



1 DECEMBER 2024

VERKENNEND
HAALBAARHEIDSONDERZOEK
MFA ELSHOUT
VERBINDING IN EEN NIEUW JASJE

Inleiding

Voor u ligt de rapportage verkennend haalbaarheidsonderzoek MFA Elshout. Het college heeft de vraag gesteld of er behoefte is aan een multifunctionele accommodatie in Elshout. Er is al een gemeenschapshuis, 't Rad, maar dit gebouw is sterk verouderd en gedateerd.

Door middel van een deskresearch en interviews met stakeholders is er onderzoek verricht naar de wenselijkheid, behoefte en haalbaarheid van een MFA in Elshout. Verenigingen, Kansrijk Elshout, Seniorensociëteit d'n Elshof, de basisschool en andere betrokkenen hebben hun zegje gedaan waarom een MFA voor Elshout wenselijk is en waaruit deze behoefte bestaat.

Het resultaat is een overzicht van behoeften maar ook van kansen, koppelkansen en meerwaarde creëren voor de kern Elshout. Aan het einde van dit verkennend haalbaarheidsonderzoek wordt een voorstel gedaan voor een stappenplan om het gewenste scenario verder uit te werken.

Onderzoeksvraag

Het verkennend haalbaarheidsonderzoek bestaat uit deskresearch en interviews met stakeholders en belanghebbenden en dient inzicht te bieden in de mogelijkheden en wenselijkheid om te komen tot een multifunctionele accommodatie in Elshout.

Historie en demografische kenmerken van de kern Elshout

Historie

Elshout is in het land met name bekend om zijn Mariaverering. Tot 1935 vormde het dorp samen met Oudheusden en Hulten een zelfstandige gemeente. Daarna is Elshout deel gaan uitmaken van de voormalige gemeente Drunen. Elshout heeft een overwegend agrarisch karakter met beperkte industrie.

Geografisch grondgebied

Naast de kern Elshout wordt ook het buitengebied Elshout en bedrijventerrein Meeuwaert tot het dorp Elshout gerekend. Het gebied wordt in het zuiden globaal begrensd door de A59 en in het oosten door de N267. In het noorden vormt de Hooibroeksesteeg de grens met het buitengebied van Oudheusden.

Demografische gegevens

Het dorp Elshout heeft in 2023 (CBS) 1855 inwoners. Iets meer, 205 personen, dan in 2016. Het laat een autonome lichte stijging zien. Elshout kent bijna geen bewoners met een migratieachtergrond (niet-westers of westers).

Bevolkings opbouw (CBS)	2023 aantallen	2023 percentage
0 -15 jaar	285	15 %
16 - 25 jaar	250	13 %
26 - 45 jaar	425	23 %
46 – 65 jaar	545	29 %
> 65 jaar	350	19 %
Totaal	1855	

Woningbouw in Elshout

Huidige woningsegmenten

In Elshout staan ongeveer 700 woningen waarvan een relatief groot deel (37%) er in 1960 al stond. Het aandeel sociale huurwoningen is 9%, dit is veel lager dan gemiddeld. De gemiddelde WOZ waarde bedraagt in 2023 € 472.000

Type woning	Basisjaar 2020
Vrijstaand	45%
2-onder-1 kap	18%
Rijtjeswoning	17%
Etagewoning	0%
Overig **	20%

**De categorie Overig bestaat uit bedrijfswoningen, landbouwbedrijven met woning en bejaardenwoningen.

Nieuwe woningbouw in kern Elshout of directe omgeving

In Elshout is de verwachting dat we de komende jaren zo'n 300 tot 350 woningen gaan bouwen op verschillende locaties. Dat betekent een forse groei van het huidige woningbestand en het inwoneraantal.

Als uitgangspunt gelden de kaders van de regiodeal; 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Het is wel goed om bij de ontwikkeling van de MFA rekening te houden met deze woningbouw ontwikkeling. De verwachting is ook dat de nieuwe inwoners qua school en vrije tijd georiënteerd zullen zijn op Elshout. Daarnaast zullen jonge Elshouters die het ouderlijk huis willen verlaten deze wijken ook betrekken in hun zoektocht naar een eigen woning.

