

Welkom

Agenda:

24 oktober 2018

1. Opening
2. Stand van zaken Raadhuis, gemeente Oss
3. Gelegenheid tot het stellen van vragen
4. Uitkomst Locatiestudie Vidi Reo, gemeente Oss
5. Gelegenheid tot het stellen van vragen per locatie
6. Draagvlak van de locaties
7. Sluiting door wethouder Frank den Brok en Mari van Roosmalen



An aerial, black and white photograph of a historic town. The image shows a dense cluster of buildings with gabled roofs. On the left, a large church with a prominent steeple is visible. In the center, a white building with a balcony, identified as the town hall, stands out. The text is overlaid on the image.

Nieuwe bestemming voor het Raadhuis

Initiatiefgroep/ Annemieke Verstraten

Ravensteins Raadhuis, van initiatief tot realisatie.

24 -10-2018

Initiatiefnemers aan de slag

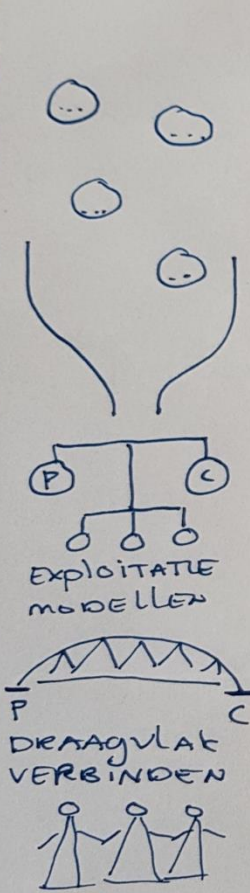
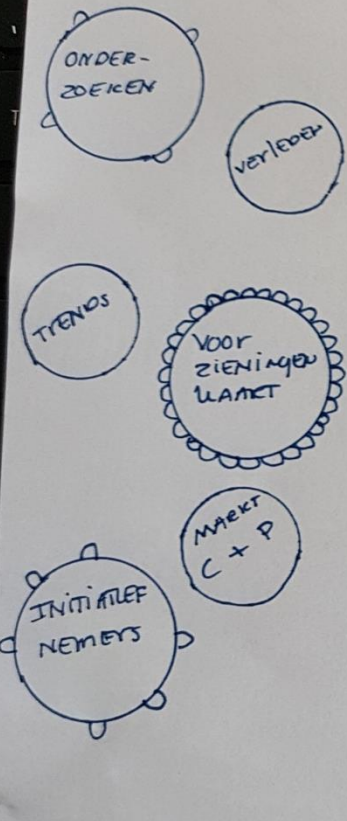
Gemeente samen met groep initiatiefnemers.

Onderzoek haalbaarheid herbestemming van Raadhuis (semi)openbare functie en budgettair neutrale exploitatie met de volgende functies;

- Cultuur en Toerisme (TIR en exposities)
- Winkel
- Bedrijfswoning bij winkel
- Horeca

OUDE RAADHUIS | RAVENSTEIN | VAN INITIATIEF TOT REALISATIE

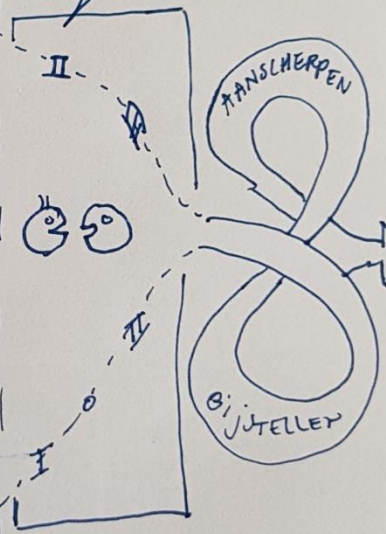
FACTS
INVENTARISATIE



COALITIE PARTNERS
KANS
UITDAGING

GOVERNANCE
BESTUUR
ORGANISATIE
VERBOUWEN

EXPLOITATIE PLAN incl. GOVERNANCE
DUURZAME + zelfstandige exploitatie
WAAROM
WAT
HOE
DOELSTELLING
opsommet opschrjVEN



START

UITVOERING

OPTIE
COACH

AFSTEMMING
STAPPENPLAN

RAND VOORWAARDEN

I

II

III

IV

V 6/3/18

Initiatiefnemers aan de slag

Publiek private samenwerking

Oorspronkelijke groep

Wisselingen

1. Het moet maar lukken met elkaar
2. Het moet ruimtelijk maar lukken met elkaar
3. Wat we weten
4. Meest ideale business model maar met horeca

