



Sociaal-culturele activiteiten en brede school  
.....  
**Accommodatieplan Riel**

Oprichtgever	<b>Gemeente Goirle</b>
Project	Accommodatieonderzoek Riel
Datum	5 augustus 2010
Referentie	1507901-0098.02
Auteurs	Wouter Houët Hans Heijltjes

.....  
*Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.*

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Opdracht en werkwijze	4
1.3.	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>Inventarisatie huidige situatie sociaal-culturele activiteiten en accommodaties</b>	<b>7</b>
2.1.	Verenigingsleven Riel	7
2.1.1.	Bestaande sociaal-culturele activiteiten	7
2.1.2.	Behoeftte aanvullende sociaal-culturele activiteiten	8
2.1.3.	Sportverenigingen	8
2.2.	Huidige situatie accommodaties	9
2.2.1.	De Leybron	9
2.2.2.	De Kosterei	11
2.3.	Samenvatting conclusies inventarisatie huidige situatie	14
<b>3.</b>	<b>Ontwikkeling Brede School</b>	<b>16</b>
3.1.	Vervangende nieuwbouw basisschool De Vonder en gymzaal	16
3.2.	Brede School concept	17
3.3.	Indicatief ruimteprogramma Brede School	19
3.3.1.	Ruimtebehoefte basisschool de Vonder	19
3.3.2.	Ruimtebehoefte Kober Kindercentra	19
3.3.3.	Ruimtebehoefte sportvoorziening Brede School	20
3.3.4.	Indicatief geïntegreerd ruimteprogramma Brede School	21
3.4.	Eigendom, beheer en exploitatie Brede School	22
3.5.	Samenvatting conclusies ontwikkeling Brede School	25
<b>4.</b>	<b>Toekomstgericht accommodatieplan</b>	<b>26</b>
4.1.	Toekomstvisie accommodatieplan	26
4.2.	Samenhang activiteiten en ruimten accommodaties	27
4.3.	Samenhang beheer en exploitatie accommodaties	28
4.4.	Horecafunctie en samenhang met de plaatselijke horeca	29
<b>5.</b>	<b>Conclusies en toekomstscenario's</b>	<b>31</b>
5.1.	Samenvatting conclusies	31
5.2.	Overall conclusies	32
5.2.1.	Scenario 1: geen aanpassingen functionaliteit de Leybron en De Kosterei	33
5.2.2.	Scenario 2: aanpassing functionaliteit de Leybron	35
5.2.3.	Scenario 3: aanpassing functionaliteit de Leybron, incl. uitbreiding zaal 100 m <sup>2</sup>	38



**6. Aanbevelingen**

**40**

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De gemeente Goirle heeft in de eerste helft van 2009 samen met de inwoners van de kern Riel een integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) opgesteld. Hierin zijn op basis van de bestaande situatie en de wensen van de inwoners ten aanzien van de toekomst van hun dorp, ambities en concrete projecten geformuleerd. Twee belangrijke thema's hierbij zijn sociaal-culturele activiteiten en de Brede School. De inwoners van Riel willen graag een sterk en bloeiend verenigingsleven behouden en daar zijn voldoende goede accommodaties voor nodig. Deze accommodaties moeten zo optimaal mogelijk met elkaar samenwerken en niet met elkaar concurreren.

De accommodaties waar de inwoners van Riel gebruik van kunnen maken voor sociaal-culturele activiteiten zijn ontmoetingscentrum de Leybron, De Kosterei en de te ontwikkelen Brede School, inclusief (multifunctionele) sportvoorziening.

In het iDOP is een aantal ambities geformuleerd die op bovenstaande betrekking hebben:

- Versterking van accommodaties voor sociaal culturele activiteiten.
- Het binden van jongeren aan het sociaal culturele leven in Riel.
- De ontwikkeling van de Brede School.

Op basis van de drie geformuleerde ambities uit het iDOP heeft de gemeente Goirle een opdracht geformuleerd voor het opstellen van een integraal accommodatieplan, waarbij de basis wordt gelegd voor een bloeiend verenigingsleven in Riel.

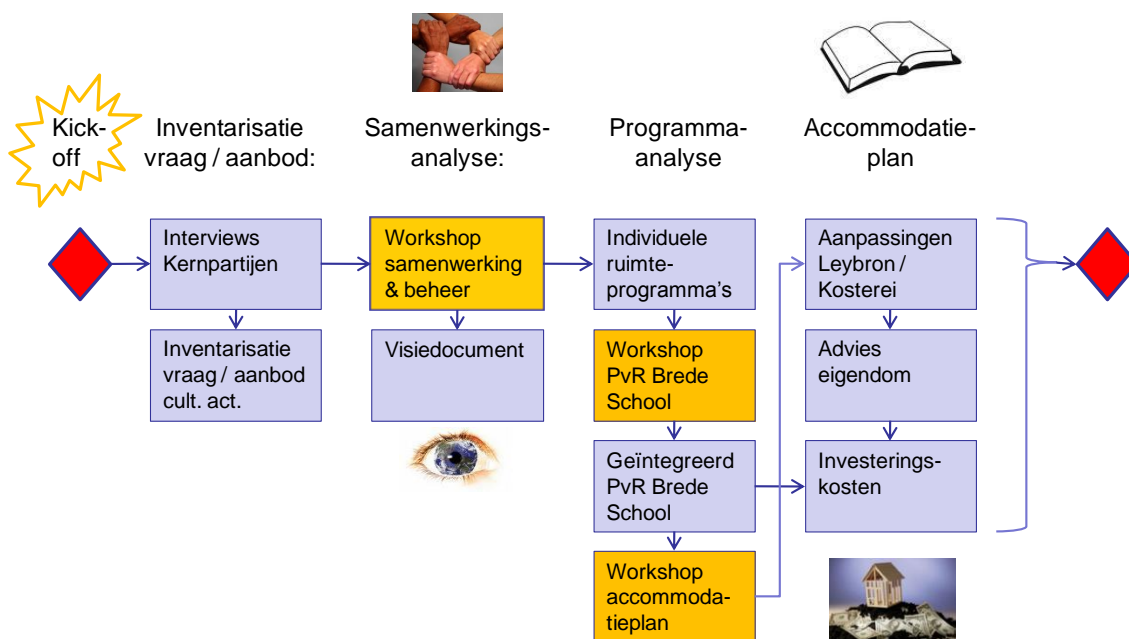
## 1.2. Opdracht en werkwijze

De gemeente Goirle heeft Hevo opdracht gegeven om in samenspraak met betrokkenen een accommodatieplan op te stellen waarin de Brede School, De Kosterei en de Leybron integraal worden meegenomen in relatie tot de al bestaande en nieuw te ontwikkelen activiteiten en voorzieningen. Draagvlak bij de inwoners en andere betrokkenen is hierbij van essentieel belang.

Om een gedragen accommodatieplan te ontwikkelen, is een werkgroep geformeerd met daarin vertegenwoordigers van de belangrijkste kernpartijen en klankbordgroep van het iDOP. De volgende partijen waren hierin vertegenwoordigd:

- Bewonersklankbordgroep iDOP.
- KBO afdeling Riel.
- Stichting S.C.A.R.
- Basisschool De Vonder.
- Kober Kindercentra.
- Woonstichting Leyackers.
- Gemeente Goirle.

Met deze werkgroep is in een interactief proces vanuit een gezamenlijke visie toegewerkt naar een integraal accommodatieplan voor Riel. Hiertoe zijn een drietal workshops georganiseerd. Onderstaand schema geeft het proces, dat is doorlopen, weer:



Toelichting:

1. **Inventarisatie vraag/aanbod:** Na een kick-off bijeenkomst, waarin de werkgroep- en stuurgroepleden geïnformeerd werden over het te doorlopen traject, is gestart met een inventarisatie van de huidige situatie voor wat betreft de behoefte en het aanbod van sociaal-culturele activiteiten en de accommodaties in Riel. Hiertoe zijn bestaande documenten bestudeerd, zoals uitkomsten van het iDOP-traject, en is gesproken met de kernpartijen.
2. **Samenwerkingsanalyse:** Vervolgens zijn de uitkomsten van de inventarisatie besproken in werkgroepverband en is in een eerste workshop toegewerkt naar een visie op de samenwerking tussen de verschillende accommodaties binnen het accommodatieplan. De Brede Schoolontwikkeling is hierin ook meegenomen.
3. **Programma-analyse:** Om een beeld te krijgen van de Brede Schoolontwikkeling is in een workshop Brede School met de Brede School partners een gezamenlijke visie voor de nieuw te ontwikkelen Brede School geformuleerd, en is dit ruimtelijk vertaald in een indicatief geïntegreerd Programma van Ruimten voor de Brede School, met mogelijkheden voor medegebruik en multifunctioneel gebruik. Deze uitkomsten zijn vervolgens in werkgroepverband besproken in een workshop accommodatieplan.

4. **Accommodatieplan:** Alle resultaten uit bovenstaand traject zijn samengevat in voorliggende rapportage, met daarin oplossingsrichtingen inclusief noodzakelijke aanpassingen aan de Leybron en/of De Kosterei, de hiermee gepaard gaande investeringskosten en, in het geval van de Brede School, mogelijkheden omtrent het eigendom, beheer en exploitatie en de rol van Woonstichting Leyakkers hierin.

### 1.3. Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de resultaten van de inventarisatie samengevat. De vraag en het aanbod op het gebied van sociaal-culturele activiteiten en de accommodaties worden in dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast wordt ingegaan op de knelpunten en wensen en behoeften naar de toekomst.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de Brede Schoolontwikkeling en geeft een omschrijving wat de inhoudelijke visie is van de kernpartners op de Brede School, de ruimtelijke vertaling daarvan en hoe dit zich verhoudt tot de accommodaties voor sociaal-culturele activiteiten. Het hoofdstuk gaat tevens in op de ontwikkeling van de Brede School, de mogelijke invulling van het eigendom, het beheer en de exploitatie van de voorziening.
- Hoofdstuk 4 geeft de gezamenlijke visie van de betrokkenen op het integrale, toekomstgerichte accommodatieplan voor Riel weer. Ook wordt hier de samenhang tussen de verschillende accommodaties besproken, op het gebied van activiteiten en ruimten, beheer en exploitatie en de samenhang met de plaatselijke horeca.
- In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken, worden overall conclusies getrokken en scenario's gepresenteerd voor een toekomstgericht accommodatieplan voor Riel.
- In hoofdstuk 6 wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor het vervolg.

## 2. Inventarisatie huidige situatie sociaal-culturele activiteiten en accommodaties

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie (vraag en aanbod) met betrekking tot het verenigingsleven van Riel. De huidige vraag en het aanbod, in termen van activiteiten en accommodaties, wordt beschreven aan de hand van bestaande documentatie en informatie uit gesprekken die zijn gevoerd met de kernpartijen.

### 2.1. Verenigingsleven Riel

Met de ontwikkeling van het iDOP is gebleken dat de kern Riel over een rijk verenigingsleven beschikt met veel actieve vrijwilligers.

#### 2.1.1. Bestaande sociaal-culturele activiteiten

In de werkgroep sociaal-culturele activiteiten iDOP Riel is geconstateerd dat er een ruime belangstelling bestaat voor activiteiten vanuit de leeftijdsgroep tot 15 jaar. Ervaring leert dat via de activiteiten voor deze doelgroep ook ouders en senioren worden bereikt. Daarnaast bestaat er een ruime belangstelling voor activiteiten gericht op senioren. De leeftijdsgroep van 15 tot 30 jaar zoekt over het algemeen haar activiteiten in het aanbod van Goirle en Tilburg. Onderstaand overzicht geeft weer welke sociaal-culturele verenigingen actief zijn in Riel (bron: iDOP) en van welke accommodaties zij gebruik maken voor hun activiteiten.

