



Haalbaarheidsonderzoek De Skâns

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0473137.100
revisie 2
11 juli 2023

Haalbaarheidsonderzoek De Skâns

projectnummer 0473137.100

revisie 2

11 juli 2023

Auteurs

Joost Mazier

Mathijs Kalma

datum
11 juli 2023

beschrijving
Definitief

vrijgave
Rob Verkerk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Locaties	5
1.3.1	Parkeerplaats huidige locatie	6
1.3.2	Singelland Burgemeester Harmsma School	6
1.4	Stakeholders	7
1.4.1	De gemeente	7
1.4.2	De Skâns	8
1.5	Uitgangspunten	8
2	Behoefte theaterzaal	10
2.1	Gemeentelijk beleid	10
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Trends in land en provincie	11
2.3.1	Theaterzalen in Nederland	11
2.3.2	Theaterbezoeken in Nederland	11
2.3.3	Capaciteit per inwoner in Nederland	12
2.3.4	Capaciteit per inwoner in Friesland	12
2.3.5	Referentiegemeentes	13
2.3.6	Marktgebied De Skâns	13
2.3.7	Externe invloeden marktgebied	14
2.3.8	Prognose capaciteitsbehoefte marktgebied	15
2.4	Impactanalyse marktsituatie	16
2.4.1	Effect op theater programma	16
2.4.2	Effect op maatschappelijk programma	16
2.5	Deelconclusie theater	16
3	Afwegingskader	18
3.1	Onderlinge verhoudingen thema's	18
3.2	Thema's maatschappelijke haalbaarheid	19
3.3	Programma van eisen	20
3.4	Ruimtestaat	20
4	Haalbaarheid	22
4.1	Financieel	22
4.1.1	Stichtingskosten	22
4.1.2	Theatertechniek	23
4.1.3	Exploitatiekosten	23
4.1.4	Deelconclusie	24
4.2	Maatschappelijk	24
4.2.1	Identiteit	24
4.2.2	Toegankelijkheid	25
4.2.3	Bereikbaarheid	25
4.2.4	Programmering	26
4.2.5	Synergie	26
4.2.6	Horeca	27
4.2.7	Deelconclusie	27
5	Conclusie	28
6	Aanbevelingen	29

datum 11 juli 2023
projectnummer 0473137.100
betreft Haalbaarheidsonderzoek De Skåns

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2022 heeft Antea Group een locatieonderzoek en scenario-analyse uitgevoerd ter ondersteuning aan de keuze om de huidige De Skâns te Gorredijk te renoveren, een nieuwe De Skâns te bouwen op de parkeerplaats of een combinatie te zoeken met de Singelland Burgemeester Harmsma School door gebruik te maken van de bestaande bouw aangevuld met eventuele nieuwbouw.

In de raadsconferentie aangaande De Skâns op 7 december 2022 zijn doelen en kaders gesteld met betrekking tot het vervolg. Deze afspraken zijn later samengevat in de interne memo 'Samenvatting raadsconferentie De Skâns 7 december 2022'. In de raadsvergadering van 6 maart 2023 is de memo vastgesteld en meegeven als kader voor het haalbaarheidsonderzoek. Hierin is verder vastgelegd dat er een urgente oproep om voortgang vanuit de huidige gebruikers op korte termijn aanleiding geeft tot een haalbaarheidsonderzoek, gevolgd door een schetsontwerp en definitief ontwerp.

Dit haalbaarheidsonderzoek gaat zowel in op de maatschappelijke als de financiële haalbaarheid voor de twee overgebleven scenario's; nieuwbouw op de parkeerplaats en gebruik maken van de overcapaciteit van de Singelland Burgemeester Harmsma locatie aangevuld met nieuwbouw. De maatschappelijke haalbaarheid gaat hierbij in op de te behalen doelstellingen van zowel de gemeente als De Skâns en de effecten op deze doelstellingen per locatie. In de praktijk volgt de maatschappelijke haalbaarheid doorgaans uit de wensen en eisen van gebruikers en stakeholders afgezet tegen de te behalen maatschappelijke en culturele doelen. De financiële haalbaarheid volgt uit de uiteenzetting van de kosten en baten volgend uit de bouw, exploitatie en vrijkomende grond.

1.2 Doel

Dit haalbaarheidsonderzoek heeft als doel de betrokken partijen te ondersteunen bij de besluitvorming omtrent de nieuw te bouwen De Skâns. De onderzoeksvragen die centraal staan in dit onderzoek zijn als volgt:

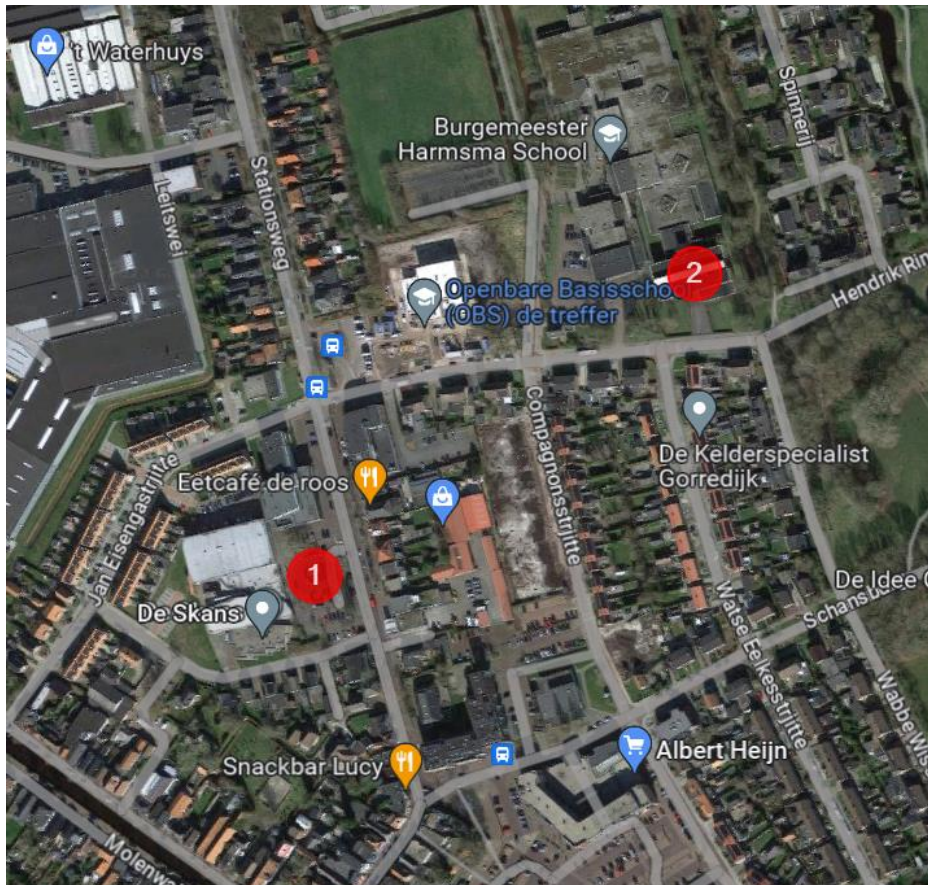
1. Wat is de behoefte aan culturele en maatschappelijke functies zoals beoogd met de nieuwbouw van De Skâns?
 - a. Welke kwantitatieve behoefte mag op basis van kengetallen en expert judgement worden verwacht in het verzorgingsgebied?
 - b. Welke behoefte zien de besturen van culturele en maatschappelijke voorzieningen in het verzorgingsgebied?
2. Wat is op basis van de in kaart gebrachte behoefte een passend functioneel programma en op welke wijze kan het functioneel programma vertaald worden in een globaal programma van eisen?
 - a. Zijn er alternatieve scenario's mogelijk?
 - b. Welke wijzigingen zijn er nodig ten opzichte van het bestaande technische programma van eisen (uit 2016)?
3. Op welke manier kan er op de twee locaties een passende invulling gegeven worden aan het programma van eisen?
 - a. Hoe maken we efficiënt gebruik van de locatie specifieke karakteristieken?
4. Wat zijn de verschillen in investerings- en exploitatielasten van de verschillende mogelijkheden bij de 2 scenario's?
5. Welke mogelijkheden met betrekking tot provinciale- en/of rijkssubsidies zijn er?

1.3 Locaties

Het huidige gebouw van De Skâns bevindt zich in het centrum van Gorredijk en bestaat uit 3 delen; het cultuurcentrum uit 1960 met onder andere de theaterzaal, een tweede onderdeel van het cultuurcentrum uit

1986 met diverse zalen waar onder andere de muziekschool is opgenomen, en het sportgebouw uit 1968. Gezamenlijk hebben de delen een oppervlakte van circa 4.575 m² bvo¹ dit is inclusief de sporthal (excl. sporthal 3.191 m² bvo). Voor grofweg deze delen, exclusief de sporthal, dient een nieuwe locatie gevonden te worden waarvoor de daadwerkelijke ruimtebehoefte opnieuw bekeken moet worden.

In het Locatieonderzoek De Skâns (2022) zijn drie opties onderzocht. Uiteindelijk is er voor gekozen twee locaties mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek. Het gaat hierbij om nieuwbouw op de parkeerplaats van de huidige De Skâns en vernieuwbouw/renovatie op de locatie Singelland Burgemeester Harmsma School.



Figuur 1: Locatie De Skâns (1), locatie Singelland Burgemeester Harmsma School (2)

1.3.1 Parkeerplaats huidige locatie

De parkeerplaats van de huidige locatie bestaat uit de kadastrale percelen C5143 en C2125, in eigendom van de gemeente, en bestaat momenteel uit circa 80 parkeerplaatsen die ontsloten worden via de Stationsweg. Deze parkeerplaatsen zouden gebruikt kunnen worden om de benodigde bouwdelen over te nemen waarbij de huidige De Skâns naar verwachting gebruikt kan blijven worden tijdens de oplevering. Na oplevering van de nieuwe Skâns zou het bestaande perceel op deze locatie naar verwachting als parkeerplaats gebruikt kunnen worden.

1.3.2 Singelland Burgemeester Harmsma School

De Singelland Burgemeester Harmsma School (in het vervolg BHS) is gelegen aan de Hendrik Ringoldusstraat 3 te Gorredijk. De BHS heeft te maken met een dalend leerlingenaantal waardoor een deel van het gebouw mogelijk in de toekomst leeg komt te staan. Door schoolactiviteiten efficiënter in te delen in het gebouw kan een deel van het gebouw worden afgestoten. De BHS heeft aangegeven dat dit het voorste bouwdeel uit 2005 kan zijn en ziet De Skâns als één van de mogelijke gegadigden. Het gaat hierbij om (delen van) de percelen C1900 en

¹ Plattegrond sporthal de Skans te Gorredijk, gemeente Opsterland Vastgoed (2017)

C3379 die in eigendom zijn van de gemeente Opsterland. Op het terrein van de BHS ligt een parkeerterrein voor auto's en naast de BHS is een parkeerterrein voor fietsen gelegen. Op het perceel tussen de BHS en kindcentrum De Treffer is de mogelijkheid om het parkeren uit te breiden. Dit perceel is eigendom van de gemeente.