Vastgoed - huidige huisvesting

Gemeenschapshuis 't Rad

Het gemeenschapshuis 't Rad heeft een groot aantal gebruikers en is in eigendom van de gemeente. Het blijkt dat de functionaliteit van het gebouw inmiddels minder is. Het gebouw is gedateerd en voldoet qua afmetingen van ruimten niet meer aan deze tijd. Technisch is het gebouw verouderd en het heeft onvoldoende isolerende waarde. De boekwaarde van het gebouw is nihil.

Het beheer is in handen van vrijwilligers via de stichting Elshout Vooruit. Het onderhoud aan het gebouw is middels een huurovereenkomst geregeld met een Meerjaren Onderhouds Plan (mjop) waarover de gemeente de regie voert. Met het opstellen van het mjop 2024-2028 is vanwege het voornemen om een MFA te realiseren in Elshout, de uitvoering van het onderhoudsplan "on-hold" gezet. Klachten- en contractonderhoud worden wel uitgevoerd. Planmatig onderhoud in principe niet.

Het schoolgebouw van stichting Scala

De Th. J. Rijkschool, basisschool onder stichting Scala, is gebouwd in 1972. Het gebouw is qua uitstraling gedateerd. Pluspunt aan het gebouw is dat er veel m2 per leerling beschikbaar is. In het MJOP of IHP staat in 2025 een upgrade van dit schoolgebouw gepland. Het schoolbestuur is voornemens om, indien een te bouwen MFA nog lang op zich laat wachten, danwel ervoor wordt gekozen de onderwijsfunctie buiten de MFA te houden, deze upgrade te laten bestaan uit het nemen van klimaatmaatregelen zodat de binnentemperatuur behaaglijker wordt en de energierekening omlaag kan.

Inmiddels is een onderzoek afgerond naar de basisscholen in Heusden. Welke scholen zijn er en welke behoefte is er in de verschillende kernen afgaande op demografische ontwikkelingen, autonome groei en forse nieuwbouwprojecten. Uit het onderzoek naar de basisscholen in Heusden, nu en in de toekomst, blijkt dat er in de kern Elshout een behoorlijke toename wordt verwacht. Uit onderstaande tabel, basis het concept IHP van 2024, blijkt dat we van de huidige 151 leerlingen naar 278 leerlingen in 2039 gaan.

Dit betekent ruwweg 2 groepsruimten uitbreiding om 180 m² uitbreiding op te vangen (ong. 120 m² bvo per groepsruimte)

Concept IHP 2024	2024	2029	2034	2039
Leerlingen	151	175	235	278
Ruimtebehoefte m ² bvo	960	1.080	1.382	1.598
Normatief ruimtetekort/overmaat	+458	+338	+36	-180

Overige huisvesting voor maatschappelijke functies

D'n Elshof biedt ruimte aan senioren en is in eigendom van Woonveste. Deze accommodatie heeft een aantal ruimten van verschillende grootte op de begane grond. Op de 1^e verdieping zijn twee biljarttafels permanent te gebruiken. Er is aan de Th.J. Rijkenstraat (12) ook nog een voormalige peuterspeelzaal ook in eigendom van Woonveste. Tot voor kort was deze verhuurd aan Amare voor dagbesteding. Vooralsnog is nu sprake van leegstand.

De organisatie staat in principe positief ten opzichte van de bouw van een MFA en een eventuele verhuizing naar de nieuwe accommodatie. Zij geeft wel aan dat de huidige accommodatie zowel overdag als in de avonden goed bezet is en zij nu de voordelen kent van een gebouw dat volledig tot haar beschikking staat.

Stichting d'n Elshof huurt het gebouw van woningcorporatie Woonveste. Het huidige gebouw is wat gedateerd maar fysiek in een goede staat.

Behoeft peilen

Wat leeft er bij de bewoners van Elshout?

Door middel van interviews met vertegenwoordigers van de kern Elshout, de aanwezige verenigingen, ondernemers en dienstverleners is inzicht verkregen in de kenmerken van deze kern en de verwachtingen van de inwoners voor de toekomst.

Sociale cohesie

Inwoners zijn blij en tevreden met de cohesie in het dorp. Bewoners wonen er geruime tijd en men heeft aandacht voor elkaar. Er is een bloeiend verenigingsleven.

De organisatie Kansrijk Elshout fungeert als een soort wijkraad/ buurt-bestuurt en organiseert zowel activiteiten als dat zij probeert om het voorzieningenniveau op peil te houden en inwoners met elkaar te verbinden.