Vereniging of instelling	Aanbod of hoofdactiviteit	Accommodatie
KBO afdeling Riel	Activiteiten voor ouderen	Leybron en De Kosterei
EHBO-vereniging Riel	Opleiding EHBO en AED	Leybron en bs de Vonder
JOKO	Activiteiten jeugd 10 tot 14 jaar	Leybron
Stichting De Kraag Omlaag	Evenementen (onder andere Beachvoetbal)	Café Kerkzicht
Oranje comité Riel	Organisatie Oranjefeesten	Leybron en café Kerkzicht
Parochie St. Antonius Abt	RK Kerkgemeenschap	Eigen accommodatie, De Kosterei en bs de Vonder
KVO Katholieke Vrouwen Organisatie	Educatie	Leybron en zaal/restaurant Den Overkant
WIG	Belangengroep ouders geestelijk en lichamelijk gehandicapten	Leybron
Kantkring de Kantkriebel	Kantklossen	Leybron
Rielse Linedancers	Linedance	Leybron
Dansen 50 +	Stijldansen voor 50 plussers	Leybron
Welfare	Handwerken/Hobby	Leybron
Vogelvereniging Riel	Siervogelvereniging	Zaal/restaurant Den Overkant
Tussenkoor Sjaloom	Kerkkoor	Eigen accommodatie
Gemengd koor St. Cecilia	Kerkkoor	Eigen accommodatie

RIDAKO	Kerkkoor	Eigen accommodatie
Zangriela	Smartlappenkoor	Zaal/restaurant Den Overkant
OCNV koor	Onderwijzerskoor	Leybron
Slagwerkgroep Muziek en Vriendschap	Slagwerkgroep	Leybron en incidenteel gymzaal basisschool
Harmonie Muziek en Vriendschap	Harmoniegezelschap	Leybron
Balkankoor Draga Volje	Balkankoor (Slavisch)	Leybron
RCS De Kaaien	Carnavalsstichting	Leybron en café Kerkzicht
Scouting Riel de Bolster	Scouting	Eigen accommodatie
De Zonnebloem Riel	Activiteiten voor zieken	Leybron en De Kosterei
NODE	Organisatie docenten EHBO	Leybron
Bridgeclub Riel	Bridgeclub	Zalen restaurant De Commanderie

Naast bovenstaande sociaal-culturele verenigingen is in Riel een aantal buurtschappen actief die ook (buurt)activiteiten organiseert, zoals het jaarlijkse Pinkstertoernooi. Het iDOP spreekt echter over een afname van activiteiten binnen de buurtschappen. Een paar buurtschappen is op dit moment 'slapende'.

### 2.1.2. *Behoeftte aanvullende sociaal-culturele activiteiten*

Vanuit de werkgroep is de volgende behoefte aan aanvullende activiteiten(ruimte) geïventariseerd:

- Activiteiten voor de jeugd (12- tot 16-jarigen). Er bestaat bij deze leeftijdscategorie de behoefte aan een (eigen) ontmoetingsruimte waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Gedacht wordt aan een ruimte van circa 100 m<sup>2</sup>, die bij voorkeur ook door de jeugd zelf wordt ingericht.
- Een atelier voor schilderen en beeldhouwen. Veel mensen in Riel houden zich bezig met kunstschilderen. De werkgroep schat in dat dit om circa 20 personen gaat, waarvan er veel nog een werkruimte zoeken en vragen om begeleiding of les. Gedacht wordt aan een ruimte van circa 100 m<sup>2</sup>, die gebruikt kan worden door de individuele hobbykunstenaars, de Brede School (basisschool, hobbysoos/club), knutsellessen voor ouderen/Amarant en een jeugdatelier.

### 2.1.3. *Sportverenigingen*

Het verenigingsleven in Riel is ook op het gebied van sport erg actief. Zo maakt voetbalvereniging v.v. Riel gebruik van sportpark De Krim. Naast het sportpark is Ruitersclub St. Antonis gevestigd, waar ook hondensportvereniging Idéfix gebruik van maakt. Aan de noordzijde van Riel is een tenniscomplex gelegen dat gebruikt wordt door tennisvereniging T.V. Riel.

De gymzaal bij basisschool de Vonder wordt onder andere gebruikt door de volleybalvereniging.



Andere sportverenigingen binnen Riel zijn:

- Handboogvereniging E.M.M. Riel.
- Bridgeclub Riel.
- Biljartverenigingen (4x).

## 2.2. Huidige situatie accommodaties

Zoals in het overzicht in paragraaf 2.1.1. te zien is, maken de verenigingen voor sociaal-culturele activiteiten vooral gebruik van ontmoetingscentrum de Leybron. Daarnaast wordt voor een aantal activiteiten gebruik gemaakt van de plaatselijke horeca, een eigen accommodatie of basisschool de Vonder (buurtbijeenkomsten, theatergroep). Voor een aantal activiteiten voor ouderen wordt ook gebruik gemaakt van De Kosterei.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de Leybron en De Kosterei.

### 2.2.1. De Leybron

#### Algemeen

Multifunctioneel ontmoetingscentrum de Leybron is gerealiseerd in 1995 en gelegen aan het Dorpsplein in Riel. De voorziening is hiermee het centrale ontmoetingscentrum in Riel. Het pand is in eigendom van de gemeente Goirle en het beheer en de exploitatie van de Leybron is ondergebracht bij de Stichting Sociaal Culturele Accommodaties Riel (S.C.A.R.).



#### Functionaliteit

De accommodatie beschikt over een aantal, multifunctioneel te gebruiken zalen:

- **Grote zaal** van circa 200 m<sup>2</sup> (inclusief 60 m<sup>2</sup> podium), geschikt voor theater of muzikuitvoeringen, repetities, lezingen, congressen en dergelijke.
- **Hobbyzaal** van circa 55 m<sup>2</sup>, voor cursussen, vergaderingen en handvaardigheid. Deze zaal is inpandig naast de barruimte gerealiseerd en heeft geen directe daglichttoetreding.
- **Twee kleinere zalen (muziekzaal en tekenzaal)** van circa 35 m<sup>2</sup>, waarvan één op de verdieping en één op de begane grond, geschikt voor cursussen, vergaderingen, muzieklessen en dergelijke voor kleine groepen.
- **Barruimte** van circa 90 m<sup>2</sup>, waar onder andere ook wordt gebiljart. De barruimte is door middel van een panelenwand te koppelen aan de grote zaal voor grootschalige activiteiten. Naast de barruimte bevindt zich een (kleine) keuken.

Verder is de accommodatie toegankelijk voor mindervaliden, met uitzondering van de kleine zaal op de verdieping. In het gebouw is namelijk geen lift aanwezig. Wel bevindt zich op de begane grond een mindervalidentoilet.

Het gebouw beschikt over een geldige gebruiksvergunning d.d. 7 november 2002.

### **Gebruik en bezetting**

In bijlage 1 is voor een viertal representatieve weken (maart 2010) de weekroosters opgenomen voor de verschillende zalen in de Leybron. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd ten aanzien van de bezetting:

- De Leybron is in het weekend niet in gebruik.
- De grote zaal is op werkdagen in de middag redelijk bezet (gemiddeld 3 middagen) en gedurende de avond nagenoeg volledig bezet (4 tot 5 avonden). Op de ochtenden zijn nog veel tijden beschikbaar.
- De Hobbyzaal is op werkdagen 's avonds redelijk bezet (gemiddeld 3 avonden) en overdag weinig in gebruik.
- De twee kleinere zalen (muziekzaal en tekenzaal) zijn matig tot redelijk bezet in de avonduren (gemiddeld 2 tot 3 avonden) en zeer beperkt in gebruik overdag gedurende werkdagen.
- De barruimte dient als ontmoetingsruimte wanneer de Leybron geopend is. Deze ruimte wordt in principe niet verhuurd, uitgezonderd bij grootschalige activiteiten wanneer de barruimte bij de grote zaal wordt betrokken. Biljarters betalen geen huur, maar een bijdrage voor onderhoud van het biljart.

### **Onderhoud, beheer en exploitatie**

Het gebouw van de Leybron is in 1995 gerealiseerd en verkeert in goede onderhoudstechnische staat.

In maart 2010 heeft de gemeente een onderhoudsinspectie laten verrichten en is een Meerjarenonderhoudsplan 2011-2020 opgesteld voor de accommodatie. Hierin is het planmatige onderhoud weergegeven voor de komende 10 jaar.

Stichting S.C.A.R. is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie.

De stichting heeft een klein ongebonden stichtingsbestuur. Het bestuur dient als aanspreekpunt voor de gemeente en buitenwacht en is daarnaast werkgever en formeel eindverantwoordelijke voor de stichting. Het bestuur is bewust klein gehouden, zodat zoveel mogelijk zaken kunnen worden geregeld door en tussen de gebruikers.

Er zijn momenteel geen heldere en duidelijke afspraken over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente als eigenaar van het gebouw en stichting S.C.A.R. als beheerder en exploitant. In 2004 heeft stichting S.C.A.R. in eigen beheer de barruimte opgeknapt. De gemeente heeft daarentegen eind 2008 middelen beschikbaar gesteld om het meubilair te vervangen.

Wij adviseren de gemeente en stichting S.C.A.R. om gesprekken te voeren om te komen tot duidelijke afspraken en deze afspraken vast te leggen in een overeenkomst tussen de gemeente en stichting S.C.A.R.

Ter dekking van de kosten van het beheer en de exploitatie van de Leybron en De Kosterei ontvangt stichting S.C.A.R. sinds 1997 een jaarlijks subsidiebedrag van de gemeente Goirle van circa € 50.000,--. Dit bedrag is sindsdien niet geïndexeerd.

Stichting S.C.A.R. haalt haar inkomsten verder uit verhuur van de zalen en de baropbrengsten. Er worden twee tarieven voor huur van de zalen gehanteerd:

- Sociaal tarief voor activiteiten die vallen binnen de doelstelling sociaal-culturele activiteiten en doelstellingen binnen de gemeente Goirle.
- Commercieel tarief voor activiteiten die niet vallen binnen de hierboven genoemde doelstelling.

### **Knelpunten, wensen en behoeften**

Uit het proces met betrekking tot het iDOP is een aantal knelpunten, wensen en behoeften naar voren gekomen die betrekking hebben op de Leybron:

- De grote zaal is in de avonduren goed bezet, terwijl er overdag nog wel tijdstippen beschikbaar zijn om de zaal te huren. Aanvragen kunnen daarom niet altijd gehonoreerd worden. Dit heeft ook te maken met het feit dat er naast de grote zaal eigenlijk alleen zalen beschikbaar zijn voor kleine groepen, waardoor activiteiten van middelgrote groepen van 40 tot 80 personen altijd in de grote zaal moeten plaatsvinden.
- De gemeenschap in Riel en in het bijzonder KBO vragen al geruime tijd om ruimere openingstijden, zodat intensiever van de ontmoetingsfunctie van de Leybron gebruik kan worden gemaakt. Knelpunt hierbij is het beheer, waarvoor een gebrek aan vrijwilligers is. De vaste krachten van de Leybron zijn betaalde medewerkers die vallen binnen de CAO Welzijn. Wanneer deze medewerkers meer uren gaan werken, dient er ook meer financiële dekking beschikbaar te zijn voor deze uren.
- Bij de gemeente ligt momenteel de vraag of de Leybron vooral in de beschikbare daguren commercieel mag worden gebruikt voor bijvoorbeeld recepties, cursussen, seminars en dergelijke.
- KBO en een tweetal biljartclubs hebben de wens geuit om een tweede biljart te plaatsen in de Leybron. Hier is binnen de huidige functionaliteit van de barruimte geen plaats voor.
- S.C.A.R. heeft aangegeven meer opslagruimte te wensen en een afsluitbaar kantoor met een werkplek voor de beheerder, waar ook de medewerkers hun eigendommen veilig achter kunnen laten.

### **2.2.2. De Kosterei**

#### **Algemeen**

De Kosterei, gelegen aan de Dorpsstraat en het Dorpsplein in Riel, is gebouwd in 1991 en eigendom van Woonstichting Leyakkers. Het is een kleinschalig woonzorgcomplex met onder andere 12 zorgwoningen en 5 aanleunwoningen ten behoeve van senioren. Het complex beschikt over een centraal gedeelte dat dienst doet als steunpunt voor het dagelijks verlenen van diensten zoals onder andere maaltijdverstrekking, meldpunt huishulp, ouderenbibliotheek en alarmeringsysteem voor alle ouderen uit de kern Riel en directe omgeving.



Thebe huurt ruimten in het complex voor zorgactiviteiten (bloedprikken, consultatiebureau).

Daarnaast wordt in de activiteitenruimte binnen het centrale gedeelte een aantal sociaal-culturele activiteiten georganiseerd voor ouderen. Stichting S.C.A.R. beheert dit centrale gedeelte.

### **Functionaliteit**

Het deel van de accommodatie dat gebruikt wordt voor sociaal-culturele activiteiten bestaat uit de volgende ruimten en functies:

- **Zaal/Huiskamer** van circa 80 m<sup>2</sup>, inclusief open keuken van circa 10 m<sup>2</sup>. Deze ruimte wordt vooral gebruikt voor activiteiten voor ouderen, onder andere van KBO, zoals kaarten, bridge, yoga, stoelgym en ouderenbibliotheek.
- **Vergaderruimte** van ongeveer 12 m<sup>2</sup>, vooral 's ochtends gebruikt door de vrijwilligers hulpdienst.
- **Kantoorruimte** van circa 10 m<sup>2</sup> vooral gebruikt voor het beheer en de administratie. Daarnaast wordt deze ruimte 's ochtends ook gebruikt door Thebe (maaltijdservice).