1.4 Stakeholders

Om met name de maatschappelijke haalbaarheid te bepalen is het van belang om inzichtelijk te hebben wie de belangrijkste stakeholders zijn en welke belangen en doelen zij nastreven. De maatschappelijke haalbaarheid volgt immers grotendeels uit de impact die de verschillende scenario's hebben op de haalbaarheid van de gestelde doelen van de belangrijkste stakeholders.

De belangrijkste stakeholders in dit project zijn de gemeente Opsterland, inclusief onderliggende organisaties die door de gemeente in De Skâns gehuisvest worden, en De Skâns zelf. Naast deze twee partijen volgt de Burgemeester Harmsma School als belangrijke stakeholder in één van de twee scenario's aangezien tenminste een deel van de beoogde ruimtes momenteel geëxploiteerd worden door de Burgemeester Harmsma School en er onderling de mogelijkheid tot synergetische samenwerking bestaat. Naast deze groepen zijn er verschillende organisaties die op enige manier gebruik maken van De Skâns en haar voorzieningen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat al deze stakeholders ook in de toekomst gebruik wensen te maken van de diensten van De Skâns.

1.4.1 De gemeente

Als belangrijke stakeholder en geldverstrekker stelt de gemeente Opsterland nu en in de toekomst enkele kaders en doelstellingen aan De Skâns. Deze kaders en doelstellingen uiten zich momenteel met name in de subsidieregelingen tussen De Skâns en de gemeente. In de subsidieregeling komen de volgende voor de haalbaarheid relevante eisen naar voren:

- De sfeer en uitstraling van De Skâns, Cultuur en Sport past bij de identiteit en het aanbod van De Skâns;
- Het aanbieden van betaalbare en voor iedereen toegankelijke faciliteiten en activiteiten op het gebied van sport, cultuur, educatie en ontspanning;
- Het voortzetten van de bedrijfsvoering en de gemaakte afspraken met de gebruikers;
- Er wordt een goede en aansprekende cultuurprogrammering ontwikkeld, waarbij de focus ligt op afstemming met het regionale aanbod en waarbij een maximale aansluiting wordt gezocht op de behoeftes van de inwoners;
- Uitgangspunt voor de cultuurprogrammering is het creëren van een huiskamergevoel in Gorredijk;
- Er wordt met name ingestoken op lokale producties;
- Er wordt een actief pr- en marketingbeleid ontwikkeld en uitgevoerd, met specifieke aandacht voor relatiebeheer en cross-overmogelijkheden;
- Het beschikbaar stellen van ruimte voor sociaal cultureel werk en ouderenwerk.

In de huidige subsidieregeling uit 2023 wordt tevens een eis gesteld omtrent het beschikbaar stellen van ruimte voor bewegingsonderwijs. Deze eis is niet meer van toepassing op de voorgenomen nieuwe situatie van De Skâns en wordt daarom niet meegenomen. De sport voorzieningen worden verplaatst naar de locatie Kortezwaag.

In het kader van het beschikbaar stellen van ruimte voor sociaal en cultureel werk en ouderenwerk worden in de huidige situatie Code Hans en de Opstee gehuisvest in De Skâns. Code Hans kent hierbij de volgende gemeentelijke taken en doelstellingen:

- Exploiteren van de jeugdsoos;
- Vrijwilligersondersteuning;
- Begeleiding van taalcoaches en organiseren taalcafé's;
- Begeleiding van Oekraïense vluchtelingen;
- Maatschappelijke begeleiding statushouders.

De Opstee huurt de ruimte ten behoeve van sociaal cultureel werk en ouderenwerk activiteiten. Aan de kwaliteit en programmering zijn vanuit de gemeente geen eisen of kaders gesteld anders dan dat deze laagdrempelig en toegankelijk voor iedereen moeten zijn.

1.4.2 De Skâns

De Skâns, Cultuur en Sport wil midden in de Opsterlandse samenleving staan door onderdak te bieden aan lokale/regionale culturele en maatschappelijke organisaties, initiatieven en activiteiten. Daarnaast wil Stichting De Skâns, Cultuur en Sport met een uitnodigend en inspirerend programma aansluiten bij de belevingswereld van de inwoners van de gemeente Opsterland. De visie van en voor De Skâns wordt als volgt omschreven:

- **Cultuurhart voor iedereen:** De Skâns is hét “Brûsplak” voor cultuur, voor jong en oud in de gemeente Opsterland. Vanaf jonge leeftijd kan de jeugd kennis maken met cultuur en De Skâns biedt de faciliteiten die dat mogelijk maakt.
- **Verbindingen leggen:** Verbindingen worden gelegd tussen De Skâns enerzijds en doelgroepen, bezoekers, bedrijven, instellingen en artiesten anderzijds. Hierdoor ontstaat er een versterkte loyaliteit en wederzijdse betrokkenheid.
- **Ontwikkelen nieuwe initiatieven** voor het verhogen van het aantal bezoekers naar De Skâns, voor het versterken van de netwerken en voor het verbeteren van de exploitatie.
- **De trots van de gemeente:** De Skâns is het visitekaartje van de gemeente Opsterland. Als theater, als zakelijk centrum, als voorbeeld voor andere cultuurcentra.

Om dit te realiseren biedt Stichting De Skâns, Cultuur en Sport:

1. Ruimte (gebouw en faciliteiten);
2. Hoogwaardige dienstverlening (ondersteuning, bemiddeling en gastheerschap);
3. Een betekenisvol programma (activiteiten);
4. Een goede horeca.

1.5 Uitgangspunten

In de raadsconferentie van 7 december 2022 zijn een aantal kaders en richtinggevende uitspraken gedaan over het proces, het theater en de overige functies.

Voor de raad wegen zowel voortgang als een transparant proces zwaar. Het herhalen van stappen moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Hierbij is het belangrijk om gebruikers actief te betrekken en te blijven communiceren over het proces en de werkstappen. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk draagvlak maar wordt erkend dat, zoals bij iedere ontwikkeling, het onmogelijk is om iedereen tevreden te houden.

De gemeente ziet graag de huidige functies terug in de nieuwe Skâns. Hierbij ziet zij De Skâns als meer dan een dorpshuis met een primair lokale functie. Ook een regiofunctie voor omliggende dorpen is deels passend. Hierbij is een flexibele inrichting en enige overcapaciteit om te kunnen voorzien in eventuele toekomstige behoefte passend.

De voorzieningen in De Skâns dienen met name in een maatschappelijke functie te voorzien. Commerciële functies worden dan ook niet betaald door de gemeente en mogen ook niet ten koste gaan van andere bedrijven in Gorredijk of omgeving. Wel passend is een gezonde horecafunctie ter ondersteuning van de cultureel maatschappelijke functies.

In relatie tot het lokale onderwijs is als uitgangspunt meegegeven dat het onderwijs, met uitzondering van bewegingsonderwijs, zoveel mogelijk gebruik moet maken van De Skâns wat kan bijdragen aan de ontwikkeling van integrale nieuwe functies binnen De Skâns.

De raad geeft aan enige theaterfunctie, passend bij Gorredijk, te willen behouden. Ook de theaterzaal dient zo flexibel mogelijk ingedeeld te worden. Het theater wordt gezien als een lokale functie met voor enkele

omliggende dorpen een regiofunctie. Hierbij dient een goede afweging gemaakt te worden tussen enerzijds de kwaliteit en anderzijds de bijbehorende kosten.

2 Behoeft theaterzaal

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vraagstuk wat een passende theaterzaal voor de gemeente Opsterland zou kunnen betekenen. In paragraaf 2.1 wordt het huidige beleid omtrent cultuur in de gemeente Opsterland bekeken. In paragraaf 2.2 wordt gekeken naar de huidige situatie in Gorredijk. In hoofdstuk 2.3 wordt vervolgens gekeken naar trends in de theaterwereld, zowel landelijk als in de provincie om te komen tot een beeld van wat de te verwachten omvang van een theater in Gorredijk zou zijn op basis van marktgegevens zonder uit te gaan van het huidige gebruik en de geschiedenis van De Skåns. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de verschillen in zitplaatsen tussen een situatie vergelijkbaar met het huidige gebruik en de berekende variant. In paragraaf 2.5 worden conclusies getrokken omtrent de vraag wat past bij Gorredijk.

2.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke cultuurbeleid geeft beperkt aanknopingspunten voor het bepalen van een behoefte. Daarom wordt in dit onderzoek met name gekeken naar de bestaande subsidieregelingen. Uit de subsidieregelingen zijn een aantal punten van toepassing op de theaterfunctie van De Skåns, dit zijn:

- De sfeer en uitstraling van De Skåns, Cultuur en Sport past bij de identiteit en het aanbod van De Skåns;
- Het aanbieden van betaalbare en voor iedereen toegankelijke faciliteiten en activiteiten op het gebied van sport, cultuur, educatie en ontspanning;
- Het voortzetten van de bedrijfsvoering en de gemaakte afspraken met de gebruikers;
- Er wordt een goede en aansprekende cultuurprogrammering ontwikkeld, waarbij de focus ligt op afstemming met het regionale aanbod en waarbij een maximale aansluiting wordt gezocht op de behoeftes van de inwoners;
- Uitgangspunt voor de cultuurprogrammering is het creëren van een huiskamergevoel in Gorredijk;
- Er wordt met name ingezet op lokale producties.

Het beeld dat hieruit naar voren komt is een theater voor en door de inwoners van Gorredijk waarbij de focus op de gemeente en dorpsfunctie ligt. Producties die hier bij passen volgens de gemeente lijken vooral lokale producties te zijn. Tegelijkertijd wordt er gesproken over het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering en cultuurprogramma waarbinnen er tevens ruimte lijkt te zijn voor enkele grotere producties met een regionaal publiek. Kanttekening hierbij is dat het hier gaat om een subsidieregeling voor de gehele De Skåns en niet specifiek de theaterfunctie. Uitzondering hierop is de sportfunctie die naar de locatie Kortezwaag wordt verplaatst.

2.2 Huidige situatie

Voor een goede analyse kan de uitkomst niet buiten de context van de huidige situatie van de theaterfunctie in De Skåns beschouwd worden. Om deze reden is gekeken naar de theaterfunctie zoals deze nu bestaat inclusief aantallen zitplaatsen en het aantal bezoeken. In de huidige situatie heeft De Skåns een theaterzaal met 483 zitplaatsen. De afmetingen van de zaal zijn grofweg 17 bij 15 meter voor een totaal van 255 m². Daarnaast is er een verhoogd podium met een oppervlakte van circa 104 m².