't Rad wordt ook al sinds jaar en dag gerund door vrijwilligers. Kansrijk Elshout ziet het als haar taak om de sociale cohesie in de kern te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Een

multifunctionele accommodatie, waar cultuur, sport en onderwijs samenkomen en alle leeftijden welkom zijn zien zij als uitgelezen mogelijkheid om de sociale structuur in stand te houden.

Stakeholders en de vraag naar een nieuwe multifunctionele accommodatie

Bij de interviews is gevraagd naar de behoefte aan of wens voor een nieuwe MFA.

De inwoners - Kansrijk Elshout

Kansrijk Elshout is de belangenorganisatie voor Elshout. De stichting organiseert activiteiten en begeleidt initiatieven in het dorp. Denk hierbij aan energietransitie en eten-voor-ouderen. Van Elshouters voor Elshouters. Ze denken mee over activiteiten en ontwikkeling van de kern. Ook de multifunctionele accommodatie staat op hun website als mogelijke ontwikkeling voor de toekomst. Het bestuur van Kansrijk Elshout is van mening dat een nieuw gebouw, ter vervanging van 't Rad en eventueel aangevuld met andere functies wenselijk en noodzakelijk is om de sociale interactie in het dorp te behouden en verder te versterken.

Volgens hen is het gebouw 't Rad verouderd en de ruimtelijke indeling van het gebouw niet meer van deze tijd. Daarnaast blijkt het gebouw voor verschillende activiteiten te klein en moet dan alsnog naar een andere kern worden uitgeweken of een tijdelijke accommodatie (tent) worden gecreëerd.

Kansrijk Elshout kan als spreekbuis van de inwoners worden beschouwd. De stichting heeft veel vrijwilligers uit alle lagen van Elshout en vertegenwoordigt daarmee 'de kern'.

De school, Scala

Uit een interview met een vertegenwoordiger van de school is gebleken dat de school de huidige huisvesting eigenlijk prima vindt. Het gebouw is ruim van opzet en centraal gelegen in het dorp. Het oogt wat gedateerd, maar qua ruimtelijke opzet kan men er nog goed mee uit de voeten. Op het IHP staat een upgrade van de school op het programma. Deze middelen worden bij voorkeur besteed aan klimaatmaatregelen om het gebouw minder energiebehoefstig te laten zijn.

Indien een nieuw MFA op korte termijn op de planning staat is de onderwijsorganisatie wel bereid om hiernaar te kijken, mee te denken en te participeren. Gaat dit proces enkele jaren in beslag nemen dan heeft zij de voorkeur tot het upgraden van het huidige gebouw.

Mikz Kinderopvang

De organisatie Mikz kinderopvang heeft kinderopvang locaties in de gemeente Heusden, Loon op Zand, Waalwijk etc. Zij bieden kinderdagopvang, naschoolse opvang (BSO) en peuterspeelzaalwerk. In Elshout is er nog geen kinderopvanglocatie. Er is contact geweest met het Mikz en zij staan in principe positief ten aanzien het toevoegen van nieuwe locaties in de gemeente Heusden. Met hen zal vooralsnog vrijblijvend het gesprek kunnen worden aangegaan of en in hoeverre de kern Elshout voor hen interessant zou kunnen zijn.

Gebruikers van 't Rad

't Rad is een gedateerd gebouw. Een gemeenschapshuis bestemd voor verenigingen die daar ook hun plek vinden. 't Rad biedt ruimte aan muziekverenigingen, de tafeltennisclub, toneelvereniging, postzegelclub, etc. Ook wordt de accommodatie intensief gebruikt als vergaderlocatie. Bijvoorbeeld voor Kansrijk Elshout en de carnavalsvereniging. Het voorziet duidelijk in een behoefte. Het beheer is in handen van vrijwilligers.

De huidige gebruikers van 't Rad constateren dat met name het ontbreken van een grote zaal, een soort evenementenruimte waar cultuur, muziek en beweging een plaats zouden kunnen hebben, ontbreekt. Dit terwijl een grote samenkomst van bewoners de mate van saamhorigheid nog verder

zou kunnen versterken. Bestuur van 't Rad, Stg Elshout Vooruit, heeft inmiddels bij de gemeente aangeklopt vanwege financiële problemen.