Naast deze functionele ruimten beschikt het centrale gedeelte ook over opslagruimte, mindervalidentoilet en doucheruimte en een rustruimte. Van deze laatste ruimte wordt zeer beperkt gebruik gemaakt.

### **Gebruik en bezetting**

In bijlage 2 is voor een standaard week het gebruik en de bezetting van de verschillende ruimten in De Kosterei in beeld gebracht. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- In het weekend en op avonden worden de centrale ruimten in De Kosterei niet gebruikt.
- De huiskamerfunctie wordt gedurende werkdagen veel gebruikt voor activiteiten voor ouderen. In de ochtenden is de ruimte redelijk bezet (gemiddeld 3 ochtenden) voor activiteiten van Antenne de Twern (stoelgym en yoga) en de wekelijkse communiediensten van de kerk. In de middagen is de ruimte goed bezet (gemiddeld 5 middagen) met activiteiten van KBO (kaarten, bridge, ouderenbibliotheek).
- De vergaderruimte en kantoorruimte worden beperkt gebruikt door Thebe en de vrijwilligers hulpdienst. Daarnaast maakt de beheerster gebruik van het kantoor voor administratieve werkzaamheden.

### **Onderhoud, beheer en exploitatie**

Het gebouw van De Kosterei is in eigendom van Woonstichting Leyakkers en is in goede onderhoudstechnische staat. Het groot onderhoud wordt door Woonstichting Leyakkers georganiseerd. Hiervoor is een MJOP opgesteld 2010-2020.

Stichting S.C.A.R. huurt de accommodatie van Woonstichting Leyakkers en organiseert het beheer van de voorziening. Voor het beheer wordt een beheerster ingehuurd van Diamant.

### **Knelpunten, wensen en behoeften**

Uit het proces met betrekking tot het iDOP is een aantal knelpunten, wensen en behoeften naar voren gekomen die betrekking hebben op De Kosterei:

- De mogelijkheden voor gebruik van De Kosterei voor activiteiten die niet terecht kunnen in de Leybron zijn beperkt, vanwege de functionaliteit van de ruimte. Enerzijds heeft dit te maken met de aankleding van de ruimte: vaste vloerbedekking, huiskamerinrichting. Dit is niet geschikt voor activiteiten zoals die van de EHBO-vereniging (werken met kunstbloed) en creatieve activiteiten zoals knutselen en schilderen. Daarnaast speelt overlast naar de bovenliggende woningen een rol, waardoor het niet mogelijk is muziek en zangverenigingen in de ruimte te plaatsen. Met de bewonerscommissie ligt een afspraak om geen activiteiten meer te laten plaatsvinden na 22.00 uur.
- De Kosterei beschikt niet, zoals de Leybron, over een bar waar alcoholische dranken mogen worden geschonken. Een nazit is ook niet mogelijk vanwege afspraken met de bewonerscommissie. De ontmoetingsfunctie bevindt zich in de Leybron (op 200 meter afstand).
- Doordat De Kosterei op circa 200 meter afstand ligt van de Leybron is het noodzakelijk om het beheer voor beide accommodaties apart te organiseren. Dit brengt extra kosten met zich mee voor stichting S.C.A.R.
- Vanuit het oogpunt van beheer en exploitatie en de ontmoetingsfunctie heeft het de voorkeur dat de activiteiten, die momenteel plaatsvinden in de huiskamer van De Kosterei, kunnen plaatsvinden in de Leybron. Essentieel is dan wel dat de functionaliteit binnen de Leybron geschikt is voor deze activiteiten (huiskamersfeer, ook geschikt voor yoga).
- De wens van de Rielenaars is dat De Kosterei het centrale zorg-/steunpunt wordt in Riel, aldus het iDOP. De bewoners willen dat er meer functies in dit steunpunt worden ondergebracht, zodat dit beter kan worden benut. Hierbij wordt gedacht aan een apotheek, huisarts en tandarts. Daarnaast wensen de inwoners van Riel voldoende thuiszorg en goede wijkverpleging. Ter versterking van de centrale pleinfunctie kan worden onderzocht of het mogelijk is de ontsluiting van het gebouw aan de zijde van het Dorpsplein te realiseren. Woonstichting Leyakkers kan dit in overleg met de gemeente naar eigen inzicht nader vormgeven.

### 2.3. Samenvatting conclusies inventarisatie huidige situatie

De volgende conclusies kunnen worden getrokken uit de inventarisatie van de huidige situatie van de sociaal-culturele activiteiten in Riel:

#### **Sociaal-culturele activiteiten**

- De inwoners van Riel kennen een rijk verenigingsleven met veel sociaal-culturele en sportieve activiteiten. Deze activiteiten vinden plaats in de Leybron, De Kosterei, de plaatselijke horeca of in eigen (verenigings)accommodaties.
- Vanuit het iDOP is gebleken dat de inwoners van Riel behoefte hebben aan aanvullende activiteitenruimten voor:
  - Activiteiten voor de jeugd (12- tot 16-jarigen). Gedacht wordt aan een activiteiten- en ontmoetingsruimte van circa 100 m<sup>2</sup>.
  - Een atelierfunctie van circa 100 m<sup>2</sup> voor schilderen en beeldhouwen.

#### **Ontmoetingscentrum de Leybron**

Ontmoetingscentrum de Leybron, in eigendom van de gemeente Goirle en in beheer van stichting S.C.A.R., is dé centrale accommodatie voor sociaal-culturele activiteiten in Riel. De grote zaal heeft in de avonduren een goede bezetting. De kleinere hobbyzaal en twee vergaderzaaltjes (muziekzaal en tekenzaal) hebben een lagere bezetting, maar zijn voor veel activiteiten ook minder functioneel. Er is behoefte aan een ruimte van circa 100 m<sup>2</sup>, waar middelgrote groepen van 40–80 personen gebruik van kunnen maken, zodat er in de grote zaal ook weer ruimte kan worden vrijgespeeld voor nieuwe vragen ten aanzien van activiteiten. Naast deze behoefte zijn met betrekking tot de Leybron de volgende wensen geïnventariseerd:

- Verzoek om ruimere openingstijden, vooral vanuit KBO. Knelpunt hierbij is het beheer en vooral de kosten die hiermee gepaard gaan.
- Mede in verband met het vorige punt ligt momenteel de vraag bij de gemeente of de Leybron vooral in de beschikbare daguren commercieel mag worden gebruikt voor bijvoorbeeld recepties, cursussen, seminars en dergelijke.
- Wens om een 2<sup>e</sup> biljart te installeren in de barruimte. De bar biedt hier momenteel geen ruimte voor.

### **De Kosterei**

Het centrale deel van kleinschalig woon-zorgcomplex De Kosterei, in eigendom van Woonstichting Leyakkers en in beheer van stichting S.C.A.R., wordt momenteel gebruikt als activiteitenruimte voor ouderen. De huiskamerfunctie heeft overdag een goede bezetting met activiteiten van Antenne de Twern, KBO en de kerk, maar kan vanwege de functionaliteit niet goed dienst doen als achtervang voor activiteiten die niet in de Leybron terecht kunnen. Vanuit het oogpunt van beheer en exploitatie heeft het de voorkeur om de activiteiten die nu plaatsvinden in De Kosterei te laten plaatsvinden in de Leybron. Zo kan De Kosterei worden vrijgespeeld en door Woonstichting Leyakkers worden verhuurd aan bijvoorbeeld zorgpartijen. Hiermee kan ook gehoor worden gegeven aan de wens van de inwoners van Riel met betrekking tot een centraal zorg-/steunpunt in Riel.

### 3. Ontwikkeling Brede School

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de Brede School in Riel en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de andere accommodaties. De informatie is verkregen uit interviews en een workshop Brede School met de kernpartners van de Brede School, zijnde basisschool de Vonder, Kober Kindercentra voor peuterspeelzaalwerk (psz), kinderdagopvang (kdv) en buitenschoolse opvang (bso) en Woonstichting Leyakkers.

#### 3.1. Vervangende nieuwbouw basisschool De Vonder en gymzaal

Basisschool de Vonder is gevestigd aan de Bernhardstraat 6a in Riel, vlakbij het Dorpsplein, waar de Leybron en De Kosterei zijn gelegen. Het gebouw van de basisschool dateert uit de jaren '70 en is aan vervanging toe. Dit geldt ook voor het aangrenzende gymlokaal. Een technische schouw (nulmeting en kostenraming) van september 2008 in opdracht van de gemeente Goirle heeft aangetoond dat het huidige schoolgebouw niet meer aan de huidige eisen van het onderwijs voldoet.



De vervangende nieuwbouw voor de basisschool (inclusief gymzaal) maakt onderdeel uit van het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs PO/VO Goirle 2009-2016 en wordt voorzien in 2016. Beoogde locatie is de huidige locatie van basisschool De Vonder, gelegen tussen de Bernhardstraat, Goirleseweg en Vonderstraat.



In mei 2009 heeft het gemeentebestuur besloten de haalbaarheid van vervroeging van het realiseringstijdstip van 2016 naar 2014 te onderzoeken, omdat dit expliciet is gevraagd door het bestuur Het Groene Lint en directie van basisschool de Vonder. Binnen de gemeentebegroting lijkt het vooralsnog niet mogelijk de nieuwbouw naar voren (lees: 2014) te halen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Dit staat los van het eigendomsvraagstuk omtrent het perceel waarop de school gebouwd is.



Woonstichting Leyakkers<sup>2</sup> heeft aangegeven, op basis van haar te ontwikkelen visie ten aanzien van de ontwikkeling en leefbaarheid van kleine kernen, de mogelijkheden te willen onderzoeken met betrekking tot voorfinanciering en een eventuele rol in de ontwikkeling en het eigendom, beheer en de exploitatie van de Brede School.

### 3.2. Brede School concept

Voornemen is om een Brede School te realiseren waarin samenwerking plaatsvindt tussen de basisschool, kinderopvang (kdv), buitenschoolse opvang (bso), peuterspeelzaalwerk (psz) en verenigingen. Dit past binnen landelijke ontwikkelingen op dit gebied en de beleidskaders van de gemeente Goirle. Basisschool de Vonder heeft dit proces inhoudelijk al in gang gezet en heeft zelf een beleidsvisie ontwikkeld op de Brede School. Daarbij komt dat de basisschool momenteel al samenwerkingsverbanden heeft in het kader van de Brede School met partners als:

- Kober Kindercentra, in het kader van kdv de Droomtuin en bso en psz De Robbedoes.
- Kinderopvang 't Dorpje.
- GGD Hart voor Brabant.
- Schoolmaatschappelijk werk.
- Jeugdnetwerk 12-.
- Het Brabants Instituut voor School en Kunst (BisK).
- Sportverenigingen (voor sportclinics).
- Jongeren centrum Mainframe.

In het kader van het accommodatieonderzoek is met de kernpartners van de Brede School, zijnde basisschool De Vonder, Kober Kindercentra en Woonstichting Leyakkers een workshop georganiseerd met betrekking tot de Brede School. In deze workshop zijn de onderwijskundige en pedagogische uitgangspunten voor de Brede School geformuleerd en is toegewerkt naar een gezamenlijke visie.

#### **Gemeenschappelijke onderwijskundige en pedagogische uitgangspunten**

De volgende gemeenschappelijke onderwijskundige en pedagogische uitgangspunten zijn door de kernpartners geformuleerd voor de Brede School:

- Adaptief onderwijs: leerlingen op maat bedienen. Zelfstandig werken, coöperatief leren.
- Evenwicht tussen leerprestaties, creativiteit (dans, drama, beweging, tekenen, cultuur, techniek) en de sociaal-emotionele ontwikkeling van kinderen.
- Klimaat waarin respect voor elkaar, solidariteit, veiligheid/geborgenheid centraal staat.
- Kinderopvang: kansen en talenten ontwikkelen (opvoeden, onderwijs, ontspanning), uitdrukkelijk samenwerking met andere partners (school, sportclubs): integrale afstemming, doorgaande ontwikkelingslijn (overdracht naar ouders en de school).
- Professionaliteit en klantgerichtheid (kind- en oudergerichtheid).