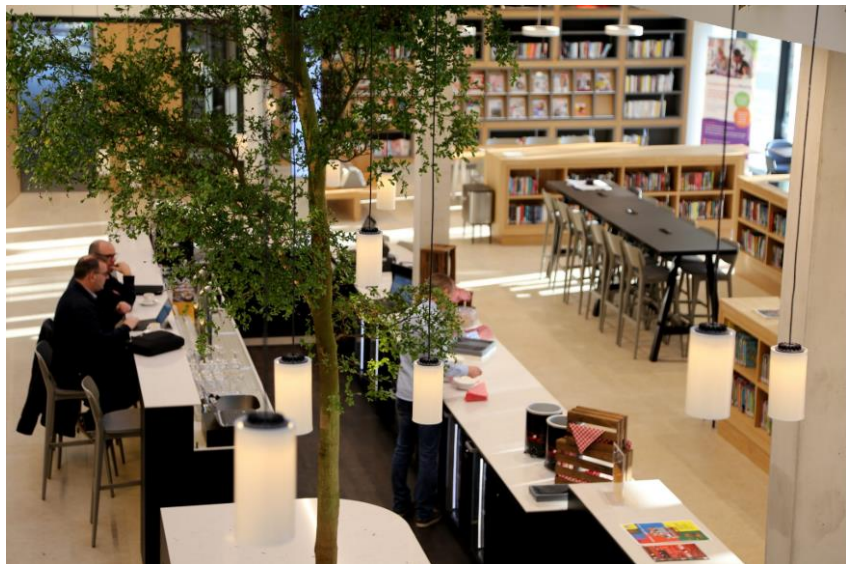


Unieke Herbestemming Raadhuis

- Publiek – Private samenwerking.
- Mix van arrangementen met oog voor cultureel erfgoed,
- Toerisme, recreatie & zakelijke dienstverlening
- Passende Horeca en Retail.



Businesscase is haalbaar met de horecaondernemer



Zijn er vragen?

An aerial photograph of a residential area, showing several houses with dark roofs and light-colored walls, interspersed with green trees. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

Locatiestudie Nieuw Vidi Reo

Ontmoeten

24 -10-2018

Wat hebben we gedaan?

- Maart 2018 college besluit opdracht ontmoeten
- April 2018 Kennismaking projectleider met dorpsraad
- Mei 2018 eerste bijeenkomst werkgroep Ontmoeten
- Opdracht werkgroep Ontmoeten:
 - maak samen met architect programma van wensen en kijk hoe dat past op de 3 locaties
- Oktober 2018 laatste bijeenkomst
 - Afronding met gezamenlijk conclusie

Wie zaten er in de werkgroep?

- Beheerstichting: Trudo van Oosteren, Twan van de Veerdonk
- Heemkunde: Winfried de Luij en Wim Walk
- Betrokken inwoners: Ron Cretier, René Theunissen en Gerrit Koel
- Luciakerk: Eduard van den Berg
- Alle gebruikers:
 - KBO: Nelly van Demen, Riny van Dorst, Peter Dommeck
 - Harmonie OBK: Rianne Strik en Heidi Poessé
 - Madhouse: Pim Spanjers
 - Bigband Ravenstein: Wilbert Smits
 - Mix of Music: Jelle Massink
- Dorpsraad: Mari van Roosmalen en Fons Giesbers
- Architect: Maurits Cobben



Wat is de conclusie?

- Overeenstemming over Programma van Wensen
- Overeenstemming over gebouwtypen
- Alle leden van de werkgroep kijken tevreden terug op samenwerking in de werkgroep en de opgehaalde kennis en inzichten

Op basis van onderzoek en kennis van nu:

- 7 personen voorkeur voor dorpshuis op het Hoornwerk
- 5 personen vinden alle locaties nog geschikt
- 1 persoon kerk en pastorie verder onderzoeken

Wat is er verder gedaan?

- Ambtelijk gesprekken met burgerinitiatief groep Theunissen
- Het plan en het verslag van groep Theunissen wordt integraal meegenomen
- De gemeente heeft aanvullende kosten (laten) ramen