Overige verenigingen (die nu geen gebruik maken van 't Rad)

De handbalvereniging heeft op dit moment geen wedstrijdfaciliteit in de kern Elshout. Zij moeten hiervoor uitwijken naar locaties in andere kernen binnen of buiten de gemeente. Dit wordt door de vereniging als zeer onwenselijk ervaren. Voor jeugdleden heeft dit tot gevolg dat ze vaak gebracht en gehaald moeten worden omdat vervoer per fiets te ver is en in de avonduren als sociaal onveilig wordt ervaren.

Inmiddels is er onderzoek gedaan naar binnensportaccommodaties in de gemeente Heusden (juni 2024). Hierbij is gekeken naar welke behoefte er is en welke capaciteit beschikbaar is. De vraag van de handbalvereniging is hierin meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Heusden voldoende zaal capaciteit bestaat. In Elshout staat één gymzaal, deze gymzaal heeft bij 100% klokuren voor maar 23% bezetting door het onderwijs. Deze voorziening heeft meer dan voldoende capaciteit en biedt ruimte als trainingsfaciliteit. De gerenoveerde sportzaal de Kubus in Oudheusden (4 km) of Die Heygrave in Vlijmen (6 km) hebben capaciteitsruimte voor wedstrijden.

Kansrijk Elshout heeft een enquête gehouden onder een groot aantal verenigingen die nu niet huizen in 't Rad maar wel geïnteresseerd zouden zijn in een ruimte in een nieuwe accommodatie. Te denken valt aan kleine clubjes die thans b.v. in een ruimte bij een woonhuis samenkomen dan wel grotere verenigingen die in 't Rad geen geschikte ruimte kunnen krijgen en in een andere kern in Heusden (of daarbuiten) hun hobby uitoefenen.

Een aantal verenigingen heeft positief gereageerd.

Andere nieuwe gebruikers (doelgroep senioren)

Stichting d'n Elshof is de seniorensociëteit van Elshout wat als uitgangspunt het creëren van een "huiskamergevoel" hanteert. De accommodatie heeft een aantal ruimten op de begane grond die vrij indeelbaar zijn. Op de 1^e verdieping zijn twee biljarttafels permanent te gebruiken. Dankzij subsidie van de gemeente alsmede een groot aantal sponsors is de seniorenorganisatie in staat om 'hun eigen broek op te houden'. De prijs voor een kopje koffie kan laag blijven, zodat het ook voor een senior met beperkte financiële middelen toegankelijk is.

De organisatie staat in principe positief ten opzichte van de bouw van een MFA en een eventuele verhuizing naar de nieuwe accommodatie. Zij geeft wel aan dat de huidige accommodatie zowel overdag als in de avonduren goed bezet is en zij nu de voordelen kent van een gebouw dat volledig tot haar beschikking staat. Daarnaast hebben zij hun zorg gedeeld over het mogelijk verdwijnen van het eigen karakter van het seniorenhome als zij deel gaan uitmaken van een MFA waar veel meer gebruikers in zitten. Ook betwijfelen zij of ouderen zitten te wachten op een verhuizing naar een grote zaal met een hoog plafond o.i.d. Het huidige gebouw is wat gedateerd maar fysiek in een goede staat.

Andere nieuwe gebruikers (dienstverlening)

Er kan nog onderzoek plaatsvinden in hoeverre de medische dienstverlening (denk aan huisarts of tandarts) bereid zijn om in het MFA een praktijkruimte te huren, hetzij voor een fulltime praktijk hetzij voor enkele dagen/ dagdelen.

Amare Zorg coaching was eerder gevestigd in voormalige peuterspeelzaal 't Hummelke en huurde deze ruimten bij Woonveste. Inmiddels is Amare Zorg coaching failliet verklaard en is géén partij bij deze ontwikkeling.

Ruimtebehoefte en mogelijkheid dubbelgebruik

Kansrijk Elshout heeft vanuit haar rol als buurtbelangenorganisatie bekende verenigingen en minder bekende clubjes benaderd om te informeren of zij interesse zouden hebben om in de nieuwe MFA een plek te krijgen. Daarbij is ook gevraagd aan welke m2 zij behoefte hebben, of de ruimte aan speciale eisen moet voldoen (muziek/ geluidsisolatie bijvoorbeeld) en welke frequentie het gebruik heeft (dagelijks/ wekelijks etc.).