---

<sup>2</sup> Woonstichting Leyakkers gaat fuseren met Woonstichting Stroomland te Oisterwijk, wat tot gevolg heeft dat een groot aantal kleine kernen wordt toegevoegd. Momenteel wordt gewerkt aan een visie voor de ontwikkeling van kleine kernen, op basis waarvan wordt overwogen te investeren in de leefbaarheid van deze kernen met behulp van "leefbaarheids gelden".

**Rol basisschool De Vonder:**

Verzorgen van kwalitatief goed onderwijs, samenwerken in warme overdracht met bso, psz en kdV, het inhoudelijk en organisatorisch ontwikkelen van thema's voor buitenschoolse activiteiten en een gezamenlijk plan voor zorgkinderen.

**Rol Kober Kindercentra:**

Het bieden van kwalitatief goede opvang in alle facetten, samenwerking in warme overdracht in het kader van de doorgaande ontwikkelingslijn en sluitende dagarrangementen met de basisschool, het inhoudelijk en organisatorisch ontwikkelen van thema's voor buitenschoolse activiteiten en een gezamenlijk plan voor zorgkinderen.

**Mogelijke partners:**

- Inhoudelijke participanten op gebied van zorg (zorgteam): schoolmaatschappelijk werk, GGD, schoolarts, verpleegkundige, informatie/inlooppunt CJG.
- Mainframe aanbieder van Brede Schoolactiviteiten (inhoudelijk partner).
- Bibliotheek: bibliopunt kern Riel.
- JOKO als inhoudelijk partner.
- KBO: computercursus voor ouderen, ouderenbibliotheek, samenwerking en ontmoeting binnen thema's Brede School (bijvoorbeeld leren van ouderen).

Bovenstaande is in de workshop Brede School door de kernpartners vertaald in een gezamenlijke visie voor de Brede School in Riel:

Basisschool de Vonder en Kober Kindercentra streven in samenwerking met elkaar en andere partners naar een stimulerende en laagdrempelige plek:

- Waar kinderen van 0-13/14 jaar kwalitatief goed onderwijs en opvang krijgen.
- Die de leefbaarheid van de kern Riel versterkt.
- Waar een klimaat heerst van respect voor elkaar, veiligheid en geborgenheid.
- Waar kinderen uitgedaagd worden hun talenten en mogelijkheden optimaal te ontplooiën.
- Waarvan ouders met een gerust hart de zorg voor hun kinderen overlaten aan professionals en zich daarbij betrokken voelen.

### 3.3. **Indicatief ruimteprogramma Brede School**

Vertrekpunt voor de ruimtelijke vertaling van de Brede School waren de individuele ruimteprogramma's van de beoogde kernpartners (bewoners) binnen de Brede School, zijnde basisschool de Vonder en Kober Kindercentra. Hierbij is ook de sportvoorziening meegenomen. Per kernpartner is inzichtelijk gemaakt waar men in ruimtelijke zin recht op zou hebben en wat wenselijk zou zijn als het om een 'eigen' (stand alone) voorziening zou gaan, gebaseerd op de hiervoor geldende normen vanuit het onderwijs en de Wet Kinderopvang.

In de workshop Brede School is vervolgens toegewerkt naar een concept geïntegreerd ruimteprogramma voor de Brede School. Dit concept geïntegreerde ruimteprogramma maakt indicatief de ruimtelijke synergie en het multifunctioneel gebruik duidelijk (uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden/effectief ruimtegebruik). De kernpartners binnen de Brede School hebben daartoe vanuit hun individuele behoefte ruimten ingebracht die gezamenlijk het multifunctionele hart vormen van de Brede School. In onderstaande paragrafen worden eerst de individuele behoeften van de kernpartners en de sportvoorziening belicht. Vervolgens wordt weergegeven hoe het concept ruimteprogramma voor de Brede School eruit ziet.

#### 3.3.1. *Ruimtebehoefte basisschool de Vonder*

De ruimtebehoefteberekening voor basisschool de Vonder is gebaseerd op de uitgangspunten zoals vermeld in het IHP. Dit leidt tot de volgende ruimtebehoefte:

- De leerlingenprognose, zoals opgenomen in het IHP, gaat uit van een tijdelijke behoefte van 10 groepen in de periode tot 2018, 11 groepen van 2018 tot 2021, 12 groepen van 2021 tot 2023, en vanaf 2023 een permanente behoefte van 13 groepen.
- Het IHP spreekt daarom van nieuwbouw Brede School in 2016 met maximaal 13 groepen en 1 speellokaal. In verband met de wens om de nieuwbouw te realiseren in 2014, en de prognoses erg onzeker zijn in verband met het naar beneden bijgestelde woningbouwprogramma, is in overleg met de gemeente en de basisschool besloten om in eerste instantie uit te gaan van 11 groepen. Zo wordt onnodige leegstand en hiermee tekorten op de exploitatie voorkomen. Om de permanente behoefte van 13 groepen op termijn te kunnen opvangen, moet in de ontwerpfase worden geanticipeerd op een uitbreidingsmogelijkheid met 2 groepen.
- 11 groepen + 1 speellokaal komen normatief overeen met 1.475 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo).

#### 3.3.2. *Ruimtebehoefte Kober Kindercentra*

Voor de onderdelen van Kober Kindercentra zijn in overleg onderstaande uitgangspunten bepaald. Dit betreft een eerste grove inschatting dat bij nadere uitwerking nog geoptimaliseerd kan worden.

- 2 groepen buitenschoolse opvang met 20 kinderen per groep. 1 groepsruimte buitenschoolse opvang wordt gecombineerd gebruikt met de peuterspeelzaal (1 groep).
- 2 verticale groepen kinderdagopvang met 16 kinderen per groep.
- Inclusief ondersteunende functies leidt dit tot een programma van circa 620 m<sup>2</sup> bvo.

### 3.3.3. *Ruimtebehoefte sportvoorziening Brede School*

Bij de vervangende nieuwbouw voor de gymzaal is het binnen het accommodatieplan belangrijk om voldoende rekening te houden met multifunctioneel gebruik van deze functie, zodat deze behalve voor het bewegingsonderwijs ook na schooltijd gebruikt kan worden door sportverenigingen en voor andere (buitenschoolse) activiteiten. De inwoners van Riel hebben in het iDOP dan ook geopteerd voor een multifunctionele sporthal.

#### **Huidig gebruik en behoefte**

Voor de basisschool bedraagt het aantal klokuren dat de gemeente beschikbaar moet stellen 1,5 klokuur per week per groep leerlingen van zes jaar en ouder. Voor basisschool Vonder past de behoefte aan klokuren ruimschoots binnen de 26 beschikbare klokuren per week van één gymzaal. Ook eventueel gebruik van de gymzaal door de kleutergroepen is hierbij in te passen.

Voor wat betreft de behoefte aan binnensportaccommodaties beschikt de gemeente Goirle met de bestaande sporthallen over voldoende ruimte om de behoefte van verenigingen binnen haar gemeentegrenzen te kunnen accommoderen. Naast het bewegingsonderwijs van basisschool de Vonder maakt de volleybalvereniging gebruik van de gymzaal in Riel voor trainingen en gaat Kober de gymzaal gebruiken ten behoeve van naschoolse activiteiten.

Gelet op het huidige gebruik van de gymzaal, en het huidige aanbod aan multifunctionele sportaccommodaties voor de binnensport in de gemeente Goirle, bestaat er in Riel een te beperkte behoefte om de realisatie van een multifunctionele sporthal in de kern Riel te rechtvaardigen.

#### **Aanbeveling afmetingen sportvoorziening**

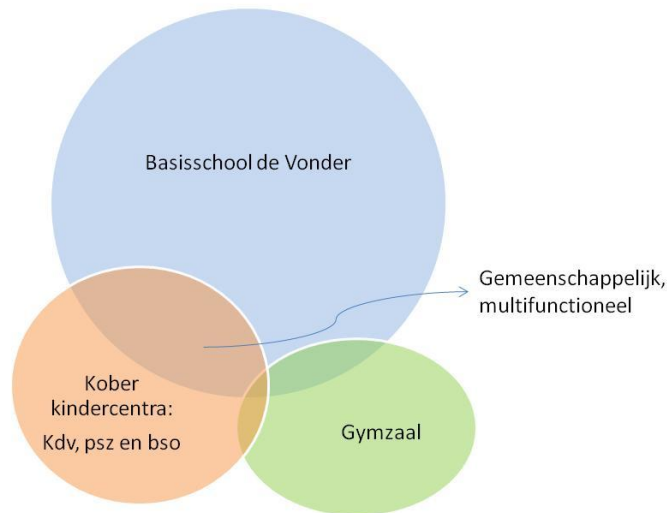
Het realiseren van een standaard gymzaal van 12 x 21 meter (en 5 meter vrije hoogte) is echter ook niet aan te bevelen. De multifunctionele gebruiksmogelijkheden van een dergelijke normgymzaal zijn zeer beperkt. Ook wordt door de Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijke Opvoeding (KVLO) en ISA-Sport algemeen erkend dat voor het huidige bewegingsonderwijs deze oppervlakte niet meer voldoet. Het onderwijs heeft behoefte aan grotere zalen, zodat alle leerlingen gelijktijdig kunnen werken aan verschillende bewegingsactiviteiten.

Geopteerd wordt om een groter zaaloppervlak te realiseren, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 14 x 22 meter (en 5,5 meter vrije hoogte). Dit in verband met medegebruiksmogelijkheden als de situering van een volleybalveld, een badmintonveld en verschillende andere kleine zaalsporten zoals bijvoorbeeld judo. Indien bij volleybal (en badminton) competitie gespeeld wordt, vraagt dit om een zaalhoogte van zeven meter. Met een slimme inpassing van de sportvoorziening in de Brede School hoeven de vergroting van het zaaloppervlak en de zaalhoogte van 5,5 meter niet tot meerkosten te leiden.

Wij adviseren om bij het nader uitwerken van het Programma van Eisen van de sportvoorziening binnen de Brede School alle wensen en behoeften van onderwijs- en sportgebruikers te inventariseren. Door vooraf met alle facetten rekening te houden, worden desinvesteringen in de toekomst voorkomen.

### 3.3.4. *Indicatief geïntegreerd ruimteprogramma Brede School*

In een eerste verkenning, de workshop Brede School, is met de kernpartners gezocht waar de synergie en multifunctionaliteit is te behalen binnen de Brede School. Dit is vertaald in een indicatief geïntegreerd ruimteprogramma voor de Brede School, inclusief multifunctionele gymzaal. De samenvatting van dit ruimteprogramma is opgenomen in bijlage 3. In het vervolg zal een nadere uitwerking hiervan moeten plaatsvinden. Dit zal naar verwachting meer winst opleveren dan nu vermeld in bijlage 3.



Bovenstaande figuur laat zien dat de inhoudelijke samenwerking binnen de Brede School zich ruimtelijk heeft vertaald in een 'overlap' tussen de verschillende gebouwoonderdelen. Deze 'overlap' vormt het gezamenlijke 'hart' binnen de Brede School, een gebied dat multifunctioneel inzetbaar is en waar de Brede Schoolpartners en inwoners van Riel gezamenlijk gebruik van kunnen maken.

Indicatief komt het geïntegreerde ruimteprogramma van de Brede School, inclusief multifunctionele gymzaal, neer op circa 2.550 m<sup>2</sup> bvo, zie onderstaande tabel. Deze eerste aanzet van het ruimteprogramma dient in een vervolgfase nader te worden uitgewerkt.

Onderdeel	M <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo)
Multifunctioneel 'hart'	611
Basisschool de Vonder	976
Kober: kdv, psz, bso	436
Multifunctionele gymzaal	519
<b>Totaal</b>	<b>2.543</b>

De volgende functionele ruimten bevinden zich in het multifunctionele hart van het gebouw:

- Gemeenschapsruimte/aula van circa 90 m<sup>2</sup> met daarin een handvaardigheid-/techniekhoeke. De basisschool wil dat de kleutergym geïntegreerd wordt in de gymzaal. Hierdoor hoeft geen apart speellokaal te worden gerealiseerd en kunnen de m<sup>2</sup>'s hiervan worden toegevoegd aan de gemeenschapsruimte/aula.
- Gemeenschappelijke mediatheek die gebruikt kan worden voor computeronderwijs en cursussen, maar bijvoorbeeld ook te gebruiken is als bibliopunt en ouderenbibliotheek.
- Spreekruimte die behalve door het onderwijs en de kinderopvang ook gebruikt kan worden door partijen van de jeugdgezondheidszorg zoals schoolmaatschappelijk werk, GGD, schoolarts, wijkverpleegkundige en dergelijke.
- Wens is om de gymzaal ook te integreren in het gebouw en te koppelen aan het gemeenschappelijke hart, waardoor het een multifunctionele sportvoorziening wordt en er nog meer ruimtelijke mogelijkheden ontstaan voor de Rielse gemeenschap. Belangrijk is wel, vanuit beheer oogpunt, dat de sportvoorziening van buiten toegankelijk blijft voor verenigingen, wanneer de Brede School gesloten is.