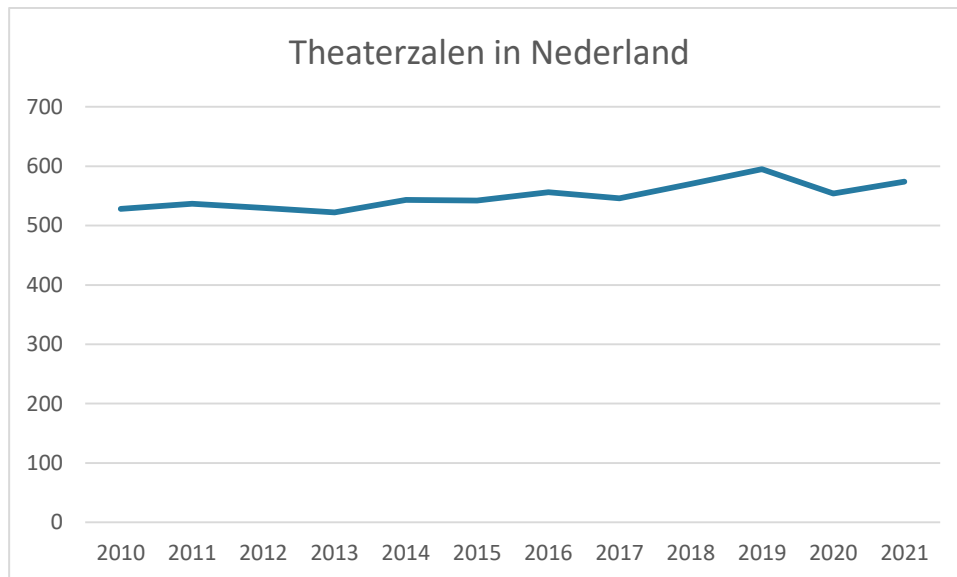
Naast de functie van (semi-)professioneel middelgrote theaterzaal, wordt de zaal in de huidige situatie ook multifunctioneel ingezet voor verschillende doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn jaarlijkse bijeenkomsten van maatschappelijke groepen als het plaatselijk belang, culturele bijeenkomsten van het filmhuis, musicals en theatervoorstellingen van Skaal Opsterland en De Treffer, bedrijfsbijeenkomsten, uitvoeringen van lokalen groepen, de intocht van sinterklaas en vaccinaties door de GGD.

In recente jaren heeft De Skåns zowel meer bezoekers weten te trekken voor het theater als meer omzet weten te draaien over de gehele bedrijfsvoering, welke de lasten op de exploitatiekosten hebben weten te drukken. Een overzicht van de jaarcijfers zijn te vinden in bijlage 1. Een behoorlijk gedeelte van deze bezoekers, circa 40%, komt van buiten de gemeente op basis van rapportage van De Skåns.

2.3 Trends in land en provincie

2.3.1 Theaterzalen in Nederland

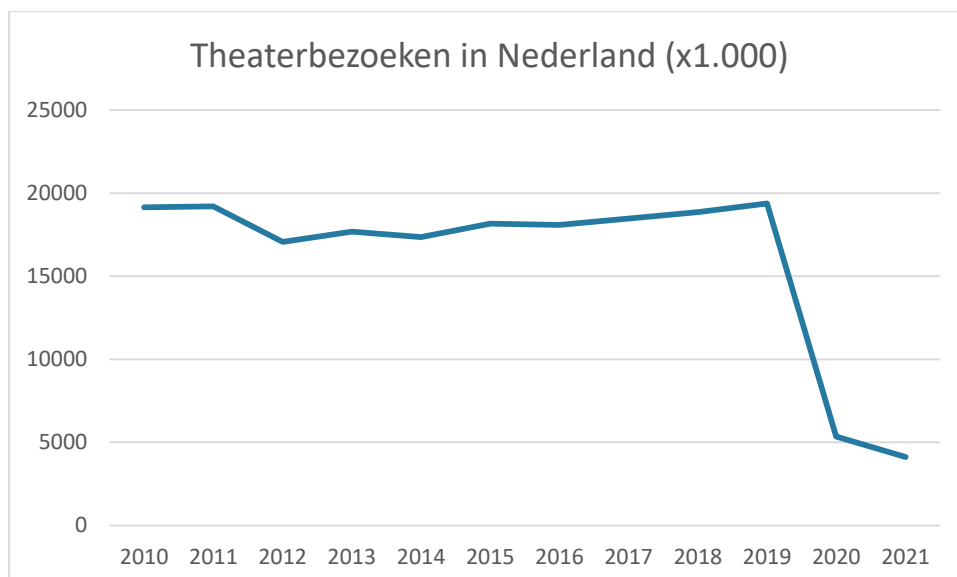
In de periode van 2010 tot 2022 heeft Nederland tussen de 522 en 595 theaterzalen gehad, met het hoogtepunt in 2019. Vanaf 2019 is het aantal zalen licht teruggelopen, evenals het aantal bezoeken, als logisch gevolg van de coronapandemie die Nederland in zijn greep heeft gehouden en bezoeken gedurende de jaren volgend op 2019 veelal onmogelijk heeft gemaakt.



Figuur 2: Theaterzalen per jaar

2.3.2 Theaterbezoeken in Nederland

In dezelfde periode is een vergelijkbare lijn in het aantal theaterbezoeken te zien geweest. Wel is er een dip te zien als gevolg van de crisis en een sterke daling na 2019 als gevolg van de coronapandemie.

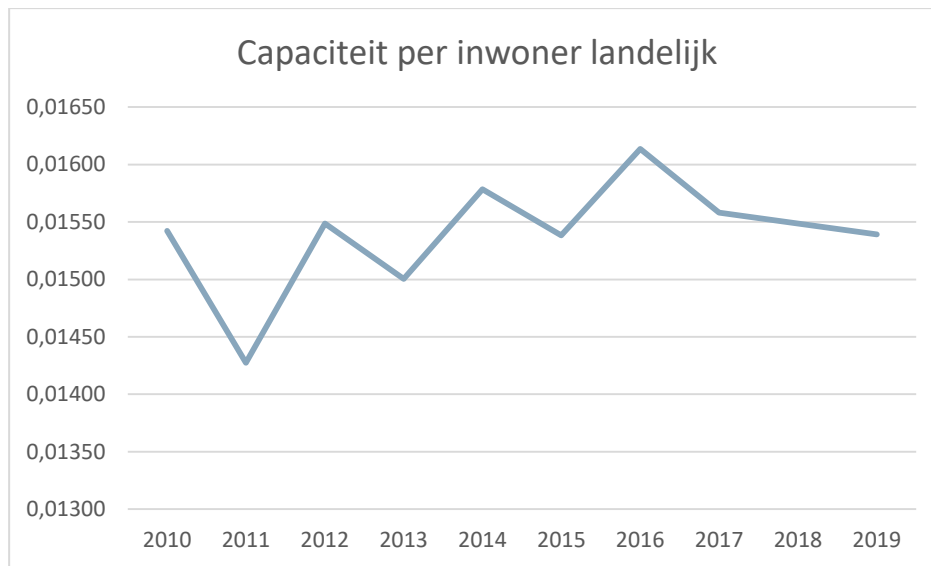


Figuur 3: Theaterbezoeken in Nederland

Het beeld dat naar voren komt is een tamelijk stabiele sector met een lichte conjunctuurgevoeligheid die zich met name uit in een dip in de jaren volgend op de financiële crisis. De jaren gedurende de coronapandemie geven geen realistisch beeld van wat er in de komende jaren verwacht mag worden en worden derhalve niet beschouwd als relevant voor her voorspellen van de toekomstige behoefte.

2.3.3 Theatercapaciteit per inwoner in Nederland

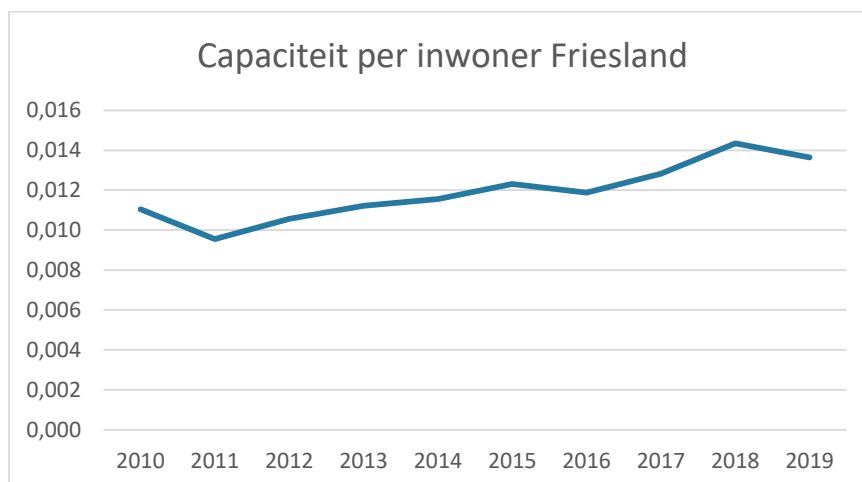
Als gekeken wordt naar de theatercapaciteit per inwoner dan lijkt ook dat aantal redelijk stabiel in deze periode. De hoogste capaciteit per inwoners in de periode van 2010 tot 2020 is te vinden in 2016, met 0,01614 zitplaatsen per inwoner. De laagste capaciteit per inwoner is juist te vinden in 2011 met 0,01427 zitplaatsen per inwoner. Het gemiddelde in dezelfde periode ligt op 0,01540.



Figuur 4: Capaciteit per inwoner

2.3.4 Capaciteit per inwoner in Friesland

De capaciteit per inwoner in Friesland ligt beduidend lager dan het landelijke niveau. Het laagste niveau in de periode 2010 tot 2020 is te vinden in 2011 met een capaciteit per inwoner van 0,00956 en het hoogste niveau is te vinden in 2018 met een capaciteit van 0,01434. De gemiddelde capaciteit in deze periode ligt op 0,01189. Dat komt neer op circa 77,2% van het landelijk gemiddelde.