De muziekgezelschappen hebben behoefte aan een grote ruimte (300 m2) met goede akoestiek, waarbij de hoogte van de zaal ook van belang is. De instrumenten moeten ter plaatse in een afsluitbare ruimte (bergruimte) kunnen worden opgeborgen. De handbalvereniging heeft behoefte aan een sportzaal met een ruimte van $22 \times 28 = 616 \text{ m}^2$

De grote ruimte kan ook worden benut om de jaarlijkse carnavalsactiviteiten in te organiseren of bijvoorbeeld een Koningsdag activiteit.

Daarnaast zijn er diverse kleinere ruimten nodig om vergaderingen of bijeenkomsten te kunnen organiseren. Denk aan ruimtes voor ca 15 tot 30 personen.

Tenslotte is er de behoefte aan een bar/ kantine waar na afloop van activiteiten gezamenlijk nog een kop koffie of een biertje kan worden gedronken waardoor de sociale cohesie in het dorp kan worden versterkt.

Invulling van de vrijkomende locatie ('t Rad)

De MFA zal, vanwege de fysieke ruimte, niet op de plek kunnen worden gerealiseerd waar nu 't Rad is gelokaliseerd. Deze locatie komt dus vrij. In gesprekken met gebruikers en anderen is de vraag geopperd wat een waardevolle invulling van de huidige locatie zou kunnen zijn. Dat leverde het volgende beeld op.

Behoefte aan compacte woningen voor ouderen of wonen-met-zorg

Uit gesprekken met inwoners en sleutelfiguren in het dorp is gebleken dat huisvesting voor senioren, al dan niet in combinatie met zorg, welkom zou zijn. De fysieke ligging van de locatie, midden in het dorp, leent zich ook bij uitstek voor woningen voor senioren. Uit studie en nader onderzoek zal moeten blijken in welke segmenten deze woningen komen.

Woningtypologie conform woonbeleid

Ambtelijk is aangegeven dat de vrij komende locatie geschikt zou kunnen zijn om een klein aantal woningen voor senioren of voor starters te realiseren. Er is voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de locatie.

Een suggestie vanuit de kern Elshout: Een seniorenhofje

Zowel Kansrijk Elshout als het parochiebestuur heeft een suggestie gedaan voor toekomstige invulling van de huidige locatie van 't Rad. Beiden zien hier kansen voor een zogenaamd seniorenhofje waar de woningen aan een hofje worden gesitueerd. De middenruimte kan als gezamenlijke tuin of open ontmoetingsruimte worden ingericht.

Voorbeelden van MFA

Onderdeel van dit verkennend haalbaarheidsonderzoek is de vraag welke organisaties zouden kunnen landen in het gebouw. Er zijn reeds talloze voorbeelden van geslaagde MFA's in de provincie Brabant te zien. Indien besloten wordt tot de oprichting van een MFA in Elshout verdient het aanbeveling een aantal MFA's te bezoeken en de ervaringen mee te nemen bij de invulling in Elshout. Ook onze ervaringen bij de realisatie van de MFA in Oudheusden zijn waardevol om in het project mee te nemen.

Bezoeken van MFA's in een stad als ook in een landelijke omgeving. Daarnaast kunnen het accommodaties zijn die ter vervanging van een bestaand gebouw dienen maar ook als een nieuw initiatief. Het aantal gebruikers in een nieuwe accommodaties neemt toe, hiervoor zijn zowel redenen van synergie en binding alsmede financieel-economisch argumenten te noemen.

Leefbaarheid en verbinding Synergie en kruisbestuiving

Synergie en kruisbestuiving

Een MFA, de naam zegt het al, biedt een podium aan multifunctioneel ruimtegebruik. Zowel onderwijs, cultuur, vrijetijd en beweging kunnen samenkomen. Hier is jong en oud welkom. Het biedt de mogelijkheid om iedereen bij het dorpse leven te betrekken. Er kunnen zijn voor elkaar in een prettige omgeving met allerlei activiteiten voor jong en oud houdt de kern levendig en gaat eenzaamheid tegen.

Zorg voor ouderen

Elshout is een kern waar mensen graag wonen. Dat blijkt uit het groot aantal mensen dat er 'al jaren' woont en de behoefte van jonge mensen, na een kort uitstapje naar de stad, om weer naar hun geboortedorp terug te keren. Dit heeft toch tot gevolg dat er relatief veel ouderen wonen¹. De intramurale zorg is behoorlijk afgeschaald de afgelopen jaren en dienen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Veel Elshouters verhuizen naar het Drunense als de zorgbehoefte te hoog wordt: Zandley en de bijbehorende zorgwoningen.