Het gezamenlijke, multifunctionele hart van de Brede School laat zien dat er ook binnen de Brede School mogelijkheden zijn voor sociaal-culturele activiteiten.

### 3.4. Eigendom, beheer en exploitatie Brede School

Voor de Brede School, inclusief sportvoorziening, zijn in theorie meerdere eigendomsvarianten mogelijk. Deze worden hieronder omschreven.

#### Huisvestingsverantwoordelijkheid participanten vs financiële relaties

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van de basisschool, de sportvoorziening en in principe ook de peuterspeelzaal, in het geval deze niet door een commerciële partij wordt aangeboden. De huisvestingsverantwoordelijkheid voor de kinderopvang ligt bij de betreffende participant zelf.

	Verantwoordelijkheid gemeente	Financieringsvorm
Basisschool	Ja	Rijksvergoeding (via gemeentefonds)
Peuterspeelzaal	Ja	Subsidierelatie
Sportvoorziening	Ja	Rijksvergoeding (via gemeentefonds)
Kinderopvang	Nee	Particulier

#### Gangbare eigendomsvarianten in een stand-alone situatie

De gangbare eigendomsverhoudingen zijn als volgt:

- Basisschool: juridisch eigendom schoolbestuur; economisch eigendom (claimrecht) gemeente.
- Peuterspeelzaal: juridisch en economisch eigendom gemeente en huursituatie.
- Sportvoorziening: juridisch en economisch eigendom gemeente.
- Kinderopvang: juridisch en economisch eigendom private partij of huursituatie.

### **Eigendomsvarianten**

In algemene zin zijn er voor de Brede School, waarbij alle functies onder één dak zitten, twee hoofdvarianten denkbaar:

1. Gezamenlijk eigendom waarbij de participanten zijn verenigd in een VVE. De participanten zijn via appartementsrechten verantwoordelijk voor het eigen deel in de Brede School en samen voor het gemeenschappelijk/multifunctioneel deel.
2. Eén eigenaar: één partij treedt op als eigenaar van de grond en het gebouw. De (overige) participanten huren van de eigenaar. We onderscheiden hierbij drie mogelijkheden:
  - a) De gemeente treedt op als eigenaar.
  - b) Eén van de participanten treedt op als eigenaar.
  - c) Een derde partij, bijvoorbeeld een belegger of woningcorporatie, treedt op als eigenaar.

### **Wenselijke eigendomsvariant Brede School**

Vanuit het oogpunt van samenwerking, en om dit zo goed mogelijk tot uitdrukking te laten komen in de huisvesting, heeft de variant **één eigenaar** de voorkeur. Omdat blijkt dat de verschillende partijen naast inhoudelijke samenwerking ook in belangrijke mate ruimtelijke synergie willen bereiken in het gebouw, is het handiger om het gebouw in één bouwstroom te ontwikkelen en door één partij te laten beheren en exploiteren. Daarnaast kan versnipperd eigendom ook inhoudelijk afbreuk doen aan de samenwerkingsgedachte (bijvoorbeeld door uiteenlopende belangen) en tot extra complexiteit leiden als gevolg van benodigde afstemming.

Basisschool de Vonder en Kober Kindercentra hebben aangegeven geen voorkeur te hebben voor het in eigendom hebben van hun huisvesting en open te staan voor een situatie waarbij gehuurd wordt van een derde partij. Beide partijen kunnen zo al hun energie richten op het primaire proces, namelijk onderwijs, kinderopvang en Brede School activiteiten.

Voor het eigendom komen dan in aanmerking de gemeente of een derde partij. Wanneer de gemeente niet alles voor eigen rekening en risico wil realiseren, dan ligt een derde partij voor de hand. Een woningcorporatie is hiervoor een aangewezen partij. De risico's zijn dan belegd bij een partij die daartoe de benodigde kennis heeft, hetgeen zich in de regel vertaalt in een marktconforme huurprijs. Voorwaarde is dan wel dat er een geschikte en geïnteresseerde partij voorhanden is en dat daarmee goede afspraken kunnen worden gemaakt ter borging van gewenste invloed en zeggenschap met betrekking tot de huisvesting.

Woonstichting Leyakkers heeft aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken om te investeren in de Brede School Riel en het eigendom, beheer en de exploitatie van de voorziening op zich te nemen. Hieromtrent heeft de woonstichting een intentieovereenkomst d.d. 8 oktober 2008 ondertekend met basisschool de Vonder. Investeren in de Brede School past in principe binnen haar visie om te investeren in de leefbaarheid van kleine kernen.

Daarnaast is het op deze manier mogelijk voor de corporatie om een (strategische) eigendomspositie te verwerven op de huidige schoollocatie.

Leyakkers heeft in de gemeente Goirle al ervaring opgedaan met de ontwikkeling van een aantal Brede Scholen. Ook daar neemt zij de rol van eigenaar, beheerder en exploitant op zich. De condities, waaronder zij deze rol op zich kan nemen, zijn de volgende:

- De beschikbare (norm)vergoedingen voor de basisschool en gymzaal en het lange-termijn huurcontract met Kober Kindercentra moeten kostendekkend zijn voor de investering in de Brede School.
- Woonstichting Leyakkers hanteert voor de onderdelen bso en kdV een marktconform huurtarief dat vooraf wordt bepaald en overeengekomen.
- De middelen die de gemeente beschikbaar heeft voor instandhouding van de buitenkant van het schoolgebouw en de gymzaal dienen beschikbaar te worden gesteld aan Leyakkers. De woonstichting kan hiervan het gebouw onderhouden volgens een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP).
- De Velo vergoedingen voor materiële instandhouding worden door de basisschool beschikbaar gesteld aan Leyakkers. Woonstichting Leyakkers kan hiervan het beheer en de exploitatie van de Brede School verzorgen. Dit geldt ook voor het facilitair beheer, waaronder de conciërge. Deze kan dan bijvoorbeeld worden gedetacheerd bij Woonstichting Leyakkers. Omdat in de praktijk gebleken is dat de Velo vergoedingen niet toereikend zijn om de beheerkosten te dekken van een Brede School, is Woonstichting Leyakkers bereid deze aan te vullen met leefbaarheidsgelden.

### **Realiseringsmoment**

Ten aanzien van het realiseringsmoment heeft het gemeentebestuur in mei 2009 besloten de haalbaarheid van vervroeging van het realiseringstijdstip van 2016 naar 2014 te onderzoeken. Woonstichting Leyakkers heeft hierover aangegeven bereid te zijn de mogelijkheden te verkennen. De investeringsruimte in de komende jaren moet hiervoor onder de loep worden genomen en als blijkt dat die ruimte er is, dient er op bestuurlijk niveau een investeringsbeslissing te worden genomen. Op het moment van dit schrijven was hierover nog geen uitsluit, mede vanwege het fusieproces dat momenteel gaande is met Woonstichting Stroomland.



### 3.5. Samenvatting conclusies ontwikkeling Brede School

In het vastgestelde IHP PO/VO Goirle 2009–2016 is in 2016 vervangende nieuwbouw voorzien voor Basisschool de Vonder, inclusief aanpalende gymzaal. Voornemen is om een Brede School te realiseren waarin samenwerking plaatsvindt tussen basisschool, kdv, bso, psz en verenigingen. Het gebouw moet deze samenwerking faciliteren en stimuleren, en bijdragen aan de leefbaarheid van Riel.

De kernpartners hebben in een workshop een gezamenlijke visie geformuleerd voor de Brede School (zie kader op pagina 17). Deze visie is het fundament voor de samenwerking en is de basis voor de rest van de planvorming omtrent de Brede School.

#### **Indicatief ruimteprogramma**

In workshopverband is ook toegewerkt naar een indicatief ruimteprogramma voor de Brede School. Hierin zijn, naast de individuele ruimten van de kernpartijen, de gezamenlijke ruimten en medegebruiksmogelijkheden gedefinieerd:

- Het totale indicatieve ruimteprogramma voor de Brede School komt neer op circa 2.550 m<sup>2</sup> bvo, inclusief multifunctionele sportvoorziening.
- De kerngebruikers hebben vanuit hun individuele programma's ruimten 'ingebracht' voor een gemeenschappelijk 'hart' van de Brede School, met daarin een gemeenschapsruimte/aula, speellokaal, mediatheek, spreekruimte en gymzaal. Hiermee biedt de Brede School ook (overloop)ruimte voor de gemeenschap van Riel.

#### **Eigendom, beheer en exploitatie**

Het gemeentebestuur heeft in mei 2009 besloten de haalbaarheid van vervroeging van het realiseringstijdstip van 2016 naar 2014 te onderzoeken. Woonstichting Leyakkers heeft hierover aangegeven bereid te zijn de mogelijkheden te verkennen. De investeringsruimte in de komende jaren moet hiervoor onder de loep worden genomen en als blijkt dat die ruimte er is, dient er op bestuurlijk niveau een investeringsbeslissing te worden genomen. Tevens heeft de woonstichting aangegeven haar mogelijke rol in het eigendom, beheer en de exploitatie van de Brede School te willen onderzoeken. Hiertoe is in 2008 een intentieverklaring getekend met basisschool de Vonder.

Voor Leyakkers geldt in ieder geval dat de vergoedingen en huurinkomsten de investeringskosten moeten dekken. De corporatie heeft aangegeven dat zij mogelijk leefbaarheids gelden in kan zetten om de kosten van professioneel beheer van de Brede School te dekken.

## 4. Toekomstgericht accommodatieplan



Samenwerking tussen de accommodaties is een belangrijke voorwaarde voor een sterk en bloeiend verenigingsleven. Daarmee kan echte meerwaarde gehaald worden uit het accommodatieplan. Om te komen tot een gedragen visie voor het accommodatieplan en de samenwerking die daaraan ten grondslag ligt, heeft een workshop 'visie en samenwerking' plaatsgevonden.

Het visiedocument, zoals opgenomen in bijlage 4, beschrijft de uitgangspunten met betrekking tot de samenwerking en hoe de betrokken werkgroepleden tot deze uitgangspunten zijn gekomen. In paragraaf 4.1 staan de uitgangspunten die gezamenlijk de toekomstvisie van het accommodatieplan vormen. Paragraaf 4.2 geeft de synergie weer die bestaat tussen de verschillende accommodaties op het gebied van activiteiten en ruimten. Paragraaf 4.3 gaat in op de samenhang die er bestaat tussen de accommodaties op het gebied van beheer exploitatie en paragraaf 4.4 gaat in op de horecafunctie van de accommodaties en de samenhang met de plaatselijke horeca.

### 4.1. Toekomstvisie accommodatieplan

1. Uitgangspunt is dat de accommodaties die beschikbaar zijn voor sociaal-culturele activiteiten zoveel mogelijk met elkaar samenwerken. Er vindt afstemming plaats tussen de accommodaties op het gebied van activiteiten en beheer.
2. Het accommodatieplan draagt bij aan de vitaliteit van de woonkern Riel; de accommodaties zijn uitnodigend, levendig en vormen het centrale 'plein' van de woonkern Riel.
3. De beschikbare accommodaties zijn er voor iedereen, van jong tot oud, de hele dag.
4. Met het accommodatieplan wordt beoogd de inhoudelijke samenwerking en interactie tussen de gebruikers van de accommodaties zoveel mogelijk te faciliteren; de ontmoetingsfunctie van de verschillende accommodaties wordt zoveel mogelijk versterkt, door een goed aanbod van activiteiten, ruimten en faciliteiten.
5. Het accommodatieplan is toekomstbestendig. De inwoners van Riel zijn hierbij medeverantwoordelijk voor hun accommodaties.
6. Tussen de accommodaties bestaat geen concurrentie; ze zijn complementair aan elkaar:
  - De Brede School heeft als speerpunt voor haar activiteiten de zorg voor en ontwikkeling van het kind, vanuit de verschillende profielen. De omgeving van het kind wordt hierbij nadrukkelijk betrokken. De Brede Schoolpartners hebben hierbij aangegeven open te staan voor het gebruik van de ruimtes in de weekeinden en avonden door anderen. Zo behoren bijvoorbeeld ook cursussen in het kader van volwasseneducatie tot mogelijke activiteiten.
  - De overige accommodatie(s) faciliteren de sociaal-culturele activiteiten en ontmoeting.



