 3 geldt: er is meer te beleven, voor een groter aantal doelgroepen. Doel is dat er meer mensen in het gebouw komen en er meer activiteiten plaatsvinden. In concept 4 gaan we uit van ca. 45-50 tweepersoonskamers, opnieuw gevestigd in het huidige Kapittel (op de verdiepingen) en het Zusterhuis.

⁹ Deze ‘splitsing’ van de horeca is pas op een laat moment benoemd en om die reden nog niet te zien op de indicatieve plattegronden bij dit hoofdstuk. Echter, daar zijn wel voldoende m² horeca opgenomen. Deze ‘splitsing’ heeft dan ook geen consequenties voor de investeringsraming.

¹⁰ In haar notitie (bijlage 1) heeft ZKA nog andere mogelijke (commerciële) functies benoemd, zoals racket-/squashcentrum, fitness en/of een commercieel biljartcentrum. Bij de evt. uitwerking van dit concept kunnen die mogelijkheden nader worden onderzocht.

Maar dat is niet genoeg. Daarom wordt het Zusterhuis voorzien van een extra verdieping¹¹. Verder komen er kamers tegen de gevel van de sporthal. In verband met de daar aanwezige parkeerplaatsen (die in dit concept meer dan nodig zullen zijn), staan de kamers bij de sporthal 'op poten' en bevinden ze zich op de 1^e en 2^e verdieping.

Met betrekking tot de verdere indeling van het gebouw (en de plek waar de huidige gebruikers incl. bibliotheek en biljarters, de partijen uit De Doelen en De Kuip, de Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV zijn ingetekend) verwijzen we naar concept 3.

In dit concept is de metamorfose van het gebouw compleet. Naast nieuwbouw ten behoeve van het 'infoplein', wordt het Zusterhuis verhoogd en worden hotelkamers 'tegen de sportzaal aangezet'. Hierdoor verandert de uitstraling van het gebouw ingrijpend.

Vanzelfsprekend valt de investering die hierbij hoort ook hoger uit. Deze is geraamd op € 8,4 mln¹² incl. kostprijsverhogende BTW (ofwel: excl. terug te vorderen BTW – zie toelichting op p.13).

Samenwerking, exploitatie en organisatie

Ook in dit concept geldt weer, dat gezelligheid wordt gemaakt door mensen. Naast de in concept 3 omschreven samenwerking tussen de vaste gebruikers van het 'infoplein' (bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV, evt. aangejaagd door de exploitant), zal er in dit concept nog meer aandacht moeten zijn voor de manier waarop de exploitatie van het hotel en van De Wetering als geheel zich tot elkaar verhouden.

Op voorhand zien de leden van de WPG bij de hotel-variant een sterker commercieel karakter, wat zou betekenen dat het verschillende karakter van de beide exploitaties nog groter wordt, zowel qua doelgroepen als qua winstgevendheid. De vraag is gesteld of deze commerciële exploitatie en de gasten die men hiermee wil aantrekken, zich niet (te) lastig verhouden tot de (verliesgevendende, sociaal-culturele) activiteiten elders in De Wetering. Deze twijfel wordt versterkt door de gedachte dat het hotel een separate horecavoorziening krijgt. Weliswaar is deze tijdens lunch en diner voor iedereen toegankelijk, maar er is geen sprake meer van één plek waar iedereen samenkomt en toevallige ontmoetingen plaatsvinden.

En dus rijst ook hier de vraag wie de exploitatie van het hotel voor zijn rekening neemt en hoe het beoogde synergievoordeel wordt bereikt? Vooralsnog is opnieuw uitgegaan van één exploitant ('sociaal ondernemer') voor de gehele Wetering, die de gebouwdelen met hotelkamers verhuurt aan de exploitant van het hotel.¹³

Vanzelfsprekend zullen ook hier afspraken moeten worden vastgelegd om te zorgen dat de hotelgasten gebruik kunnen maken van voorzieningen in de Wetering, zonder dat de vaste gebruikers worden geweigerd.

Ten aanzien van de horeca zal de exploitant ('sociaal ondernemer') voor de gehele Wetering de reguliere horeca voor zijn rekening nemen. Het aanbod hier beperkt zich tot drank en kleine snacks. Wie graag wil eten, wordt doorverwezen naar het restaurant bij het hotel (dat wordt gerund door de hotelexploitant) of andere eetgelegenheden in Loon op Zand.

Financiële verkenning

De geraamde investering ad € 8,4 mln is doorvertaald naar kapitaallasten ter hoogte van ca. € 390.000 per jaar.

De veranderingen in de begroting van de exploitant zijn dezelfde als bij concept 3, behalve de huuropbrengst voor het hotel. Op basis van ca. 45-50 kamers voor 2 personen (en verder dezelfde uitgangspunten bij concept 3) wordt gerekend op een huuropbrengst van € 275-300 duizend per jaar.

¹¹ Op dit moment is nog onduidelijk of de bestaande constructie dit toestaat. Mocht een aanvullende c.q. nieuwe constructie noodzakelijk zijn, dan is de vraag wat dit betekent voor de ruimtelijke kwaliteit en de indeelbaarheid van het Zusterhuis.

¹² Hierbij gaan wij ervan uit dat de bestaande constructie dit toestaat. Verder zijn schattingen gedaan mbt de uitbreidingen van de dakopbouw en de kopgevel aan de sporthal.

¹³ Alternatieven zijn zeker denkbaar, zie hoofdstuk 8 – Conclusies en vervolg.

Ook hier wordt geadviseerd om rekening te houden met een aanlooperperiode: in het eerste jaar 75% van de beoogde omzet en 85-90% in het tweede jaar. En van huurinkomsten naar rato.

Per saldo dient rekening te worden gehouden met extra lasten, die zich bevinden in een bandbreedte van € 70.000 tot 100.000 per jaar, vanaf jaar 3. Verder moet rekening worden gehouden met een aanlooperperiode mbt de exploitatie van het hotel € 70.000 in jaar 1 en € 35.000 in jaar 2.

Toetsing aan resultaten Dromenlab en criteria WPG

Dit concept voldoet aan bijna alle geuite 'dromen' en criteria. De meeste dromen uit het 'Dromenlab' worden gerealiseerd (maar het vraagteken bij de inzet op (meer) jongerenactiviteiten blijft). Ook voldoet dit concept aan alle criteria zoals door de WPG geformuleerd.

Althans, op papier. Zo zijn er twijfels bij de vraag of dit concept leidt tot de gewenste gezelligheid, vanwege de vraag of de doelgroepen van het hotel wel goed 'mengen' met de lokale activiteiten/gebruikers en bezoekers. Ook vraagt men zich af of er in deze opzet wel voldoende ruimte is voor vrijwilligers: is er nog sprake van "een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand"?

Net als in concept 3 is een en ander afhankelijk van de (hotel)exploitant die zich aan De Wetering wil verbinden en welke afspraken deze wil maken over de exploitatie van het geheel en zijn eigen rol daarin. Daarmee kunnen de geuite zorgen alleen worden weggenomen door deze partij (of persoon) te gaan zoeken.

Draagvlak: reacties op dit concept

De reacties op dit concept, tijdens de presentatie op 2 september jl., liepen sterk uiteen:

- té
- parkeren? -> buiten dorp (verkeersluw)
- commercie vs. dorp/verenigingen/gebruikers
- + snelste onafhankelijkheid v/d gemeente
- verenigingen ondergeschikt ???
- dorpskarakter kwijt
- hoe in verhouding tot bestaande plannen/vergunningen?

Op de vraag wie in de zaal een voorkeur had voor dit concept, stak een kleine 10% van de aanwezigen zijn hand op.

Kansen en risico's

Het in concept 3 benoemde risico met betrekking tot de beoogde samenwerking tussen bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV op het gebied van ruimtegebruik en programmering rondom het 'infoplein' geldt hier opnieuw. Net als de eisen die hiermee aan de exploitant van De Wetering worden gesteld.

Net als in 'concept 3' geldt hier als risico dat de kamers direct naast de theaterzaal mogelijk geluidsoverlast hebben en/of onvoldoende daglicht. De meningen hierover lopen uiteen; deze onzekerheid moet met voorrang worden uitgesloten in de verdere planvorming.

Dan is er de vraag of de exploitatie van een hotel van ca. 45-50 kamers rendabel kan worden gemaakt. Op basis van het advies van ZKA zijn wij van mening dat dit mogelijk is, mits de gemeente hier actief 'meestuurt': zij zou terughoudend moeten zijn in het mogelijk maken van nog meer (concurrerende) overnachtingsmogelijkheden in de gemeente – en specifiek in de kern Loon op Zand. Andersom moet erop worden gestuurd dat het totaalconcept maximaal onderscheidend is in de regio.

Verder ligt er de vraag of de doelgroepen van het hotel wel goed 'mengen' met de lokale activiteiten/gebruikers en bezoekers. En de vraag of er in deze opzet wel sprake is van "een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand"?