Figuur 5: Capaciteit per inwoner in Friesland

2.3.5 Referentiegemeentes

Als referentiekader is gekeken naar enkele gemeentes, zowel landelijk als in Friesland, met een vergelijkbaar inwonertal. De gemeentes waar naar gekeken is zijn:

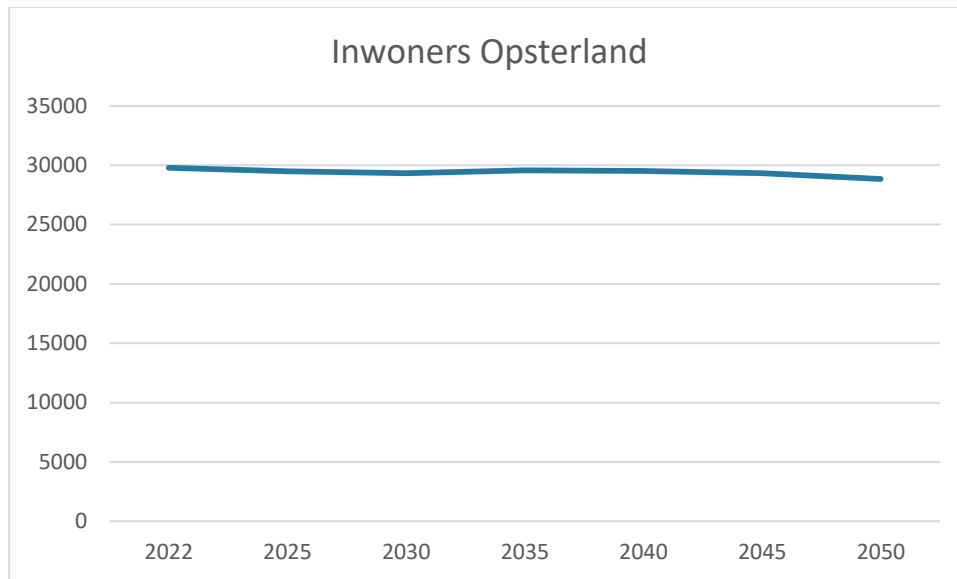
Gemeente	Inwoners	Grootste zaal
Opsterland (Fr.)	29.790	483
Nunspeet (Gld.)	28.749	400
Achtkarspelen (Fr.)	28.110	n.v.t.
Dalfsen (Ov.)	29.599	120
Stadskanaal (Gr.)	32.169	600
Weststellingwerf (Fr.)	26.500	120

Het aantal zitplaatsen in de grootste zaal in de gemeente loopt uiteen van 0 in gemeente Achtkarspelen, tot 600 in Stadskanaal. Een verklaring daarvoor kan deels gevonden worden in de nabijheid van grote theaters in de gemeenten met relatief weinig capaciteit in de grootste zaal. Zo liggen rond Weststellingwerf de relatief grote theaters De Meenthe in Steenwijk met een capaciteit van maximaal 605 zitplaatsen, Het Posthuis, in Heerenveen met een capaciteit van 385 zitplaatsen in de grote zaal. Ook Achtkarspelen heeft nabij Het Baron Theater in Opende met een capaciteit van maximaal 200 plaatsen, De Colle in Kollum met maximaal 300 zitplaatsen, en De Lawei in Drachten met maximaal 905 zitplaatsen. Voor Dalfsen zijn de dichtstbijzijnde theaters Theater de Spiegel en Odeon in Zwolle met respectievelijk 919 en 448 zitplaatsen in de grootste zaal. In deze gemeenten is het aannemelijk dat de nabijheid van grote theaters in buurgemeenten leidt tot een relatief kleine eigen behoefte aan capaciteit binnen de gemeentegrenzen. Gemeenten met relatief veel eigen zitplaatsen, zoals Stadskanaal, hebben doorgaans juist minder theaterzalen in de buurt. Zo heeft Stadskanaal slechts het van Beresteyn theater in Veendam met maximaal 400 zitplaatsen in de buurt en heeft Nunspeet alleen het Theater Harderwijk met 576 zitplaatsen in de omgeving.

2.3.6 Marktgebied De Skâns

Zowel de huidige als beide potentiële toekomstige locaties van De Skâns liggen in Gorredijk, gemeente Opsterland. De gemeente Opsterland heeft 29.790 inwoners in 2022. Aangezien De Skâns met name door de gemeente Opsterland gefinancierd wordt middels subsidieregelingen en de meegegeven doelstellingen ten dienste van de gehele gemeente zijn mag in de basis gesteld worden dat het marktgebied van de nieuwe Skâns, exclusief externe invloeden, zal bestaan uit de gemeente Opsterland. Het daadwerkelijke gebied dat bediend wordt door De Skâns kan in de praktijk groter zijn en is grotendeels afhankelijk van de programmering waar voor gekozen wordt. Zo zal ook het daadwerkelijke marktgebied van de huidige Skâns mogelijk afwijken van dit theoretisch marktgebied.

Naast het huidige aantal inwoners is ook de bevolkingsontwikkeling relevant voor de exploitatie. In de periode tot 2050 krimpt het aantal inwoners in de gemeente Opsterland volgens het CBS naar verwachting van 29.790 inwoners in 2022 tot 28.840 in 2050. Een krimp van circa 3%. Hier staat tegenover dat nieuwe ontwikkelingen als de mogelijke komst van een Lelylijn en betaalbare nieuwbouw in de regio deze ontwikkeling kunnen nuanceren of zelfs tot groei in het marktgebied kunnen leiden.



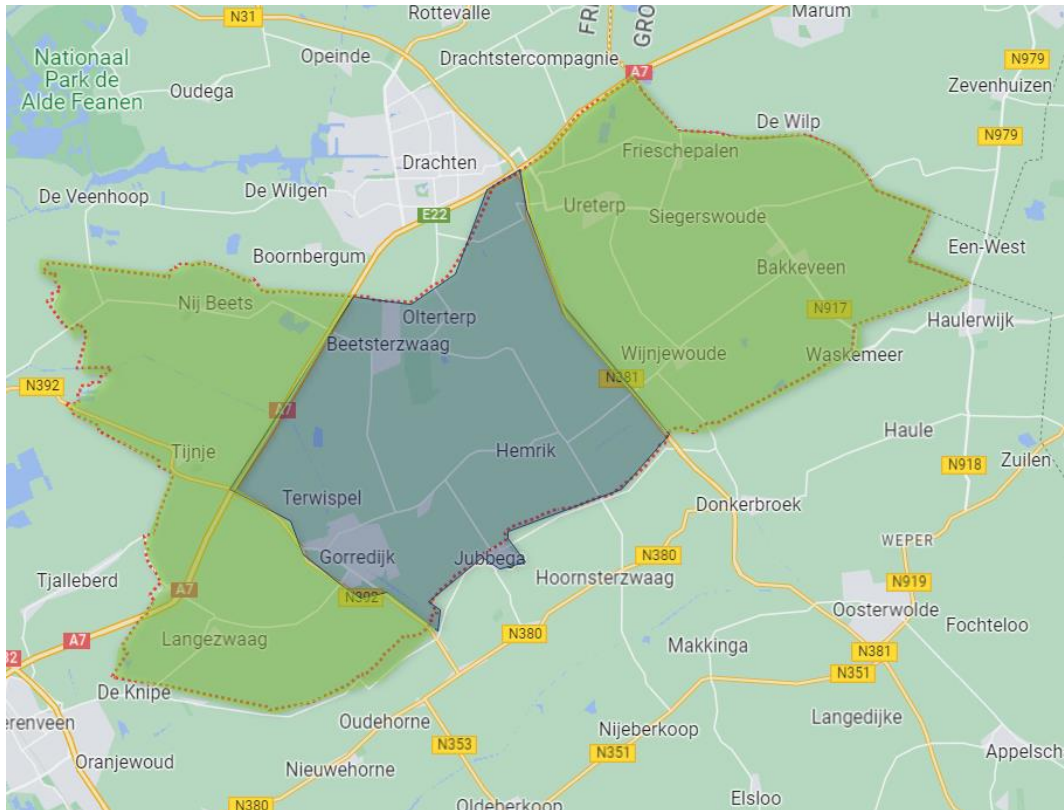
Figuur 6: Bevolkingsprognose Opsterland

2.3.7 Externe invloeden marktgebied

Het is aannemelijk dat de daadwerkelijke behoefte onderhevig is aan externe invloeden. Zo bevinden zich aangrenzend aan de gemeente Opsterland twee (middel)theaters die aanspraak maken op enkele kernen binnen de gemeente Opsterland. Deze theaters zijn schouwburg De Lawei in Drachten met een capaciteit van circa 1989 en het Posthuis theater in Heerenveen met een capaciteit van circa 384 bezoekers.

Verschillende kernen binnen de gemeente Opsterland liggen dichtbij de theaters van naburige gemeenten. Tegelijkertijd liggen enkele kernen buiten de gemeente dermate dichtbij Gorredijk dat het aannemelijk is dat deze kernen ook effectief tot het marktgebied gerekend kunnen worden zoals bijvoorbeeld de kern Jubbega. Het is hiermee aannemelijk dat niet de gehele gemeente Opsterland of alleen de gemeente Opsterland op eenzelfde voet tot het marktgebied gerekend kan worden.

Het hoofd marktgebied van De Skâns kan hierdoor grofweg bepaald worden als het gebied rond Gorredijk begrensd door de N392 ten westen, de A7 en de gemeentegrens in het noorden, De N381 in het westen en ten zuiden langs de gemeentegrens en de kern Jubbega. Het is aannemelijk dat inwoners voorbij de begrenzing van de N392 evenveel of meer gefocust zullen zijn op het Posthuis in Heerenveen. Hetzelfde geldt voor de N381 en de Lawei in Drachten en de A7 voor beide theaters in Heerenveen en Drachten.



Figuur 7: Marktgebied De Skâns, kerngebied in blauw, randgebied in groen

Het hoofdmarktgebied bevat hiermee de kernen Gorredijk, Beetsterzwaag, Lippenhuizen, Terwispel, Hemrik, Olterterp en Jubbega en heeft circa 17.415 inwoners. De overige kernen binnen de gemeente Opsterland hebben gezamenlijk 15.630 inwoners. Voor deze kernen is het aannemelijk dat zij evenwel door een andere grote kern als Drachten of Heerenveen bediend kunnen worden waardoor zij in het marktgebied voor de helft worden meegerekend. Het totale gewogen inwonertal voor het marktgebied komt hiermee uit op 25.230.

2.3.8 Prognose capaciteitsbehoefte marktgebied

Op basis van de capaciteit per inwoners voor Nederland en Friesland, bevolkingsontwikkelingen in Opsterland, theaters waar het marktgebied mee gedeeld wordt, situaties in referentiegemeenten en ervaringen vanuit het huidige gebruik van De Skâns kan een beargumenteerde schatting gemaakt worden van de capaciteitsbehoefte aan een grote zaal binnen het marktgebied voor het theater.