Positief als dit gemakkelijk kan, minder positief als ze toch veel hulp nodig hebben. De aanwezigheid van mantelzorgers en een sociaal netwerk is dan evident.

De jonge Elshouter

Om de kern voor jongeren, jong volwassenen en jonge gezinnen aantrekkelijk te houden is levendigheid van het grootste belang. Voor jongeren is het belangrijk dat er 'iets te beleven is'. Voor jong volwassenen is een mooie starterswoning in een kern waar een hoog voorzieningenniveau aantrekkelijk om zich daar (weer) te vestigen. Tenslotte is het voor jonge gezinnen belangrijk dat school, KDV, cultuur en sport in de buurt zitten zodat deze in de eigen omgeving bereikbaar zijn. Dat de aanwezigheid van jonge mensen de continuïteit en levendigheid ten goede komt is evident.

De meerwaarde van een multifunctionele accommodatie voor Elshout

Is er sprake van een meerwaarde van een nieuw gebouw?

Een nieuw gebouw wat qua faciliteiten voldoet aan de vraag van deze tijd en qua ruimte kan voldoen aan de toekomstige groei van Elshout draagt zeker bij aan behoud van de krachtige gemeenschap in het dorp. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om nieuwe bewoners ook welkom te heten en ruimte te bieden om hun hobby te komen uitoefenen dan wel lid te worden van de vele verenigingen die Elshout rijk is.

Ingrediënten voor een nieuw gebouw op een centrale plek

Ontmoeten, binding, cultuur, muziek, bewegen, kortom samenzijn in de buurt. Het is al meer dan eens gezegd; hier is echt behoefte aan in Elshout. De verenigingen en Kansrijk Elshout floreren behoorlijk. Echter zij zijn gehuisvest in verouderde gebouwen die niet meer aansluiten bij de eisen en wensen van deze tijd. Zij zijn nu al te krap bemeten dus zeker niet toegerust op de aanwas die nu is voorzien in de woningbouw in en dichtbij Elshout.

Alternatieve locatie voor realisatie van een nieuw MFA

Dit onderdeel wordt in een later stadium verkend.

Financiën

Integraal Huisvestings Plan (IHP) scholen

In het concept IHP 2024 staat een post opgenomen voor het upgraden van het schoolgebouw, dit voor de korte termijn (15 jaar). Nieuwbouw van de school is niet voorzien op de korte termijn.

Gemeentelijke begroting

In de begroting worden jaarlijks posten opgenomen hetzij voor vervanging van maatschappelijk vastgoed, hetzij voor onderhoud en afschrijvingen. Indien bestuurlijk wordt besloten om een MFA in Elshout te realiseren zal hiervoor een aparte post op de begroting moeten worden opgenomen.

Een MFA Elshout is als zodanig opgenomen op de ambtelijs van de voorjaarsnota 2024.

Additionele middelen

Indien en voor zover gekozen wordt voor een variant waarbij ook school en KDV wordt toegevoegd komen er ook middelen vrij uit de post onderwijsvoorzieningen. Daarnaast zal het KDV een bijdrage leveren. Deze bijdrage kan bestaan uit aankoop van een deel van het gebouw ofwel een huursom om ruimten in het gebouw te mogen gebruiken. Hiervoor is een nadere calculatie nodig van het ruimteslag van het gebouw. Dit kan in een vervolgstap worden berekend en daarna kan een go/ no-go moment worden bepaald.

Scenario's

Aangezien uit het huidige gebruik en de inventarisatie bij de stakeholders is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan een MFA in de kern Elshout wordt het scenario "verdwijnen van een gemeenschapshuis" buiten beschouwing gelaten. Het scenario om het huidige gebouw 't Rad te handhaven en te renoveren wordt ook niet verder verkend omdat het gebouw technisch en economisch is afgeschreven.

1. Nieuwbouw 't Rad op de huidige locatie

Op de huidige locatie wordt het huidige gebouw gesloopt en in exact dezelfde afmetingen en aantal ruimten opnieuw opgebouwd. Meerwaarde is dat het een nieuw gebouw is dat voldoet aan de huidige eisen omtrent klimaatbeheersing en energie.