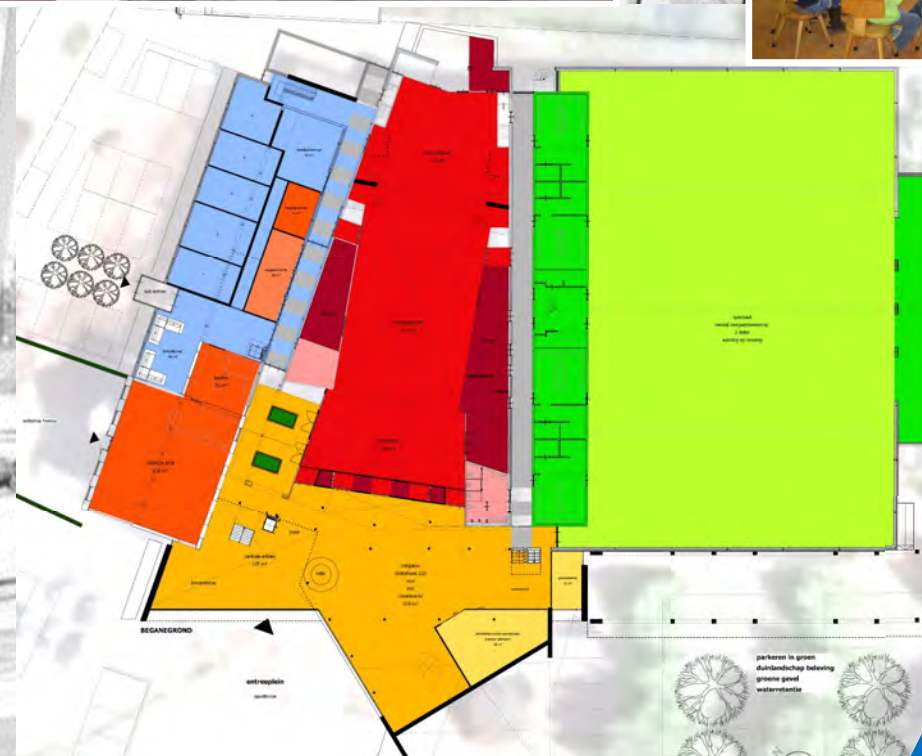
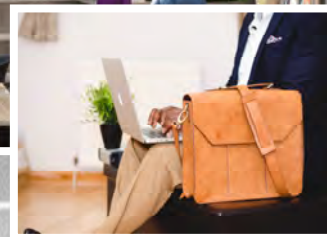
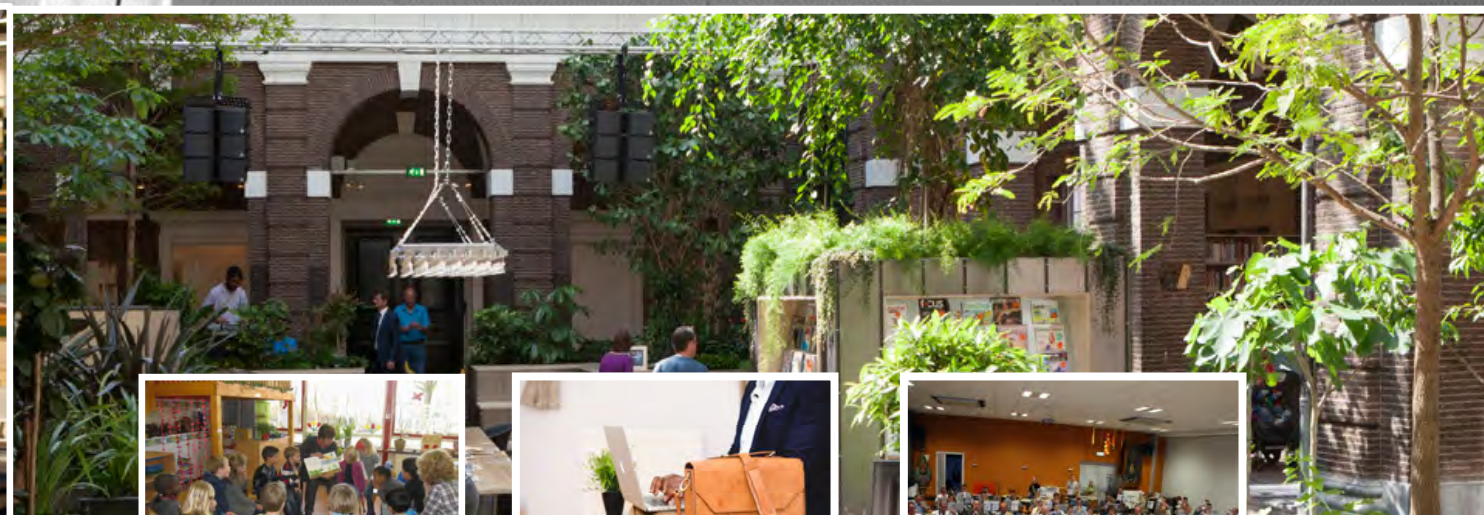
Wanneer WPG en gemeente ervoor kiezen om dit concept uit te werken, zal ook hier de toekomstige hotelexploitant moeten worden gevonden, waarmee afspraken worden overeengekomen met betrekking tot:

- > langjarige huur van een hotel van een x aantal kamers, inclusief afspraken over de eigen investeringen door de hotel-exploitant in de afwerking daarvan;
- > samenwerking tussen exploitant De Wetering en hotel-exploitant over gebruik van ruimte(n) en faciliteiten, initiëren/organiseren van evenementen.

Als laatste is er het risico van onvoldoende parkeerplaatsen. Vanzelfsprekend is dit risico, bij een groter aantal kamers, groter dan in concept 3.

Bijlagen bij 'concept 4'

Hierachter treft u aan: de poster van dit concept (die ook is gebruikt om reacties op te halen), een indicatieve ruimtestaat incl. bezetting/gebruik en (extra) huurinkomsten, een indicatieve plattegrond en een berekening van de te verwachten kapitaallasten.



CONCEPT 4

oriëntatie op dorp + NB/NL:
 huidige + nw activiteiten (zie concept 2);
 infocentrum én startpunt activiteiten mbt historie,
 natuur, recreatie/toerisme, ca. 50 kamers voor
 actieve stellen en/of zakelijke markt

stevige modernisering: uitbreiding
 én ophoging gebouw



Wensen o.b.v. 'Dromenlab', najaar 2016:

	ja	nee	misschien
elkaar ontmoeten	✓		
gezelligheid	✓		?
meer voor jongeren			?
grand café / eetgelegenheden	✓		
flexwerken, vergaderen / wifi	✓		
erfgoedhuis / museum	✓		
VVV	✓		
meer voor recreatie (breder activiteiten aanbod)	✓		
bioscoop			?
professionele organisatie i.c.m. vrijwilligers	✓		?



Criteria WPG, geformuleerd voorjaar 2017:

	ja	nee	misschien
een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand	✓		?
'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten	✓		
herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma	✓		
(t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde	✓		?

Indicatieve ruimtestaat + bezettingsrooster/gebruiksschema, De Wetering - concept 4 (lokale activiteiten +infocentrum +3-4*hotel)

sep-17

ruimte alleen verhuurbare ruimten	m2 FNO schatting obv pl-gr 30/8	maandag			dinsdag			woensdag			donderdag			vrijdag			zaterdag			zondag		
		ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Begane grond	4.075																					
Horeca, in Kapittel:	275																					
o.a. in gebruik als:																						
horeca	132																					
keuken	30								Heeren-Korsakow													
'olievlék' op infoplein	40																					
Infoplein:	575																					
o.a. in gebruik als:																						
bibliotheek	100		bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek	bibliotheek
Heemkundekring	15		tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling	tentoonstelling
infocentrum	125		bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum	bezoekers-/infocentrum
infocentrum	15																					
Heemkundekring	25																					
Heemkundekring	23			wg genealogie	foto-wg archiefwg (1x / 2 wkn)					foto-wg / wg objecten				foto-wg / wg objecten	Schildersclub							
Wijkteam Thebe / Steunpnt. Vrijw.werk	35																					
GGD	100		Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.	Wijkteam, werkvov.
Sociaal team	80 m2 - of kan deze met/in ruimte GGD?		???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???
Maatschappelijk werk	35		???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???
Prikdienst	30 m2 - of kan deze met/in ruimte Maats		???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???	???
Hotel ca. 50 kamers	1.510																					
o.a. in gebruik als:																						
bed & breakfast	350																					
1e verdieping zusterhuis	300																					
1e verdieping 'weidevleugel'	200																					
2e verdieping zusterhuis	300																					
2e verdieping 'weidevleugel'	200																					
2e verdieping Kapittel	60																					
horeca	100																					
Theaterzaal:	315																					
o.a. in gebruik als:																						
theaterzaal	200																					
podium theaterzaal	115																					
berging Sophia's	45																					
Sporthal:	1.400																					
o.a. in gebruik als:																						
halve sporthal L	700																					
halve sporthal R	700																					
Kelder (onder podium theaterzaal)	90																					
slagwerkelder	20																					
2e muziekelder	20																					
band-repetitieruimte of 2 biljarten?	50																					
Zaal / vergader-/verenigingsruimte	299																					
o.a. in gebruik als:																						
1e verdieping	299																					
bovenzaal	116																					
bestuurskamer Sophia's Vereeniging	31																					
bovenzaal -2	40																					
vergaderruimte	31																					
kantoor	65																					
Priem	8																					
Els	8																					
TOTAAL:	4.464 m2 FNO																					
leegstand BG zusterhuis:	n.v.t.																					
leegstand 1e zusterhuis:	n.v.t.																					
leegstand overig:	31																					

ochtend: 8-13u
middag: 13-19u
avond: 19-sluit

huidige activiteit in De Wetering (juli '17)
activiteiten vanuit De Doelen naar nw Wetering
activiteiten vanuit scouting / De Kuip naar nw Wetering



- infoplein: ca 575 m²
bibliotheek/wijkteam/hoenkunde/
VVV/infocentrum/bijzatruintje/kantoor
- horeca ca 275 m²
- hotel 3-4 sterren ca 1200 m²
45-50 kamers
- theater multifunctioneel/deelbaar
ca 700 m²
- club/vergader/verenigingsruimte
ca 190 m²
- sportfaciliteit
ca 1500 m²

Bijlage 1: kosten accommodatiebeleid gemeente en dekking vanuit gemeentebegroting Concept 4

Datum:

2018

Accomodaties

	De Wetering (oorspronkelijk)	De Wetering Nieuwe Investering
Grond	€ 326.477,25	€ 0,00
Gebouw nieuwbouw	€ 1.728.947,76	€ 5.714.041,57
Installatie	€ 163.016,56	€ 2.325.195,24
Inventaris	€ 34.853,70	€ 201.654,42
Openbaar gebied	€ 0,00	€ 173.143,47
Totaal	€ 2.253.295,27	€ 8.414.034,70

Kosten accommodatie

Rentelast grond	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00
Kapitaallast Gebouw Nieuwbouw	€ 75.000,00	€ 247.000,00	€ 322.000,00
Kapitaallast Gebouw Installaties	€ 14.000,00	€ 195.000,00	€ 209.000,00
Kapitaallast inventaris	€ 3.000,00	€ 17.000,00	€ 20.000,00
Kapitaallast Openbaar gebied	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Totaal Wetering Concept 4	€ 102.000,00	€ 469.000,00	€ 561.000,00

Exploitatiekosten

Exploitatie De wetering		PM	
Reservering Groot onderhoud De Wetering		PM	
			0
			€ 0,00
			€ 561.000,00

Totaal exploitatiekosten accommodatiebeleid

Dekking vanuit gemeentebegroting

Multi Functionele Accommodatie	€ 170.214,00
Totaal dekking vanuit gemeentebegroting	€ 170.214,00
Structureel te dekken uit gemeentebegroting	€ 390.786,00-



8. Conclusies en vervolg

Met dit rapport wordt de conceptontwikkeling afgerond. Daarmee is een belangrijke eerste stap gezet op weg naar een nieuwe toekomst voor De Wetering. Tenminste, als er -op basis van dit rapport- conclusies kunnen worden getrokken en keuzes kunnen worden gemaakt.

De inhoud van de hoofdstukken 1 tot en met 7 is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de leden van de Wetering Plan Groep (WPG), betrokken ambtenaren van de gemeente Loon op Zand, architectenbureau Bureau Broeders en adviesbureau ZKA *leisure consultants* ('Werk maken van vrije tijd'). In dit laatste hoofdstuk beschrijven wij (Middenin) onze conclusies. Ook doen we een suggestie voor de vervolgstappen om van dit concept een uitvoerbaar plan te maken, waarvan de haalbaarheid nader is onderbouwd.