De 3 locaties



3 Locaties in de stad



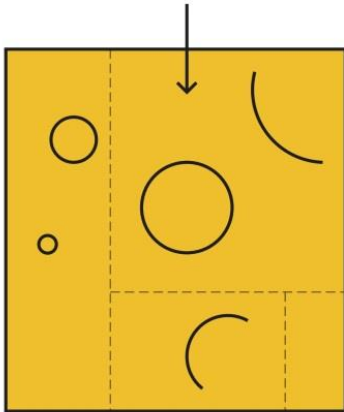
In de vestingstad



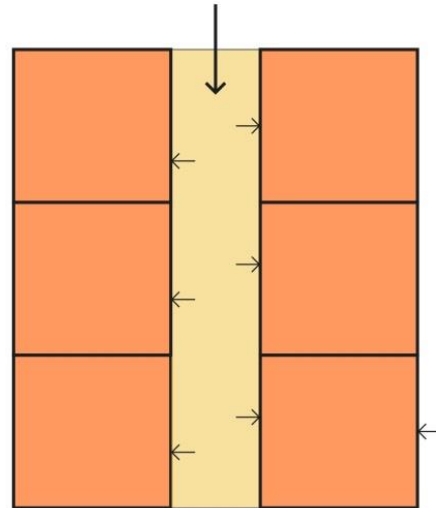
Beetje
levendigheid



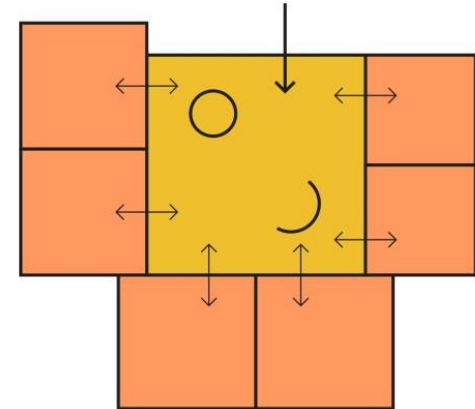
kruisbestuiving



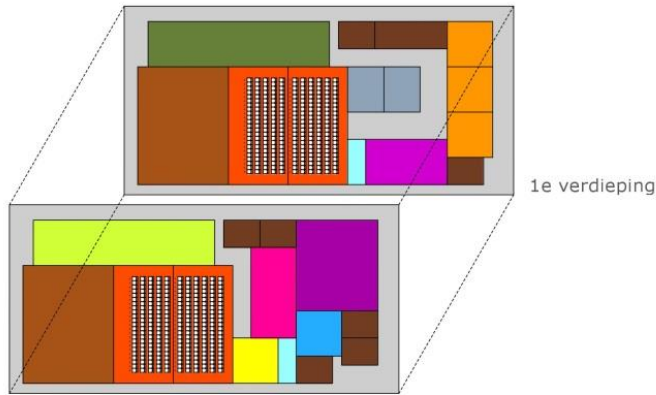
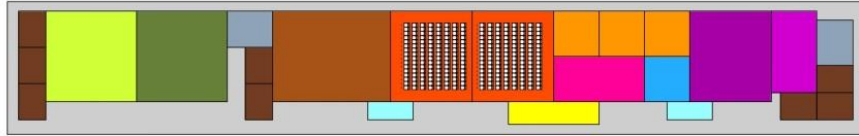
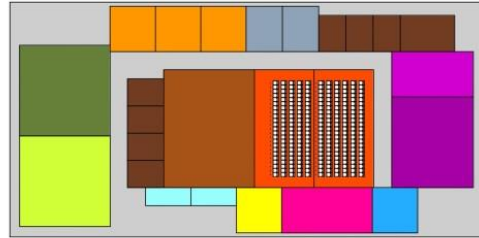
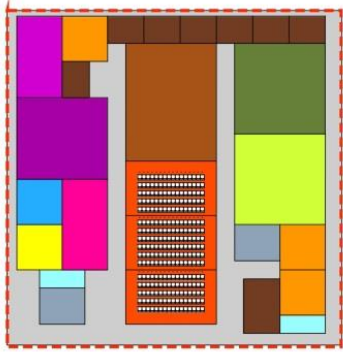
1. model "HUISKAMER"
allemaal SAMEN
een open flexibele plattegrond,
maximaal delen van de ruimtes



2. model "KANTOOR"
ieder APART
iedere gebruiker zijn eigen ruimten



3. model "MARKT"
SAMEN en APART
grote gedeelde ruimte(n) en kleinere eigen ruimten



totaal BVO of programma van wensen
ca 1364 m²

compact model

alle functies en gebruikers rondom de grote zaal,
alzijdig gebouw,
entree afhankelijk van oriëntatie in omgeving

lineair model

alle functies in rij
entree afhankelijk van oriëntatie in omgeving
open zijde en gesloten zijde zijn mogelijk

gestapeld model

alle functies verdeeld over twee verdiepingen
entree afhankelijk van oriëntatie in omgeving
trappen en lift noodzakelijk
vanwege grotere hoogte zaal is vermindering
bebouwd oppervlak beperkt tot ca. 36%
hoger gebouw heeft meer invloed op silhouet stad

- grote zaal (deelbaar: oefenruimtes)
- podium-backstage
- multifunctionele kamers
- huiskamer-foyer
- entree - garderobe
- ruimte KBO
- keuken
- ruimte Madhouse
- atelier / ruimte Kucora
- toiletten
- bergingen / opslag
- techniek

benodigd Bruto Vloer Oppervlak

NB

modellen zijn nog geen plattegrond/gebouwwontwerp
posities van functies en gebruikers vragen nog nadere
studie en zullen ook afhangen van locatiekeuze

modelkeuze af te stemmen op locatie



Locatie Van Kesselplaats



Locatie Van Kesselplaats



meerdere voormalige vestingwerken op deze locatie
precieze positie historische resten niet zeker, archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk met onzekere uitkomst die van invloed kan zijn op planvorming
langs gracht karakteristieke groene zone met o.a. leerlooiershuis en bolwerkenroute