7. In het accommodatieplan wordt ook de behoefte aan activiteitenruimte voor jongeren van 12 tot 16 jaar meegenomen, evenals de behoefte aan een atelierruimte.
8. De accommodaties worden zo efficiënt en effectief mogelijk ingezet. Leegstand dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.
9. Er vindt afstemming plaats met de plaatselijke horeca om concurrentie van deze horeca met de accommodaties voor sociaal culturele activiteiten zoveel mogelijk te voorkomen.

#### 4.2. **Samenhang activiteiten en ruimten accommodaties**

Uit de in de vorige paragraaf omschreven visie komt een aantal uitgangspunten naar voren die de samenhang tussen de Leybron/Kosterei en de Brede School aanduidt. De Leybron/Kosterei en de Brede School hebben ieder een eigen profiel, waarmee de accommodaties complementair zijn aan elkaar. De Leybron en Kosterei hebben beide qua activiteiten een profiel gericht op sociaal-culturele activiteiten. De Brede School, inclusief gymzaal, richt zich meer op de ontwikkeling van en zorg voor het kind en haar omgeving. Onderstaand overzicht geeft dit onderscheid weer:

<b>De Leybron/Kosterei</b>	<b>Brede School, inclusief gymzaal</b>
1. Eerste prioriteit ligt bij het faciliteren van sociaal-culturele activiteiten voor de gemeenschap in Riel.	1. Eerste prioriteit ligt bij het bieden van een sluitend aanbod aan onderwijs, opvang, zorg en Brede School activiteiten voor kinderen van 0 tot 13/14 jaar. De nadruk bij Brede Schoolactiviteiten ligt bij het kind en zijn/haar omgeving en activiteiten die een verwantschap hebben met educatie (bijvoorbeeld cursussen, volwasseneducatie) en zorg (bijvoorbeeld EHBO).
2. Achtervang voor Brede School activiteiten wanneer de Brede School daar zelf geen ruimte voor beschikbaar heeft.	• Achtervang voor sociaal-culturele activiteiten wanneer de Leybron (en eventueel De Kosterei) daar geen ruimte voor beschikbaar hebben.

Met duidelijke profielen voor de verschillende accommodaties wordt concurrentie tussen de accommodaties voorkomen. Dit betekent dat er tussen de accommodaties ook afstemming zal moeten plaatsvinden over de te hanteren tarieven. Hetzelfde geldt voor de sportvoorziening in relatie tot andere sportaccommodaties binnen de gemeente Goirle.

De samenhang tussen de accommodaties zit in het bieden van overloopruimte voor activiteiten wanneer de andere accommodatie, die daar in eerste instantie voor in aanmerking komt, geen ruimte meer voor heeft.

Naast de hierboven omschreven samenhang kan ruimtelijke synergie worden bereikt door opheffing van De Kosterei, het verplaatsen van deze activiteiten naar de Leybron en hiermee het gebruik van deze laatste accommodatie te intensiveren. De accommodatie dient hier wel geschikt voor te worden gemaakt.

Daarnaast kan de Brede School binnen haar gemeenschapsruimte/aula met techniek en handvaardigheidhoek ruimte bieden voor de aanvullende behoefte aan atelierruimte.

Een permanente ruimte voor activiteiten voor de jeugd (12-16 jarigen) is lastiger in te passen in de functionaliteit van de Brede School. Het geniet de voorkeur om hiervoor in de Leybron of elders binnen Riel naar mogelijkheden te zoeken. De multifunctionele ruimten in de Leybron kunnen weliswaar activiteiten voor de jeugd accommoderen, maar niet voorzien in een permanent jeugdhonk, aangezien dit de multifunctionaliteit van de voorziening beperkt. Dit geldt ook voor de multifunctionele ruimten van de Brede School.

### **4.3. Samenhang beheer en exploitatie accommodaties**

#### **Sociaal-culturele voorziening(en)**

Met inachtnaam van de huidige situatie ligt het ten aanzien van beheer en exploitatie voor de hand om het beheer van de sociaal-culturele voorzieningen door stichting S.C.A.R. te laten verrichten.

Voordelen zijn hierbij op het gebied van beheer en exploitatie te behalen door de activiteiten die nu plaatsvinden in De Kosterei over te hevelen naar de Leybron. Hiermee kunnen ook de benodigde beheeruren van De Kosterei worden overgeheveld naar de Leybron, waardoor ruimere openingstijden en intensiever gebruik mogelijk wordt. Stichting S.C.A.R. heeft aangegeven voor ruimere openingstijden bijvoorbeeld meer vrijwilligers in te kunnen zetten (die nu werkzaam zijn in De Kosterei) en gebruikers meer verantwoordelijkheden te geven, waarbij de barruimte afgesloten blijft, maar de gebruikers wel toegang hebben tot de zaalruimte waar een koffiezetapparaat en koelkast ter beschikking staat.

Zoals vermeld in paragraaf 2.2.1. zullen heldere en duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente als eigenaar van de Leybron en stichting S.C.A.R. als beheerder en exploitant.

#### **Brede School**

Het ligt voor de hand om de uitvoering van het beheer (gebouwonderhoud en facilitair beheer) en de exploitatie van de Brede School bij beoogd eigenaar Woonstichting Leyakkers neer te leggen. Vanuit haar mogelijke eigenaarspositie heeft Woonstichting Leyakkers er belang bij dat het gebouw goed wordt gebruikt en zijn waarde behoudt. De Woonstichting heeft deze rol ook op zich genomen bij andere Brede Scholen en heeft hiervoor expertise en professionaliteit in huis.

Om deze rol op zich te kunnen nemen, dient de Woonstichting wel afspraken te maken met de kernpartners van de Brede School, namelijk basisschool de Vonder, Kober Kindercentra en de gemeente. Deze afspraken dienen te worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en de onderliggende huurovereenkomst(en).

Hierin wordt ook vastgelegd waar welke verantwoordelijkheden liggen en de afspraken ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten binnen de Brede School. Ten aanzien van de Brede School activiteiten is het aan te bevelen dat de kernpartners een programmacommissie oprichten, die zorgdraagt voor het programmabeheer (organisatie en beheer van activiteiten).

#### **Samenhang beheer en exploitatie**

De samenhang op het gebied van beheer en exploitatie tussen de Leybron/Kosterei en de Brede School zal op professioneel vlak beperkt zijn. Er is een duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden tussen de verschillende partijen die betrokken zijn bij het beheer en de exploitatie van de Brede School en de sociaal-culturele accommodatie(s).

Hierbij is het belangrijk dat er goede en regelmatige afstemming plaatsvindt tussen de beheerder/gebruikers van de Brede School en stichting S.C.A.R. over het gebruik maken van elkaars faciliteiten voor activiteiten. Hiermee wordt optimaal gebruik van de voorzieningen gegarandeerd.

Het is daarbij ook heel goed mogelijk voor activiteiten in het kader van de Brede School en activiteiten op sociaal-cultureel vlak in samenhang te kijken naar de inzet van 'elkaars' vrijwilligers.

#### **4.4. Horecafunctie en samenhang met de plaatselijke horeca**

Omdat de Leybron dé centrale ontmoetingsfunctie is binnen Riel voor sociaal-culturele activiteiten en versterking van deze ontmoetingsfunctie één van de ambities uit het iDOP is, ligt de vraag voor de hand op welke wijze een horecafunctie hierin vorm en inhoud zou kunnen worden gegeven.

In het huidige bestemmingsplan is de Leybron bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden" (M) met de aanduiding "gemeenschapshuis". Zelfstandige horeca is daarom niet toegestaan. In de planvoorschriften is echter niet expliciet opgenomen dat ondergeschikte/ondersteunende horeca is toegestaan.

Wij adviseren om ten aanzien van het horecabeleid voor de Leybron uit te (blijven) gaan van horeca-activiteiten die een *ondergeschikt karakter* hebben. Dit houdt in dat alleen horecadiensten worden verleend vlak voor, tijdens en vlak na een sociaal-culturele activiteit<sup>3</sup>. De Leybron hanteert concurrerende tarieven met de plaatselijke horeca, maar is op deze manier geen 'echte' concurrent van deze horeca.

De ondergeschiktheid en koppeling aan sociaal-culturele activiteiten kunnen ter voorkoming van toekomstige misverstanden en onzekerheden gedefinieerd worden aan de volgende criteria:

- Tijdsbeperking, bijvoorbeeld openingstijden rondom activiteiten (uur ervoor en uur erna).

---

<sup>3</sup> Het toestaan van bepaalde commerciële activiteiten zoals seminars, recepties en dergelijke kan worden overwogen. Deze vraag ligt momenteel ook bij de gemeente Goirle.

- Toegangsbeperking, bijvoorbeeld alleen toegang tot de bar voor deelnemers activiteiten en bezoekers/toeschouwers.
- Beperking aard horecadiensten, bijvoorbeeld uitsluiting van feesten en partijen en maaltijdverstrekking aan de bar, met uitzondering van de vaste gebruikers.

Daarnaast adviseren wij stichting S.C.A.R. om in overleg te blijven met de uitbaters van de plaatselijke horeca over het bieden van zaalruimte aan sociaal-culturele activiteiten.

De Brede School voorziening biedt in de regel geen ruimte aan een horecavoorziening. Dit past niet bij haar profiel en kernfunctie (bestemmingsplan). Wel beschikt de Brede School over een keuken voor onder andere Brede Schoolactiviteiten.

## 5. Conclusies en toekomstscenario's

In de voorgaande hoofdstukken is geïnventariseerd wat de huidige situatie is op het gebied van sociaal-culturele activiteiten en de accommodaties die daarvoor beschikbaar zijn in Riel. Daarnaast is omschreven hoe de Brede School ontwikkeling hier een aanvulling op kan zijn en zijn gezamenlijke uitgangspunten bepaald voor een toekomstgericht accommodatieplan. Dit hoofdstuk gaat daar nader op in. Allereerst wordt in paragraaf 5.1 de samenvatting van de conclusies uit de vorige hoofdstukken gegeven. In Paragraaf 5.2 worden overall conclusies getrokken ten aanzien van het accommodatieonderzoek. Deze zijn vervolgens vertaald in scenario's voor de toekomst in paragraaf 5.3.

### 5.1. Samenvatting conclusies

#### Vraag/aanbod sociaal-culturele activiteiten

- Het aanbod aan sociaal-culturele activiteiten in Riel is groot. Riel kent een actief verenigingsleven en de beschikbare accommodaties, of het nu gaat om een eigen accommodatie, de plaatselijke horeca, of ontmoetingscentrum de Leybron en De Kosterei, sluiten relatief goed aan op de behoeften.
- Aanvullend op het aanbod aan accommodaties is er behoefte aan een atelierruimte voor schilderen en beeldhouwen en een activiteitenruimte voor groepen van 40-80 personen, waaronder de jeugd van 12 tot 16 jaar (beiden circa 100 m<sup>2</sup>).

#### Functionaliteit Leybron en De Kosterei

- Uit het gebruik en de bezetting van ontmoetingscentrum de Leybron kan worden geconcludeerd dat vooral de grote zaal functioneel is voor sociaal-culturele activiteiten. Deze heeft een goede bezetting, vooral in de avonden. De hobbyzaal (circa 55 m<sup>2</sup>), muziekzaal en tekenzaal (beide circa 35 m<sup>2</sup>) zijn relatief klein en minder goed bezet.
- Er is behalve de grote zaal niet echt een ruimte geschikt voor middelgrote groepen (40–80 personen). Daardoor kunnen aanvragen niet altijd worden gehonoreerd.
- De Kosterei is nu functioneel voor activiteiten van ouderen die kunnen plaatsvinden in de centrale huiskamerfunctie van het pand. Vanuit het oogpunt van efficiency op het gebied van beheer en exploitatie zou het echter aan te bevelen zijn deze activiteiten te verplaatsen naar de Leybron. De ruimten die hiervoor gebruikt zouden worden binnen de Leybron zouden hier dan wel geschikt voor moeten zijn.
- Door centralisatie van de sociaal-culturele activiteiten in de Leybron zouden ook de openingstijden van de accommodatie kunnen worden verruimd, wat ten goede zou komen aan de levendigheid en de ontmoetingsfunctie van het centrum.

#### Ontwikkeling Brede School

- Het centrale hart van De Brede School ontwikkeling biedt ook mogelijkheden ten aanzien van sociaal-culturele activiteiten. Hierbij zitten de medegebruikmogelijkheden met name in een centrale gemeenschapsruimte/aula en de multifunctionele gymzaal. Dit biedt ook mogelijkheden ten aanzien van de behoefte aan een activiteitenruimte voor de jeugd (12- tot 16-jarigen) en een atelierruimte.