De conclusies en vervolgstappen zijn door de WPG besproken en worden door hen onderschreven. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij deze conclusies overnemen en of/hoe zij daar vervolg aan willen geven.

Conclusies

In de vorige hoofdstukken zijn 4 concepten omschreven. Ongetwijfeld is het u opgevallen dat deze af en toe wat sterk zijn aangezet. Dit is bewust gedaan, om verschillen te benadrukken en daarmee de te maken keuzes zo helder mogelijk te maken.

Daarom is de vraag welk concept nu 'de juiste' is, niet te beantwoorden. Op basis van alles dat de afgelopen maanden in kaart is gebracht, lijkt concept 3 het meest kansrijk. Maar de werkelijkheid is genuanceerder: alle concepten hebben elementen in zich die in het uiteindelijke plan een plek zouden kunnen krijgen. Laten we proberen die nuance nu aan te brengen, uitgaande van concept 3.

Inhoudelijk concept

De oorspronkelijke opdracht van de WPG luidde dat "er de eerste aanbevelingen moeten liggen om te komen tot toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing". Uitgangspunt voor alle concepten is geweest, dat de huidige gebruikers hier onderdak vinden. Maar om te zorgen dat zij zich thuis voelen, is meer nodig.

Vandaar de door de WPG geformuleerde criteria:

1. zoveel mogelijk 'dromen' uit het Dromenlab realiseren
2. een (huis)kamer van/voor/door Loon op Zand
3. 'reuring': altijd zichtbare mensen/activiteiten
4. herkenbaar & uitnodigend: gebouw, ontvangst, programma
5. (t)Huis voor verenigingen: faciliteiten en huurprijzen op orde

In concept 3 en 4 wordt aan alle criteria voldaan – zij het onder voorwaarden. Die voorwaarden betreffen m.n. de wijze waarop partijen gaan samenwerken en waarop de exploitatie wordt georganiseerd – zie hierna.

Huisvestingsconcept (gebouw)

In hoofdstuk 2 stelden we, dat het huidige gebouw 'niet meer van deze tijd' is. Maar ook dat het gebouw weldegelijk kwaliteiten heeft: met name functioneel, in het historisch deel (Zusterhuis en Kapittel) ook architectonisch.

In concept 3 wordt optimaal gebruik gemaakt van deze kwaliteiten. In het historische deel ontstaat een bijzondere overnachtingsmogelijkheid die de actieve doelgroep zal aanspreken – zeker in combinatie met de horeca én de activiteiten die in en vanuit De Wetering kunnen worden ondernomen.

Aan het gebouw wordt een stuk nieuwbouw toegevoegd, waar een bijzonder 'infoplein' wordt gerealiseerd. Op dit 'plein' vinden we niet alleen bibliotheek en Heemkundekring, maar ook informatie over natuur (door IVN of

Natuurmonumenten) en toerisme (TIP of VVV) en plekken om te werken of studeren. Rondom dit 'plein' vinden we ienstverleners op het gebied van zorg en welzijn (de partijen uit De Doelen, die vooral 's ochtends aanwezig zijn).

Echter, er resteert nog een aantal problemen. Als eerste het risico met betrekking de vraag of de kamers van het hostel direct naast de theaterzaal wel/geen geluidsoverlast hebben en wel/niet voldoende daglicht. De meningen hierover lopen uiteen; deze onzekerheid moet met voorrang worden uitgesloten in de verdere planvorming. Verder is er nog geen goede oplossing is gevonden voor een grotere berging, zoals harmonie "Sophia's Vereeniging" die wenst (dat geldt overigens in alle indicatieve plattegronden). Dit probleem wordt oplosbaar geacht, maar verdient wel aandacht in de verdere planvorming. Ook de precieze plek voor de biljarters en bijbehorende vergoeding vraagt om nadere uitwerking.

Daar tegenover staan kansen. Neem bijvoorbeeld de kelder: ooit ingericht als 'thuisbasis' voor de harmonie, goed geïsoleerd en zelfs met een eigen bar. Nu worden hier nog muzieklessen gegeven, maar de ruimte kan ook anders worden gebruikt. Zo zouden hier, op de uren dat de harmonie geen muzieklessen verzorgt, wellicht bandjes kunnen repeteren. Of zou de hele kelder kunnen worden omgebouwd tot een thuisbasis voor jongeren. Of ... etc.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat de plattegronden indicatief zijn. Dat wil zeggen: het zijn geen uitgewerkte ontwerpen, maar ruimtelijke verkenningen. Deze hebben als doel 'grip' te krijgen op de (on)mogelijkheden bij het huisvesten van de functies en partijen in De Wetering. Wanneer blijkt dat de beoogde functies en partijen in een concept daadwerkelijk een plek kunnen krijgen, kan die plattegrond als basis dienen voor de investeringsraming (de financiële verkenning).

Maar er zijn zeker alternatieven. In de verdere planuitwerking en de totstandkoming van het Programma van Eisen kunnen de nu gehanteerde aannames (waar komt entree? wie komt waar? etc.) opnieuw worden gewogen, in samenspraak met de beoogde gebruikers en exploitant.

Samenwerking, exploitatie en organisatie

In hoofdstuk 6 is de noodzaak omschreven van een actieve samenwerking tussen bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV. Tenminste op het gezamenlijk gebruiken van ruimte(n) en faciliteiten, maar wellicht ook door een gezamenlijke programmering te ontwikkelen. Zo kan op een kleiner aantal m2 een groot aantal zeer gevarieerde activiteiten plaatsvinden, waaronder mogelijk zelfs een bioscoop.

Deze samenwerking moet worden gefaciliteerd door de exploitant – en mogelijk ook aangejaagd. Al kan die rol van 'aanjager' natuurlijk ook door een van de partijen zelf worden vervuld. Cruciaal is dat hier een partij wordt gekozen, die de mogelijkheden en het belang daarvan ziet en voelt.

De verhouding tussen de exploitatie van De Wetering als geheel en de hostel vraagt aandacht. In deze fase kan daar verschillend naar worden gekeken – en dat is ook het geval. Door adviesbureau ZKA zijn voorbeelden aangedragen van een succesvolle exploitatie van sociaal-culturele centra door horeca- en/of hotel-exploitanten. Desondanks zien WPG/Middenin bij de hostel-variant (concept 3) een sterker maatschappelijk accent - een dergelijke exploitant zal zich wellicht ook meer geroepen voelen om een actieve (of zelfs leidende) rol te spelen exploitatie gehele Wetering dan bij de hotel-variant in concept 4. Ook tijdens de publieksbijeenkomst op 2 september werd hier verschillend over gedacht. Maar: dit is zeer afhankelijk van 'het poppetje'!

Daarbij is het ook zaak om te waken voor spraakverwarring. Zo hebben we bij concept 4 vaak gehoord, dat dit 'te commercieel' zou zijn. Maar dat is de hostel in concept 3 ook, net als alle horecavoorzieningen in alle concepten dat waarschijnlijk (willen) zijn. Wij zijn geneigd deze geluiden te relateren aan de twijfel of de doelgroepen van het hotel wel goed 'mengen' met de lokale activiteiten/gebruikers en bezoekers. Vanuit die gedachte is het cruciaal om de gewenste sfeer/uitstraling nader te omschrijven. Immers, 'de zakelijke markt' kan bijzonder interessant zijn in de exploitatie van De Wetering, mits het gaat om bijeenkomsten in een informele sfeer. Daar zijn er steeds meer van en De Wetering zou heel goed kunnen aansluiten bij die trend. Dus: professionele faciliteiten (theaterzaal en zaaltjes, horeca) in een ontspannen setting.

In concept 3 zijn wij uitgegaan van één exploitant ('sociaal ondernemer') voor de gehele Wetering, die de gebouwdelen met hotelkamers verhuurt aan de exploitant van het hotel. Maar er zijn zeker alternatieven, bijvoorbeeld:

- De hotel-exploitant (ver)huurt de gehele Wetering, met een 'sociaal ondernemer' die het 'verliesgevende deel' exploiteert;

- Afhankelijkheden tussen beide exploitanten, bijv. een huursom voor het ho(s)tel die gekoppeld is aan gerealiseerde omzet. Of een vaste minimale bijdrage (een bedrag of een minimaal aantal keren zaalhuur) van de ho(s)teexploitant in de exploitatie Wetering. Of ... enzovoorts.

Merk op dat de 'sociaal ondernemer' voor het verliesgevende deel, een soort van 'schaap met 7 poten' lijkt te worden. Want naast een goede gastheer en slimme ondernemer met gevoel bij/voor de lokale gemeenschap, zal hij/zij ook aandacht moeten hebben voor mogelijke overlast naar de omgeving toe (geluid, parkeren en/of vandalisme). Die 'schapen' zijn er zeker – zo biedt de recente marktconsultatie van de gemeente Loon op Zand aanknopingspunten.

Overigens zijn ook vormen van zelfbeheer denkbaar. De WPG heeft reeds informatie ingewonnen met betrekking tot dit onderwerp en heeft aangegeven dit nader te willen onderzoeken in de verdere planvorming. Daarin wil zij de mogelijkheid meenemen dat geïnteresseerde inwoners en/of ondernemers uit Loon op Zand in De Wetering willen investeren. In dit kader wil de WPG nadrukkelijk de mogelijkheden van een coöperatie wil onderzoeken.

Financiële verkenningen

Bij verkenning van de financiële haalbaarheid, maken we onderscheid tussen (eenmalige) investeringen en (structurele) begrotingseffecten. Daarbij wordt opgemerkt dat de verdeling van de investeringen en bijbehorende begrotingseffecten nog niet bekend is. Zo zal in concept 3 en 4 een ho(s)teexploitant de afwerking van de kamers moeten financieren. Verder heeft de WPG dus aangegeven dat zij in de volgende fase van planontwikkeling de mogelijkheden van een coöperatie wil onderzoeken, waarbij geïnteresseerden kunnen investeren in De Wetering.

Voor dit moment zijn alle investeringen en begrotingseffecten bij elkaar opgeteld, als ware er sprake van één investeerder. Hiermee zijn de concepten onderling vergelijkbaar. De uiteindelijke verdeling zal in de volgende fase van planontwikkeling duidelijk worden.

Zie pagina 13 voor een nadere toelichting op de wijze waarop de investeringsbedragen zijn geraamd.

De toekomstige gebruiksvergoedingen (voor gebruik van ruimten) zijn bepaald op basis van de huidige huisvestingslasten van betreffende partijen. De gedachte hierbij is, dat we willen uitgaan van bedragen die de gebruikers ook daadwerkelijk kunnen opbrengen en we geen 'papieren waarheid' creëren¹⁴. Daarmee zijn deze inkomsten behoorlijk 'hard': het risico dat deze inkomsten niet worden gerealiseerd, doet zich alleen voor als er de inkomsten van de betreffende gebruikers in de toekomst teruglopen (bijv. door minder deelnemers/leden) én er geen alternatieve activiteiten/gebruikers worden gevonden. Die kans wordt vrij klein geacht, mits De Wetering een aantrekkelijke plek wordt – qua gebouw, exploitatie/organisatie en programmering.