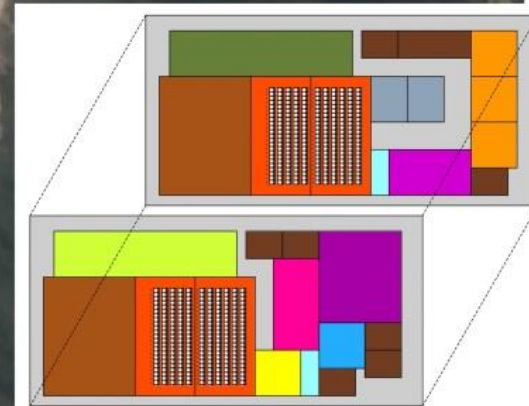
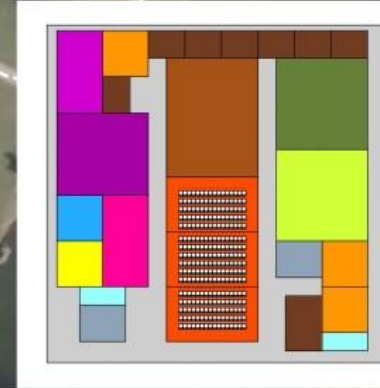
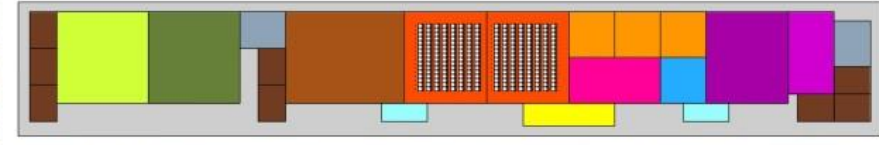
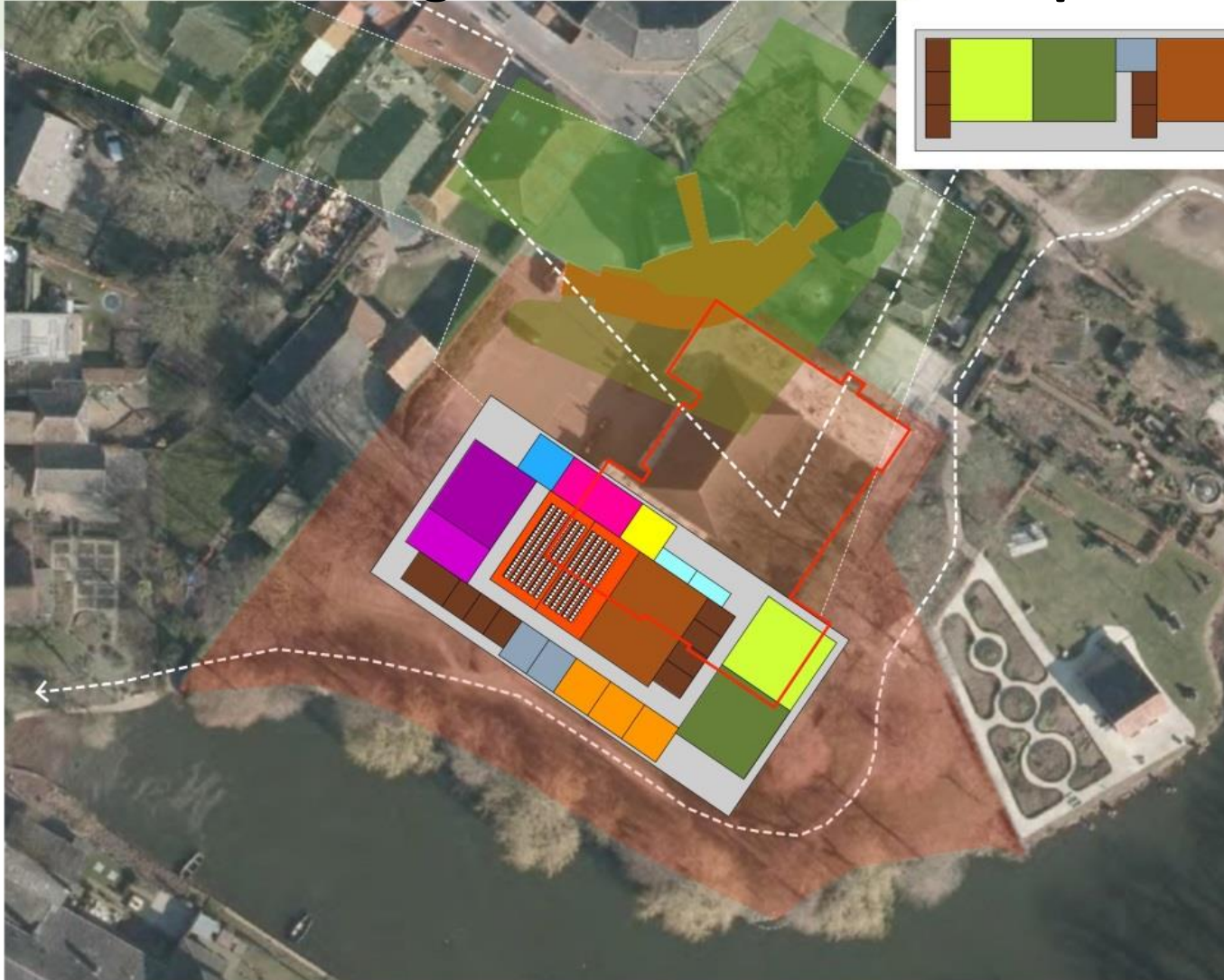
0 25 50 m