Op basis van de huidige gewogen bevolking in het marktgebied zouden tussen de 300 en 388 plaatsen passend zijn, waarbij de Friese capaciteit per inwoner geldt als ondergrens en de Nederlandse capaciteit per inwoner als bovengrens. Indien er geen rekening wordt gehouden met externe invloeden, en dus gekeken wordt naar de gehele gemeente als marktgebied zonder invloed van andere theaters, loopt dit op naar 392 tot 508. Tot 2050 wordt echter door het CBS een lichte krimp van 3% verwacht. Hier tegenover staat dat onder andere de mogelijke komst van de Lelylijn in deze periode van invloed kan zijn op de aantrekkelijkheid van de omgeving wat kan leiden tot een gelijk inwonertal of zelfs een lichte stijging, waardoor dit effect niet meegenomen is in de raming.

2.4 Impactanalyse marktsituatie

Voor een nieuwe situatie is een vergelijking gemaakt tussen een aantal zitplaatsen dat vergelijkbaar is met de huidige situatie en de situatie die op basis van de marktanalyse naar voren komt als passend. Hiervoor is gekeken naar een theaterzaal met 450 zitplaatsen en een theaterzaal met 345 zitplaatsen, wat een gemiddelde zou zijn op basis van de ondergrens (300) en bovengrens (389) van de marktcijfers.

2.4.1 Effect op theater programma

Het terugbrengen van het aantal zitplaatsen van een aantal van circa 450 naar 345 betekent voor het theaterprogramma dat er enkele voorstellingen niet meer mogelijk zijn of niet exploiteerbaar zijn, op basis van rapportage van De Skåns. De voornaamste reden hiervoor is dat het niet ongebruikelijk is om een ondergrens qua capaciteit aan te geven in de theaterwereld. Daarnaast is het gebruikelijk dat artiesten met een 80/20 regel werken waarbij 80 procent van de opbrengst naar de artiest gaat en 20 procent naar de organisatie. Ook voor deze groep is een groter theater wenselijk. Op basis van het huidige en vorig theaterseizoen van De Skåns betekent dit dat er met 21 van de 59 voorstellingen circa 35% van het programma niet meer realiseerbaar is. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de grotere regionale commerciële producties. Het overzicht van de betreffende voorstellingen is te vinden in bijlage 2. De exacte grens tussen een kleine en middelgrote zaal is hierbij lastig in te schatten, maar aangenomen wordt dat de grens tussen wat beschouwd wordt als ene kleine zaal en een grote zaal rond de 400 zitplaatsen zit.

Het verdelen van een voorstelling over twee avonden heeft anderzijds negatieve effecten. Los van dat dit niet het effect oplost van een te kleine zaal waar artiesten niet komen verhoogt dit de exploitatiekosten omdat artiesten en personeel voor beide momenten betaald moeten worden.

2.4.2 Effect op maatschappelijk programma

Naast producties biedt de theaterzaal van De Skåns ook ruimte aan verschillende andere groepen waaronder scholen. Het terugbrengen van het aantal zitplaatsen en/of de omvang van de zaal kan betekenen dat ook deze activiteiten elders gehuisvest moeten worden. In tegenstelling tot het theaterprogramma is het hier in sommige gevallen bijvoorbeeld wel een optie om een activiteit over meerdere momenten te verdelen waardoor de activiteiten als nog in De Skåns uitgevoerd kunnen worden.

Voorbeelden van activiteiten die mogelijk niet meer of beperkt plaats kunnen vinden in de grote zaal zijn de musicals en voorstellingen van organisaties als De Treffer, Skaal Opsterland en de Muziekbende. Het overzicht van deze, met name incidentele gebruikers, die bij een kleinere zaal lastig of geen gebruik kunnen maken staat weergegeven in bijlage 3.

2.5 Deelconclusie theater

Voor het bepalen van het soort theater dat passend is bij Opsterland en Gorredijk is gekeken naar de huidige situatie en een beeld dat past bij de kaders en uitgangspunten zoals meegegeven door de gemeenteraad. Daarnaast is gekeken naar de impact van het verschil in zitplaatsen op het theater en maatschappelijke programma.

Geconcludeerd kan worden dat er een aanzienlijk effect is op zowel het theater als het maatschappelijke programma bij het terugbrengen van het aantal zitplaatsen van 483 naar circa 345 zitplaatsen. Het antwoord op in hoeverre één van beide passend is bij de gemeente Opsterland dient gevonden te worden in de door de gemeenteraad in beleid vastgestelde kaders.

In het geval van De Skåns bieden de subsidieverstreking aan De Skåns en de interne memo 'Samenvatting raadsconferentie De Skåns 7 december 2022' van de gemeente Opsterland houvast.

Indien er uit wordt gegaan van een enge benadering van hetgeen in de documenten beschreven wordt dan is een kleinere theaterzaal passend. Het effect hiervan is dat circa 35% van de theaterproducties uit het huidige

programma niet door kan gaan en er een andere invulling aan het programma gegeven zal moeten worden. Een belangrijke vraag hierbij is in hoeverre de huidige programmering zich verhoudt tot de kaders en doelstellingen van de gemeente Opsterland, aangezien het hoofdzakelijk gaat om grotere commerciële voorstellingen.

Ook betekent het afschalen van zitplaatsen van circa 450 naar 345 zitplaatsen dat enkele maatschappelijke functies mogelijk zullen moeten uitwijken naar bijvoorbeeld gymzalen of locaties binnen de gemeente, of in aangepaste vorm in de theaterzaal opgezet moeten worden. In een enkel geval bestaat het risico dat de activiteit naar buiten de gemeente verdwijnt.

Een ruimere benadering, waarbij circa 450 zitplaatsen nog steeds minder is dan de huidige situatie, betekent dat een programma vergelijkbaar met het huidige wel doorgang kan vinden maar dit brengt extra kosten met zich mee, zowel tijdens stichting als in exploitatie, welke in hoofdstuk 4 uiteengezet worden.

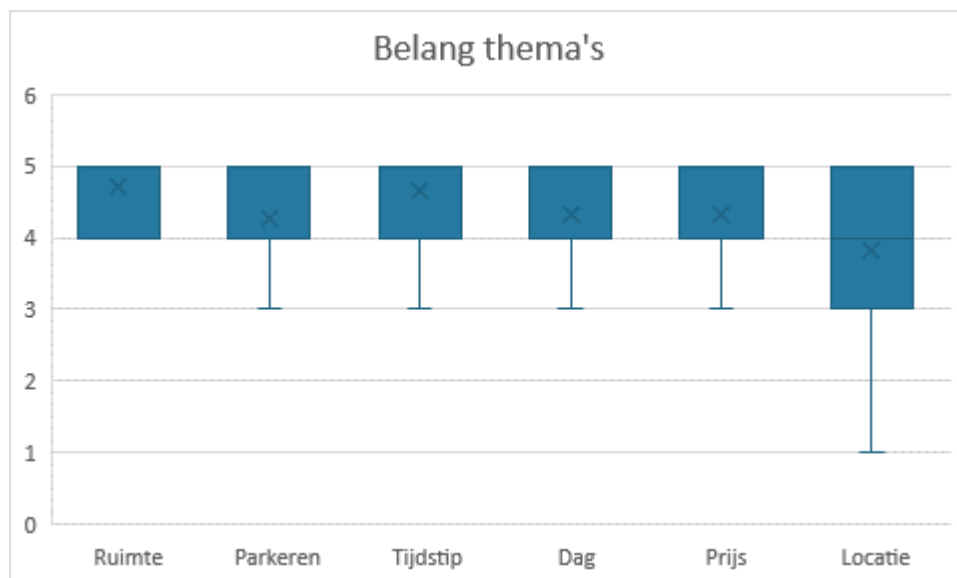
3 Afwegingskader

Uit de onder de gebruikers en partners afgenomen vragen kan een beeld worden opgesteld omtrent de wensen en eisen van de gebruikers. Hierin komen verschillende thema's naar voren die voor de gebruikers van belang zijn. Tevens valt uit de responsen een goed beeld op te maken omtrent welk belang gebruikers hechten aan verschillende belangrijke elementen zoals beschikbare ruimte, parkeergelegenheid, het tijdstip van de activiteiten, de dag waarop de activiteiten plaats vinden, de prijs die betaald wordt voor gebruik van de diensten van De Skåns en de locatie van het gebouw. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de onderlinge verhoudingen van de thema's. Hierna wordt een toetsingskader geschetst dat ondersteunt bij het bepalen of de twee locaties vanuit een maatschappelijk oogpunt haalbaar is waarbij onder andere gebruik wordt gemaakt van de gebruikersverslagen. Als laatste wordt een beknopte samenvatting van het programma van eisen en de ruimtestaat gegeven die past bij de door de gebruikers aangegeven behoefte.

3.1 Onderlinge verhoudingen thema's

Voor de thema's ruimte, parkeren, tijdstip, dag, prijs en locatie is aan gebruikers gevraagd aan te geven in welke mate het thema voor de groep die zijn vertegenwoordigen van belang is aan de hand van een schaal met vijf treden lopend van zeer onbelangrijk tot zeer belangrijk. Deze schaal is vertaald naar getallen waarin zeer onbelangrijk als een 1 wordt weergegeven en zeer belangrijk als een 5. Hiernaast hebben gebruikers de gelegenheid gekregen om aanvullende punten aan te dragen die voor hen ook meegenomen dienen te worden in de belangenafweging waar in enkele gevallen gebruik van is gemaakt.

Veruit de meeste onderwerpen werden als belangrijk gevonden. Gemiddeld genomen kreeg elk onderwerp tenminste een 4 wat overeenkomt met belangrijk. Uit de responsen kan worden opgemaakt dat van de thema's de beschikbare ruimte en het tijdstip het zwaarst weegt voor de gebruikers, hoewel de onderlinge verschillen in belang tussen thema's klein zijn. Met een gemiddelde van 4,7 heeft nagenoeg elke gebruiker aangegeven deze thema's als zeer belangrijk te ervaren. Hierop volgen dag, prijs en parkeren met allen een gemiddelde van een 4,3 en slechts kleine verschillen in de afronding.



Figuur 8: Boxplot thema's.

Het thema wat gemiddeld het minst belangrijk wordt gevonden is locatie met 3,8. Opvallend hierbij is dat veel gebruikers, waaronder met name de Opstee en nagenoeg elke sub-vereniging van de Opstee, hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor nieuwbouw op de huidige locatie. Hiervoor worden verschillende argumenten aangevoerd zoals een centrale ligging, passend bij een compacte dorpskern, veiligheid, bereikbaarheid en de angst om de eigen identiteit van De Skåns te verliezen.

3.2 Thema's maatschappelijke haalbaarheid

Terugkerende thema's die als belangrijk worden ervaren door gebruikers en die zowel uit de gesprekken als uit de workshop toekomstig gebruik naar voren komen zijn identiteit, toegankelijkheid, bereikbaarheid, programmering en horeca. Deze thema's en de mogelijkheid om hier invulling aan te geven worden gebruikt ten behoeve van het programma van eisen en het beoordelen van de maatschappelijke haalbaarheid.