- Het is van belang dat er geen concurrentie is met de (andere) accommodatie(s) bedoeld voor sociaal-culturele activiteiten; de accommodaties zijn daarom complementair aan elkaar.

## 5.2. Overall conclusies

- Uit de samenvatting van de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken wordt duidelijk dat het gebruik van de Leybron in combinatie met De Kosterei voor sociaal-culturele activiteiten op dit momenteel niet altijd functioneel en efficiënt is, vanuit het oogpunt van gebruik en beheer.
- Het is aan te bevelen om de activiteiten van De Kosterei te verplaatsen naar de Leybron. Met het afstoten van De Kosterei kunnen ook de beheeruren van De Kosterei naar de Leybron. Daarnaast brengen de activiteiten uit De Kosterei extra huurinkomsten met zich mee voor de Leybron. De Leybron dient in dat geval wel functioneel te zijn voor alle activiteiten die er moeten plaatsvinden.
- De openingstijden van de Leybron kunnen worden verruimd en hiermee wordt de voorziening hét ontmoetingscentrum op het gebied van sociaal-culturele activiteiten.
- Ten aanzien van de samenhang tussen de accommodaties voor sociaal-culturele activiteiten en de Brede School kan het volgende worden geconcludeerd:

De Leybron (en eventueel De Kosterei)	Brede School
1. Eerste prioriteit ligt bij het faciliteren van sociaal-culturele activiteiten voor de gemeenschap in Riel.	1. Eerste prioriteit ligt bij het bieden van een sluitend aanbod aan onderwijs, opvang, zorg en Brede School activiteiten voor kinderen van 0 tot 13/14 jaar. De nadruk bij Brede Schoolactiviteiten ligt bij het kind en zijn/haar omgeving en activiteiten in het kader van educatie en zorg.
2. Achtervang voor Brede School activiteiten wanneer de Brede School daar zelf geen ruimte voor beschikbaar heeft.	2. Achtervang voor sociaal-culturele activiteiten wanneer de Leybron (en eventueel De Kosterei) daar geen ruimte voor beschikbaar hebben.

Op deze manier wordt concurrentie tussen de verschillende accommodaties voorkomen. Dit betekent dat er tussen de accommodaties ook afstemming zal moeten plaatsvinden over de te hanteren tarieven. Hetzelfde geldt voor de sportvoorziening in relatie tot andere sportaccommodaties binnen de gemeente Goirle.



### Toekomstscenario's

Vanuit de overall conclusies is in samenspraak met de werkgroepleden gezocht naar oplossingsscenario's om te kunnen voldoen aan een toekomstgericht accommodatieplan. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar mogelijkheden om activiteiten over te hevelen van De Kosterei naar de Leybron. Onderstaand overzicht laat de verdeling van huidige vaste gebruikers zien over de verschillende accommodaties.

Leybron				Kosterei			Brede School	
Grote zaal	Hobbyzaal	Muziekzaal	Tekenzaal	Huiskamer	vergader	kantoor	Gymzaal	MF ruimte
Muziek en	KVO creatief	Vergadering	Cursus	Stoelgym	Vrijwilligers-	Beheer	Gymlessen	BS act.
vriendsch:	Ehbo cursus	divers	commerc.	Yoga	hulpdienst	Maaltijden-	Volleybal	Atelier
- harmonie	Kantklossen	Muziekles	Balkankoor	Kerkdienst		service	BSO Act.	
- slagwerkgr	KBO bingo	Factorium		KBO:				
KVO:	Welfare	Spreekuur		- inloop			Jongerenactiviteiten	
- linedance		wijkagent		- kaarten				
KBO:				- bridge				
- koersbal				- ouderen-				
Dansen 50+				bibliotheek				
Ehbo Riel								
OCNV koor								
Ouderengym								
JOKO disco								

Vervolgens is gekeken welke toekomstscenario's hierbij passen. Dit heeft zich vertaald in een drietal scenario's, waarbij ieder scenario uitgaat van de ontwikkeling van de Brede School, inclusief multifunctionele sportvoorziening, al dan niet gecombineerd met aanpassingen aan de Leybron en De Kosterei. De drie scenario's zijn:

1. Geen aanpassingen aan de functionaliteit van de Leybron.
2. Aanpassing van de functionaliteit van de Leybron.
3. Aanpassing van de functionaliteit van de Leybron, inclusief uitbreiding zaal 100 m<sup>2</sup>.

In onderstaande paragrafen worden de scenario's nader omschreven, waarbij ook is aangegeven wat de te verwachten investering is die een scenario met zich meebrengt.

#### 5.2.1. Scenario 1: geen aanpassingen functionaliteit de Leybron en De Kosterei

Het eerste scenario is het scenario dat er geen aanpassingen plaatsvinden aan de functionaliteit van de Leybron. In dit scenario is het wel mogelijk om activiteiten, die nu plaatsvinden in de activiteitenruimte van De Kosterei, over te hevelen naar de Leybron.

In het overzicht op de volgende pagina staat een mogelijke verdeling van activiteiten over de verschillende accommodaties en ruimten in dit scenario (groen gearceerd betreffen de ruimten die zijn overgeheveld vanuit De Kosterei):

Leybron				Kosterei			Brede School	
Grote zaal	Hobbyzaal	Muziekzaal	Tekenzaal	Huiskamer	vergader	kantoor	Gymzaal	MF ruimte
Muziek en	KVO creatief	Vergadering	Cursus			Maaltijden-	Gymlessen	BS act.
vriendsch:	Ehbo cursus	divers	commerc.			service	Volleybal	Atelier
- harmonie	Kantklossen	Muziekles	Balkankoor				BSO Act.	ouderen-
- slagwerkgr	KBO:	Factorium						bibliotheek
KVO:	- bingo	Spreekuur						Yoga
- linedance	- inloop	wijkagent						
KBO:	- kaarten	Vrijwilligers-					Jongerenactiviteiten	
- koersbal	- bridge	hulpdienst						
Dansen 50+	Welfare							
Ehbo Riel	Stoelgym							
OCNV koor								
Ouderengym								
JOKO disco								
Kerkdienst								

In het overzicht is te zien dat de activiteiten uit De Kosterei roostertechnisch kunnen worden overgeheveld naar de Leybron. Hierbij ontstaan wel een aantal knelpunten, die hieronder worden toegelicht:

- De activiteiten van KBO, zijnde inloop, kaarten en bridge kunnen worden geplaatst in de hobbyzaal of de barruimte. De barruimte is hiervoor wat betreft aankleding het meest geschikt, maar wordt overdag vaak gelijktijdig gebruikt door biljartverenigingen. De hobbyzaal heeft geen huiskameruitstraling, die wel gewenst is voor deze activiteiten. Daarnaast is deze ruimte inpandig gerealiseerd, waardoor deze als minder prettig kan worden ervaren. KBO heeft aangegeven dat dit scenario voor de activiteiten van KBO geen acceptabele situatie oplevert.
- Stoelgym voor ouderen vraagt net als de activiteiten van KBO om een ruimte met een passende aankleding (zachte vloerbedekking) en huiskameruitstraling. De ruimten in de Leybron voorzien hier niet in.
- Voor yoga is geen geschikte functionele ruimte beschikbaar binnen de Leybron. Voor deze activiteit zal gekeken moeten worden naar een ruimte binnen de nieuw te realiseren Brede School. Tot die tijd kan worden gezocht naar een tijdelijke oplossing, door bijvoorbeeld met Woonstichting Leykackers afspraken te maken over het huren van een ruimte binnen De Kosterei voor dit doeleinde.

Daarnaast is het, vanwege het wegvallen van De Kosterei, nodig om een werkruimte/kantoor voor de beheerder te realiseren in de Leybron. Vanwege de lage bezettingsgraad van de kleine zalen (muziek- en tekenzaal) kan worden overwogen hier één van deze twee ruimten voor te gebruiken. Met behulp van afsluitbare kasten kan hier een werkplek worden gecreëerd, waarbij de ruimte ook nog gebruikt kan worden voor andere activiteiten.

Ook dient te worden onderzocht of het creëren van extra opslagruimte mogelijk is binnen het huidige gebouw.

In onderstaand overzicht de voor- en nadelen die gepaard gaan met dit scenario.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen investeringen in de huidige accommodaties.</li> <li>• De activiteiten uit De Kosterei, met uitzondering van yoga, kunnen roostertechisch worden overgeheveld naar de Leybron.</li> <li>• Door het intensievere gebruik worden de openingstijden van de Leybron uitgebreid en kan de voorziening de functie vervullen van een levendig ontmoetingscentrum in Riel.</li> <li>• De Kosterei wordt vrijgespeeld waardoor het budget van S.C.A.R. (€ 50.000,--) volledig besteed kan worden aan de Leybron.</li> <li>• Daarnaast brengen de activiteiten uit De Kosterei extra huurinkomsten met zich mee.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De activiteiten van KBO kunnen roostertechisch worden ingepast in de hobbyzaal, maar deze ruimte past qua functionaliteit niet bij deze activiteiten. Een huiskameruitstraling is gewenst. De barruimte is meer geschikt, maar gelijktijdig in gebruik door biljartverenigingen of in combinatie met activiteiten in de grote zaal.</li> <li>• Yoga is moeilijk in te passen in de Leybron. In de toekomst is gebruik van ruimten binnen de Brede School mogelijk. Tijdelijk moet gezocht worden naar een andere oplossing.<sup>4</sup></li> <li>• Er is (buiten de Brede School) geen ruimte beschikbaar voor middelgrote groepen en geen activiteitenruimte voor de jeugd.</li> </ul>

### 5.2.2. *Scenario 2: aanpassing functionaliteit de Leybron*

Dit scenario gaat ervan uit dat de functionaliteit van de Leybron wordt aangepast zonder dat de accommodatie wordt uitgebreid met een extra zaal. De huidige hobbyzaal blijkt in de praktijk beperkt functioneel en wordt als minder prettig ervaren. In dit scenario wordt daarom de muur van de huidige hobbyzaal naar de bar doorgebroken, waardoor een grotere activiteitenruimte/bar van circa 140 m<sup>2</sup> ontstaat. Daarbij bestaat de mogelijkheid om deze ruimte (gedeeltelijk) een huiskameruitstraling te geven, waardoor de activiteiten van KBO uit De Kosterei hierin plaats kunnen vinden. Voor stoelgym voor ouderen dient de activiteitenruimte/bar of een gedeelte van de grote zaal geschikt gemaakt te worden. Hierbij kan worden gedacht aan een zachte vloerbedekking in een gedeelte van de ruimte. Om multifunctioneel gebruik van de activiteitenruimte/bar mogelijk te maken, wordt voorgesteld om de ruimte opdeelbaar te maken door middel van een verplaatsbare, geluiddichte panelenwand. Bij sluiten van deze wand is het mogelijk twee activiteiten naast elkaar te laten plaatsvinden.

<sup>4</sup> Er kan worden overwogen om vooruitlopend op nieuwbouw van de Brede School afspraken te maken met Woonstichting Leyakkers om voor yoga gebruik te blijven maken van een ruimte in De Kosterei.

Leybron				Kosterei			Brede School	
Grote zaal	MF bar ruimte	Muziekzaal	Tekenzaal	Huiskamer	vergader	kantoor	Gymzaal	MF ruimte
Muziek en	KVO creatief	Vergadering	Cursus			Maaltijden-	Gymlessen	BS act.
vriendsch:	Ehbo cursus	divers	commerc.			service	Volleybal	Atelier
- harmonie	Kantklossen	Muziekles	Balkankoor				BSO Act.	ouderen-
- slagwerkgr	KBO:	Factorium						bibliotheek
KVO:	- bingo	Spreekuur						Yoga
- linedance	- inloop	wijkagent						
KBO:	- kaarten	Vrijwilligers-					Jongerenactiviteiten	
- koersbal	- bridge	hulpdienst						
Dansen 50+	Welfare							
Ehbo Riel	Stoelgym							
OCNV koor								
Ouderengym	Biljarten							
JOKO disco								
Kerkdienst								

Net als in scenario 1 is het in dit scenario ook mogelijk de activiteiten uit De Kosterei, met uitzondering van yoga, over te hevelen naar de Leybron, zie het overzicht op de volgende pagina.

In werkgroepverband is vastgesteld dat, ondanks de aanpassingen aan de Leybron, de activiteit yoga functioneel lastig in te passen zal zijn. Deze activiteit zou daarom plaats kunnen vinden in een ruimte van de Brede School, bijvoorbeeld de sportvoorziening of het speelokaal.