historie locatie VAN KESSELPLAATS

stedebouwkundige uitgangspunten



Programma van wensen op de locatie



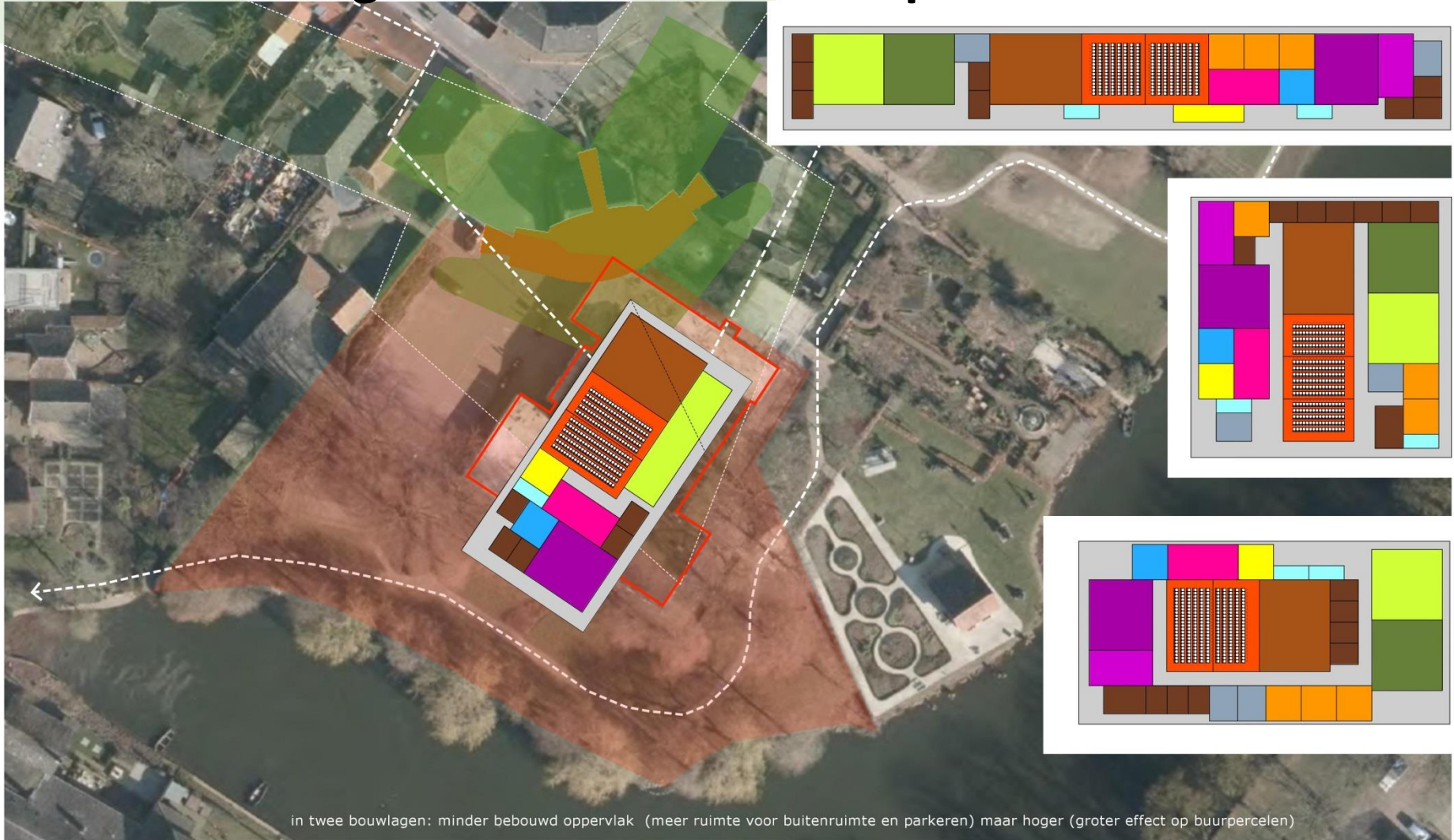
PLUSpunt: = in de binnenstad
 = herkenbaarheid: locatie gemeenschapshuis ongewijzigd



MINpunt: = bouwmassa fors voor locatie, korte afstand belendingen
 = minder ruimte voor parkeren en buitenruimte
 = slechtere bereikbaarheid (doodlopende straat)
 = lastig aansluiten op historisch karakter van de plek
 = oude vidi reo niet te handhaven tijdens sloop/bouw



Programma van wensen op de locatie



PLUSpunt: = in de binnenstad
 = herkenbaarheid: locatie gemeenschapshuis ongewijzigd



MINpunt: = bouwmassa fors voor locatie, korte afstand belendingen
 = minder ruimte voor parkeren en buitenruimte
 = slechtere bereikbaarheid (doodlopende straat)
 = lastig aansluiten op historisch karakter van de plek
 = oude vidi reo niet te handhaven tijdens sloop/bouw





- Gebouw aan het water
- Verbinding bolwerkenroute
- Cultuurhistorie versterken
- Bekende plek
- Er is Parkeren voor de deur
- Overig parkeren op de Bleek (200 meter lopen)
- Voorziening voor fietsen