Identiteit

Wat betreft identiteit geven gebruikers aan dat het van belang is dat De Skâns zich kan uiten op een manier die past bij De Skâns, haar gebruikers en de activiteiten die plaats nemen op De Skâns. Een voorbeeld dat hierbij genoemd wordt is dat het huidige gebouw niet overeenkomt met de kleuren en huisstijl van de communicaties van De Skâns. Gebruikers geven aan vooral in het BHS scenario te vrezen dat De Skâns niet genoeg ruimte krijgt om zich op een eigen manier te profileren.

De identiteit die gebruikers passend vinden bij De Skâns laat zich samenvatten als een plaats waar mensen samen kunnen komen in een huiskamersetting waarbij gezelligheid centraal staat. Het voorkomen van al dan niet gevoelsmatige drempels tussen verschillende gebruikers is hierbij van belang. Het kunnen creëren van een eigen identiteit wordt zowel voor het exterieur als voor het interieur beoordeeld.

Toegankelijkheid

Het thema toegankelijkheid bestaat uit verschillende componenten. Voor gebruikers is het van belang dat De Skâns en de activiteiten betaalbaar zijn. Veel activiteiten met een maatschappelijk karakter ontlene deels hun bestaansrecht uit de goedkope toegang. Een dure Skâns, zowel qua stichting als qua exploitatie, kan zich vertalen in hogere verwachte opbrengsten waarbij verenigingen zich genoodzaakt zullen zien om hogere kosten door te berekenen naar leden of extra financiering te organiseren. Extra kosten voor deelnemers kan leiden tot een teruglopend ledenaantal en daarmee een slechtere sociaal-culturele situatie in de gemeente.

Daarnaast is de fysieke toegankelijkheid van belang voor gebruikers. Veel groepen hebben deelnemers met één of meer fysieke beperkingen. Dit geeft een noodzaak tot een fysiek toegankelijk gebouw waarin rekening gehouden is met iedereen. Concreet betekent dat er tijdens de (ver)bouw rekening gehouden moet (kunnen) worden met brede gangpaden, invalidetoiletten, liften en gelijke vloeren zonder drempels. Ook de afstand van de parkeerplaats tot de entree van het gebouw is in dit kader van belang.

Bereikbaarheid

Waar het thema toegankelijkheid gericht is op het niet onmogelijk maken van activiteiten binnen De Skâns richt het thema bereikbaarheid zich op de mogelijkheid om de verschillende doelgroepen van De Skâns te bereiken. Er wordt beoordeeld voor de doelgroepen jongeren, ouderen en theaterbezoekers.

Programmering

Voor de programmering is het van belang dat er een passend cultuurprogramma gerealiseerd kan worden op de beide locaties. Er wordt hierbij met name gekeken in hoeverre er beperkingen verwacht worden in met name de theateervoorzieningen die voortkomen uit één van beide locaties.

Synergie

Voor synergie wordt gekeken naar de potentiële samenwerking met de omgeving. In dit kader kan gekeken worden naar de directe samenwerking met partners uit de omgeving die voortkomt uit de locatiekeuze, maar ook de potentie voor het ontwikkelen van nieuwe activiteiten als gevolg van positieve invloeden van de locatie worden in dit kader beoordeeld.

Horeca

Horeca is niet alleen ondersteunend aan de verschillende functies die het multifunctioneel centrum rijk is, het is tevens een ontmoetingsplaats, een set aan ruimtes die voor verschillende doeleinden ingezet kan worden, en een belangrijke inkomstenbron voor De Skåns.

Er is vanuit verschillende groepen tevens gesproken over de mogelijkheden om een terras of hotelfunctie toe te voegen. Hiermee ontstaat het risico dat deze vorm van horeca een opzichzelfstaande inkomstenbron gaat vormen en niet langer gezien kan worden als ondersteunend aan de hoofdfunctie maar dat de functie direct gaat concurreren met commerciële horeca in Gorredijk. Ook is de vraag of deze vorm van horeca past bij de kaders en uitgangspunten die de gemeente Opsterland heeft meegegeven. Ondanks dat deze mogelijkheden niet zijn meegenomen in het onderzoek en er risico's aan zitten biedt het ook enkele potentiële voordelen wat een vervolgonderzoek in dit kader niet ondenkbaar maakt.

3.3 Programma van eisen

Het programma van eisen uit 2016, met daarin de gecombineerde visie van De Skåns en Timpaan, is door ICS adviseurs opgesteld ten behoeve van een multifunctionele accommodatie met daarin als partners De Skåns, Timpaan, Kinderopvang, Openbare ruimte, OBS (Primo) en de BHS. Hoewel het destijds opgestelde programma van eisen voor een multifunctionele accommodatie was met verschillende partijen zijn de uitgangspunten vrijwel gelijk gebleven. Ook op basis van gesprekken met gebruikers mag geconcludeerd worden dat het huidige gebruik, met enige samenvoeging van zalen en wijziging in gebruik, leidend is. Een ten behoeve van dit onderzoek aangepaste versie van het programma van eisen is te vinden in bijlage 4.

3.4 Ruimtestaat

Op basis van het programma van eisen en de gebruikersgegevens is gekeken naar de bezettingsgraad van alle ruimtes. In onderstaande tabel is aangegeven in hoeverre de ruimtes gedurende de week bezet zijn uitgedrukt in percentage ten opzichte van een werkweek en een gebruik op basis van een gebruik vergelijkbaar met de huidige situatie en op jaarbasis. Dit betekent dat de daadwerkelijke situatie tussen periodes aanmerkelijk kan verschillen. Desalniettemin geeft het een goede indicatie van het ruimtegebruik.

Ruimte	Bezettingsgraad
Flexruimte 1	60
Flexruimte 2	30
Zaal 1-2	83
Muzieklokaal 1	27,5
Muzieklokaal 2	17,5
Groepsmuzieklokaal	32,5
Bewegingslokaal	47,5
Theaterzaal	42,5
Podiumzaal	122,5
Biljartzaal	50
Gemiddelde	51,3

In de praktijk geldt dat de bezettingsgraad met 51,3% relatief hoog is, met name voor de flexruimtes. Daar staat tegenover dat zaal 1-2 een combinatie is en op basis van het programma van eisen relatief makkelijk te splitsen is waardoor de daadwerkelijke bezettingsgraad in veel gevallen aanzienlijk lager ligt. Muzieklokaal 1 en 2 hebben een relatief laag gebruik maar zijn door de aard van het gebruik niet samen te voegen. Over het geheel ontstaat

het beeld van een redelijk goed gebruikt zalencomplex waarbij nog ruimte overblijft voor eventuele toekomstige initiatieven.

Naast de reguliere zalen zijn er ook de zalen die gereserveerd zijn voor jongerenwerk en ouderenwerk. Deze zalen zijn niet in bovenstaande overzicht verwerkt. Voor de jeugdsoos geldt dat deze 24/7 beschikbaar is voor jongeren en grotendeels onder eigen beheer valt. Hoe wel is aangegeven dat deze zaal deelbaar is als er geen jeugd aanwezig is, is deze zaal hiermee praktisch niet te reserveren voor overig gebruik. De zalen ten behoeve van ouderenwerk worden dagelijks in verschillende samenstelling gebruikt voor het ouderenwerk. Van tijd tot tijd worden deze zalen ook door het jongerenwerk gebruikt, maar omdat ook hier rekening gehouden wordt met het kunnen creëren van een eigen identiteit in de zalen wordt er vanuit gegaan dat deze zalen verder praktisch niet bruikbaar zijn voor andere doeleinden. Uitzondering hierop is de biljartzaal waarbij uitgegaan is van afzonderlijke ruimtes welke wel bij de foyer te betrekken zijn.

4 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid in kaart gebracht aan de hand van de uitgangspunten die vastgelegd zijn in het programma van eisen.

4.1 Financieel

De financiële haalbaarheid komt voort uit enerzijds de kostenkant bestaande uit de stichtingskosten en exploitatiekosten en anderzijds de batenkant bestaande uit inkomsten en subsidies.

4.1.1 Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn geraamd op basis van het programma van eisen en vierkante meter prijzen. In de praktijk betekent dit dat het een goede indicatie is van de werkelijk te verwachten bedragen. Kanttekening hierbij is dat er geen architectonisch ontwerp aan de raming ten grondslag ligt en dat er in de hedendaagse markt veel schommelingen zitten in marktprijzen die zich laten vertalen naar een variërende vierkante meter prijs. Er zijn 4 scenario's doorgerekend.

Ten opzichte van het locatieonderzoek is het programma van eisen herijkt, het ruimtebeslag aangepast (verhoogd), de renovatiekosten verhoogd in het kader van energiezuinigheid. Ook de residuele grondwaarde heeft een aanvullend effect die in de grondkosten doorgerekend worden en een onderling verschil van circa € 1.200.000 oplevert. Dat heeft als gevolg dat de stichtingskosten van nieuwbouw op de huidige locatie omhoog gaan en de meerkosten van energiezuinigheid (BENG) bij de bestaande locatie teniet worden gedaan door de opbrengst bepaald in de residuele grondwaarde berekening. Daarnaast blijkt de investering in infrastructuur (parkeren) hoger te zijn op de bestaande locatie dan op de BHS locatie aangezien daar gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen van de school.

	Huidig klein	Huidig groot	BHS klein	BHS groot
Grondkosten	€ 550.000	€ 550.000	€ -700.000	€ -690.000
Bouwkosten	€ 8.794.240	€ 9.340.240	€ 5.025.280	€ 5.480.280
Bijkomend	€ 247.000	€ 259.000	€ 117.000	€ 176.000
Inrichting	€ 895.763	€ 906.865	€ 895.763	€ 906.865
Begeleiding	€ 1.254.000	€ 1.327.000	€ 751.000	€ 812.000
Onvoorzien	€ 880.000	€ 940.000	€ 500.000	€ 540.000
Totaal na afronding:	€ 12.700.000	€ 13.400.000	€ 6.600.000	€ 7.300.000

Bij de raming is uitgegaan van kengetallen waarbij rekening gehouden is met een vierkante meter prijs van € 3.500,00 voor nieuwbouw en € 2.000,00 voor renovatie van bestaande bouw. Dit laatste is alleen van toepassing op de BHS locatie. Wat betreft oppervlakte is uitgegaan van 2.416 vierkante meter op basis van het programma van eisen. De stichtingskostenberekening is terug te vinden in bijlage 5.