Daarbij merken we op dat Bibliotheek Midden-Brabant (subsidie)afspraken met de gemeente heeft gemaakt. Deze behelzen dat de bibliotheek in de nieuwe situatie 100 m² groot is en dat de bibliotheek hiervoor € 10.000 per jaar betaalt (op dit moment wordt de bibliotheek voor het meerdere gecompenseerd – voorgaande heeft dus per saldo geen effect op de gemeentebegroting). Echter, onderdeel van die afspraken is ook een subsidie waarmee slechts 2 uur per dag een medewerker aanwezig kan zijn. Deze zal zich nagenoeg alleen bezig (kunnen) houden met het op orde houden van de collectie.

Dat verhoudt zich lastig tot de beoogde samenwerking tussen bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV. Gezien haar ervaringen elders, zou de bibliotheek hier graag een actieve rol in spelen – en zelfs de rol van 'aanjager' willen vervullen. En gezien de resultaten elders (zie o.a. de Kennismakerij, n de Spoorzone Tilburg) lijkt die rol ons niet ondenkbaar. In dat geval moet er wel (financiële) ruimte door de gemeente worden gemaakt.

De te verwachten huuropbrengsten voor de logiesfunctie (hostel in concept 3, hotel in concept 4) zijn geraamd door adviesbureau ZKA. Echter, of deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is afhankelijk van een groot aantal factoren. Deze zijn gedeeltelijk te beïnvloeden: de gemeente kan zorgen voor kwalitatief hoogwaardige voorzieningen in en rondom De Wetering en terughoudend zijn in het mogelijk maken van andere (concurrerende)

¹⁴ Tegelijkertijd is de gemeente bezig met huurharmonisatie. Wellicht kunnen de uitkomsten daarvan in een later stadium in de exploitatiebegroting worden verwerkt.

overnachtingsmogelijkheden in de gemeente – en specifiek in de kern Loon op Zand. Er zal aandacht moeten zijn voor een gemeentebrede kwalitatieve en kwantitatieve spreiding en sturing van de overnachtingsmogelijkheden:

- Kwantitatief: uit de marktverkenning van ZKA (bijlage 1) blijkt dat de marktruimte voor nieuwe ho(s)tels helemaal op is wanneer alle reeds bestaande plannen doorgaan. Met toevoeging van De Wetering en Hotelzone Horst kan overaanbod dreigen. Dit vraagt om een zorgvuldig en weloverwogen afwegen van plannen – zie kwalitatief:
- Kwalitatief: variatie qua locatie, concept en kwaliteit: Loon op Zand beschikt over zo'n 1.000 hotelbedden, verdeeld over een aantal accommodaties voor grote groepen en een aantal (kleine) bed&breakfasts. De Wetering kan zich onderscheiden¹⁵ door haar totaalconcept: overnachten voor actieve stellen en kleine groepen, waarbij ook (informatie over omgeving en) activiteiten worden aangeboden, in combinatie met faciliteiten voor bijeenkomsten en sport- of andere activiteiten.

De conclusie voor nu moet zijn, dat de (financiële) haalbaarheid van een hostel/hotel en het precieze aantal kamers nog niet kunnen worden vastgesteld. In dat kader merken we nog de volgende tegenstelling op: enerzijds zijn de nu opgenomen 25-30 kamers in concept 3 volgens adviesbureau ZKA onvoldoende voor een rendabele exploitatie (zij adviseren tenminste 40 kamers te realiseren), anderzijds betekent de realisatie van meer kamers een hogere investering en dus ook een groter investeringsrisico.

Daarom benadrukken wij dat het zaak is om in de verdere planontwikkeling de toekomstige hotelexploitant te vinden en hiermee bindende afspraken te maken met betrekking tot:

- > langjarige huur van een hotel van een x aantal kamers, inclusief afspraken over de eigen investeringen door de hotel-exploitant in de afwerking daarvan;
- > samenwerking tussen exploitant De Wetering en hostel-exploitant over gebruik van ruimte(n) en faciliteiten, initiëren/organiseren van evenementen.

De geraamde investering ad € 6,9 mln is doorvertaald naar **kapitaallasten ad ca. € 325.000**.

Wanneer we de nu bekende gegevens voor (de begroting van) de exploitant van concept 3 op een rij zetten voor de eerste 3 jaar, ontstaat het volgende:

	jaar 1	jaar 2	jaar 3
bijstelling exploitatiebijdrage, ivm:			
- nieuwe lokale activiteiten (Heemkundekring, activiteiten uit De Doelen en De Kuip)	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
- huursom hostel (incl. aanlooperperiode)	€ 112.500 tot 131.500	€ 127.500 tot 157.500	€ 150.000 tot 175.000
Totale extra baten t.o.v. huidige situatie, per saldo:	€ 140.000 tot 160.000	€ 155.000 tot 185.000	€ 175.000 tot 200.000

Merk op:

- De gebruiksvergoedingen voor activiteiten van de Heemkundekring en van partijen uit De Doelen en De Kuip samen, bedragen meer dan € 28.000 per jaar (de partijen uit De Doelen en De Kuip waarvan de huidige huisvestingslasten nog onbekend zijn, zijn niet meegenomen).
- In een gemeentebegroting wordt niet gerekend met inflatie. Dit betekent dat de kapitaallasten incl. onderhoudsreservering, voorzover die voor rekening van de gemeente komen, gelijkblijven. De huur- en gebruiksvergoedingen kunnen wel jaarlijks worden geïndexeerd. Wanneer dat het geval is, wordt bovenstaand plaatje ieder jaar positiever (dit kan worden geëffectueerd de huur voor De Wetering jaarlijks tet indexeren, of door de exploitatiebijdrage jaarlijks te verlagen).
- In dit overzicht is een evt. verhoging van de subsidie aan de bibliotheek (zie vorige pagina) nog niet meegenomen. Hetzelfde geldt voor diverse gebouwgebonden lasten, bijvoorbeeld een lager energieverbruik dan nu. Dergelijke zaken zouden een plek moeten krijgen in de verdere plantontwikkeling.

¹⁵ ZKA vraagt zich af of het totaalconcept zo onderscheidend kan worden, dat de grenzen van de markt kunnen worden opgerekt. Wanneer dat mogelijk is, kan de hele gemeente (alle toeristische aanbieders, zowel dag als verblijf) profiteren van de grotere bekendheid en het grotere aantal bezoekers dat hiermee samenhangt.

Eindconclusie

De inwoners en ondernemers van Loon op Zand zijn trots op hun dorp. En terecht. Loon op Zand verdient een plek waar deze trots tot uiting kan komen. Een plek om trots op te zijn. Op basis van alles dat de afgelopen maanden in kaart is gebracht, lijkt concept 3 het meest kansrijk om dat te bereiken. Het geeft maximaal invulling aan de ideeën uit het 'Dromenlab' en is passend in zijn omgeving, zowel ruimtelijk als qua beoogde sfeer/uitstraling.

Dit beeld is bevestigd tijdens de publieksbijeenkomst op 2 september jl.¹⁶ Een belangrijke aanvulling die daar is gedaan, betreft het feit dat De Wetering niet zozeer een concurrent van andere voorzieningen in het dorp moet worden, maar een samenwerkingspartner.

'Concept 3' vormt een goed uitgangspunt voor de verdere planvorming:

- met inachtnaam van alles dat hierboven (onder 8.1) is geconcludeerd, en:
- mits de gemeente werk maakt van (1) spreiding en sturing van de overnachtingsmogelijkheden gemeentebreed en (2) voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving van De Wetering.

Wat vinden de stakeholders?

Zoals op p.10 al omschreven, is een concept pas haalbaar als het door alle betrokkenen wordt onderschreven. Graag beschrijven we daarom hoe de verschillende betrokken partijen tegen 'concept 3' aankijken.

Bibliotheek Midden-Brabant, Harmonie Sophia's Vereniging en de Heemkundekring hebben alle deelgenomen aan de werksessies waar de concepten zijn ontstaan en gegroeid. Voor alledrie geldt dat zij graag meer zichtbaar zouden zijn, maar dat men een voorbehoud maakt wanneer de vraag centraal staat wat bezoekers c.q. leden daarvan vinden.

Er is sprake van 'koudwatervrees' die in dit stadium van het traject heel begrijpelijk (en heel gebruikelijk) is. Echter, op basis van de bezoeken en gesprekken die met alle partijen zijn gevoerd, durven wij te stellen dat er goede oplossingen te vinden zijn voor de eisen en wensen die partijen hebben ingebracht. In de fase van planontwikkeling moeten deze concreet worden gemaakt.

De bibliotheek en de harmonie zijn al gehuisvest in De Wetering. Voor hen is er geen sprake van een verhuizing (al moet wel rekening worden gehouden met een periode van tijdelijke huisvesting). De Heemkundekring is momenteel gehuisvest in het gebouw van de scouting. Zij kunnen daar tijdig opzeggen om in 2019 naar De Wetering te verhuizen.

Hetzelfde geldt overigens voor de huidige gebruikers van De Doelen en De Kuip. Gesprekken met Thebe (eigenaar De Doelen) hebben uitgewezen dat zij positief tegenover een verplaatsing naar De Wetering staan. De huurcontracten daar lopen op 1 januari 2019 af.

Gebruikers van De Kuip hebben een overzichtelijke opzegtermijn. Echter, vanuit De Kuip is aangegeven dat de continuïteit van het jongerencentrum in gevaar komt wanneer de huidige gebruikers zouden verhuizen – de inkomsten die dan wegvallen, kunnen niet zomaar worden gecompenseerd.

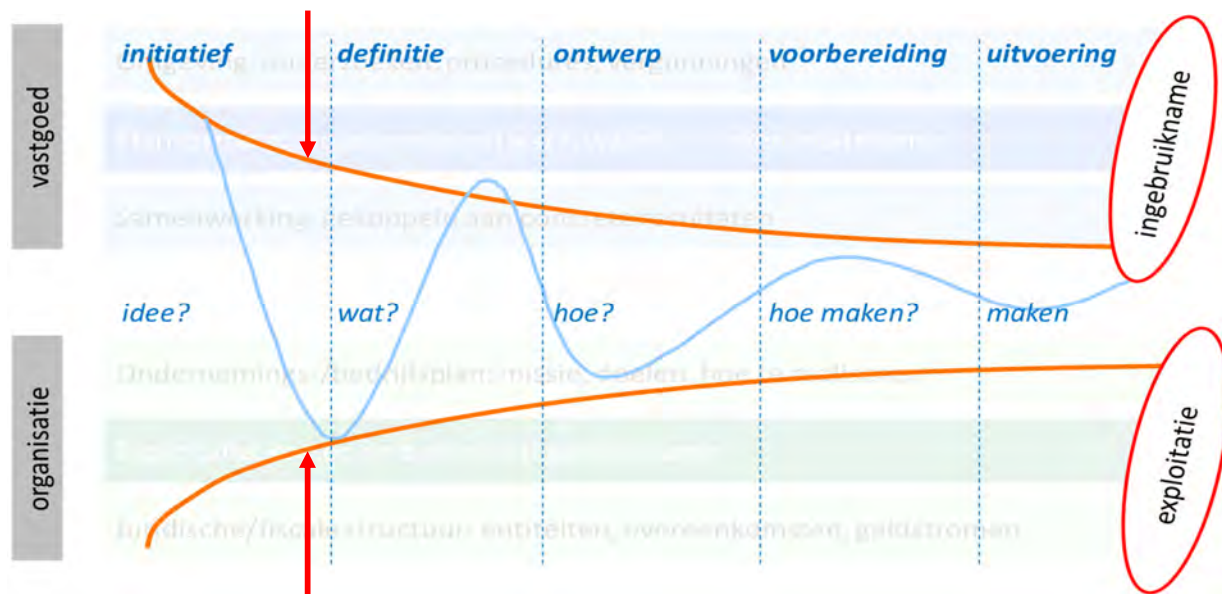
Diverse WPG-leden hebben contact gehad met IVN/Natuurmonumenten en met TIP/VVV over de gedachte om gezamenlijk vorm en inhoud te geven aan een 'infoplein'. Hier is niet afwijzend op gereageerd – zij hebben alle interesse getoond in deze gedachte, op deze plek. Maar vanzelfsprekend leven er bij deze partijen nog veel vragen. Ook die horen thuis in de Definitiefase (planontwikkeling).

Tot slot herhalen wij ons pleidooi om de scholen bij de planvorming te betrekken, vanuit de gedachte dat zij De Wetering niet alleen zouden moeten gebruiken voor schoolgym. Wellicht kan de gemeente richting de schoolbesturen benadrukken dat hier kansen voor hen liggen.

¹⁶ Overigens zijn de concepten na de bijeenkomst van 2 september door de WPG op haar Facebook-pagina geplaatst en zijn de posters in de Wetering opgehangen. Dit heeft niet tot substantieel andere reacties geleid.

Vervolg

Wij hopen dat met dit rapport een stevige basis is gelegd om te bepalen of het (de) dan geformuleerde concept(en) het meest kansrijk zijn. Na besluitvorming, eerst door de WPG en daarna door de gemeente, wordt de conceptontwikkeling afgerond – in projectmatige termen wordt dan de Initiatiefase afgerond. Vervolgens kan het gekozen concept worden uitgewerkt tot het niveau van een 'plan' (de zgn 'planontwikkeling') in de Definitiefase.



Echter, er is ook vastgesteld dat het wenselijk aantal kamers wordt beperkt door het gebouw (constructief en esthetisch) en de omgeving (o.a. parkeerdruk). Tegelijkertijd blijkt uit de notitie van ZKA, dat een bepaalde schaal (kritische massa) nodig is voor een duurzaam rendabele hotelexploitatie. Wij benadrukken dat het zaak is om, voorafgaand aan de planontwikkeling, de volgende stappen te zetten:

- Onderzoek de beperkingen van het gebouw: kunnen er ho(s)telkamers direct naast de theaterzaal worden ontworpen, waar gasten geen **geluidsoverlast** ervaren maar tegelijk wel **voldoende daglicht** binnenkrijgen? Deze onderzoeksvraag kan worden uitgevoerd door Bureau Broeders, binnen hun nog lopende opdracht.
- Onderzoek de beperkingen van de omgeving: wat is de huidige **parkeerdruk** en waar ligt ruimte om extra parkeerdruk op te vangen? Hoe groot kan die extra parkeerdruk maximaal zijn / hoeveel extra plaatsen kunnen maximaal worden gerealiseerd? Omdat het hier om de kwaliteit van de openbare ruimte gaat, ligt het voor de hand dat de gemeente deze onderzoeksvraag voor haar rekening neemt en/of hiervoor een objectief advies kunnen inwinnen.
- Zoek de toekomstige hotelexploitant en maak bindende afspraken in de vorm van:
 - > een **langjarige huurovereenkomst** van een hotel van een x aantal kamers, inclusief afspraken over de **eigen investeringen door de hotel-exploitant** in de afwerking daarvan;
 - > een **samenwerkingsovereenkomst** tussen de exploitant van De Wetering¹⁷ en de ho(s)tel-exploitant over gebruik van ruimte(n) en faciliteiten, initiëren/organiseren van evenementen, de aanvullende inkomsten die door de gasten in het hostel worden gegenereerd etc., waarbij het sociaal-culturele karakter van De Wetering leidend is en de lokale activiteiten niet in het geding (mogen) zijn.

Deze onderzoeksvraag kan worden uitgevoerd door ZKA, binnen hun nog lopende opdracht. Wellicht kan de WPG haar contacten met hotelexploitanten aan hen doorspelen.

Merk op dat bovenstaande werkzaamheden kunnen worden gefinancierd uit (hetgeen nog resteert van) het reeds door de gemeente beschikbaar gestelde budget van € 75.000.

¹⁷ Zolang deze partij nog niet bekend is, kan de gemeente wellicht als contractpartij optreden.

Nadat deze vragen -in samenhang- zijn beantwoord en de antwoorden zijn vastgesteld door WPG en gemeente, is de haalbaarheid van 'concept 3' duidelijk¹⁸. Op basis daarvan kan worden besloten om te starten met de Definitiefase, waarin het concept wordt doorontwikkeld tot een volwaardig 'plan'. Hieronder verstaan wij:

- een '**brandbook**': een nadere (visuele) uitwerking van het inhoudelijk concept en de daarin bedoelde activiteiten/doelgroepen en bijbehorende sfeer/uitstraling;
- een **Programma van Eisen** voor het toekomstige gebouw incl. benodigde faciliteiten, met daarbij een nadere uitwerking van de stichtingskostenraming (de eenmalige investeringen);
- **intentie-overeenkomsten** met (beoogde) gebruikers¹⁹ over toekomstig gebruik van ruimten, en voor bibliotheek, Heemkundekring, IVN/Natuurmonumenten en TIP/VVV: hun onderlinge samenwerking op het gebied van ruimtegebruik en programmering rondom het 'infoplein';
- een **concept-ondernemingsplan** van de (beoogde) toekomstige exploitant(en)²⁰, danwel een Programma van Eisen voor de exploitatie/organisatie van het geheel;
- een **exploitatiebegroting**, waarin de structurele begrotingseffecten voor alle betrokken partijen in samenhang worden beschreven.

Wij adviseren om op korte termijn een **Plan van Aanpak Definitiefase** op te stellen, waarin wordt vastgelegd wie bij de planontwikkeling betrokken zijn en op welke wijze zij samenwerken (organisatie, communicatie; maar ook beschikbare tijd en geld en wie daarover beschikt) om voornoemde resultaten te bereiken.

Tot slot

Graag maken wij op deze plek van de gelegenheid gebruik om de leden van de WPG een groot compliment te maken: niet alleen voor hun inzet en enthousiasme, maar ook voor de openheid en eerlijkheid waarmee zij tot gezamenlijke afwegingen komen. Hulde!

Wij wensen iedereen die verder leest, heel veel leesplezier.

En wij wensen de gemeente wijsheid toe in de besluitvorming die nu moet plaatsvinden.

De auteurs: Richard Koekoek, Rinie van den Bos, Willem Smink (Middenin),
m.m.v. Bennie Roelands en Gré Beekers (ZKA), Jeroen Klijn (Bureau Broeders)

¹⁸ Mocht onverhoopt blijken dat 'concept 3' niet haalbaar is, dan stelt de WPG voor om 'meer richting concept 2' te gaan. Gemeente en WPG kunnen dan de precieze uitgangspunten bepalen, op basis van dit rapport.

¹⁹ Dit impliceert dat de gebruikers het eens zijn met het Programma van Eisen. En dus ook dat er dan oplossingen zijn gevonden voor biljarters, voldoende opslag voor de harmonie, etc. Voor de bibliotheek geldt dat zij duidelijkheid zullen wensen over hun toekomstige rol.

²⁰ Deze exploitant zou dus ook een 'groep uit het dorp' kunnen zijn, die een concreet voorstel doet om de exploitatie in een vorm van zelfbeheer te organiseren (desgewenst met een coöperatie als rechtsvorm).



9. Bijlagen -

- bijlage 1:** notitie marktverkenning hotel, infocentrum en overig/commercieel (ZKA)
- bijlage 2:** notitie kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking concept 3 en 4 (ZKA)
- bijlage 3:** verantwoording
- bijlage 4:** nuttige links



De Wetering Loon op Zand

Notitie marktverkenning hotel, infocentrum en overig/commercieel

4 september 2017

In deze notitie komen aan de orde:

- Regionale (aanbod)analyse voor hotels en uitspanningen/infocentra in en aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen (zie 1.);
- Kwalitatieve benchmark van vergelijkbare concepten met focus op infocentra (zie 2.);
- Analyse overige/commerciële functies (op basis van de ZKA leisure typologieën) (zie 3.).

1. Regionale (aanbod)analyses

Onderstaand wordt ingegaan op: A. de hotelmarkt en B. bezoekerscentra / 'uitspanningen' in/bij de Loonse en Drunense Duinen.

A. Hotelmarkt

Hotelmarkt Regio Hart van Brabant

Dit is gebaseerd op de rapportage 'toekomstvisie verblijfsaccommodatiemarkt regio Hart van Brabant' (Lagroup, 10 juli 2015):

- Circa 1.750 kamers in de regio met een sterke vertegenwoordiging van de vier sterren hotels;
- Marktruimte in de regio voor extra aanbod tot 2020 is maximaal 250 kamers. Dit is een prognose vanuit de verwachte marktgroei, niet vanuit de regionale opgave/ambitie om duizenden extra bedden te realiseren en de regio meer internationaal op de kaart te zetten;
- Geadviseerd wordt ruimte te bieden aan een grotere dan de berekende groei. Om die reden kan het nuttig zijn om (tijdelijk) overdimensionering toe te laten (dat wil zeggen: extra marktruimte). Dit maakt specifieke hotelplannen mogelijk (bijv. gericht op niches met een sterke eigen vraag of locaties waar vestiging van een hotel van meerwaarde is). Voorgesteld wordt tot 2020 uit te gaan van 500 nieuwe kamers.

Gemeente Loon op Zand

Op basis van een verdiepende rapportage van het regionaal verblijfsaccommodatierapport door Lagroup (d.d. 15 december 2015) en aanvullend deskresearch door ZKA is het huidige (hotel)aanbod en de groeipotentie voor hotels als volgt.

Huidige aanbod

- Samenstelling huidige verblijfsaanbod: divers aanbod qua type verblijven (naast hotel/B&B, vakantiehuizen/-parken, groepsaccommodaties, etc.), hoofdzakelijk van kleine schaal (B&B+) en vrij standaard.
- Huidige hotelaanbod:
 - Overwegend kleinschalig met uitzondering van het Efteling hotel. Na het Efteling Hotel zijn Hotel De Kroon, Joremeinshoeve en Auberge de Moerse Hoeve met ruim 10 kamers per hotel de aanbieders met de grootste hotelcapaciteit (ruim 10 kamers);
 - Faciliteiten/arrangementen: hotels vaak koppeling met Efteling en enkele aanvullende ondersteunende functies en voorzieningen (zalen, fietsverhuur, manege)

Groeipotentie/marktruimte

- Bureau Lagroup heeft, in het verlengde van de analyses voor de regio Hart van Brabant, een verbijzondering uitgevoerd voor de gemeente Loon op Zand;

- Op grond van het sterke toeristische profiel van Loon op Zand, de toeristische ambities, de actuele hotelplannen (zie onderstaand) en het huidige kleine hotelaanbod wordt geadviseerd dat de gemeente Loon op Zand 200 van de 500 kamers 'voor haar rekening neemt' (500 heeft betrekking op de regionale marktruimte);
- Deze 200 extra kamers betekenen een verdubbeling van het huidige hotelaanbod. Nog meer nieuwe kamers is niet wenselijk, mede gezien grote geplande toevoegingen van vakantiewoningen en in gang gezette toevoegingen van het hotelaanbod elders in de regio;
- Voor toekomstige initiatieven wordt gewerkt met een 'toetsingskader'. Dit kader bestaat onder andere uit de volgende criteria: bijzonder karakter (pand, concept, aanvullende voorzieningen), flankerend beleid, stedenbouwkundige criteria, ligging in 'kansengebied' en onderbouwing van de initiatiefnemer van de mogelijkheden om extra vraag te genereren.

Huidige geplande aanbod

Om de marktruimte te beoordelen is hieronder ingaan op het huidige geplande aanbod (op basis van deskresearch en contact met de gemeente).

Tabel 1. Weergave huidige geplande aanbod

Plan	Schaal (kamers)	Toelichting
Efteling	75	Tweede hotel bij Efteling (bovenop andere verblijfstoeristische ontwikkelingen)
Gasthuisstraat, boven AH	69	Logies boven winkels aan de Gasthuisstraat te Kaatsheuvel (boven AH)
Voormalig politiebureau Europalaan/Dodenaauweg	19	Plan moet uitgewerkt worden. College heeft medewerking toegezegd, een omgevingsvergunning moet nog verleend worden
Hotel de Kroon	30	College heeft medewerking toegezegd, een omgevingsvergunning moet nog verleend worden
Herberg van Loon	80	Op grond van bestemmingsplan is het mogelijk een hotel tot 80 kamers te realiseren.
Totaal plannen	273	

Naast bovengenoemde hotelplannen is de hotelzone Horst aangeduid als dé locatie voor (grootschalige) hotelontwikkelingen in de gemeente Loon op Zand. Om uiteenlopende redenen is hier nog geen hotel van de grond gekomen. Geadviseerd wordt echter wel ruimte te reserveren voor een grootschalig hotel in deze hotelzone.

Tevens loopt een procedure voor recreatiepark Duinlust, omvorming van het huidige bedrijf met onder andere chalets en stacaravans tot bungalowpark (verhuur van 104 bungalows via Landal). Deze ontwikkelingen zien wij echter als andere type verblijf gericht andere type marktsegmenten en daarmee niet of nauwelijks concurrerend voor de hotelmarkt.

Conclusies analyse hotelmarkt gemeente Loon op Zand

- Het huidige hotelaanbod is relatief beperkt en kleinschalig. Dit leidt tot een relatief grote marktruimte van 200 kamers tot 2020;
- De totale capaciteit van het geplande aanbod komt uit 273 kamers. Voor de Efteling wordt naar verwachting (grotendeels) een eigen markt aangetrokken. Wanneer je de beoogde 75 kamers voor dit hotel niet meerekent, is de marktruimte vrijwel geheel ingevuld. Hierbij gaan we uit dat alle plannen in volle omvang worden gerealiseerd, maar is nog geen rekening gehouden met de hotelzone Horst en de nieuwe Wetering;
- Voor de toekomst vraagt dit om zorgvuldige en weloverwogen keuzes tussen plannen, wellicht met behulp van het geldende toetsingskader voor hotels. Het onderscheidend vermogen en de mogelijkheden om nieuwe vraag aan te trekken zijn derhalve essentiële criteria voor toekomstige hotelontwikkelingen. De toekomstige Wetering beschikt zowel concept 3 (budgethotel) als concept 4 (hotel 3-4*) met het totaalconcept (logies in combinatie met de zalen en het infocentrum) over

voorzieningen die een twee-eenheid vormen met het hotel waarover andere hotels niet of in mindere mate beschikken. Bovendien brengt het infocentrum de bredere regio krachtiger over het voetlicht. Alle toeristische aanbieders (zowel dagrecreatie als verblijfsaccommodaties, dus meer dan hotels alleen) profiteren hier van.

B. Bezoekerscentra/'uitspanningen' Loonse en Drunense Duinen

Een benchmark is uitgevoerd voor het huidige aanbod aan 'uitspanningen' in en aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen. Deze benchmark bestaat uit:

- Natuurpoort Herberg Manege van Loon¹
- Landgoed Bosch en Duin
- Recreatiepark Duinhoeve
- De Rustende Jager
- Guldenberg hotel en brasserie
- Pannenkoekenhuis de Helvoirtse heide
- Café herberg de Drie Linden
- Café terras de Klinkert
- Duinrand Drunen
- De Roestelberg

Resultaten analyse

- **Horeca** is doorgaans de core business met **aanvullende voorzieningen/functies** als fietsverhuur, evenementen/bijeenkomsten (voor zakelijk en toeristisch publiek) en diverse arrangementen en routes;
- Het gebruik is sterk gericht op **regionaal publiek**, vooral vanuit het toeristisch motief.
- Functies als een **infocentrum** over cultuur, NP Loonse en Drunense Duinen en/of andere natuurgebieden in de gemeente ontbreekt vooralsnog. Het gaat uitsluitend om het aanbieden van routes en het fungeren als start-/eindpunt. Daarnaast kunnen ook verblijfsaccommodaties één of meerdere vergelijkbare voorzieningen bieden, zoals fietsverhuur (inherent aan gebied).

2. Kwalitatieve benchmark vergelijkbare concepten, focus bezoekerscentra

Op basis van deskresearch en aanvullende telefonische interviews is kwalitatief ingegaan op vergelijkbare concepten als onderscheiden voor de toekomstige Wetering. De focus ligt hierbij op infocentra. De benchmark is volgt samengesteld:

- Bezoekers-/infocentra
 - Brunsummerheide
 - Oisterwijk
 - Veluwezoom
 - Maasduinen
- Bezoekers-/infocentra in/bij hotels
 - Bezoekerscentrum 't Buitenhuisje bij v.d. Valk Apeldoorn (bezoekerscentrum IVN, 'vervult voormalige VVV rol')
 - Bezoekerscentrum 'Natuurpoort De Volksabdij' bij hotel De Volksabdij Ossendrecht

¹ "Natuurpoort"; is een koepelorganisatie (natuurpoorten.nl), mede ook vanuit de provincie ingezet vanuit nieuwe beleid VTE gericht op cross overs. Startpunt routes met horecapunt.

Onderstaand zijn de resultaten puntsgewijs uitgewerkt voor de bezoekers-/infocentra::

- *Ligging*: In/aan natuurgebieden; gebieden van Natuurmonumenten en de Provinciale Landschappen,
- *Oppervlakte (m²)*: minimaal 200 m², iets groter dan ruimtestaten van de toekomstige Wetering
- *Aanbod*: vaak routes, folders, informatie regio. Ook fietsverhuur, winkel, e.d. denkbaar (voorbeeld Veluwezoom)
- *Functies*: breed publiek focus; bijv. sterrenwacht (Brunssum, naast bezoekerscentrum), speeltuinen (vrijwel bij alle benchmark cases), dierenobservatiepost
- *Marktsegmenten*: niet alleen toeristisch (bijv. feestjes, schoolreisjes, speurtochten), ook wordt gericht op bedrijven (bijv. teamuitjes (wandelen, horeca), zakelijke bijeenkomsten, etc.);
- *Organisatie en aansturing*: Vaak enkele betaalde krachten (orde grootte 4-5 medewerkers), aangevuld met tientallen vrijwilligers
- *Marktbereik*: regionaal (inschatting ZKA). Vertaling naar Wetering: toevoegen van verblijf kan zorgen voor marktvergroten (bovenregionale) werking. Voorbeelden zijn 't Buitenhuisje in Apeldoorn en de Volksabdij in Ossendrecht, die zowel inspelen op lokale/regionale bevolking, maar door de hotelvestiging nadrukkelijk ook een bovenregionale reikwijdte hebben.

3. Overige/commerciële functies

Om tot eerste ideeën te komen voor overige/commerciële functies maken wij gebruik van de 'leisure typologie methodiek'. Deze methodiek bestaat uit denkbare (type) leisure functies (zie bijlage). Vanuit de ruimtelijke (on)mogelijkheden en inpasbaarheid en de conceptuele uitgangspunten en speelruimte zien wij in potentie mogelijkheden voor de volgende functies (onderstreept in de bijlage):

- Pool/snooker/biljart: mogelijk in verlengde van bestaande biljart en uitbreiding (zowel ruimtelijk als conceptueel), zodat ook voldoende capaciteit en aantrekkingskracht op bezoek van buiten de gemeente en verblijfgasten mogelijk is. Vraag hierbij is nog wel of dit te matchen is met de huidige biljartfunctie of dat een tweede of grotere ruimte hiervoor ingericht moet worden met eigen profiel en doelgroepen;
- Hotel: dit staat centraal in de concepten 3 en 4;
- Zalen-/partycentrum: er zijn zowel kansen denkbaar voor lokale/regionale bevolking (cursussen, workshops, feesten en partijen), als faciliteit voor (zakelijke) hotelgasten of als activiteitenruimte voor breed publiek/toeristen. Bij deze functie moet ook het medegebruik van de bestaande theaterzaal meegenomen worden;
- Fitness: als lokale/regionale voorziening (eventueel verplaatsing bestaand centrum of nieuw aanbod mits de huidige markt/aanbod hierbij aansluit) en als functie/activiteit voor verblijfgasten, mogelijk in deel van en synergie met de huidige sportzaal?
- Racket-/squashcentrum: zie in verlengde van fitness, zowel voor lokale inwoners als functie voor verblijfgasten, mogelijk in deel van en synergie met de huidige sportzaal?
- Reguliere horeca: reeds onderdeel van de uitgewerkte concepten in de vorm van een grand café/restaurant. Ook in aansluiting op bredere inzet van de zaal uit te werken als zalen/partycentrum (zie bovenstaand).

Hotel en reguliere horeca staan centraal of zijn onderdeel van de concepten 3 en 4. Dit geldt ook voor een zalen-/partycentrum. In overleg met Middenin en WPG zijn de kansen voor fitness naar verwachting beperkt gezien het regionale aanbod. Een racket-/squashcentrum en pool/snooker/biljart zijn mogelijk nader te onderzoeken functies.

Bijlage. Indeling leisure typologieën

Leisurefunctie
Urban Entertainment <ul style="list-style-type: none">• Bioscoop• Bowling• Lasergame/paintball• Karting• <u>Pool/snooker/biljart</u>
Family Entertainment <ul style="list-style-type: none">• (Indoor) speeltuin• Midgetgolf/glow golf
Night Entertainment <ul style="list-style-type: none">• Casino• Theater• Popmuziekcentrum• Discotheek
Attractions & parks <ul style="list-style-type: none">• Attractie- of waterpark• Science center / museum
Hotels & resorts <ul style="list-style-type: none">• <u>Hotel</u>• Groepsaccommodatie
Conference, events & exhibitions <ul style="list-style-type: none">• <u>Zalencentrum</u>• Beurs-/evenementenhal
Sport, health & adventure <ul style="list-style-type: none">• <u>Fitness</u>• Wellnesscenter• <u>Racketcentrum</u>• Indoor golf• Klimhal-/park
Catering & restaurants <ul style="list-style-type: none">• <u>Reguliere horecafuncties</u>• <u>Partycentrum</u>• Themarestaurants
Retailentertainment <ul style="list-style-type: none">• Try & buy formules• Bazaar/markthal

De Wetering Loon op Zand

Notitie kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking concept 3 en 4

13 september 2017

In deze notitie zijn de in nauw overleg vastgestelde twee concepten 3 en 4 nader uitgewerkt: concept 3. budgethotel/hostel en concept 4. hotel (3-4*). Allereerst zijn de conceptueel-programmatische uitgangspunten vermeld (zie 1.). Vervolgens wordt ingegaan op de exploitatie (zie 2.) en de organisatorische aspecten van deze twee concepten (type exploitant en beheerder, zie 3.)

1. Conceptueel-programmatisch

Op basis van aanvullend deskresearch en onze ervaringen in de hospitality/hotelbranche zijn in onderstaande tabel concepten 3 en 4 uitgewerkt in termen van capaciteiten, metrages, doelgroepen en de invulling van de horeca en het infocentrum. Deze uitgangspunten zijn reeds verstrekt op 24 augustus jl. en gebruikt ter voorbereiding op de publieksbijeenkomst van 2 september jl.

Tabel 1. Uitgangspunten conceptueel-programmatisch

	Budgethotel/hostel (concept 3)	Hotel (3-4*) (concept 4)
Aantal kamers	Circa 30 kamers van verschillende grootte	40-50 kamers, deels koppelbaar tot enkele grotere (familie)kamers
Aantal personen per kamer	Grofweg 2 tot 6 personen. Evt. enkele grotere (8 personen of meer)	2 personen, evt. deels met bijzetbed
Referenties/inspiratiebeelden (t.b.v. logies en horeca)	Stay Okay Apeldoorn, Stay Okay Bergen op Zoom, Stay Okay Ameland	Witte Paard Etten-Leur, Reiskoffer Bosschenhoofd, De Borgh Zevenbergen, Wälderhaus (D)
m2 per kamer	20-25 m ² gemiddeld, maar totale range is breder (ca 15-30 m ²)	Ca 20 m ² voor een standaard 2p kamer
Doelgroepen	Focus op (actieve) groepen (toneel, sport, vrienden, e.d.), families en gezinnen	Binnen toerisme focus op stellen, senioren, deels families. Daarnaast ook zakelijke markt waarbij zalen in combinatie met omgeving belangrijk bezoekmotief.
Horecaconcept	<ul style="list-style-type: none"> Centrale horeca met gemeenschappelijke voorzieningen en ontmoetingsruimte. Combi met bestaande horeca Wetering (na upgrade) is het uitgangspunt Naast horeca ook zaalruimte van enige omvang (evt. combi theaterzaal), verder zijn enkele (2-4) kleinere zalen versterkend Meer eenvoud qua uitstraling vergeleken met hotel 	<ul style="list-style-type: none"> Hotel heeft eigen horeca, minimaal voor ontbijt en wellicht ook voor diner. Combinatie met bestaande horeca Wetering ligt minder voor de hand. Zaalruimte (groot/plenair, zeker ook enkele (2-4) kleinere zalen) Hoger kwaliteitsniveau vergeleken met budgethotel
Invulling infocentrum (concept/ruimtelijk)	<ul style="list-style-type: none"> Informatie over gebied, routes VVV /infopunt Andere type diensten/producten: bijv. verkoop streekproducten Andere (toeristische) diensten, bijv. fietsverhuur Ruimtelijk: combineren met logies en visueel koppelen. Logies en aanverwante functies in de nieuwe Wetering hebben een eigen entree en eigen/andere openingstijden. Combi met theater (filmvertoning) en bibliotheek (educatieve programma's) mogelijk. Referenties (enigszins vergelijkbaar qua schaal, karakter, uitstraling en combinatie met logies c.q. horeca: Jachthut op den Hamer (Wellerlooi, Maasduinen) en Volksabdij Ossendrecht (Brabantse Wal). Wälderhaus (D) biedt mogelijk ook interessant beeldmateriaal. 	Zie budgethotel/hostel. Naar verwachting weinig verschillen qua invulling. Infocentrum heeft zelfde doel; informatieverstrekking/educatie over breed gebied (natuur en cultuur gemeente) met daarnaast ondersteunende functies en inkomstenbronnen..

2. Exploitatie

Voor beide concepten zijn de verwachte opbrengsten doorgerekend¹ op de middellange termijn (circa 3-5 jaar, zogenaamde 'volwaardige' exploitatiecijfers, de eerste jaren zijn doorgaans een aanlooperperiode (ter indicatie: voor jaar 1 en 2 kan uitgegaan worden van respectievelijk 75% en 85-90% van de 'volwaardige' exploitatiecijfers). Onderstaand zijn de uitgangspunten ten aanzien van de kamerbezetting, de gemiddeld gerealiseerde kamerprijzen en het percentage dat de logies- en ontbijtomzet vertegenwoordigt in de totale omzet (inclusief andere inkomstenbronnen, zoals autonome restaurantbezoekers, bar, zaalhuur, etc.) vermeld. Dit is voor beide concepten gebaseerd op marktanalyses/-gemiddelden, kengetallen en ervaringscijfers. De resultaten zijn derhalve inschattingen en moeten gezien worden in een bandbreedte van circa 10% naar boven en beneden.

Tabel 2. Uitgangspunten exploitatie/opbrengsten

	Budgethotel/hostel (concept 3)	Hotel (3-4*) (concept 4)
Kamerbezetting	50-60%	55-65%
Gemiddeld gerealiseerde kamerprijs (incl. ontbijt, excl. BTW)	€ 100	€ 100
% logies- en ontbijtomzet van de totale omzet	70-80%	60-70%

Korte toelichting op bovengenoemde uitgangspunten:

- **Kamerbezetting:**
 - Om de kamerbezetting in perspectief te kunnen zien is een korte benchmark uitgevoerd (Noord-Brabant², Hart van Brabant³ en Nederland (exclusief Amsterdam/Schiphol))⁴, zie de eerste figuur hieronder;
 - Daarnaast is de kamerbezetting per sterrenniveau weergegeven in de tweede figuur hieronder⁵. Met name vier sterrenhotels in Nederland hebben een hoge kamerbezetting (> 70%). Deze hoge bezettingsgraad is onder andere te verklaren door de locatie van deze hotels. Veel hotels van dit sterrenniveau zijn gevestigd in Amsterdam en andere steden in de Randstad, waar veel van de zakelijke en toeristische vraag zich concentreert;
 - Uitgangspunt budgethotel (concept 3): 50-60%, conform niveau Noord-Brabant en tussen landelijk gemiddelde voor 1 sterren- en ongeclassificeerde hotels. Gemiddelde Hart van Brabant is o.i. te ambitieus, gezien focus op toeristische gasten en de relatief beperkte omvang van de zakelijke markt in het centrum van Loon op Zand / De Wetering en daarmee de concentratie van verblijf in de weekends en vakanties (ondanks ambities en ontwikkelingen in/van de regio rondom seizoensverlenging);
 - Uitgangspunt hotel (3-4*) (concept 4): 55-65%, maximaal op niveau regio en landelijk gemiddelde (totaal en 3*). Hiervoor is doorgaans evenwichtige verdeling toerisme/zakelijk nodig, in Loon op Zand zal de nadruk naar verwachting op toeristen liggen.

¹ Conform afspraak gaan wij niet in op de exploitatiekosten en de noodzakelijke gebouw gerelateerde, bouwkundige en investeringskosten.

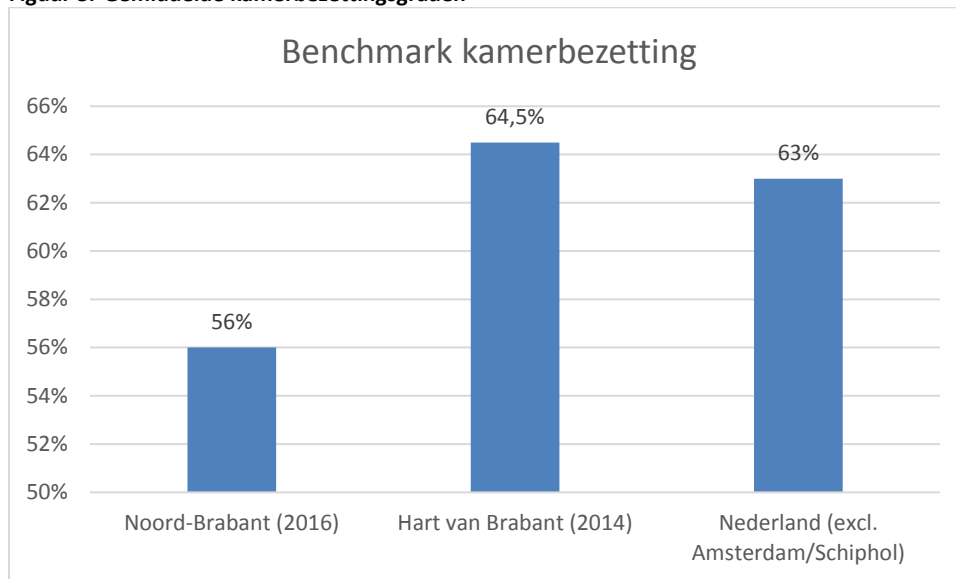
² Bron: CBS.

³ Bron: Toekomstvisie verblijfsaccommodatiemarkt regio Hart van Brabant, 10 juli 2015.

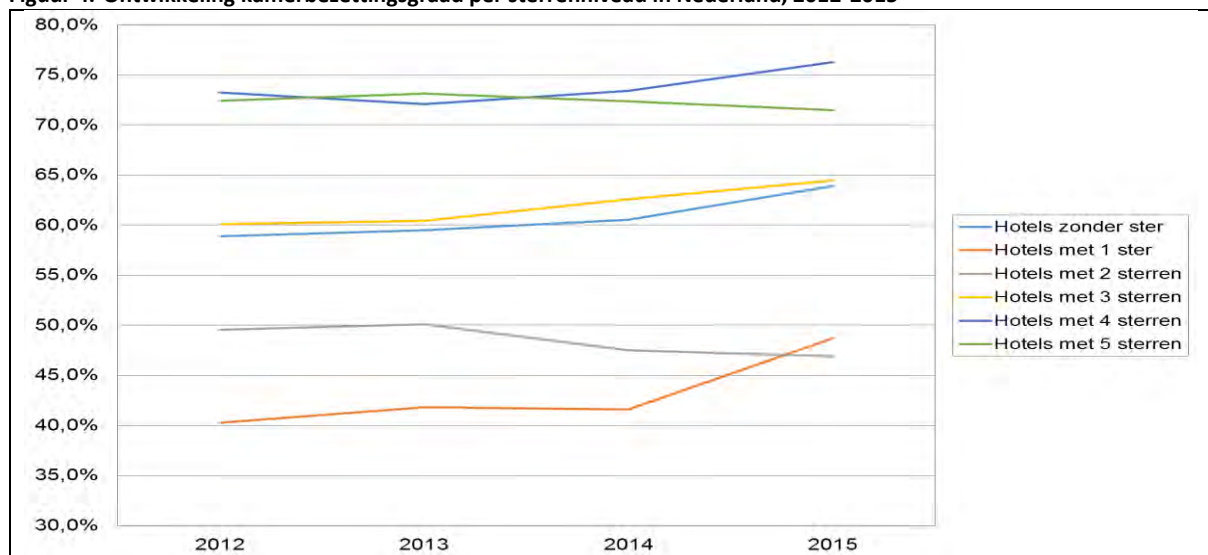
⁴ Bron: CBS.

⁵ Bron: CBS.

Figuur 3. Gemiddelde kamerbezettingsgraden



Figuur 4. Ontwikkeling kamerbezettingsgraad per sterreniveau in Nederland, 2012-2015



- **Gemiddeld gerealiseerde kamerprijzen (inclusief ontbijt, exclusief BTW).** Op basis van marktcijfers (HOSTA), ervaringscijfers en een prijsinventarisatie van de in tabel 1 genoemde referenties wordt voor zowel het budgethotel (concept 3) als het hotel 3-4* (concept 4) uitgegaan van een gemiddelde kamerprijs (inclusief ontbijt, exclusief BTW) van € 100. Dit betekent uiteraard dat de prijs per persoon per nacht voor het budgethotel lager is vergeleken met het 3-4* hotel (grotendeels meerpersoonskamers, lager kwaliteitsniveau);
- **% logies- en ontbijtomzet van de totale omzet.** Rekening is gehouden met het concept en het kwaliteitsniveau van de horeca. In tabel 1 is dit reeds belicht. Voor het budgethotel wordt uitgegaan van meer eenvoud, horeca als gemeenschappelijke en ontmoetingsfunctie en (na upgrade) mogelijk in combinatie met bestaande horeca Wetering. Voor het 3-4* hotel heeft de horeca een hoger kwaliteitsniveau met mogelijk ook lunch/diner (en hiermee samenhangend naar verwachting verhoudingsgewijs meer autonoom/regulier horecabezook) en ligt de combinatie met bestaande horeca Wetering minder voor de hand:
 - Uitgangspunt budgethotel (concept 3): 70-80% logies en ontbijt, 20-30% voor horeca en zalen
 - Uitgangspunt hotel 3-4* (concept 4): 65-75% logies en ontbijt, 25-35% voor horeca en zalen

Totale opbrengsten

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende totale omzetniveaus per concept.

Tabel 3. Uitgangspunten exploitatie/opbrengsten

	Budgethotel/hostel (concept 3)	Hotel (3-4*) (concept 4)
Totale omzet	€ 860.357	€ 1.516.154
Totale omzet per kamer	€ 28.679	€ 33.692

Als gevolg van de grotere schaal (capaciteit), het hogere bezettingsniveau en het hogere aandeel van andere inkomstenbronnen als horeca en zalen is de verwachte totale omzet van het hotel 3-4* aanzienlijk hoger dan voor het budgethotel. Als je de omzet per kamer uitdrukt zijn de verschillen kleiner (circa € 29.000 (budgethotel) versus circa € 34.000 (hotel 3-4*)). Hier staat tegenover dat voor het hotel (concept 4) meer investeringen nodig zijn dan voor het budgethotel (concept 3) (zowel voor de kamers (hogere kwaliteit) als voor het horecaconcept (tevens autonoom publiek aantrekken en een functie in de regio vervullen)).

Mogelijke huurbijdrage/-range

De kostenratio voor de huur van het vastgoed is bepaald op basis van ervaringscijfers (eerdere studies ZKA, marktgemiddelden en recente contacten met enkele makelaars in andere regio's) en uitgedrukt in een bandbreedte van 15-20% van de totale omzet. Op basis van de totale omzetniveaus leidt dit tot volgende de huurbijdragen/-range.

Tabel 4. Mogelijke huurbijdrage/-range

	Budgethotel/hostel (concept 3)	Hotel (3-4*) (concept 4)
Huurbijdrage/-range	130.000-172.000	227.000-300.000

Om de uiteindelijke huurbijdrage te bepalen is maatwerk geboden, waarbij de bovengenoemde bedragen als basis kunnen dienen. Dit is onder andere afhankelijk van het hotelproduct (samenstelling functies, kwaliteit), type gebouw, wijze van oplevering (bijv. casco versus casco+⁶), gebruikelijke huurprijsniveaus in de regio en wordt tevens beïnvloed door (organisatorische) afspraken van de hotelexploitant met de andere gebruikers in de Wetering over onder andere dubbelgebruik van ruimten, e.d.

De hotelexploitant draagt de huurbijdrage af aan de vastgoedeigenaar. Investeringen in inrichting, inventaris, installaties, etc. komen doorgaans ten laste van de exploitant. Daarnaast merken wij volledigheidshalve op dat huur één van de exploitatiekostenposten is voor de hotelexploitant. Andere posten zijn onder andere: personeel, inkoop (met name horeca, indien deze in eigen beheer wordt genomen), huisvesting (waaronder energie, onderhoud, e.d.), marketing en administratie/algemeen.

⁶ Casco oplevering en casco+ oplevering kunnen qua orde van grootte overeenkomen met de onderkant respectievelijk bovenkant van de huurrange.

bijlage 3: verantwoording

Dit rapport is geschreven door Middenin projectleiders en beleidsmakers ('hét adviesbureau op het snijvlak van maatschappelijk beleid en maatschappelijk vastgoed'). Doel was te komen tot een zo objectief mogelijke beschrijving en vergelijking van de 4 concepten die in de afgelopen maanden zijn ontwikkeld.

De inhoud van de hoofdstukken 1 tot en met 7 is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de leden van de Wetering Plan Groep (WPG), betrokken ambtenaren van de gemeente Loon op Zand, architectenbureau Bureau Broeders en adviesbureau ZKA *leisure consultants* ('Werk maken van vrije tijd').

De afbeeldingen in dit rapport zijn 'uit eigen productie', met uitzondering van:

- Tekening voorzijde: Reggy Hulsken, Dromenlab / De Plekkenmakers
- p.3, foto Wetering Plan Groep: Wetering Plan Groep
- p.7, foto Dromenlab: Dromenlab / De Plekkenmakers
- p.26, kaart: Google Maps

De conclusies en vervolgstappen (hoofdstuk 8) zijn door de WPG onderschreven. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij deze conclusies overnemen en of/hoe zij daar vervolg aan willen geven.

bijlage 4: nuttige links

Loon op Zand:

- WPG op Facebook: <https://nl-nl.facebook.com/weteringplangroep/>
- De Wetering: <https://www.dewerft-dewetering.nl/>
- Bibliotheek Midden-Brabant:
<https://www.bibliotheekmb.nl/vestigingenoverzicht/vestigingen.199677.html/de-bibliotheek-loon-op-zand/>
en <https://www.bibliotheekmb.nl/vestigingenoverzicht/vestigingen.5314033.html/de-kennismakerij-spoorzone/>
- Harmonie Sophia's Vereniging: <https://www.sophiasvereniging.nl/>
- De Heemkundekring Loon op Zand: <http://heemkundekringloonoptsandt.nl/>

Dromenlab De Wetering:

- <https://www.deplekkenmakers.nl/project/dromenlab-de-wetering>

Inspiratie multifunctionele accommodaties:

- Het Kruispunt, Barendrecht: <https://www.hetkruispunt.nl/>
- Jan van Besouwhuis, Goirle: <http://www.janvanbesouw.nl/>
- Dorpshuiskamer en coöperatie Esbeek: <http://www.esbeek.eu/index.php/cooperatie/wat-is-de-cooperatie>

Inspiratie (informatiecentra) nationale parken:

- Loonse en Drunense duinen: <https://www.natuurmonumenten.nl/natuurgebied/nationaal-park-de-loonse-en-drunense-duinen/info-en-contact>
- Maasduinen: <http://www.bosbrasserieindesluis.nl/>
- Hoge Veluwe: <https://www.hogeveluwe.nl/nl/plan-uw-bezoek/bezoekerscentrum>
- Drents-Friese Wold: <https://www.staatsbosbeheer.nl/Natuurgebieden/drents-friese-wold/Buitencentrum>
- www.np-deloonseendrunenseduinen.nl

Overige inspiratie:

- Fort aan de Klop, Utrecht: <https://www.fortaandeklop.com/>
- Het Groene Huis, Amersfoort: <http://www.hetgroenehuisamersfoort.nl/>
- Hotel De Borgh, Zevenbergen: <https://hoteldeborgh.nl/hotel-in-brabant-boeken/>
- Villa Augustus, Dordrecht: <https://www.villa-augustus.nl/>