- Oriëntatie niet op centrum
- Introverte locatie met minder kruisbestuiving
- Geschikt voor woningbouw
- Er is tijdelijke huisvesting nodig
- Veel archeologisch onderzoek waarvan factor tijd ongewis is

Aanvullende kosten Vidi Reo

bovenop vervangende (ver)nieuwbouw huidige 1072 m2
x 1000

Bouw:	2700	3400
Locatie:	300	450
Tijdelijke huisvesting:	50	600
Beschikbaar MIP	2700	2700
Totaal boven MIP	350	1750

Vragen locatie Vidi Reo



De Bleek en Hoornwerk



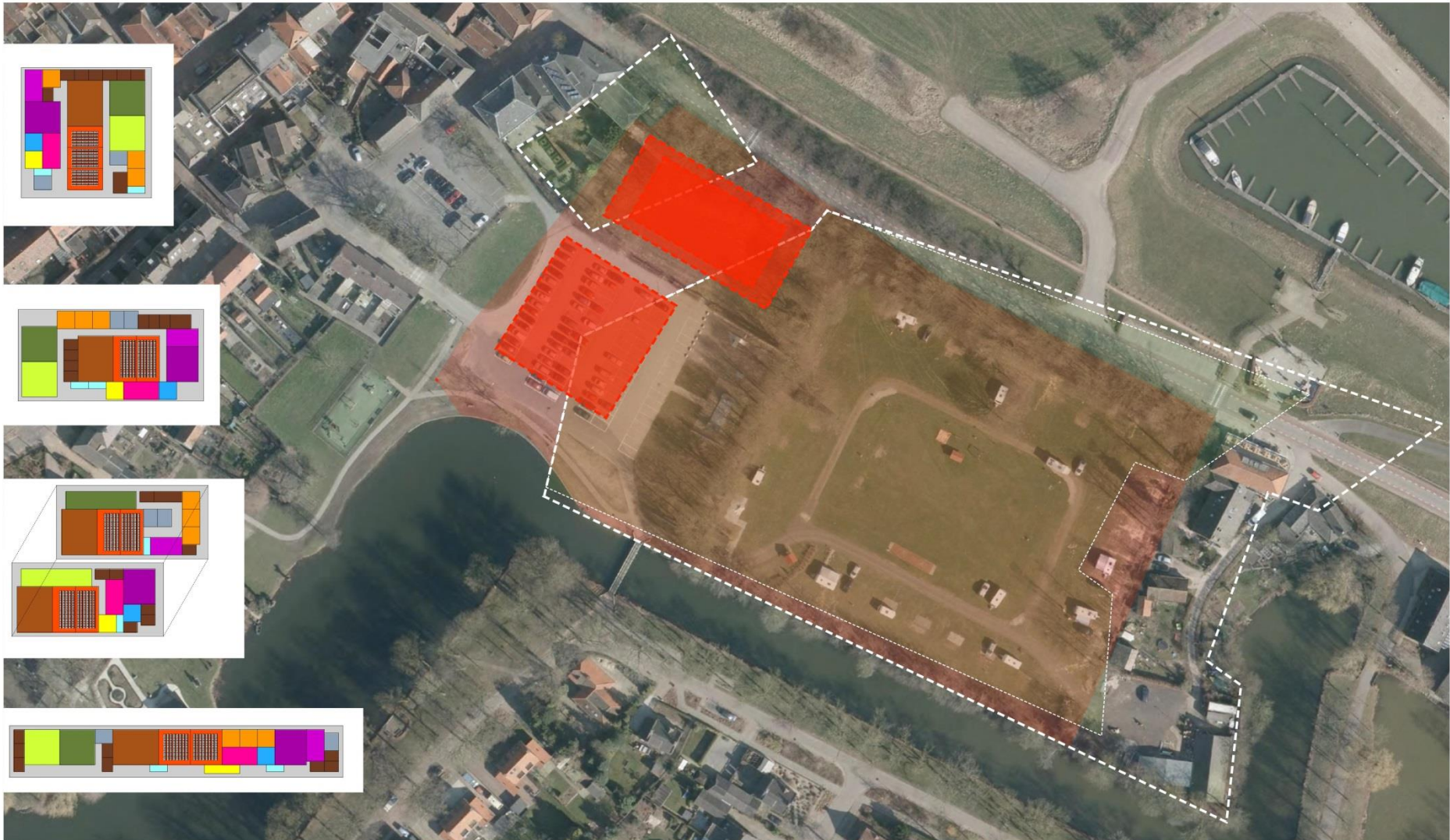
Huidige situatie de Bleek-Hoornwerk



stedebouwkundige uitgangspunten



Programma van wensen op de locatie



PLUSpunt: = dichtbij de stad
 = vrijliggende positie met voldoende ruimte om het gebouw (buitenruimte)

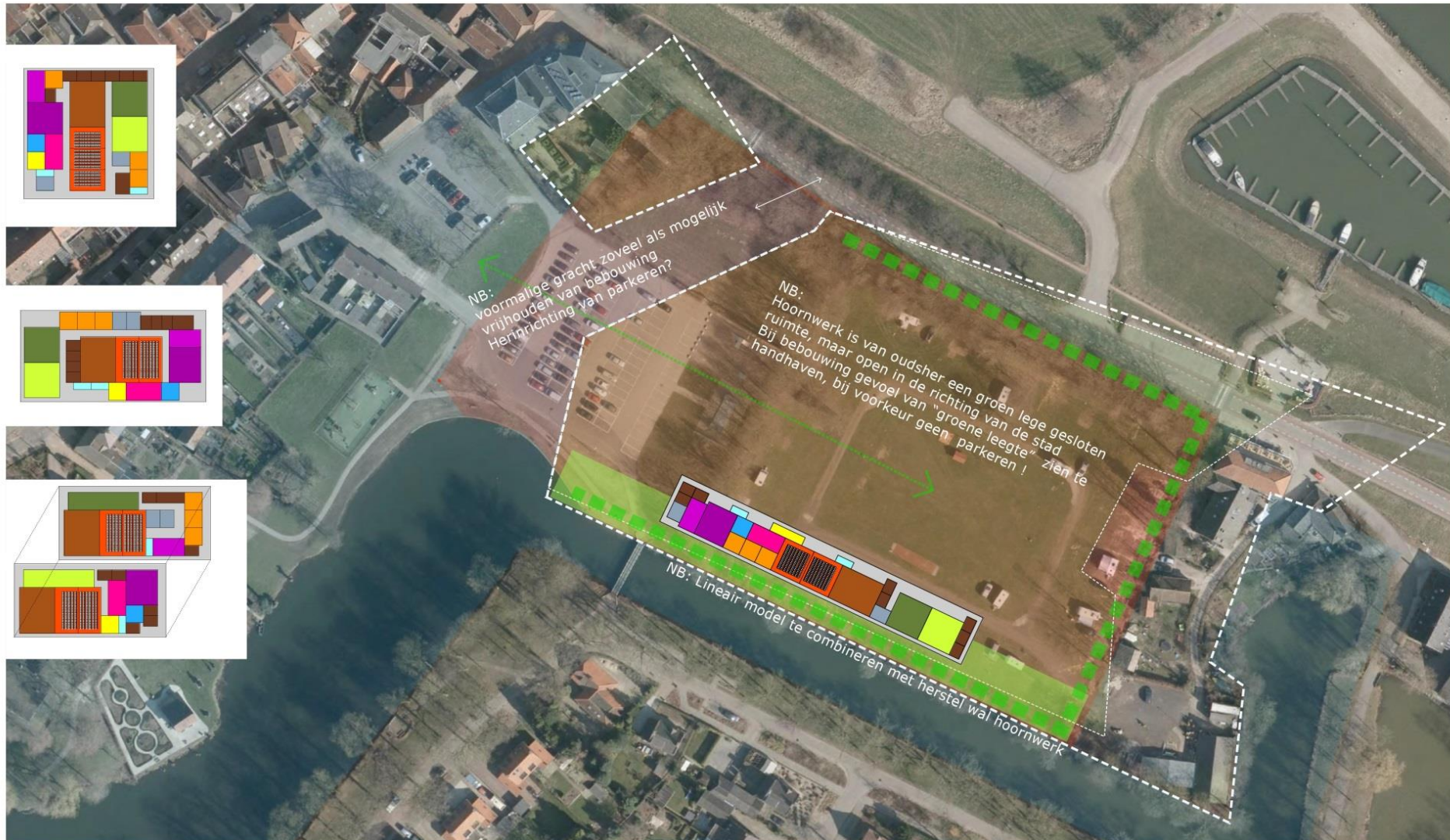


MINpunt: = bestaand parkeren voor de stad gaat verloren
 = nauwelijks te combineren met historische onderlegger van de stad
 = locatie Bleek verstoort historisch karakter van de locatie
 = mogelijk vervuilde grond (vooral Bleek, minder op het Hoornwerk?) dus extra kosten
 = extra investeringen voor parkeervoorzieningen elders
 = kosten voor civiele en infrastructurele aanpassingen (gezien ontbreken aansluiting bestaande bebouwing)



locatie BLEEK - ruimtebeslag nieuwbouw

Programma van wensen op de locatie



PLUSpunt: = voldoende ruimte voor nieuwbouw, buitenruimte en parkeren
 = parkeren op de Bleek kan gehandhaafd blijven (wellicht inrichting aanpassen)
 = te combineren met "festival"-terrein : Sungroovers, kermis, gildefeesten, etc
 = kans voor versterking beleving oude vesting (aan zuidrand van Hoornwerk)

MINpunt: = verder uit de stad, minder reuring in de stad
 = mogelijk vervuilde grond (vooral Bleek, minder op het Hoornwerk?)
 = aanzienlijk grotere investering door civiele en infrastructurele aanpassingen (veel m2)
 = extra kosten voor aanpassing aardwerken
 = camping verdwijnt, door verder leeg Hoornwerk extensiever ruimtegebruik



locatie HOORNWERK - ruimtebeslag nieuwbouw



- Herkenbaar maken vestingwerken
- Relatie van de haven met de binnenstad versterken
- Parkeren op de Bleek behouden
- Podium aan het water
- Combinatie met camping en camperplaatsen en evenementen
- Nieuwbouw met mogelijk korte doorlooptijd



