

## Raadsvoorstel

*Agendapunt: 7*

### Onderwerp

Uitkomsten onderzoek verbeteren functionaliteit van De Leybron

**Datum voorstel**

15 mei 2012

**Datum raadsvergadering**

19 juni 2012

**Bijlagen**

**Ter inzage**

Rapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel'

Aan de gemeenteraad,

### 0. Samenvatting

Als vervolg op het accommodatieplan Riel is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de functionaliteit van ontmoetingscentrum De Leybron te verbeteren en een uitbreiding te realiseren die het gebouw een meer open uitstraling geeft. In het onderzoeksrapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel' worden hiertoe 5 scenario's gepresenteerd. Het realiseren van een 'pleinzaal' lijkt in alle opzichten de meest optimale variant. Het krediet dat in de gemeentebegroting 2011 voor het verbeteren van de functionaliteit van De Leybron beschikbaar is, is niet toereikend. Om een 'pleinzaal' te kunnen realiseren is aanvullende financiering nodig. Het college heeft de beheerder en exploitant van De Leybron, Stichting Sociaal Culturele Accommodaties Riel (SCAR), verzocht om op zoek te gaan naar aanvullende financiering. Op het moment dat er zicht is op voldoende financiering, zal gestart worden met het uitwerken van een concreet bouwplan en de daaraan verbonden procedures.

### 1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Op 15 september 2011 heeft uw raad een motie aangenomen over het verbeteren van de functionaliteit ontmoetingscentrum De Leybron. Als vervolg op deze motie heeft ons college aan HSH architecten de opdracht gegeven om te onderzoeken:

1. Welke mogelijkheden er zijn om de functionaliteit van De Leybron te verbeteren.
2. Welke mogelijkheden er zijn om aan de voorzijde van het gebouw een geringe uitbreiding te realiseren waarbij het gebouw tevens een meer open uitstraling krijgt.
3. Welke mogelijkheden er zijn om in De Leybron een ruimte voor middelgrote groepen te realiseren (60 – 80 personen).

De uitkomsten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel' dat voor u ter inzage ligt. In het onderzoeksrapport worden de volgende knelpunten voor het bestaande gebouw (ontmoetingscentrum De Leybron) genoemd:

1. Het gebouw is vrij gesloten naar het plein door de interne ligging van de ontmoetingsruimte.
2. De grote zaal blokkeert de pleingevel terwijl het meeste gebruik geen gevel behoeft.
3. De indeling van de grote zaal in 2 kleinere zalen is lastig te ontsluiten via de bergingen.
4. De bergingen nemen relatief veel ruimte in.
5. De (dure) trap leidt alleen naar een cv-ruimte en een spreekkamer van 30m<sup>2</sup>.
6. De indeling van de traphal is onpraktisch en kost veel m<sup>2</sup> gebruikruimte op de verdieping.

**Ambtelijke bijstand:** J. Bolt

Uit het onderzoek komt naar voren dat er verschillende mogelijkheden zijn om de functionaliteit van het gebouw te verbeteren en een uitbreiding te realiseren die het gebouw een meer open uitstraling geeft. In het rapport worden hiertoe 5 varianten gepresenteerd. Het realiseren van een 'pleinzaal' lijkt in alle opzichten de meest optimale variant omdat:

1. De ligging aan het Dorpsplein, de uitstraling naar de openbare ruimte en de openheid naar de pleinruimte sterk worden verbeterd.
2. De zaal onafhankelijk van overige zalen (en zonder algehele openstelling van De Leybron) maar ook in samenhang te gebruiken is.
3. Er een ruimte ontstaat die geschikt is voor de activiteiten die nu plaatsvinden in De Kosterei.
4. De 'pleinzaal' vanuit de entree zelfstandig toegankelijk is waardoor de nieuwe ruimte gebruikt kan worden zonder gehele opstelling van De Leybron.

Het realiseren van een 'pleinzaal' past binnen de concept stedenbouwkundige kaders van het Dorpsplein waar De Leybron aan is gelegen. Inhoudelijk zijn er dan ook geen redenen te benoemen die een dergelijke ontwikkeling in de weg staan. Ons college heeft daarom op 15 mei jl. besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de realisatie van een 'pleinzaal', waarmee de functionaliteit van De Leybron verbeterd wordt en het gebouw een meer open uitstraling krijgt. Financieel gezien is er echter wel sprake van een knelpunt. Hierop wordt nader ingegaan bij punt 4 van deze notitie 'Wat mag het kosten'.