In de praktijk kan het zijn dat de feitelijk benodigde ruimte in de BHS iets hoger komt te liggen omdat de vorm van de bestaande bouw mogelijk het gebouw niet helemaal optimaal te benutten maakt. Onder andere voor de theaterzaal valt, zowel voor een kleine als een grote zaal, te verwachten dat een deel van het vloeroppervlak verloren zal gaan omdat de theaterzaal zeker de hoogte van twee bouwlagen nodig heeft. Ook kunnen in ieder geval twee muzieklokalen met een gezamenlijke oppervlakte van 29 m² ingevuld worden in de bestaande muzieklokalen van de BHS. Wat het ruimtegebruik daar verkleint.

Het beeld dat de ramingen laten zien is dat er een groot verschil zit tussen de twee locaties. Dit verschil komt met name voort uit het mogelijke hergebruik van de bestaande ruimtes van de BHS ten opzichte van complete nieuwbouw op de huidige locatie. Op basis van de behoefte aan vierkante meters lijkt het er op dat vrijwel de gehele ruimtebehoefte in de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden.

In de cijfers verwerkt zit de residuele grondwaarde. Dit betreft de te verwachten vrijkomende gelden bij verkoop van de grond van de huidige locatie exclusief plankosten. Hierbij is uitgegaan van een programma met 20 appartementen en 6 penthouses. De contante residuele grondwaarde komt voor dit programma uit op € 741.285. Ook hierbij geldt dat de daadwerkelijke waarde af zal hangen van het te realiseren programma en de geldende bouwkosten. Kanttekening bij de residuele grondwaarde is dat deze grond alleen vrijkomt bij verhuizing naar de BHS. Indien De Skåns op de huidige locatie blijft wordt aangenomen dat de huidige grond in gebruik blijft voor het gebouw en omliggend terrein inclusief parkeer gelegenheid en dus niet beschikbaar komt voor herontwikkeling. Omdat de residuele grondwaarde verwerkt zit in de stichtingskosten berekening bestaat ook het risico dat de residuele grondwaarde als losstaande winst bovenop de bedragen uit de stichtingskosten wordt gerekend, waardoor de waarde onterecht dubbel meegenomen wordt. De onderbouwing bij de residuele grondwaarde is terug te vinden in bijlage 6.

4.1.2 Theatertechniek

De kosten voor de theatertechniek zijn voor een zaal van 345 en van 450 zitplaatsen uitgerekend met als uitgangspunt qua techniek vergelijkbaar met de huidige Skåns. De inrichting waarmee rekening gehouden is bestaat uit een vlakke vloer zaal met telescooptribune en balkondeel. In het geval van de zaal met 450 stoelen is, ten opzichte van de zaal met 345 stoelen, uitgegaan van 2 losse voorzetrijen, 2 extra rijen op de tribune en 2 extra rijen op het vaste balkondeel.

De kosten voor de techniek bedragen in een situatie met 345 stoelen circa € 896.000 De meerprijs wat betreft theatertechniek voor een zaal met 450 stoelen bedraagt circa € 11.000,- voor een totaal van € 907.000. Er wordt vanuit gegaan dat de kosten voor de theatertechniek voor eenzelfde aantal stoelen tussen de twee locaties gelijk is. Deze kosten zitten tevens opgenomen in de stichtingskosten. Hoewel het verschil in kosten voor de theatertechniek relatief klein lijkt, is dit exclusief de stichtings- en exploitatiekosten.

De kosten geven een goed inzicht maar zullen uiteindelijk afhankelijk zijn van het daadwerkelijk gekozen ontwerp. Daarnaast kunnen in beide scenario's mogelijk kosten bespaart worden door de reeds aanwezige techniek mee te nemen naar de nieuwe situatie. Hierbij zijn met name de toneelverlichting à € 82.811 en de geluidsinstallaties à € 91.171 interessant.

4.1.3 Exploitatiekosten

In de exploitatiecijfers is uitgegaan van een gelijk situatie tussen de twee locaties aangezien de bouwkundige staat van de gebouwen in beide situaties op een vergelijkbaar niveau zal komen met als gevolg een gelijke situatie in de exploitatielasten.

Als gekeken wordt naar de exploitatielast op basis van vastgoed dan lopen de bedragen tussen de twee locaties, en in minder mate de verschillende theaterzalen, flink uiteen. De grootste invloed komt voort uit de kapitaallasten die weer een gevolg zijn uit de hogere stichtingskosten bij nieuwbouw ten opzichte van de kosten die nodig zijn op de BHS locatie.

Vastgoed ex.	Huidig klein	Huidig groot	BHS klein	BHS groot
Kapitaallasten	€ 400.972	€ 426.431	€ 210.033	€ 232.309
Exploitatielasten A	€ 41.072	€ 43.197	€ 41.072	€ 43.197
Exploitatielasten B	€ 64.024	€ 67.337	€ 64.024	€ 67.337
Totaal jaarlijks	€ 506.068	€ 536.965	€ 315.129	€ 342.843

Verwacht wordt dat de exploitatiekosten en -baten ook dalen indien als gevolg van het afschalen van 483 naar 345 stoelen. Aan de baten kant ontstaat dit met name door het teruglopen van de huur, recettes en horeca opbrengsten. Aan de kosten kant is dit een logisch gevolg van teruglopende kosten uit huur, huisvesting,

programmering en horeca. Het verschil in kosten tussen een grote zaal en een kleine zaal is op basis van deze circa €22.000 per jaar in het BHS scenario en circa €31.000 in het scenario op de huidige locatie.

	Huidig klein	Huidig groot	BHS klein	BHS groot
Exploitatie baten	€ 494.167,65	€ 545.734,65	€ 494.167,65	€ 545.734,65
Exploitatie kosten	€ 957.064,69	€ 1.040.183,20	€ 766.125,69	€ 846.061,20
Totaal jaarlijks	€ -462.897,04	€ -494.448,55	€ -271.958,04	€ -300.326,55

4.1.4 Deelconclusie

Het verschil in stichtingskosten maakt renovatie van de bestaande bouw bij de BHS de meest logische optie. Naar schatting kan de gehele ruimtebehoefte ingepast worden in de bestaande bebouwing van de BHS, maar er zit een risico in de hoogte van de theaterzaal dat er mogelijk toe leidt dat een deel van het vloeroppervlak van de tweede bouwlaag niet meegenomen kan worden. Om de exacte impact hiervan te bepalen zal een ontwerp gemaakt moeten worden. Bij een verandering van een middelgrote zaal met circa 450 zitplaatsen naar een situatie met 345 zitplaatsen dalen naar verwachting zowel de kosten als de baten.

De combinatie van de stichtingskosten en exploitatielasten zorgen ook voor een financieel verschil tussen een kleine en grote zaal. Zo is een grote zaal circa € 700.000 duurder in stichtingskosten en, afhankelijk van het gekozen scenario, circa € 22.000 tot € 31.000 duurder op jaarbasis.

4.2 Maatschappelijk

De maatschappelijke haalbaarheid is beoordeeld aan de hand van gesprekken met gebruikers en het afwegingskader zoals opgesteld in hoofdstuk 3. Voor de thema's identiteit, toegankelijkheid, bereikbaarheid, programmering, synergie en horeca is op één of, waar van toepassing, meerdere punten beoordeeld in hoeverre de keuze voor één van beide scenario's van invloed gaat zijn.

4.2.1 Identiteit

Op beide locaties zal De Skåns haar eigen identiteit kunnen behouden. Hoewel er vanuit gebruikersgroepen enige zorg bestaat omtrent de locatie aan de BHS is de ruimte zeer geschikt om zich opnieuw te laten indelen en een uitstraling die past bij De Skåns te realiseren. Ook is de BHS locatie voorzien van een eigen ingang en kan dit bouwdeel als een geheel afgesloten entiteit benut worden.

Voor de nieuwbouw op beide locaties geldt dat ook de externe uitstraling gemakkelijk in lijn gebracht kan worden met de beoogde uitstraling en uitingen van De Skåns gezien hier zelf invulling aan gegeven kan worden. Voor het bestaande bouwdeel van de BHS is dit naar verwachting ook zeer goed mogelijk, maar zal de bestaande vorm gehandhaafd blijven waardoor er iets minder vrijheden zijn omtrent de externe uitstraling.

Scenario	Beoordeling
Aanpasbaarheid interieur	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+
Aanpasbaarheid exterieur	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+/-

4.2.2 Toegankelijkheid

De toegankelijkheid uit zich voornamelijk in de financiële toegankelijkheid voor gebruikers(groepen), fysieke toegankelijkheid voor minder validen en de nabijheid van parkeerplaatsen ten opzichte van de locatie.

De betaalbaarheid is direct afhankelijk van de stichtings- en exploitatiekosten en de verwachte baten. Indien er vanuit wordt gegaan dat de inkomsten niet wezenlijk verschillen zullen er in het duurdere nieuwbouw scenario meer kosten doorberekend moeten worden aan bezoekers van De Skåns. Dit zorgt er voor dat dit scenario op betaalbaarheid iets minder scoort dan het BHS scenario.

Op beide locaties is een goed fysiek toegankelijk centrum voor alle gebruikers te realiseren. Indien bij de bouw en/of renovatie rekening wordt gehouden met het voorkomen van zowel letterlijke als figuurlijke drempels in de vorm van onder andere hoogteverschillen en te smalle doorgangen is er zonder problemen een goed toegankelijk complex te realiseren. Voor het bereiken van de bovenste verdiepingen is het van belang dat ook deze verdiepingen goed toegankelijkheid zijn voor mindervaliden en mensen met hulpmiddelen. Ook dit is naar verwachting goed te realiseren.

Bij nieuwbouw op de huidige locatie wordt uitgegaan van een situatie vergelijkbaar met de huidige situatie waarbij de parkeerplaatsen direct naast De Skåns liggen. Bij de BHS zijn ook voldoende parkeerplaatsen te realiseren, maar er valt te verwachten dat de afstand tussen de parkeerplaats en De Skåns in dat geval iets groter is dan bij De Skåns wat voor mindervaliden een mogelijke drempel kan zijn. Dit is mogelijk te ondervangen met een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen voor mindervaliden.

Scenario	Beoordeling
Betaalbaarheid	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	-
Scenario 2: locatie BHS	+
Fysieke toegankelijkheid	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+
Nabijheid parkeerplaatsen	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+

4.2.3 Bereikbaarheid

Wat betreft de bereikbaarheid valt voor beide locaties wat te zeggen. Het grote voordeel van de huidige locatie is dat deze bekend is en dicht bij het centrum ligt wat de zichtbaarheid vergroot en daarmee ook een grote kans heeft op spontane inloop.

Met name vanuit de oudere doelgroep wordt veel aangegeven dat de huidige locatie in zekere mate een voorkeur heeft. Ouderen geven aan te vrezen voor de veiligheid en vragen zich af in hoeverre De Skåns en haar activiteiten passen bij een school. Hoewel onbekend onbemand maakt en een groot gedeelte van de door deze groep verwachte problemen te ondervangen zijn, zal een keuze voor het BHS scenario naar verwachting zeker de komende jaren een invloed hebben op de bereikbaarheid voor de oudere doelgroep.