Net als in scenario 1 dient ook in dit scenario een werkplek gecreëerd te worden voor de beheerder. Er kan worden overwogen om met behulp van afsluitbare kasten een werkplek te creëren in de muziek- of tekenzaal, waarbij de ruimte ook nog verhuurd kan worden voor andere activiteiten.

De benodigde investering voor dit scenario is als volgt:

Omschrijving	Investering (inclusief btw)
Doorbreken wand ter plaatse van hobbyzaal/bar	€ 18.000,--
Verplaatsbare panelenwand ( $R'_w = 53$ DB)	€ 25.000,--
<b>Totaal</b>	<b>€ 43.000,--</b>

In het overzicht op de volgende pagina staan de voor- en nadelen die gepaard gaan met dit scenario.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De activiteiten uit De Kosterei, met uitzondering van yoga, kunnen worden overgeheveld naar de Leybron.</li> <li>• Door het creëren van een ruimte met huiskameruitstraling ter plaatse van de huidige hobbyzaal kunnen de activiteiten van KBO hier goed in plaatsvinden. Deze ruimte kan door middel van een panelenwand worden afgesloten van de barruimte bij gelijktijdige activiteiten, zoals bijvoorbeeld biljart en kaarten of bridge.</li> <li>• Activiteiten van middelgrote groepen kunnen plaatsvinden in de nieuw gecreëerde activiteitenruimte/bar, waardoor de grote zaal beschikbaar blijft voor grotere groepen.<sup>5</sup></li> <li>• Door het intensievere gebruik worden de openingstijden van de Leybron uitgebreid en kan de voorziening de functie vervullen van een levendig ontmoetingscentrum in Riel.</li> <li>• Met een beperkte investering kan De Kosterei worden vrijgespeeld, waardoor het budget van S.C.A.R. (€ 50.000,-) volledig besteed kan worden aan de Leybron.</li> <li>• Daarnaast brengen de activiteiten uit De Kosterei extra huurinkomsten met zich mee.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De functionaliteit van de barruimte vervalt wanneer deze ruimte in gebruik is voor activiteiten. Gelijktijdige activiteiten kunnen dan geen gebruik maken van de barfunctie.</li> <li>• Yoga is moeilijk in te passen in de Leybron. In de toekomst is gebruik van ruimten binnen de Brede School mogelijk. Tijdelijk moet gezocht worden naar een andere oplossing.</li> <li>• De nieuw ontstane ruimte is vanwege de huiskameraankleding minder geschikt voor de bestaande activiteiten die plaatsvinden in de hobbyzaal (KVO creatief, EHBO-cursus). Overwogen kan worden hiervoor de muziek-/tekenzaal te gebruiken of een ruimte in de Brede School.</li> <li>• Er is (buiten de Brede School) geen ruimte beschikbaar voor middelgrote groepen en geen activiteitenruimte voor de jeugd.</li> </ul>

<sup>5</sup> Overigens kunnen de activiteiten van middelgrote groepen overdag ook in veel gevallen worden opgevangen in de grote zaal (wanneer deze beschikbaar is) en 's avonds in de Brede School.

### 5.2.3. Scenario 3: aanpassing functionaliteit de Leybron, incl. uitbreiding zaal 100 m<sup>2</sup>

Het laatste scenario is het scenario dat, naast het doorbreken van de wand ter plaatse van de hobbyzaal/bar, de Leybron wordt uitgebreid met een extra multifunctionele zaal van circa 100 m<sup>2</sup> op de verdieping ter plaatse van het dak van de barruimte. In de oorspronkelijke bouwplannen van de accommodatie is met een dergelijke uitbreiding rekening gehouden. Hiermee ontstaan extra gebruiksmogelijkheden. Wel dient nader onderzocht te worden hoe de integrale toegankelijkheid voor mindervaliden in dit plan kan worden gewaarborgd en welke vluchtwegoplossingen er mogelijk zijn.

Onderstaand een overzicht met daarin een mogelijke verdeling van activiteiten over de verschillende accommodaties. In groen gearceerd de activiteiten uit De Kosterei die zijn overgeheveld naar de Leybron of de Brede School. Een andere verdeling is uiteraard ook mogelijk.

Grote zaal	Leybron				Kosterei			Brede School	
	MF barruimte	MF ruimte	Muziekzaal	Tekenzaal	Huiskamer	vergader	kantoor	Gymzaal	MF ruimte
Muziek en	KBO:	Ehbo cursus	Vergadering	Cursus			Maaltijden-	Gymlessen	BS act.
vriendsch:	- bingo	Ehbo Riel	divers	commerc.			service	Volleybal	Atelier
- harmonie	- inloop	KVO creatief	Muziekles	Balkankoor				BSO Act.	ouderen-
- slagwerkgr	- kaarten	Kantklossen	Factorium						bibliotheek
KVO:	- bridge	Ouderengym	Spreekuur						Yoga
- linedance	Welfare	Stoelgym	wijkagent						
KBO:	Biljarten		Vrijwilligers-					Jongerenactiviteiten	
- koersbal			hulpdienst						
Dansen 50+		Act. mid.gr.							
OCNV koor		groepen							
JOKO disco		Jongerenact.							
Kerkdienst									

Ook in dit scenario moet gedacht worden aan het creëren van een werkruimte/kantoor voor de beheerder en het realiseren van extra opslagruimte. Net als in het vorige scenario kan hierbij gedacht worden aan het opofferen van de muziek- of tekenzaal, vanwege de beperkte functionaliteit van deze ruimten voor sociaal-culturele activiteiten en de lage huidige bezetting. Daarnaast kan in dit scenario gedacht worden aan het opofferen van een gedeelte (bijvoorbeeld 20 m<sup>2</sup>) van de 100 m<sup>2</sup> uitbreiding ten behoeve van opslag. Daarnaast is in het iDOP de wens geuit om de uitstraling van de Leybron meer uitnodigend en gastvrijer te maken door aanpassing van de entree (serre), en mogelijkheden te creëren voor een terras. Wellicht is het mogelijk deze aanpassingen mee te nemen bij het inpassen van een liftoplossing in het entreegebied ten behoeve van de integrale toegankelijkheid.

Vanwege de afschrijvingstermijn (40 jaar) en huidige leeftijd van de Leybron (15 jaar) is het binnen dit scenario aan te bevelen de uitbreiding te doen door middel van semipermanente bouw. Deze heeft dezelfde kwaliteit als nieuwbouw (soms zelfs beter), maar is voordeliger dan permanente bouw.

Mocht de Leybron na 25 jaar gesloopt worden (het bestaande gebouw is dan afgeschreven) dan wordt door een korte afschrijvingstermijn van 25 jaar van de uitbreiding bovendien kapitaalvernietiging voorkomen. Onderstaand overzicht geeft de benodigde investering die met dit scenario gemoeid is:

Omschrijving	Investering (inclusief btw)
Benodigde investering scenario 2	€ 43.000,--
Uitbreiding van de verdieping (100 m <sup>2</sup> ), exclusief liftvoorziening <sup>6</sup> t.b.v. integrale toegankelijkheid	€ 150.000,-- tot € 180.000,--
<b>Totaal</b>	<b>€ 193.000,-- tot € 223.000,--</b>

De volgende voor- en nadelen gaan gepaard met dit scenario:

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>De activiteiten uit De Kosterei, met uitzondering van yoga, kunnen worden overgeheveld naar de Leybron.</li> <li>Activiteiten van middelgrote groepen kunnen plaatsvinden in de nieuw gecreëerde activiteitenruimte/bar of in de uitbreiding op de 1<sup>e</sup> verdieping, waardoor de grote zaal beschikbaar blijft voor grotere groepen.<sup>7</sup></li> <li>Huidige activiteiten hobbyzaal kunnen plaatsvinden in de uitbreiding op de 1<sup>e</sup> verdieping.</li> <li>Door het intensievere gebruik worden de openingstijden van de Leybron uitgebreid en kan de voorziening de functie vervullen van een levendig ontmoetingscentrum in Riel.</li> <li>De Kosterei kan worden vrijgespeeld, waardoor het budget van S.C.A.R. (€ 50.000,--) volledig besteed kan worden aan de Leybron.</li> <li>Daarnaast brengen de activiteiten uit De Kosterei extra huurinkomsten met zich mee.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De aanzienlijke investering die met de uitbreiding gemoeid is in relatie tot de financiële situatie van de gemeente en de noodzakelijke bezuinigingen.</li> <li>De vraag of deze substantiële investering opweegt tegen de (beperkte) voordelen die dit scenario oplevert ten opzichte van scenario 2.</li> <li>Het aantal dagdelen dat er vraag is naar een ruimte van 100 m<sup>2</sup> is niet helder in beeld, maar de verwachting is dat dit niet meer zal zijn dan een bezettingsgraad van circa 20%.</li> <li>Voor bepaalde activiteiten van middelgrote groepen kan eventueel de sportvoorziening of gemeenschappelijke ruimte van de Brede School worden ingezet.</li> </ul>

<sup>6</sup> Om te kunnen bepalen welke investering gemoeid is met een liftvoorziening in de Leybron is nader onderzoek nodig. Op basis van onze ervaringscijfers moet voor een platformlift, inclusief bouwkundige doorbraak en voorzieningen, rekening worden met een investering van circa € 50.000,-- inclusief btw. Het aanpassen van de entree ten behoeve van de uitstraling van het gebouw is hierin nog niet meegenomen.

<sup>7</sup> Overigens kunnen de activiteiten van middelgrote groepen overdag ook in veel gevallen worden opgevangen in de grote zaal (wanneer deze beschikbaar is) en 's avonds in de Brede School.

## 6. Aanbevelingen

Met het vorige hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er naar de toekomst toe een aantal scenario's mogelijk zijn voor wat betreft de accommodaties die zijn gericht op sociaal-culturele activiteiten. Scenario 1 levert hierbij de minst wenselijke situatie op, door de beperkte functionaliteit van de huidige hobbyzaal voor de activiteiten van KBO. In scenario 2 wordt de Leybron geschikt gemaakt voor de activiteiten van KBO en ontstaat een multifunctionele en grotere barruimte, waarvan een gedeelte is af te splitsen. In scenario 3 wordt een extra activiteitenruimte gecreëerd, waarmee ook in de aanvullende behoefte aan ruimte voor middelgrote groepen en een atelier en activiteitenruimte voor de jeugd kan worden voorzien. Scenario 3 levert de meeste gebruiksmogelijkheden op, maar vraagt wel een behoorlijke investering.

Wij adviseren het College van B&W en de gemeenteraad om:

- Gelet op de scheve verhouding tussen de (substantiële) investering en de (beperkte) opbrengst van scenario 3, een keuze te maken voor scenario 2 van dit accommodatieplan.
- De uitvoering van het integrale accommodatieplan (de Leybron en de ontwikkeling van de Brede School) als totaal te zien en gelijktijdig op te laten lopen. Wij stellen voor na de besluitvorming een uitvoeringsplan op te stellen voor de eventuele aanpassing van de Leybron.
- Heldere en duidelijke afspraken te maken met stichting S.C.A.R. over beheer, onderhoud en exploitatie van de Leybron en deze vast te leggen in een beheer- en exploitatieovereenkomst.
- In samenspraak met Woonstichting Leyakkers de specifieke mogelijkheden om de Brede School al in 2014 te realiseren te onderzoeken en hierover concrete afspraken te maken.
- Samen met de kernpartners van de Brede School (schoolbestuur Het Groene Lint, de schooldirectie van basisschool de Vonder, Kober Kindercentra en Woonstichting Leyakkers) het Programma van Eisen voor de Brede School nader uit te werken. Hierbij dient expliciet te worden gekeken naar de onderwerpen samenwerking, beheer, exploitatie, eigendom en financiën<sup>8</sup>. De uitgangspunten met betrekking tot deze onderwerpen dienen te worden geconcretiseerd in afspraken tussen de betrokken partijen, alvorens kan worden gestart met de voorbereiding (ontwerp) en realisatie van de Brede School.
- Gelijktijdig met de uitwerking van het Programma van Eisen onderzoek te doen naar de nieuwbouwmogelijkheden op de huidige locatie van basisschool de Vonder.
- Deze mogelijkheden dienen te worden vertaald in een Plan van Aanpak voor het vervolg, ontwerp en realisatie van de Brede School, waarbij ook de fasering en mogelijke tijdelijke huisvesting worden meegenomen.

---

<sup>8</sup> Hevo gebruikt hiervoor de term BeSeF® en heeft hiervoor een methodiek ontwikkeld.