Naast de voorstellen om de functionaliteit van het gebouw te verbeteren en het gebouw een meer open uitstraling te geven, presenteert HSH architecten in haar rapport ook nog twee voorstellen voor verbetering van het gebouw, te weten: een verbetering van het trappenhuis waardoor een meer bruikbare ruimte ontstaat en minder verkeersruimte door verbetering van de toiletgroep.

In overleg met de stichting SCAR is geconcludeerd dat met name de aanpassing van het trappenhuis een relatief dure investering is die nagenoeg geen extra bruikbare ruimte oplevert. Dit heeft te maken met de toegankelijkheid van de vergaderruimte op de verdieping. Een verbetering van de toiletgroep zal met name wenselijk zijn als De Leybron wordt uitgebreid met een 'pleinzaal'. De verwachting is dat als gevolg hiervan er op piekmomenten meer bezoekers zullen zijn.

## **2. Wat willen we bereiken?**

Uitvoering geven aan de toekomstvisie zoals deze in het rapport 'Accommodatieplan Riel' voor de accommodaties in Riel is beschreven. Deze visie houdt in dat de accommodaties complementair zijn aan elkaar en concurrentie wordt voorkomen. De Leybron is het kloppend hart van Riel voor sociaal culturele activiteiten. De Brede School is het kloppend hart voor de kindfuncties. Beide accommodaties dienen voor elkaar als achtervang.

## **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

Met het onderzoek door HSH architecten is duidelijk geworden welke mogelijkheden er zijn om de functionaliteit van De Leybron te verbeteren en een uitbreiding te realiseren die het gebouw een meer open uitstraling geeft. Het realiseren van een 'pleinzaal' lijkt de meest optimale variant. De volgende stap is te zorgen voor voldoende financiering.

Pas wanneer er zicht is op voldoende financiering, zal gestart worden met het uitwerken van een concreet bouwplan en de daaraan verbonden procedures. Op dat moment zal ook worden onderzocht hoe de eigendomsverhouding en financiering door derden zich tot elkaar verhouden.

#### **4. Wat mag het kosten?**

In het onderzoeksrapport is voor het realiseren van een 'pleinzaal' een kostenraming gemaakt. Hieruit blijkt dat de kosten hiervoor afgerond € 155.000,00 (exclusief BTW) bedragen. Dit betreffen alleen de bouwkundige kosten en bijkomende kosten. Hierin zijn niet meegenomen de kosten voor:

1. Verleggen van de kabels en leidingen die gesitueerd zijn op de plek waar de uitbreiding is voorzien<sup>1</sup>. Naar schatting bedragen de kosten hiervoor: € 40.000,00 (exclusief BTW).
2. Kosten aanpassen / herstel openbare ruimte<sup>2</sup>. De kosten hiervoor bedragen naar schatting: € 20.000,00 (exclusief BTW).
3. Extra kosten voor onderhoud van het gebouw (gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning). Voor de gemeente als eigenaar van het gebouw bedragen de extra onderhoudskosten € 2.350,00 per jaar. De kosten voor de gebruiker bedragen ongeveer € 1.000,00 per jaar.
4. Kosten voor de planologische procedure (uitgaande van een korte Wabo-procedure). Deze bedragen naar schatting: € 4.000,00.
5. Inrichtingskosten zoals bijvoorbeeld meubilair, kosten voor wandbekleding. De kosten hiervoor bedragen naar schatting: € 5.000,00.
6. VAT-kosten (15%): € 33.600,00

In totaal is er een bedrag van afgerond € **260.000,00** (exclusief BTW) nodig om een 'pleinzaal' te kunnen realiseren waarmee de functionaliteit van De Leybron verbeterd wordt. Als het wenselijk is om als gevolg van de uitbreiding ook de toiletgroep te verbeteren, moet er naast voorgenoemd bedrag ook nog rekening gehouden worden met een bedrag van ruim € **35.000,00** (exclusief BTW maar inclusief VAT-kosten) om dit te realiseren. Voor de berekening van deze kosten wordt u verwezen naar het rapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel'. De uitbreiding van De Leybron kost naar schatting € **295.000,00** (exclusief BTW). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de jaarlijkse extra onderhoudskosten.

In de begroting 2011 is een krediet van € 43.000,00 beschikbaar gesteld voor het verbeteren van de functionaliteit van De Leybron. Dit is niet toereikend. Ons college heeft daarom op 15 mei jl. besloten om het bestuur van de stichting SCAR als beheerder en exploitant van De Leybron, te verzoeken op zoek te gaan naar aanvullende financiering. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan fondsenwerving en mogelijkheden van inzet vanuit de Rielse gemeenschap.

Binnen de totale projectbegroting van het iDOP kan het voor gaan komen dat budgetten bij bepaalde deelprojecten te krap danwel te ruim zijn begroot. Ook is het denkbaar dat niet alle activiteiten zoals opgenomen in het iDOP-plan uitgevoerd kunnen worden en er daardoor budget resteert.

---

<sup>1</sup> Alle denkbare kabels en leidingen liggen aan de voorzijde van De Leybron, daar waar de uitbreiding is voorzien. Voor het verleggen van kabels en leidingen hebben de nutsbedrijven een monopoliepositie; alleen zij mogen dit doen.

<sup>2</sup> Omdat er nog geen totaalplan is voor de herinrichting van het Dorpsplein wordt voorgesteld te kiezen voor het 'aanhelen' van de openbare ruimte. Dit bevat de volgende onderdelen: aanpassing riolering en straatkolken, aanpassing bestarting, aanpassing groen en aanpassing openbare verlichting.

## **Agendapunt: 7**

De provinciaal planbegeleider is gevraagd welke mogelijkheden er zijn om binnen de budgetten van de deelprojecten te 'schuiven'. Deze mogelijkheden zijn er, mits uit alle deelprojecten het maximale effect wordt gehaald en er transparant wordt gemaakt welke verschuiving heeft plaatsgevonden.

Verschuiving is echter alleen toegestaan binnen de deelprojecten zoals opgenomen in het iDOP-plan. Verschuiving naar een nieuw project, dat niet in het plan is opgenomen, mag niet.

Hoe meer de uitvoering van het iDOP vordert, hoe meer inzicht ontstaat op eventuele wenselijke verschuivingen. Indien blijkt dat er binnen één of meerdere deelprojecten budget niet ingezet zal worden, zal de provincie Noord-Brabant om toestemming gevraagd worden om deze budgetten voor andere projectactiviteiten in te zetten. Indien de Provincie hiertoe toestemming geeft, zal uw college of mogelijk de raad moeten besluiten voor welke projectactiviteit(en) de eventueel 'resterende' middelen worden ingezet.

### **5. Communicatie en participatie / inspraak**

De uitkomsten van het onderzoeksrapport zijn besproken met het bestuur van de stichting SCAR. Ook in het vervolgtraject zal in gezamenlijkheid worden opgetrokken.

### **6. Vervolgtraject besluitvorming**

Indien er concreet zicht is op voldoende financiering zal er gestart worden met de uitwerking van een concreet bouwplan en de daaraan verbonden procedures. Indien er niet voldoende financiering voorhanden is om te komen tot realisatie van een 'pleinzaal', zal uw raad geïnformeerd worden over de ontstane situatie.

### **7. Fatale beslisdatum**

N.v.t.

### **8. Voorstel**

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel'.
2. Dat het college uitvoering heeft gegeven aan de motie 'Accommodatieonderzoek Leybron' (raad d.d. 18 oktober 2011).
3. Stemt in met de door het college voorgestelde vervolgstappen.

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester  
de heer J.M. Tromp, secretaris

**Agendapunt: 7**

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07-05-2012;

gelezen het advies van de commissie Welzijn d.d. 29-05-2012;

gelet op de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport 'Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel'.
2. Dat het college uitvoering heeft gegeven aan de motie 'Accommodatieonderzoek Leybron' (raad d.d. 18 oktober 2011).
3. Stemt in met de door het college voorgestelde vervolgstappen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 19-06-2012.

, de voorzitter

, de griffier