Hier staat tegenover dat de bereikbaarheid van jongeren naar verwachting toeneemt simpelweg door de nabijheid van de BHS. De verwachting is dat er een dusdanig gevoel van eigen identiteit gerealiseerd kan worden dat ook voor jongeren van de BHS en andere scholen geen directe associatie hoeft te ontstaan tussen De Skåns en een school die deze ontwikkeling in de weg zou kunnen zitten.

Hoewel het BHS scenario zorgt voor een automatische af- en aanloop van jongeren, ouders en onderwijskundigen ligt de locatie minder centraal en is het aannemelijk dat de locatie minder in het zicht ligt wat spontane inloop en natuurlijke reclame beperkt. Dit maakt zowel het maatschappelijke programma mogelijk iets minder bereikbaar door een licht verminderde zichtbaarheid. Hier staat tegenover dat reclame die voortkomt uit fysieke zichtbaarheid naar verwachting niet de grootste impact heeft op de aanloop.

Scenario	Beoordeling
Ouderen	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	-
Jongeren	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+/-
Scenario 2: locatie BHS	+
(Theater)bezoekers	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+/-

4.2.4 Programmering

Voor de theaterprogrammering is in de basis niet zo zeer de locatie maar met name de omvang van de theaterzaal en het aantal zitplaatsen van belang zoals besproken in hoofdstuk 2. Op beide locaties zijn zowel een kleine als een grote zaal inpasbaar.

De beoordeling omtrent programmering ligt hiermee ingewikkelder dan de meeste andere onderdelen. Het gaat niet alleen om de mogelijkheden per locatie maar ook om het ambitieniveau dat de gemeente heeft op het gebied van cultuur en maatschappelijke voorzieningen. Doordat op beide locaties de theaterzalen haalbaar zijn worden beide locaties als passend beoordeeld.

Scenario	Beoordeling
Programmering	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+

4.2.5 Synergie

Op beide locaties zijn er mogelijkheden tot synergie met de omgeving. Ook nu al wordt gebruikt gemaakt van de voorzieningen van De Skåns door andere culturele en maatschappelijke partijen uit de gemeente Opsterland. Met nieuwbouw op de huidige locatie is te verwachten dat deze synergie vergelijkbaar blijft en mogelijk iets toeneemt door de aantrekkingskracht van een nieuw centrum dat voldoet aan de hedendaagse standaarden.

Op de BHS locatie valt te verwachten dat er meer voordelen te behalen vallen op het gebied van synergie door de nabijheid van de school. Dit geeft de mogelijkheid om actief ruimtes te delen wat het flexibel inzetten van ruimtes makkelijker maakt ten opzichte van een situatie zonder BHS. Ook staat de BHS open voor verdere samenwerking en het delen van bijvoorbeeld beschikbare techniek- en handvaardigheidslokalen wat kansen biedt voor het ontwikkelen van nieuwe activiteiten. Ook heeft de BHS sportzalen waar de bewegingsactiviteiten die wel in De Skåns blijven, zoals yoga en zelfverdediging, deels ondergebracht zouden kunnen worden en wat ruimte biedt voor eventuele toekomstige uitbreiding van het aanbod.

Scenario	Beoordeling
Synergie	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+/-
Scenario 2: locatie BHS	+

4.2.6 Horeca

In gesprekken met gebruikers en stakeholders is horeca veelvuldig aan bod gekomen. Onder andere ideeën voor een beperkt aantal hotelkamers en een terras als uitbreiding op het huidige aanbod zijn veelvuldig genoemd. Bij de beoordeling is echter met name rekening gehouden met een ondersteunende horeca die aansluit bij de huidige functie en de ambitie van de gemeente omtrent De Skåns. Dit betekent kort gezegd dat gebruikers van De Skåns ook naar de horeca gaan, en dat mensen niet speciaal voor de horeca naar De Skåns gaan. Hiertoe is mede besloten om te voorkomen dat de horecafunctie van De Skåns direct gaat concurreren met de huidige en toekomstige commerciële horecavoorzieningen in het centrum van Gorredijk, wat ook niet past bij de maatschappelijke functie van De Skåns.

De horecafunctie zoals hierboven beschreven kan op beide locaties goed ingericht worden zonder aanmerkelijke verschillen tussen de locaties. Indien er een terras wordt ingericht is het aannemelijk dat de inloop op de huidige locatie relatief hoog is, maar daarmee wordt ook de vraag belangrijker in hoeverre dit marktruimte inneemt van commerciële partijen.

Scenario	Beoordeling
Synergie	
Scenario 1: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 2: locatie BHS	+

4.2.7 Deelconclusie

Over het geheel genomen scoren beide locaties zeer goed en kunnen beide scenario's dan ook als haalbaar beoordeeld worden. De verschillen tussen de twee scenario's zijn daarnaast klein. Vanuit het maatschappelijk en cultureel perspectief scoren beide locaties relatief slecht op één onderdeel. Voor nieuwbouw op de huidige locatie is dat in het kader van de betaalbaarheid als gevolg van de relatief hoge kosten die gemoeid gaan met dat scenario. Voor de Singelland BHS locatie is dat de bereikbaarheid van de oudere doelgroep. Voor het eerste scenario geldt dat dit met extra middelen te voorkomen valt en in de praktijk mee kan vallen voor de doelgroepen, mits de gemeente bereid is hiervoor te betalen. Voor het tweede scenario geldt dat het met name voorkomt uit beeldvorming en gevoel, waarbij met een praktische invulling problemen mogelijk voorkomen kunnen worden en angsten weggenomen.

Criterium	Huidige locatie	BHS
Aanpasbaarheid interieur	+	+
Aanpasbaarheid exterieur	+	+/-
Betaalbaarheid	-	+
Fysieke toegankelijkheid	+	+
Nabijheid parkeerplaatsen	+	+
Bereikbaarheid jongeren	+/-	+
Bereikbaarheid ouderen	+/-	-
Bereikbaarheid theaterbezoekers	+	+/-
Programmering	+	+
Synergie	+/-	+
Horeca	+	+

5 Conclusie

Het herijkte programma van eisen geeft inzicht in de ruimtebehoefte van de verschillende functies binnen De Skåns. Op hoofdlijnen is er weinig veranderd ten opzichte van het programma van eisen uit 2016, behalve dat het niet langer gaat om een multifunctionele accommodatie die gedeeld wordt met meerdere partijen.

De twee locaties hebben elk hun eigen voor- en nadelen welke min of meer gelijk zijn. De twee scoren overwegend positief en zijn vanuit maatschappelijk perspectief beiden haalbaar. Het grootste minpunt voor het BHS scenario komt voort uit de bereikbaarheid van met name de oudere doelgroep die een relatief sterke voorkeur lijkt te hebben voor nieuwbouw op de huidige locatie. Dit ondanks dat locatie, hoewel het met een 3,8 nog steeds tussen neutraal en belangrijk zit, gemiddeld relatief als minder belangrijk wordt beschouwd ten opzichte van andere thema's als ruimte, beschikbaar dag(deel) en betaalbaarheid.

Voor nieuwbouw op de huidige locatie geldt dat het grootste nadeel het grote verschil in kosten is. Op basis van de geraamde kosten is het verschil tussen de twee scenario's op dit vlak dusdanig groot dat de het BHS scenario de meest logische keuze lijkt ondanks voorkeuren voor een nieuwe Skåns op de huidige locatie. De maatschappelijke haalbaarheid is op de getoetste onderdelen vergelijkbaar tussen de twee scenario's met elk hun eigen voor- en nadelen, waarbij gebruikers veelal aangeven een voorkeur te hebben voor nieuwbouw op het parkeerterrein van de huidige locatie. De verschillen in maatschappelijke haalbaarheid tussen de twee scenario's zijn echter dusdanig klein dat zij niet opwegen tegen de financiële verschillen.

Wat betreft de theaterzaal dient een afweging gemaakt te worden tussen het voortzetten van het huidige programma met relatief hoge kosten aan de ene kant en het inkrimpen van het aantal zitplaatsen met als gevolg aanzienlijk lagere kosten maar ook een beperking in de mogelijkheden omtrent programmering aan de andere kant. In het onderzoek is gekeken naar een scenario met circa 345 zitplaatsen en een scenario met circa 450 zitplaatsen, waarbij het laatste hoewel iets lager vergelijkbaar is met de huidige 483 zitplaatsen. Op basis van onder andere de subsidieverstrekking en raadsconferentie zijn beide scenario's mogelijk.

Op basis van zowel een marktanalyse, waarbij gekeken is naar een verwacht aantal zitplaatsen in een vergelijkbare situatie zonder verdere voorgeschiedenis en een financiële analyse, waarbij gekeken is naar de stichtingskosten en de exploitatiecijfers, lijkt een kleinere zaal passend. Zo is een grote zaal circa € 700.000 duurder in stichtingskosten en, afhankelijk van het gekozen scenario, circa € 22.000 tot € 31.000 duurder op jaarbasis. Een grotere zaal is met name beter passend indien de gemeente de toegevoegde maatschappelijke en culturele waarde van het theater als zwaarder wegend beschouwd dan de bijbehorende kosten. Belangrijke effecten hier zijn dat het in een kleinere zaal lastiger wordt om hetzelfde commerciële programma te draaien en ook het maatschappelijke programma in sommige gevallen in aangepaste vorm door moet gaan of elders onderkomen moet vinden. Voor het grootste gedeelte van het maatschappelijk programma dat mogelijk niet in dezelfde vorm in De Skåns doorgang kan vinden zijn binnen Gorredijk of de gemeente Opsterland alternatieve locaties.

6 Aanbevelingen

In de haalbaarheidsanalyse wordt uitgegaan van een situatie waarin het jongerenwerk en ouderenwerk blijven en gefinancierd blijven door de gemeente. Voordat er verder gegaan wordt met een verdere fase is het van belang om goed in kaart te brengen in hoeverre dit ook daadwerkelijk zo zal zijn. Indien de financiering of locatiekeuze van deze partijen verandert, kan dit van grote invloed zijn op de ruimtebehoefte en de hierop volgende berekeningen.

De BHS is voornemens het oude bouwdeel dat zij zelf blijven exploiteren te gaan renoveren. De renovatie van dit bouwdeel zorgt, mits hier niet goed over wordt afgestemd, mogelijk voor een risico in de voortgang van de renovatie van het bouwdeel dat De Skâns zou kunnen betrekken in het geval er gekozen wordt voor het BHS scenario.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH Deventer
T. +31 6 50 03 91 06
E. Joost.Mazier@AnteaGroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl