

Drie scenario's Cultureel Centrum (CC) Jan van Besouw

Goirle, 31 oktober 2022

Advies van de werkgroep CC-gemeente

1. Aanleiding

In 2021 is het project Verbetering samenwerking SCAG-gemeente gestart. Onderdeel van die projectopdracht is het gezamenlijk ontwikkelen van een hernieuwde visie op het gebruik van het gebouw. Dat sluit naadloos aan op motie van de raad van 12 november 2019. Daarin krijgt het college opdracht om te onderzoeken: "of het mogelijk is om een gedeelte van het gebouw CC Jan van Besouw af te stoten en anders te bestemmen (bijv. voor het bouwen van woningen/ appartementen/studio's of andere culturele of maatschappelijke activiteiten)".

Daarom is uitvoering van deze motie ook ondergebracht in dit project. Deze notitie is het advies van de werkgroep CC-gemeente over de uitvoering van deze motie.

2. Welke uitdagingen zijn er ?

Het CC is een van de meest bijzondere gebouwen in Goirle en Riel. Het is markant, oud, inspirerend, creatief en iedereen heeft er een mening over. Voor sommigen is het hun huiskamer, voor anderen een elitair gebouw waar elitaire clubjes hun ding doen. Maar aan het gebruik van dit bijzondere gebouw zitten de volgende uitdagingen.

1. Het gebouw is groot maar onhandig ingedeeld. De ruimte wordt niet optimaal gebruikt.
2. Het is niet energiezuinig.
3. Het is binnenkort toe aan groot onderhoud. De toneeltechnische installaties zijn versleten. Ze voldoen ook niet meer aan de eisen van deze tijd. Soms moeten theaterclubs dus apparatuur elders huren.
4. De horeca is van buitenaf niet goed zichtbaar. Er zit geen "loop" in. En dat terwijl de horeca een belangrijke bron van inkomsten moet zijn. De keukenapparatuur is deels aan vervanging toe.

3. Aanpak

Het SCAG heeft rond de zomer van 2021 een aantal bijeenkomsten georganiseerd om te onderzoeken hoe de huidige gebruikers, inwoners en organisaties denken over de wijze waarop het gebouw nu wordt gebruikt. Belangrijkste conclusie is dat veel van de huidige gebruikers redelijk tevreden zijn over de faciliteiten die het CC biedt. Wel is de indruk dat met name jongeren hun weg niet weten te vinden naar het CC. Daar ligt een uitdaging. Daarnaast heeft de werkgroep zich verdiept door middel van werkbezoeken aan vergelijkbare locaties.

Verder heeft de werkgroep een architect uit Goirle bereid gevonden om op vrijwillige basis een advies uit te brengen over de mogelijkheden van woningen in het CC.

Tot slot is met de grootste gebruikers van het SCAG gesproken om te onderzoeken of en zo ja hoe zij denken over verdergaande samenwerkingsmogelijkheden, elkaar versterken en een compacter gebruik van de ruimtes.

Vanuit al deze input zijn scenario's ontstaan. We hebben meerdere scenario's gemaakt omdat de besluiten die gevraagd worden, ingrijpend zijn. Gebouwtechnische ingrepen zijn immers niet makkelijk terug te draaien. In het verleden zijn er al vaak onderzoeken geweest naar andere mogelijkheden maar steeds werd definitieve besluitvorming uitgesteld.¹ Het slechtste scenario is dan ook om opnieuw geen besluit te nemen. Door nu eerst op grond van een globaal scenario een

principe-keuze te maken en dan die verder uit te werken moet het mogelijk worden om een goed onderbouwd besluit te nemen.

4. Uitgangspunten voor de scenario's

In alle scenario's is het uitgangspunt dat het gebouw beter benut wordt en dat de duurzaamheid verbeterd wordt. Maar een minstens zo belangrijk uitgangspunt is dat cultuur en sociaal-maatschappelijke activiteiten van wezenlijk belang zijn voor de inwoners van Goirle en Riel. De doelstellingen van de gemeente en het SCAG zijn daarin gelijk. Ergens in Goirle moet er plek zijn om zelf aan culturele activiteiten mee te doen of om ervan te genieten. Lezen, muziek leren maken, elkaar ontmoeten zijn van wezenlijk belang. Daarom is bij alle scenario's het uitgangspunt dat veel van wat er nu in het CC gebeurt, behouden moet blijven.

Daarnaast is verduurzaming een belangrijk onderwerp. Het CC is niet energiezuinig gebouwd. Er wordt op dit moment gewerkt aan een advies wat hieraan gedaan kan worden. De provincie Noord-Brabant stelt kosteloos adviseurs hiervoor ter beschikking. Dit advies zal betrokken worden bij de uitwerking van het scenario dat de raad kiest.²

5. Scenario's

De werkgroep heeft de volgende drie scenario's opgesteld:

5.1 Maatschappelijk gebruik uitbreiden

De eerste mogelijkheid is om in de U-vleugel of ook in de rest van het gebouw - afhankelijk van het programma van eisen- het dorpssteam bestaande uit ContourdeTwern, IMW, MEE en de stichting Jong te huisvesten. Daarmee wordt het meeste recht gedaan aan de oorspronkelijke bedoeling om het gebouw te behouden en te laten gebruiken voor en door Goirlenaren.

Eerder is hier al eens onderzoek naar geweest maar toen was onbekend hoeveel werkplekken er na de transitie van 2015 nodig zouden zijn. Ook was de investering toen (te) fors. Inmiddels heeft corona natuurlijk laten zien dat ook in dit werkveld thuiswerken mogelijk is. Er is echter wel een nieuw onderzoek nodig om vast te stellen of de U-vleugel groot genoeg is en wat de mogelijkheden in de rest van het gebouw zijn.

Contour deTwern heeft een huisvestingsvisie opgesteld. Daarin staat dat zij met het dorpssteam meer gebruik willen maken van locaties waar toch al veel inwoners komen. Daarnaast heeft zij kantoorruimte nodig.

Buiten de scope van dit project valt de vraag of het nodig is om stichting Jong nu te laten verhuizen. De raad ontvangt gelijktijdig met dit advies een raadsvoorstel over het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de centrumlocaties. Daarin komt ook het gebouw Mainframe ter sprake.

Een globale inventarisatie van mogelijkheden levert het volgende beeld op:

	Huidige locatie				Aanpassing	Zonder aanpassing te realiseren	Receptiefunctie	Wachtruimte	Toegankelijkheid	Administratie
	Thomas van Diessenstraat 1	Thomas van Diessenstraat 4	Sint Jansstraat 1-01	Sint Jansstraat 1-06						
SCAG	X						J	N	X	ja
Bibliotheek	X				Doorgang naar foyer wijzigen voor rekening Bibliotheek.	Is bereid om compacter te worden. Besparing van 2 werkplekken	J	N	X	ja
Dorpsteam, partners Contour de Twern, IMW, MEE		X		X	veiligheids- en geluidseisen voor spreekkamers	ruimtes op 2 ^e en op 1 ^e verd.	J	J	X	ja
Consultatiebureau (GG&GD), Prikpost		X			Herschikking gebruikersruimten	ruimtes op 2 ^e en op 1 ^e verd.	J	J	X	ja
Stichting Leergeld		X			Herschikking gebruikersruimten	ruimtes op 2 ^e en op 1 ^e verd.	N	N		ja
Mainframe (Stichting Jong)			X			In voormalige LOG-studio	N	N	Aparte ingang	ja

Inhoudelijke uitgangspunten en randvoorwaarden:

1. De meest functies worden overdag gebruikt en in het algemeen niet 's avonds, m.u.v. Bibliotheek en Mainframe.
2. Aandachtspunt is dat diverse functies open moeten blijven in vakantieperiodes waarin het huidige Cultureel Centrum is gesloten.
3. Het gaat om relatief intensieve publieksfuncties die in het algemeen zo dicht mogelijk nabij een ingang dienen te worden gesitueerd. Uitbreiding liftcapaciteit.

Door slimmer gebruik en planning van verhuurbare ruimtes, kan extra ruimte worden gecreëerd. De vergaderruimtes op de eerste etage kennen een lage bezettingsgraad in relatie tot de mogelijkheden. Specifieke verenigingsruimten zijn veel dagdelen onbenut. Daar kan een efficiencyslag plaatsvinden. Dubbelgebruik met soortgelijke activiteiten is een serieuze optie.³

Er is een sanering van accommodaties mogelijk. Met name wordt dan gedacht aan het verplaatsen van de activiteiten van het jongerenwerk van Mainframe, mogelijk naar Jan van Besouw.⁴

Ook de gedachte om 't Loket te verplaatsen naar het Cultureel is al wat ouder. Aanvankelijk was de reden dat op die manier de inkomsten van het Cultureel Centrum verhoogd zouden kunnen worden. Daarna is er een reden bijgekomen, namelijk de gedachte dat het Jan van Besouw veel meer als multifunctionele accommodatie gebruikt kan worden, wanneer bestaande gebruikers zoals Bibliotheek en (v/h) Muziekschool en Cultureel Centrum Jan van Besouw van dezelfde ruimtes gebruik moeten gaan maken. Het zou drempelverlagend kunnen werken wanneer bezoekers van 't Loket in aanraking komen met de andere mogelijkheden die het biedt.⁵

In de afgelopen jaren heeft op verschillende momenten besluitvorming over de verplaatsing van het zorgcentrum naar het CC Jan van Besouw plaats gevonden. De uitgevoerde onderzoeken hebben uitgewezen dat het mogelijk is om de gebruikers in het zorgcentrum te huisvesten in het CC Jan van

Besouw. Vastgesteld werd (toen) dat een verplaatsing naar het CC Jan van Besouw voor de gebruikers van het zorgcentrum naar verwachting kostenneutraal kan plaats vinden. Voor de gemeente zou de subsidie aan gebruikers van het zorgcentrum, gebruikers van het CC Jan van Besouw en de SCAG kunnen afnemen. Daartegenover staat echter dat de investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten, die gemoeid zijn met een interne verbouwing van het CC Jan van Besouw, aanmerkelijk zijn.⁶

In dit scenario kan de overgang meer stapsgewijs gaan. Ook hier zijn vervolgoopdrachten nodig:

- Het is nodig om een programma van eisen op te stellen met de huidige en met de nieuwe gebruikers samen.
- Het advies voor verduurzaming moet doorgerekend worden.
- Er moet een business case voor het CC komen waarin wordt doorgerekend wat lagere energielasten, hogere inkomsten uit huur (want meer m² te verhuren), efficiëntere beheermogelijkheden van het gebouw betekenen voor de exploitatie van het CC.

5.2 Woningen in de U-vleugel

De werkgroep heeft met behulp van een architect onderzocht of het mogelijk is om in een deel van het gebouw woningen te realiseren. Het advies van de architect is om daarvoor de U-vleugel te benutten. Voor iedere verdieping is een vlekkenplan gemaakt. In totaal passen er 35 kleine appartementen in. Het is natuurlijk ook mogelijk om een kleiner aantal wat grotere luxere appartementen te maken. Hiervan zijn tekeningen beschikbaar.

Dit betekent dat alle functies die nu in de U-vleugel gehuisvest zijn, in het overgebleven gedeelte een plek moeten krijgen. Het lijkt mogelijk om de bibliotheek op de begane grond te blijven huisvesten. De verdiepingen moeten een nieuwe indeling krijgen om efficiënter benut te kunnen worden. Ook is het nodig dat hiervoor alle technische installaties aangepast worden. Op dit moment is een aantal daarvan aan vervanging toe.

Om dit alles uit te werken is het nodig om een vervolgoopdracht te geven die uit een aantal elementen bestaat:

- Er moet een programma van eisen worden opgesteld voorzien van een financiële vertaling voor de aanpassing van het gebouw alsmede van de extra parkeerbehoefte.
- Het advies voor verduurzaming moet doorgerekend worden.
- Er moet een marktonderzoek worden gedaan om te bepalen of veel kleine appartementen of luxere grote appartementen het meeste opbrengen.
- Er moet een business case voor het CC komen waarin wordt doorgerekend wat lagere energielasten, lagere inkomsten uit huur (want minder m² te verhuren) en efficiëntere beheermogelijkheden van het gebouw betekenen voor de exploitatie van het CC.

5.3 Hotel in de U-vleugel

Een horecaondernemer uit Goirle heeft informeel zowel het bestuur van het SCAG als ook het gemeentebestuur benaderd met het voorstel om in de U-vleugel een hotel te vestigen. Daarvoor zou hij in ieder geval de U-vleugel willen kopen maar mogelijk ook het hele gebouw. Hij heeft een architect een eerste schetsontwerp laten maken.

Elders zijn er al voorbeelden waarbij de maatschappelijke en culturele functie van het gebouw behouden blijft terwijl tegelijkertijd een commerciële organisatie het gebouw beheert en ook tevens commerciële activiteiten eraan toevoegt. Ook nu al wordt het gebouw verhuurd voor feesten en partijen. De directie doet zijn best om vergaderzalen te verhuren voor cursussen of congressen. Ook maakt het Mill Hill gebruik van de vergaderruimtes om er examens of proefwerken te laten maken. De organisatie van het CC is echter vooralsnog te klein om te kunnen concurreren met commerciële evenementenbureau's of met commerciële horeca.

De reden om dit scenario in overweging te nemen is dat het kan leiden tot een verlevendiging van het centrum. Tegelijkertijd kunnen de huidige maatschappelijke en culturele activiteiten doorgang kunnen blijven vinden. Net als in scenario 2 is dan huisvesting van het Dorpsteam niet mogelijk. Indien de raadsbesluit om het hele pand te verkopen dan zou dat wel onder voorwaarde moeten dat de huidige activiteiten mogelijk blijven tegen een maatschappelijk huurtarief. Uitgezocht moet dan worden of dat ook contractueel vastgelegd kan worden. Verder is ook in dit scenario de vergroting van de parkeerproblematiek een aandachtspunt.

Mocht de raad hiervoor kiezen dan is nader onderzoek nodig hoe dit juridisch aangevlogen moet worden. Er zitten namelijk aanbestedingstechnische haken en ogen aan vast. De Hoge Raad heeft in de zaak Didam een uitspraak gedaan over het geven mededingingsruimte.⁷

6. Advies van de werkgroep

We hebben een prachtig pand in Goirle. Het ligt het meest voor de hand om dit te blijven benutten voor maatschappelijke en culturele doeleinden. In het verleden heeft de raad zijn nek uitgestoken om dit mogelijk te maken. En met succes, want veel mensen gaan daar wekelijks naar toe om te bijjarten of te schilderen of naar een voorstelling te gaan of simpelweg om elkaar te ontmoeten.

- Door het Dorpsteam te huisvesten in het CC komen er ruimte vrij in het centrum waar woningen gebouwd kunnen worden zodat ook de belangen van de volkshuisvesting gediend worden met dit scenario. In dit scenario zit een heel duidelijke win-win situatie omdat de maatschappelijk gebruik van het gebouw hierin het meeste versterkt wordt.
- Daarom geeft de werkgroep het advies om scenario genoemd onder punt 5.1 verder uit te werken en om op grond van die uitwerking een definitieve keuze te maken. Keuze voor andere scenario's betekent een afbreuk aan datgene waar bewoners van Goirle en Riel trots op zijn: een bewijs van eigen identiteit en verlies van een Goirles Geheim.
- Wij adviseren om gebruik te maken van -ook nu nog bruikbare- informatie uit eerder uitgevoerde rapportages en onderzoeken (waaronder ook bouwtekeningen) over deze scenario's om kosten en tijd te besparen en rework te voorkomen.⁸
- Het slechtste scenario is geen besluit te nemen.

Noten:

¹ Zie overzicht onder noot 7

² Duurzaamheidsnotitie CC Jan van Besouw, De Groene Grachten 8 september 2022

³ Kwantitatieve analyse van het Jan van Besouw, Gemeente Goirle, Frits van Vugt, 18 mei 2016

⁴ Raadsvoorstel Onderzoek sociaal-culturele accommodaties gemeente Goirle 12 juli 2016

⁵ Raadsvoorstel 15 december 2015

⁶ Huisvesting 't Loket en kernpartners Goirle, Factor S Consultancy, 2 oktober 2015

⁷ HR 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778

⁸ Zeer bruikbaar materiaal bieden de volgende onderzoeken:

- Eindrapport onderzoek Jan van Besouw KplusV, 5 augustus 2009
- Plan van aanpak KplusV, 15 juni 2010
- Verkennend onderzoek huisvesting functies Zorgcentrum in het Cultureel Centrum Jan van Besouw, Gemeente Goirle Afdeling Ontwikkeling, juli 2010
- Onderzoek mogelijkheden verplaatsing functies Zorgcentrum naar Cultureel Centrum Jan van Besouw, Gemeente Goirle, februari 2011
- Kansen op samenwerking juli 2012, ICS Adviseurs Zwolle, 4 juli 2012
- Raadsinformatiebrief Stand van zaken ontwikkelingen Cultureel Centrum Jan van Besouw, 2013 8 april, punt 9
- Memo Herinrichting CC Jan van Besouw, akoestische consequenties, Level Acoustics, Eindhoven, 1 augustus 2013
- Integratie Zorgcentrum in SCC Jan van Besouw Goirle, TenbrasWestinga architecten, tekeningen en kostenramingen 28 aug 2013
- Onderzoeksvoorstel accommodatiebeleid, 26 mei 2015, versie 1.4
- Huisvesting 't Loket en kernpartners Goirle Factor S Consultancy, 2 oktober 2015
- Huisvesting 't Loket en kernpartners in Goirle - tweede voorstel, Raadsvoorstel 15 december 2015
- Amendement LRG, 15-12-2015 agendapunt 6, aanvaard.
- Kwantitatieve analyse van het Jan van Besouw, Gemeente Goirle, Frits van Vugt, 18 mei 2016
- Onderzoek sociaal-culturele accommodaties gemeente Goirle, 12 juli 2016
- Raadsvoorstel Onderzoek sociaal-culturele accommodaties gemeente Goirle 12 juli 2016
- Vervolgonderzoek 't Loket Lange termijn, Resultaten 1e fase, zaaknummer 2017-006776, 17 oktober 2017
- Raadsvoorstel vervolgoopdracht t Loket lange termijn resultaten 1e fase, 12 december 2017, zaaknummer 2017-006776
- Duurzaamheidsnotitie CC Jan van Besouw, De Groene Grachten 8 september 2022

Samenstelling werkgroep:

Gemeente Goirle: Janke Bolt, Crissi Kuijpers

SCAG: Ton Haen, Sanna Weustink (tot 2022), Arijan van Bavel