Als 't Rad gesloopt is zal er tijdelijk een ander onderkomen beschikbaar moeten zijn voor de huidige gebruikers van 't Rad.

2. Nieuwbouw 't Rad op een nieuwe locatie

De gebruikers van de huidige accommodatie 't Rad verhuizen naar een nieuw gebouw. De grootte van de ruimten wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. Meerwaarde is een nieuw, modern gebouw dat voldoet aan de huidige eisen omtrent ruimtegebruik en klimaatbeheersing.

Op de huidige locatie moeten de gebouwen worden gesloopt en kan er b.v. woningbouw worden toegevoegd.

3. MFA – gebruikers 't Rad en d'n Elshof

De gebruikers van de huidige accommodatie 't Rad en d'n Elshof verhuizen naar een nieuw gebouw. Meerwaarde naast het in scenario 2 genoemde is de kruisbestuiving tussen de gebruikers van 't Rad en d'n Elshof. Dit zorgt er ook voor dat men niet langer in elkaars vaarwater zit. 't Rad is in de avonden druk bezet, maar overdag is er weinig te doen. In d'n Elshof is het daarentegen met name overdag erg druk. Er wordt tevens een evenementenruimte toegevoegd, die multifunctioneel te gebruiken is. Daarnaast kunnen ruimten multifunctioneel worden ingezet en kan er dubbelgebruik plaats vinden. Hiervoor zal er een aanvullend locatie onderzoek moeten worden uitgevoerd.

4. MFA – gebruikers 't Rad, d'n Elshof en onderwijs

Hier komt de multifunctionaliteit van het gebouw en de verbinding met onderwijs nog meer tot zijn recht. Gelet op rapportage prognose Basisonderwijs in de gemeente Heusden verdient het zeker aanbeveling om deze variant nader te verkennen. De leerlingenaantallen verdubbelen bijna de komende 15 jaar van 151 naar 278 leerlingen in 2039. De huidige gebouwen kunnen deze groei niet aan en zullen er 2 lesruimtes extra benodigd zijn.

Het valt te overwegen om dit scenario's in 2 fases uit te voeren. Bij voorkeur kan deze ontwikkeling plaatsvinden op de huidige locatie van de school en d'n Elshof. Verder is scenario 3 integraal van toepassing.

5. MFA – gebruikers 't Rad - d'n Elshof – onderwijs en kinderopvang

Een multifunctionele accommodatie gericht op ontmoeting en verbinding voor jong en oud. Terwijl de senioren een kaartje leggen spelen de kinderen tijdens het speekwartier buiten. Saamhorigheid en eigenheid komen hier optimaal tot zijn recht. Voor kinderopvang is het gebruik van schoolplein en zaal zeer wenselijk om de kinderen alle ruimte tot ontwikkeling en ontplooiing te bieden. Een verlengde schooldag behoort dan zeker tot de mogelijkheden. Verder is het scenario genoemd onder 3 en 4 integraal van toepassing.

Globale kostenraming varianten

Hieronder een overzicht van kostenramingen voor de varianten Gemeenschapshuis / MFA Elshout

Scenario	Variant	Totaal m2/BVO	Totale kosten ex BTW Indicatief	Gemiddeld per m2/BVO Indicatief Prijspeil 1-1-2024
1	Gemeenschapshuis 't Rad, nieuwbouw op de huidige locatie (exacte kopie qua bvo en aantal ruimten)	507	€ 2.440.207	€ 4.813
2	Gemeenschapshuis (plus), nieuwbouw op een nieuwe locatie met daarbij grootte zoals thans gebruikelijk is in 't Rad	700	€ 3.207.173	€ 4.582
3	Gemeenschapshuis (plus), nieuwbouw op een nieuwe locatie met seniorenhome (d'n Elshof) en evenementen ruimte voor cultuur, muziek en beweging	1200	€ 5.498.010	€ 4.582
4	Gemeenschapshuis (plus) zoals scenario 3 aangevuld met nieuwbouw school	3000	€ 15.979.772	€ 5.327
5	Gemeenschapshuis (plus) zoals 3 en 4 aangevuld met nieuwbouw Kinderopvang	3126	€ 16.750.377	€ 5.358

Kostenraming sloop & asbestsanering

Optie	Variant	Totaal m2/BVO	Totale kosten ex BTW Indicatief
1	Gemeenschapshuis	507	€ 40.000
2	School	1900	€ 145.000
3	Senioren sociëteit	371	€ 30.000

Genoemde kostenramingen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2024, de ontwikkeling van de functies samen en exclusief grondverwerving, tijdelijke voorzieningen, grondsanerungen, paalfunderingen en aanvullende onderzoeken, maatregelen i.h.k.v. flora en fauna, aanpassingen in het kader van stikstofregelingen en emissie loos bouwen.

