Quick scan haalbaarheidsonderzoek cultuurcluster centrum Cuijk

Nieuwbouwvariant Grotestraat

Gemeente Cuijk

15 september 2009
Definitief
9V4503

A COMPANY OF

ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
HUISVESTINGSADVIES

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
010-4433688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Quick scan haalbaarheidsonderzoek cultuurcluster centrum Cuijk Nieuwbouwvariant Grotestraat
Verkorte documenttitel	
Status	Definitief
Datum	15 september 2009
Projectnaam	Haalbaarheidsonderzoek cultuurcluster centrum Cuijk
Projectnummer	9V4503
Opdrachtgever	Gemeente Cuijk
Referentie	9V4503/R001a/903125/Rott

Auteur(s)	Ir. Patrick D. Sartorius
Collegiale toets	Ir. Bart Brink
Datum/paraaf	……. …….
Vrijgegeven door	Ir. Patrick D. Sartorius
Datum/paraaf	……. …….

INHOUDSOPGAVE

			Blz.
1	INLEIDING		1
	1.1	Onderzoeksvraag	1
	1.2	Onderzoeksopzet	1
	1.3	Onderzoeksrapportage	2
2	RUIMTELIJK PROGRAMMA		3
	2.1	Programma van Eisen	3
	2.2	Hergebruik Fraterhuis	4
	2.3	Footprint en bouwvolume	4
	2.4	Programma en gebruikers	4
3	VERKEER		6
	3.1	Vrachtverkeer en bevoorrading	6
	3.2	Bereikbaarheid autoverkeer / bezoekers	6
	3.3	Parkeren	6
4	RUIMTELIJKE ORDENING		9
	4.1	Bestemmingsplan en procedures	9
	4.2	Stedenbouwkundige situatie	9
5	FINANCIËLE GEVOLGEN		10
	5.1	Investering	10
	5.1.1	Investeringskosten	10
	5.1.2	Bijkomende kosten – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk	10
	5.1.3	Bijkomende kosten – eigendom gemeente Cuijk	11
	5.2	Opstal exploitatie	11
	5.2.1	Opstal exploitatie – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk	12
	5.2.2	Opstal exploitatie – eigendom gemeente Cuijk	12
	5.3	Operationele exploitatie	13
	5.3.1	Operationele exploitatie – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk	13
	5.3.2	Operationele exploitatie – eigendom gemeente Cuijk	13
6	CONCLUSIES		14
	6.1	Vergelijking	14
	6.2	Constateringen	14
	6.2.1	Kwalitatief	14
	6.2.2	Financieel	15
	6.3	Conclusies	15

BIJLAGEN

1. Opstal- en operationele exploitatie – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk
2. Opstal- en operationele exploitatie – eigendom gemeente Cuijk

1 INLEIDING

Binnen de gemeente Cuijk wordt het terrein van de voormalige Homburgfabriek herontwikkeld. De gemeente Cuijk en partners (ROC de Leijgraaf, OMO/het Merletcollege en de Stichting Schouwburg Cuijk, Meander en Biblio+) werken gezamenlijk aan deze plannen voor de ontwikkeling van de Homburg Campus. Hierbij is onderzocht of de huidige schouwburg naar de Homburg Campus zou kunnen verhuizen en dit is ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het referendum van 4 juni 2009 spreekt de Cuijkse bevolking zich echter uit tegen de verplaatsing van de huidige schouwburg naar de Homburg Campus. Als gevolg hiervan heeft de gemeenteraad met een motie het college het volgende verzoek gedaan: "…*de haalbaarheid te onderzoeken, zowel financieel als voor de ruimtelijke inpassing, van een cultuurcluster in het centrum van Cuijk*".

1.1 Onderzoeksvraag

Dit quick scan haalbaarheidsonderzoek richt zich op de financiële- en ruimtelijke gevolgen van het realiseren van nieuwbouw voor een cultuurcluster (*Schouwburg, Meander en Bibliotheek*) in het centrum van Cuijk op de huidige locatie van de schouwburg aan de Grotestraat. [1] In deze variant zal het huidige schouwburg complex met uitzondering van het Fraterhuis worden gesloopt om vervolgens plaats te maken voor nieuwbouw waarbij tevens het Fraterhuis volledig wordt gerenoveerd.

1.2 Onderzoeksopzet

Onderzoekers zijn gevraagd het haalbaarheidsonderzoek in een korte tijd en in de vorm van een quick scan onderzoek uit te voeren. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Haalbaarheidsonderzoek Homburg Campus Cuijk d.d. 28 november 2008;
- Huisvestingsonderzoek Schouwburg Cuijk d.d. 13 mei 2008;
- Slim parkeren, Parkeernota Cuijk 2007 - 2015;
- Parkeeronderzoek Cuijk 2009, Goudappel Coffeng 24 juli 2009;
- Bestemmingsplan Cuijk 1997, 1e integrale herziening maart 2003;
- Raadsvoorstel Homburg Campus d.d. 29 juni 2009;
- Gemeenteraad motie 5 d.d. 15 juli 2009
- Brief inzake subsidies, H&G Group d.d. 10 september 2009.

In het recente verleden is renovatie en uitbreiding van de huidige locatie onderzocht (*Huisvestingsonderzoek Schouwburg Cuijk d.d. 13 mei 2008*) en vergeleken met nieuwbouw op de Homburg Campus. Daarnaast is de haalbaarheid van de Homburg Campus onderzocht (*Haalbaarheidsonderzoek 26 november 2008*). Teneinde de resultaten van de voorliggende onderzoeksvraag te kunnen vergelijken met de reeds uitgevoerde onderzoeken wordt de structuur van deze onderzoeken aangehouden.

[1] Aan het eind van dit quick scan onderzoek is onderzoekers verzocht om de resultaten ook naast de Status Quo+ variant te plaatsen. Aan dit verzoek is gevolg gegeven doch opgemerkt wordt dat de Status Quo+ variant een ander programma kent dan hetgeen in voorliggend quick scan onderzoek is beschouwd.

In het kader van dit quick scan onderzoek is door de onderzoekers gesproken met:
- De partners van het cultuurcluster;
- Olaf de Croon, Projectmanager/adviseur Gemeente Cuijk;
- Arjen Zijlstra, Verkeerskundige Gemeente Cuijk;
- Janneke Notermans, Stedenbouwkundige Gemeente Cuijk;
- Lout van der Hoeven, Agora Projectmanagement en Advies;
- Loek Buys, Buys Culurele Profielen.

1.3 Onderzoeksrapportage

Deze rapportage van dit quick scan onderzoek is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 het ruimtelijk programma van het cultuurcluster behandeld. In hoofdstuk 3 wordt de verkeerssituatie besproken. De planologische aspecten worden vervolgens in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 worden de financiële aspecten toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een vergelijking gemaakt met het cultuurcluster in de Homburg variant en worden conclusies getrokken.

2 RUIMTELIJK PROGRAMMA

Het ruimtelijk programma voor het cultuurcluster bestaat uit de volgende onderdelen:
- Schouwburg inclusief kassa (750 zitplaatsen);
- Meander;
- Bibliotheek.

Voor de ruimtevraag van de afzonderlijke onderdelen wordt het programma van eisen zoals dat is gehanteerd in het *haalbaarheidsonderzoek voor de Homburg Campus* (26 november 2008) gebruikt en geprojecteerd op de locatie van de Grotestraat.

2.1 Programma van Eisen

De nieuwbouw variant in het centrum aan de Grotestraat zal het volledige programma voor het cultuurcluster op de Homburg Campus moeten omvatten. Om tot dit programma te kunnen komen wordt eerst het programma op de Homburg Campus (uit het haalbaarheidsonderzoek van 26 november 2008) vergelijkbaar gemaakt met de vraag van het cultuurcluster op de centrumlocatie. Het VVV/uitpunt wordt uit het programma gehaald (doch ten behoeve van de schouwburg wordt een kassafunctie van 30 m2 aangehouden) en het aandeel gemeenschappelijk wordt naar rato aangepast (zie tabel 1) [2].

HOMBURG VARIANT (vergelijkbaar programma)	totaal m2 BVO	synergie		totaal + synergie	Opmerkingen
Schouwburg	**4.890**	**4%**	**199**	**4.691**	
Orkestbak / Stoelenberging	302	0%	-	302	
Backstage	360	0%	-	360	
Grote zaal (incl. toneeltoren)	1.388	0%	-	1.388	
Schouwkaffee	750	0%	-	750	
Keuken Schouwkaffee	110	0%	-	110	
Theatercafé	440	0%	-	440	met bibliotheek en meander in cultuurcafé
Kantoren	410	20%	82	328	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Hal / garderobe / Foyer	585	20%	117	468	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Laden / lossen / opslag	350	0%	-	350	
Techniek	195	0%	-	195	
Meander	**1.055**	**17%**	**178**	**878**	
Muzieklokalen	300	25%	75	225	25% ruimtewinst door combinatie met scholen
Balletzaal	115	0%	-	115	
Repetitieruimte	175	0%	-	175	
Ateliers incl. natte ruimte	190	25%	48	143	25% ruimtewinst door combinatie met scholen
Kantoren	275	20%	55	220	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Bibliotheek	**1.550**	**17%**	**260**	**1.290**	
Bibliotheekruimte	800	4%		800	
Studiezaal	250	0%	-	250	
Leescafé	200	100%	200	-	samen met schouwburg en meander één cultuurcafé
Kantoren	300	20%	60	240	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
VVV / Uitpunt	**30**	**0%**	**-**	**30**	
VVV - kassa	30	0%	-	30	alleen kassa t.b.v. schouwburg
Gemeenschappelijk	**753**	**9%**	**67**	**686**	
Verkeersruimte 10%	753	9%	67	686	
TOTAAL	**8.278**	**8,5%**	**703**	**7.574**	

Tabel 1 – vergelijkbaar programma cultuurcluster op Homburg Campus

Doordat het cultuurcluster op de centrumlocatie geen ruimtewinst kan boeken door de directe nabijheid van scholen zal het synergievoordeel afnemen. Het totale programma voor

[2] Opgemerkt wordt dat het programma ongewijzigd is overgenomen uit het haalbaarheidsonderzoek 2008. Met eventueel voortschrijdend inzicht hierin bij de partners van het cultuurcluster is in dit quick scan onderzoek geen rekening gehouden.

nieuwbouw op de centrumlocatie zal daardoor met 122 m2 BVO toenemen en komt daarmee uit op een totaal van 7.696 m2 BVO (zie tabel 2).

NIEUWBOUW VARIANT GROTESTRAAT	totaal m2 BVO	synergie		totaal + synergie	Opmerkingen
Schouwburg	**4.890**	**4%**	**199**	**4.691**	
Orkestbak / Stoelenberging	302	0%	-	302	
Backstage	360	0%	-	360	
Grote zaal (incl. toneeltoren)	1.388	0%	-	1.388	
Schouwkaffee	750	0%	-	750	
Keuken Schouwkaffee	110	0%	-	110	
Theatercafé	440	0%	-	440	met bibliotheek en meander in cultuurcafé
Kantoren	410	20%	82	328	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Hal / garderobe / Foyer	585	20%	117	468	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Laden / lossen / opslag	350	0%	-	350	
Techniek	195	0%	-	195	
Meander	**1.055**	**5%**	**55**	**1.000**	
Muzieklokalen	300	0%	-	300	
Balletzaal	115	0%	-	115	
Repetitieruimte	175	0%	-	175	
Ateliers incl. natte ruimte	190	0%	-	190	
Kantoren	275	20%	55	220	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
Bibliotheek	**1.550**	**17%**	**260**	**1.290**	
Bibliotheekruimte	800	0%	-	800	
Studiezaal	250	0%	-	250	
Leescafé	200	100%	200	-	samen met schouwburg en meander één cultuurcafé
Kantoren	300	20%	60	240	20% ruimtewinst t.g.v. clustering
VVV / Uitpunt	**30**	**0%**	**-**	**30**	
VVV - kassa	30	0%	-	30	alleen kassa t.b.v. schouwburg
Gemeenschappelijk	**753**	**9%**	**68**	**685**	
Verkeersruimte 10%	753	9%	68	685	
TOTAAL	**8.278**	**7,0%**	**582**	**7.696**	

Tabel 2 – programma van eisen cultuurcluster nieuwbouwvariant Grotestraat

2.2 Hergebruik Fraterhuis

Het Fraterhuis zal in de nieuwbouwvariant op de centrumlocatie worden opgenomen en geheel worden gerenoveerd [3]. Het Fraterhuis bevat circa 1.125 m2 BVO. Uit exploitatieoverwegingen wordt door de schouwburg geopteerd voor een 100% gebruik van het Fraterhuis. In dit onderzoek is dit uitgangspunt gehanteerd bij de investeringsberekening.

2.3 Footprint en bouwvolume

Voor de nieuwbouwvariant kan dezelfde footprint als voor de Status Quo+ variant worden aangehouden: 3.350 m2. Hierbij ontstaat er echter wel een groter bouwvolume dan dat van de Status Quo+ variant. Uitgaande van dezelfde footprint en dezelfde bouwhoogten is het bouwvolume van de nieuwbouwvariant Grotestraat op de 2e circa 760 m2 BVO groter dan dat van de Status Quo+ variant.

2.4 Programma en gebruikers

Om inzicht te krijgen in het huidig en toekomstig gebruik is in tabel 3 een overzicht gemaakt van de huidige en de beoogde gebruikers. Volledigheidshalve is hierbij ook de Status Quo+ variant in het overzicht opgenomen.

[3] Voor dit quick scan onderzoek is aangenomen dat het Fraterhuis net als bij de Status Quo+ variant onderdeel uitmaakt van de nieuwbouw voor het cultuurcluster. Het is echter denkbaar dat volledige nieuwbouw voor het cultuurcluster wordt gerealiseerd waarbij het Fraterhuis wordt afgestoten dan wel een andere bestemming krijgt.

Gebruiker	huidige situatie	Status Quo+ variant	Nieuwbouw variant Grotestraat	Homburg Variant
Schouwburg	X	X	X	X
Meander	X	X	X	X
Harmonie (repetitiezaal)	X	X		
Museum - expositieruimte	X	X		
Foto Archiefdienst		X		
Werkgroep Archeologie	X	X		
VVV	X	X		X
Jongerencentrum		X		
Bibliotheek			X	X

Tabel 3 – Gebruikers [4]

Het programma van de Status Quo+ variant kent weliswaar geen bibliotheekfunctie doch is verhoudingsgewijs qua ruimtevraag vergelijkbaar met de nieuwbouwvariant Grotestraat en de Homburg variant. [5]

[4] In de Homburg variant is voorts nog ruimte voor diverse functies zoals in het door SVP bedachte plan voor de achterblijvende locatie aan de Grotestraat.

[5] Het totale programma voor de Status Quo+ variant beslaat 6.934 m2 BVO. Dit is als volgt verdeeld: schouwburg 5.073 m2 BVO, Meander 942 m2 BVO en Foto Archiefdienst, Werkgroep Archeologie en VVV tezamen 919 m2 BVO. Voor nadere specificatie van dit programma wordt verwezen naar het Huisvestingsonderzoek schouwburg Cuijk d.d. 13 mei 2008.

3 VERKEER

De verkeerssituatie van de nieuwbouwvariant Grotestraat is zeer vergelijkbaar met die van de Status Quo+ variant uit het *huisvestingsonderzoek 2008*. In dit hoofdstuk worden vrachtverkeer en bevoorrading, bereikbaarheid en parkeren voor de variant nieuwbouw centrum nader beschouwd.

3.1 Vrachtverkeer en bevoorrading

Op hoofdlijn wordt de conclusie uit het *huisvestingsonderzoek 2008* onderschreven:
- Sloop Triangel is noodzakelijk voor aanrij route bevoorrading en parkeren;
- Onoverzichtelijk kruispunt Kaneelstraat – Fraterstraat;
- Klein vrachtverkeer: geen problemen

Wel wordt een mogelijkheid gezien om het groot vrachtverkeer (vrachtwagens met een trailer van 18 meter) ten behoeve van grotere theaterproducties makkelijker te kunnen verwerken:
- Aanrijroute: Grotestraat – Markt – Kaneelstraat;
- Laden-lossen: op Kaneelstraat achteruit via locatie Triangel naar laad/losperron;
- Afrijroute: Kaneelstraat – Louis Jansenplein – Stationstraat;

Om deze mogelijkheid te kunnen realiseren zal er een minimale aanpassing aan de bocht Kaneelstraat – Louis Jansenplein moeten worden gerealiseerd.

3.2 Bereikbaarheid autoverkeer / bezoekers

Voor de nieuwbouwvariant Grotestraat zal de verkeersintensiteit licht toenemen ten opzichte van de Status Quo+ variant als gevolg van toename in capaciteit van de schouwburg. De nieuwbouwvariant Grotestraat zal nauwelijks gevolgen hebben voor de bereikbaarheid. De conclusie uit het *huisvestingsonderzoek 2008* wordt hiermee ook onderschreven.

3.3 Parkeren

Door toename in capaciteit van de schouwburg heeft de nieuwbouwvariant Grotestraat wel een grotere impact op de parkeervraag dan de Status Quo+ variant.

Functie	Basis	Parkeernorm	Nieuw	Status Quo+	Bestaande situatie
Schouwburgzaal	750 zitplaatsen	0,15 pp per zitplaats	113	98	80
Schouwkaffee + keuken	860 m2	2,00 pp per 100 m2	18	17	14
Theatercafé	440 m2	2,00 pp per 100 m2	9	9	9
Kantoren	788 m2	2,00 pp per 100 m2	16	8	2
Meander	780 m2	2,30 pp per 100 m2	18	18	7
Overig cultuur / VVV			*n.v.t.*	13	8
Bibliotheek	1.050 m2	0,70 pp per 100 m2	8	*n.v.t.*	*n.v.t.*
Totaal			**182**	**163**	**120**

Tabel 4 – parkeervraag absoluut

Getalsmatig neemt de parkeervraag toe met 62 plaatsen (zie tabel 4) ten opzichte van de bestaande situatie en 19 ten opzichte van de Status Quo+ variant. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met gecombineerd gebruik. Dubbelgebruik is mogelijk omdat verschillende functies niet op dezelfde tijdstippen een maximale parkeervraag hebben. Doordat de

schouwburgzaal het grootste aandeel in de parkeervraag heeft is de avondperiode maatgevend.

Functie	Bestaande situatie	Status Quo+	Nieuw	Aanwezigheidspercentage
Schouwburgzaal	80	98	113	100%
Schouwkaffee + keuken	14	17	18	100%
Theatercafé	9	9	9	100%
Kantoren	0	0	0	0%
Meander	7	18	18	100%
Overig cultuur / VVV	7	12	*n.v.t.*	100%
Bibliotheek	*n.v.t.*	*n.v.t.*	4	40%
Totaal	**117**	**154**	**162**	

Tabel 5 – parkeervraag maatgevende periode

De toename van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie op basis van de maatgevende periode bedraagt 45, zie tabel 5 (er is slechts een toename van 8 parkeerplaatsen ten opzichte van de Status Quo+ variant). Hierbij wordt echter verondersteld dat bezoekers van het schouwkaffee en het theatercafé niet dezelfde bezoekers zijn als die van de schouwburgzaal. Wordt er echter vanuit gegaan dat de bezoekers van het schouwkaffee en het theatercafé dezelfde bezoekers zijn als de schouwburgbezoekers dan zou het totaal aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie op 135 uitkomen, hetgeen een toename van 18 zou betekenen.

Deze vraag (tussen de 18 en 45) komt boven op de al bestaande vraag van 189 (parkeeronderzoek Goudappel Coffeng 2009). Uitgaande van een bezettingsgraad van 96,4% in de maatgevende periode betekent dit dat er tenminste 96,4% * 18 = 18 tot 96,4% * 45 = 44 extra parkeerplaatsen nodig zijn bovenop de huidige capaciteit. Met de extra parkeervraag erbij zal de totale vraag naar parkeerplaatsen tussen 214 en 240 uitkomen.

Volgens de Parkeernota Cuijk 2007 – 2015 zouden deze extra parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit is slechts mogelijk op de locatie van de Triangel.

Grotere pieken zouden echter kunnen worden opgevangen door het parkeren voor het schouwburgcomplex ook in sectoren 1 en 3 te laten plaatsvinden. Uit recent onderzoek (Goudappel Coffeng 2009) blijkt dat de bezettingsgraden in de maatgevende periode in sector 1 36% is en in sector 3 25%. Eén en ander betekent wel dat er met een grotere loopafstand (meer dan 100 meter) rekening moet worden gehouden. Gezien de grotere loopafstand (in alle gevallen beduidend meer dan 100 meter) is het reëel te veronderstellen dat deze oplossing slechts in theorie zou kunnen werken doch dat dit de praktijk niet zal werken [6].

De conclusie voor wat betreft de verkeers- en parkeersituatie in de nieuwbouwvariant Grotestraat is hiermee dezelfde als die in het *huisvestingsonderzoek 2008*.

[6] Opgemerkt wordt dat voor grote evenementen de capaciteit van het parkeerterrein aan de Loswal tijdelijk kan worden aangepast zodanig dat deze een grotere capaciteit aan kan. Dit zou mogelijk ook kunnen worden aangewend om (een deel van) de aanvullende parkeervraag van het cultuurcluster op te kunnen vangen.

Een mogelijkheid om de parkeerproblematiek op te lossen is het voorzien in een parkeergarage onder het schouwburgcomplex (één laag ondergronds met circa 160 parkeerplaatsen). De investeringskosten voor een parkeergarage van deze omvang worden geraamd op circa € 5,6 miljoen [7]. Vanwege de zeer grote impact op investeringskosten en exploitatie is deze mogelijkheid niet verder onderzocht.

[7] De totale investeringskosten all in (bouwkosten en bijkomende kosten) voor een ondergrondse parkeergarage liggen in de orde grootte van € 35.000,= per parkeerplaats exclusief BTW. Voor een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen moet rekening worden gehouden met een investering van circa € 5,6 miljoen.

4 RUIMTELIJKE ORDENING

In dit hoofdstuk worden op hoofdlijn de planologische aspecten van de nieuwbouwvariant Grotestraat behandeld. Eerst komt het bestemmingsplan aan bod waarna kort stedenbouwkundige randvoorwaarden worden toegelicht.

4.1 Bestemmingsplan en procedures

Het Fraterhuis behoudt de status als beschermd monument (als bedoeld in de monumentenwet 1988) en zal in de nieuwbouwvariant Grotestraat worden opgenomen en gerenoveerd. Er vindt geen noemenswaardige functiewijziging plaats ten opzicht van het huidige gebruik.

De bestemming van het huidige schouwburgcomplex aan de Grotestraat is maatschappelijke doeleinden. In de plannen voor de nieuwbouwvariant komen nagenoeg dezelfde (maatschappelijke) functies terug en er zal daardoor geen bestemmingswijziging nodig zijn voor wat betreft functie.

Wel zal er een wijziging / aanpassing moeten plaatsvinden inzake bouwhoogten en bouwvolume. De hoogten behorende bij het nieuwbouwvolume overschrijden de in het bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogten.

De Triangellocatie zal na sloop van de Triangel als parkeerterrein worden gebruikt. De huidige bestemming is er een voor maatschappelijke doeleinden. Hiertoe zal er daarom een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden.

Voor wat betreft een bestemmingswijziging van de Triangellocatie en een eventuele aanpassing in het bestemmingsplan betreffende bouwhoogten wordt verwacht dat deze eenzelfde doorlooptijd zullen kennen als die in de Homburg Campus. Wel wordt opgemerkt dat vertraging kan optreden indien bezwaarprocedures worden gestart.

4.2 Stedenbouwkundige situatie

Opgemerkt wordt dat het realiseren van een zichtbaar parkeerterrein op de plaats van de Triangel stedenbouwkundig gezien, gelet op de functie van de Kaneelstraat als aanloopstraat naar het centrum, als niet wenselijk wordt gezien. Bij eventuele nadere uitwerking van planvorming voor de nieuwbouwvariant Grotestraat zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

5 FINANCIËLE GEVOLGEN

De financiële gevolgen van de nieuwbouwvariant Grotestraat zijn, vanwege vergelijkbaarheid, voor dezelfde periode als in de onderzoeken uit 2008 inzichtelijk gemaakt. Het prijspeil van dit onderzoek is daarmee ook hetzelfde als in de onderzoeken uit 2008. Voorts zijn alle in dit onderzoek genoemde bedragen, conform de onderzoeken uit 2008, exclusief BTW.

Teneinde de nieuwbouwvariant Grotestraat met alle varianten in de onderzoeken uit 2008 te kunnen vergelijken zijn zowel de situatie waarin de Stichting Schouwburg Cuijk de opstal (waarbij de Meander en de bibliotheek bij de schouwburg huren) in eigendom heeft als de situatie waarin de gemeente de opstal (waarbij het volledige cultuurcluster bij de gemeente huurt) in eigendom heeft in beeld gebracht.

5.1 Investering

De totale kosten voor de nieuwbouwvariant Grotestraat zijn opgebouwd uit twee onderdelen: de investeringskosten voor de nieuwbouw en renovatie en de bijkomende kosten.

5.1.1 Investeringskosten

De normbedragen zoals die zijn gehanteerd in het haalbaarheidsonderzoek Homburg Campus 2008 zijn aangehouden als investering per m2 BVO voor het aandeel nieuwbouw. Deze investeringsbedragen zijn gecontroleerd en worden als een reële aanname verondersteld. Voor de investeringsbedragen voor het aandeel renovatie wordt gerekend met 70% (*100% minus constructie, gevel en dak*) van het betreffende investeringsbedrag voor nieuwbouw. De totale investering (zie tabel 6) in de variant nieuwbouw centrum (inclusief sloopkosten) bedraagt circa **€ 27,2 miljoen**.

INVESTERINGSKOSTEN	**m2 BVO**	**Investering per m2 BVO**	**Totaal investering**
Deel nieuwbouw schouwburg + kassa	3.696	4.350	16.078.049
Deel nieuwbouw Meander	1.000	2.800	2.800.000
Deel nieuwbouw Bibliotheek	1.290	2.000	2.580.000
Deel nieuwbouw Gemeenschappelijk	585	3.700	2.163.286
Renovatie aandeel schouwburg in Fraterhuis	1.025	3.045	3.120.811
Renovatie aandeel schouwburg gemeensch. in Fraterhuis	100	2.590	259.267
Sloopkosten schouwburg excl. Fraterhuis			200.000
Totaal investering	**7.696**		**27.201.413**

Tabel 6 – investeringskosten nieuwbouwvariant Grotestraat

De investeringskosten zijn voor zowel de situatie waarbij de Stichting Schouwburg Cuijk de opstal in eigendom heeft als de situatie waarbij de gemeente Cuijk de opstal in eigendom heeft gelijk.

5.1.2 Bijkomende kosten – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk

De bijkomende kosten beslaan aankoop grond van de Triangellocatie, sloopkosten van de Triangel, kosten nieuwe infrastructuur op de Triangellocatie, frictiekosten (doorlopende personeelkosten) en aanloopverliezen als gevolg van de effecten van sluiting. Hiervoor zijn de

geraamde bedragen uit het *huisvestingsonderzoek 2008* aangehouden en naar rato verdisconteerd [8] (zie tabel 7). Het totaal aan bijkomende kosten bedraagt circa **€ 2,7 miljoen**.

BIJKOMENDE KOSTEN (eigdenom Stichting Schouwburg Cuijk)	
Grondkosten Triangellocatie	325.000
Sloopkosten Triangel	50.000
Kosten infrastructuur	200.000
Frictiekosten	1.575.000
Aanloopverlies (effecten sluiting)	500.000
Totaal bijkomende kosten	**2.650.000**

Tabel 7 – bijkomende kosten nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom Stichting Schouwburg Cuijk)

De totale investeringskosten voor de nieuwbouwvariant Grotestraat bedragen € 27,2 miljoen + € 2,7 miljoen = circa **€ 29,9 miljoen**.

5.1.3 Bijkomende kosten – eigendom gemeente Cuijk

In deze situatie wordt de gemeente Cuijk eigenaar van de opstal en zal derhalve de grond en het Fraterhuis moeten verwerven. Aangenomen wordt dat grond en Fraterhuis een waarde van € 2,0 miljoen (zie *haalbaarheidsonderzoek 2008*) vertegenwoordigen. Dit in een aanvulling op de in 5.1.2 genoemde bijkomende kosten. Het totaal aan bijkomende kosten (zie tabel 8) bedraagt in dit geval circa **€ 4,7 miljoen**.

BIJKOMENDE KOSTEN (eigendom gemeente Cuijk)	
Grondkosten locatie Grotestraat	1.000.000
Aankoop Fraterhuis	1.000.000
Grondkosten Triangellocatie	325.000
Sloopkosten Triangel	50.000
Kosten infrastructuur	200.000
Frictiekosten	1.575.000
Aanloopverlies (effecten sluiting)	500.000
Totaal bijkomende kosten	**4.650.000**

Tabel 8 – bijkomende kosten nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom gemeente Cuijk)

De totale investeringskosten voor de nieuwbouwvariant Grotestraat bedragen € 27,2 miljoen + € 2,7 miljoen = circa **€ 31,9 miljoen**.

5.2 Opstal exploitatie

De verwachte levensduur van de nieuwbouwvariant Grotestraat is 40 jaar, doch om de vergelijking te kunnen maken met het *haalbaarheidsonderzoek 2008* wordt een periode van 20 beschouwd waarbij een restwaarde wordt toegerekend aan de opstal (50% van de investering,

[8] Voor de realisatie van de nieuwbouw (inclusief sloop) in het centrum wordt een doorlooptijd van 27 maanden aangehouden. Dat is tevens de periode waarover doorlopende personeelskosten moeten worden berekend. Eventuele personeelkosten voor de Meander en de Bibliotheek zijn niet opgenomen.
Opgemerkt wordt voorts dat aanname van de personeelskosten, afhankelijk van de keuze van de partners in het cultuurcluster, lager zou kunnen uitvallen.

0% installaties en 100% van de grond). Voorts wordt gerekend met dezelfde kosten voor gebouwonderhoud (€ 10,= per m2 BVO per jaar) en eigenaarlasten (€ 5,= per m2 BVO per jaar).

Bij de exploitatieberekeningen is met hetzelfde rente- en indexpercentage (respectievelijk 6% en 3%) gerekend als bij het *haalbaarheidsonderzoek 2008*.

5.2.1 Opstal exploitatie – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk

Eindwaarde
Het saldo op eindwaarde van de cashflow opstalexploitatie over de periode tot 2032 bedraagt circa - € 91,5 miljoen. De Netto Contante Waarde hiervan bedraagt circa - € 22,6 miljoen.

Dekking
In de nieuwbouwvariant Grotestraat waarbij de Stichting Schouwburg Cuijk eigenaar van de opstal blijft worden de kapitaallasten door de gemeente gedragen. Er is derhalve geen dekking uit huurinkomsten.

Separaat onderzoek door H&G Group geeft aan dat op dit moment voor de nieuwbouwvariant Grotestraat op een maximale subsidie van € 250.000,= mag worden gerekend. In een latere fase zouden andere subsidies nog aan de orde kunnen zijn, afhankelijk van de feitelijke samenwerking tussen de partners van het cultuurcluster.
Het college van Cuijk is samen met de schouwburg van mening dat dient te worden gestreefd naar een subsidiebijdrage van € 1,0 miljoen. Dit is als zodanig verwerkt in de berekeningen.

Door de Stichting Biblio+ wordt het pand aan de Kaneelstraat ingebracht. Aangenomen wordt dat dit pand een waarde vertegenwoordigd van € 775.000,= (zie *haalbaarheidsonderzoek 2008*).

De totale dekking bedraagt circa € 1,8 miljoen.

5.2.2 Opstal exploitatie – eigendom gemeente Cuijk

Eindwaarde
Het saldo op eindwaarde van de cashflow opstalexploitatie over de periode tot 2032 bedraagt circa - € 61,7 miljoen. De Netto Contante Waarde hiervan bedraagt circa - € 15,2 miljoen.

Dekking
In de nieuwbouwvariant Grotestraat waarbij de gemeente de opstal in eigendom heeft treedt het cultuurcluster als huurder op. In tabel 9 is inzichtelijk gemaakt wat de jaarlijkse huuropbrengst is die het cultuurcluster de gemeente jaarlijks kan opleveren. Deze huuropbrengst kan worden gezien als dekking van de investeringskosten. Dit levert gekapitaliseerd een dekking van circa € 8,9 miljoen op.

	totaal	schouwburg	meander	bibliotheek
m2 BVO incl toerekening algemeen	7.696	5.182	1.098	1.416
huurkosten kapitaaldeel	530.000	337.000	86.000	107.000
huurkosten onderhoud en heffingen	77.000	52.000	11.000	14.000
huuropbrengst per onderdeel	**607.000**	**389.000**	**97.000**	**121.000**

Tabel 9 – huuropbrengst per onderdeel

De totale dekking beslaat dan de huuropbrengst, een subsidiebijdrage van € 1,0 miljoen (zie 5.2.1) en de inbreng van het pand aan de Kaneelstraat door de Stichting Biblio+ voor € 775.000,= (zie 5.2.1).

De totale dekking bedraagt in dit geval dan circa € 10,7 miljoen.

5.3 Operationele exploitatie

Om ook de operationele exploitatie van de nieuwbouwvariant Grotestraat met alle varianten in de onderzoeken uit 2008 te kunnen vergelijken zijn voor zowel de situatie waarin de Stichting Schouwburg Cuijk eigenaar is van de opstal als voor de situatie waarin de gemeente eigenaar is van de opstal de baten en lasten in beeld gebracht. Hierbij is met dezelfde posten gerekend als in het *huisvestingsonderzoek 2008*.

5.3.1 Operationele exploitatie – eigendom Stichting Schouwburg Cuijk

De totale baten op jaarbasis voor het cultuurcluster bedragen circa € 2.208.000,=.

De totale lasten op jaarbasis voor het cultuurcluster bedragen circa € 2.770.000,=.

Het saldo van baten en lasten bedraagt - € 562.000,= op jaarbasis.

Het saldo op eindwaarde van de operationele exploitatie cashflow over de periode tot 2032 bedraagt circa - € 33,4 miljoen. De Netto Contante Waarde hiervan bedraagt circa - € 8,2 miljoen.

5.3.2 Operationele exploitatie – eigendom gemeente Cuijk

De totale baten op jaarbasis voor het cultuurcluster bedragen circa € 2.093.000,=.

De totale lasten op jaarbasis voor het cultuurcluster bedragen circa € 3.197.000,=.

Het saldo van baten en lasten bedraagt - € 1.104.000,= op jaarbasis.

Als gevolg van het verwerven van de grond en het Fraterhuis door de gemeente Cuijk ontvangt de Stichting Schouwburg Cuijk eenmalig € 2,0 miljoen. In de berekeningen is er vanuit gegaan dat dit bedrag volledig wordt aangewend ten gunste de operationele exploitatie.

Het saldo op eindwaarde van de operationele exploitatie cashflow over de periode tot 2032 bedraagt circa - € 67,7 miljoen. De Netto Contante Waarde hiervan bedraagt circa - € 16,7 miljoen.

6 CONCLUSIES

In dit hoofdstuk worden allereerst de bevindingen van dit quick scan onderzoek vergeleken met die van het *haalbaarheidsonderzoek Homburg Campus 2008* en de huidige situatie in het centrum. De vergelijking is gerubriceerd conform het *huisvestingsonderzoek 2008*. Vervolgens worden voor de kwalitatieve- en financiële aspecten constateringen opgetekend. Op basis van de vergelijking en de constateringen worden tenslotte conclusies getrokken.

6.1 Vergelijking

In onderstaand overzicht (tabel 10) worden de bevindingen van dit quick scan haalbaarheidsonderzoek naast het *haalbaarheidsonderzoek Homburg Campus 2008* en de huidige situatie gezet. Hierin zijn op verzoek ook de resultaten van het *huisvestingsonderzoek 2008* voor wat betreft de Status Quo+ variant opgenomen.

	Huidige situatie *(huisvestings onderzoek 05 08)*	**Status Quo+ variant** *(huisvestings onderzoek 05 08)*	**Status Quo+ variant** *(subsidie gecorrigeerd)*	**Nieuwbouw variant Grotestraat** *(eigendom SSC)*	**Nieuwbouw variant Grotestraat** *(eigendom gemeente)*	**Homburg variant** *(haalbaarheids onderzoek 11 08)*
Kwalitatieve aspecten						
Aantal zitplaatsen	536	655	655	750	750	750
Oppervlakte in m2 BVO		6.934	6.934	7.696	7.696	7.574
Functionaliteit	-	+	+	++	++	++
Continuïteit	0	-	-	-	-	+
Bereikbaarheid vrachtverkeer	-	-	-	- / 0	- / 0	++
Bereikbaarheid autoverkeer	0	0	0	0	0	++
Parkeren	0	+	+	+	+	++
Toekomstwaarde - duurzaamheid	- -	+	+	++	++	++
Investering en opstalexploitatie						
Stichtingskosten gebouw		- € 15,7 miljoen	- € 15,7 miljoen	- € 27,2 miljoen	- € 27,2 miljoen	- € 28,1 miljoen
Investeringskosten	Groot onderhoud	- € 18,2 miljoen	- € 18,2 miljoen	- € 29,9 miljoen	- € 31,9 miljoen	- € 29,1 miljoen
Dekking	€ 0 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 1,0 miljoen	€ 1,8 miljoen	€ 10,7 miljoen	€ 14,3 miljoen
Investeringssaldo		- € 18,2 miljoen	- € 17,2 miljoen	- € 28,1 miljoen	- € 21,2 miljoen	- € 14,8 miljoen
Saldo eindwaarde cashflow		- € 67,9 miljoen	- € 64,2 miljoen	- € 91,5 miljoen	- € 61,7 miljoen	- € 38,4 miljoen
Netto Contante Waarde saldo		- € 16,8 miljoen	- € 15,9 miljoen	- € 22,6 miljoen	- € 15,2 miljoen	- € 9,5 miljoen
Operationele exploitatie						
Resultaat bedrijfsvoering	-€ 450.000	-€ 604.000	-€ 604.000	-€ 562.000	-€ 1.104.000	-€ 998.000
Saldo eindwaarde cashflow	- € 27,1 miljoen	- € 35,4 miljoen	- € 35,4 miljoen	- € 33,4 miljoen	- € 67,7 miljoen	- € 62,2 miljoen
Netto Contante Waarde saldo	- € 6,7 miljoen	- € 8,7 miljoen	- € 8,7 miljoen	- € 8,2 miljoen	- € 16,7 miljoen	- € 16,3 miljoen
Totale exploitatie						
Saldo eindwaarde cashflow		- € 103,3 miljoen	- € 99,6 miljoen	- € 124,9 miljoen	- € 129,4 miljoen	- € 100,6 miljoen
Netto Contante Waarde saldo		- € 25,5 miljoen	- € 24,6 miljoen	- € 30,8 miljoen	- € 32,0 miljoen	- € 25,8 miljoen

Tabel 10 – vergelijking varianten [9]

6.2 Constateringen

6.2.1 Kwalitatief

Dit quick scan haalbaarheidsonderzoek doet voor wat betreft de kwalitatieve aspecten de volgende constateringen:

- De nieuwbouwvariant Grotestraat heeft dezelfde functionaliteit als de Homburg variant;

[9] In tabel 9 zijn in de tweede en derde kolom de resultaten uit het Huisvestingsonderzoek schouwburg Cuijk d.d. 13 mei 2008 integraal overgenomen. In de vierde kolom zijn voor de Status Quo+ variant de gegevens gecorrigeerd met de aanvullende subsidiedekking van € 1,0 miljoen (zie 5.2.1).

- Bij de nieuwbouwvariant Grotestraat zullen de schouwburg en de Meander gedurende een periode van tenminste 2 jaar hun deuren moeten sluiten (naar verwachting nog langer dan bij de Status Quo+ variant);
- De bereikbaarheid van de nieuwbouwvariant Grotestraat voor leveranciers en bezoekers is vergelijkbaar met de Status Quo+ variant;
- De parkeersituatie van de nieuwbouwvariant Grotestraat is vergelijkbaar met de Status Quo+ variant;
- De toekomstwaarde en duurzaamheid van de nieuwbouwvariant Grotestraat zijn vergelijkbaar met de Homburg variant.

6.2.2 Financieel

Dit quick scan haalbaarheidsonderzoek doet voor wat betreft de financiële aspecten de volgende constateringen:
- De nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom gemeente Cuijk) heeft de hoogste investeringskosten van alle varianten € 31,9 miljoen;
- De Homburg variant heeft het laagste investeringssaldo van alle varianten: € 14,8 miljoen. Dit als gevolg van de extra dekking door subsidies.
- De totale opstalexploitatie van de Homburg variant heeft het laagste tekort in Netto Contante Waarde van alle varianten: - € 9,5 miljoen;
- Het resultaat van de bedrijfsvoering van de operationele exploitatie bij de nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom Stichting Schouwburg Cuijk) heeft het laagste tekort op jaarbasis van alle varianten: - € 562.000,=;
- De totale operationele exploitatie van de nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom Stichting Schouwburg Cuijk) laat het laagste tekort in Netto Contante Waarde zien: - € 8,2 miljoen;
- Op basis van de totale exploitatie blijft de Homburg variant met een Netto Contante Waarde van - € 25,8 miljoen de goedkoopste optie.

6.3 Conclusies

Op basis van dit quick scan haalbaarheidsonderzoek worden voor wat betreft de kwalitatieve aspecten de volgende conclusies getrokken:
- Het ruimtelijk programma voor het cultuurcluster kan op de locatie Grotestraat worden gerealiseerd;
- Met de nieuwbouwvariant Grotestraat kunnen dezelfde functionaliteit, toekomstwaarde en duurzaamheid worden bereikt als de Homburg variant;
- Vanwege de langere realisatieperiode zullen in de nieuwbouwvariant Grotestraat de schouwburg en de Meander een langere sluitingsperiode kennen met grotere consequenties voor de continuïteit;
- De verkeerssituatie in de nieuwbouwvariant Grotestraat is vergelijkbaar met de Status Quo+ variant en laat ten opzichte van de Homburg variant geen substantiële verbetering zien.

Op basis van dit quick scan haalbaarheidsonderzoek worden voor wat betreft de financiële aspecten de volgende conclusies getrokken.
- De opstalexploitatie van de Homburg variant is lager dan die van de nieuwbouwvariant Grotestraat doch de operationele exploitatie van de nieuwbouwvariant Grotestraat (eigendom Stichting Schouwburg Cuijk) is lager dan die van de Homburg variant.
- Uiteindelijk heeft de Homburg variant gekapitaliseerd € 5,0 miljoen minder tekort dan de nieuwbouwvariant Grotestraat.

Vorenstaande in overweging nemende kan worden gesteld dat:

- Het mogelijk is om het gevraagde programma voor het cultuurcluster ruimtelijk op de locatie Grotestraat te realiseren;
- De Homburg variant kwalitatief overall beter scoort dan de nieuwbouwvariant Grotestraat;
- De Homburg variant financieel overall beter scoort dan de nieuwbouwvariant Grotestraat.