Advies en motivatie

Gelet op het karakter van de kern Elshout, het intensieve gebruik van de maatschappelijke voorzieningen, de bereidheid van Kansrijk Elshout om te participeren, de toekomstige demografische ontwikkeling, de staat van het vastgoed en het voornemen van Scala om de huidige school voor de korte termijn te renoveren is het advies om scenario 2 en 3 nader uit te werken.

Karakter Elshout

Elshout is een kern met een grote saamhorigheid. Inwoners vinden het prettig om dingen samen te doen en echt iets voor elkaar te kunnen betekenen. Mensen wonen graag in Elshout, getuige de lange tijd dat men daar blijft wonen en het feit dat jongeren weer willen terugkeren naar hun geboortedorp.

Gebruik maatschappelijke voorzieningen

Zowel het gemeenschapshuis 't Rad als d'n Elshof hebben een hoge bezettingsgraad. Sterker nog, diverse clubs en verenigingen moeten uitwijken naar een ruimte buiten de kern omdat er te weinig zalen beschikbaar zijn.

Kansrijk Elshout

Kansrijk Elshout is een enthousiaste club vrijwilligers uit de kern – voor de kern die tal van activiteiten organiseren voor iedereen. Daarnaast nemen zij initiatieven om senioren te helpen en betrekken zij een ieder erbij om mede zo eenzaamheid te voorkomen. Desgevraagd hebben zij aangegeven ook in de nieuwe MFA als beheerder en vrijwilliger mee te willen helpen om de boel draaiende te houden. Net als dit in het huidige Rad gebeurt.

Demografische ontwikkelingen en nieuwbouw

Gelet op de verwachte demografische ontwikkelingen en de geplande woningbouw aan de rand van Elshout is de verwachting dat het inwoneraantal fors zal stijgen. Dit maakt dat het aantal leden van verenigingen naar verwachting verder zal toenemen, waardoor de behoefte aan fysieke ruimte om samen te komen ook groter wordt.

Leerlingenaantallen en groepen op de basisschool

Uit het recente onderzoek is gebleken dat het aantal leerlingen van de basisschool in 10 jaar stijgt van 151 tot 278 met de daarbij behorende groei van 960 naar 1.598 m² bvo. Aangezien een ontwikkeling als deze een aantal jaren in beslag neemt is het wellicht zinvol om te anticiperen op de leerlingenaantallen van de toekomst. Voor de korte termijn een upgrade van het huidige gebouw en voor de lange termijn een nieuw gebouw wat direct aansluit bij de nieuwe MFA (al dan niet gefaseerd).

Fysieke staat van het vastgoed

De fysieke staat van 't Rad is slecht. Het gebouw is technisch en economisch afgeschreven en de boekwaarde is nihil. De bouwkundige staat van het schoolgebouw is verouderd. Qua klimaat en isolerende maatregelen voldoet het niet aan de eisen van deze tijd. Het gebouw d'n Elshof is gedateerd en in eigendom van Woonveste.

Stappenplan

- Raadsvoorstel om krediet te voteren om scenario 2, 3 verder uit te werken.
 - Gesprekken te voeren met Scala en Woonveste met betrekking tot hun bezit, dit in relatie tot deze ontwikkelingen en mogelijke kansen in een woon-onderwijs-zorg combinatie.
 - Functioneel Programma van Eisen, ruimtestaat en investeringsoverzicht opstellen. Met daarin het aantal ruimten, kwaliteitsniveau en aantal bvo's nader uitgewerkt. Ook de mogelijkheden van dubbelgebruik moeten daarin zijn meegenomen.
 - Locatieonderzoek uit te voeren.
 - Financiële doorrekening van de nieuwbouw, sloop en de mogelijkheden voor herontwikkeling op huidige locatie te onderzoeken.
 - Een eerste exploitatie begroting opstellen.
-