- Excentrische ligging
- Bestemmingsplan wijziging nodig
- Mogelijk ernstige bodemverontreiniging
- Dijkversterking
- Kan het gemeenschapshuis op deze locatie een schakel zijn?
- Toekomstbestendigheid
- Kruisbestuiving lastig

Aanvullende kosten Hoornwerk

bovenop vervangende (ver)nieuwbouw huidige 1072 m2
x 1000

Bouw:	2700	3400
Locatie:	900	2250
Tijdelijke huisvesting:	0	0
Beschikbaar MIP	2700	2700
Totaal boven MIP	900	2950

Vragen de Bleek/Hoornwerk



Pastorie en kerk



Huidige situatie kerk en pastorie



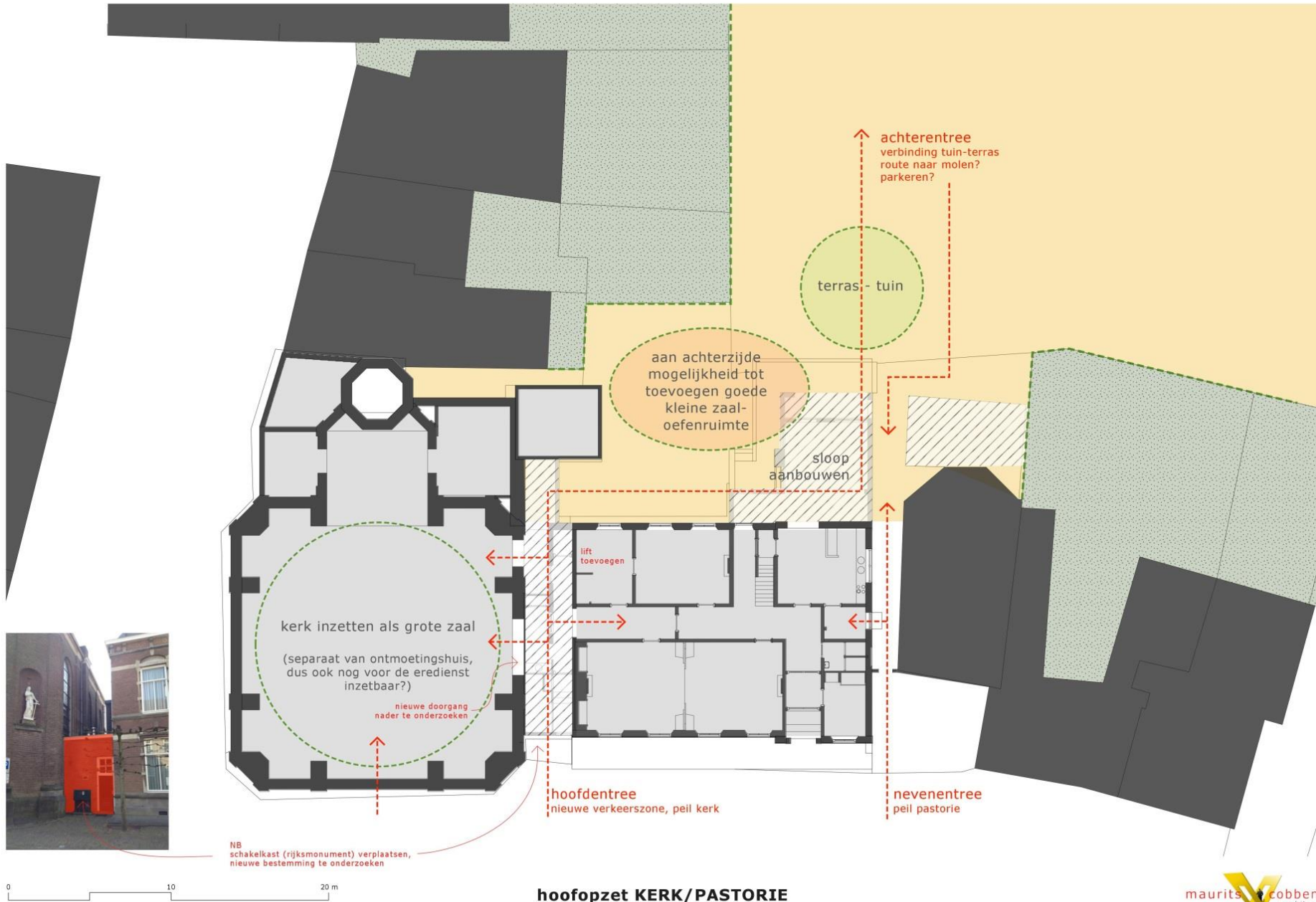
stedebouwkundige uitgangspunten







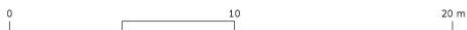
Programma van wensen op de locatie



Programma van wensen op de locatie

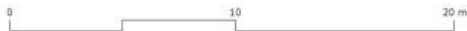
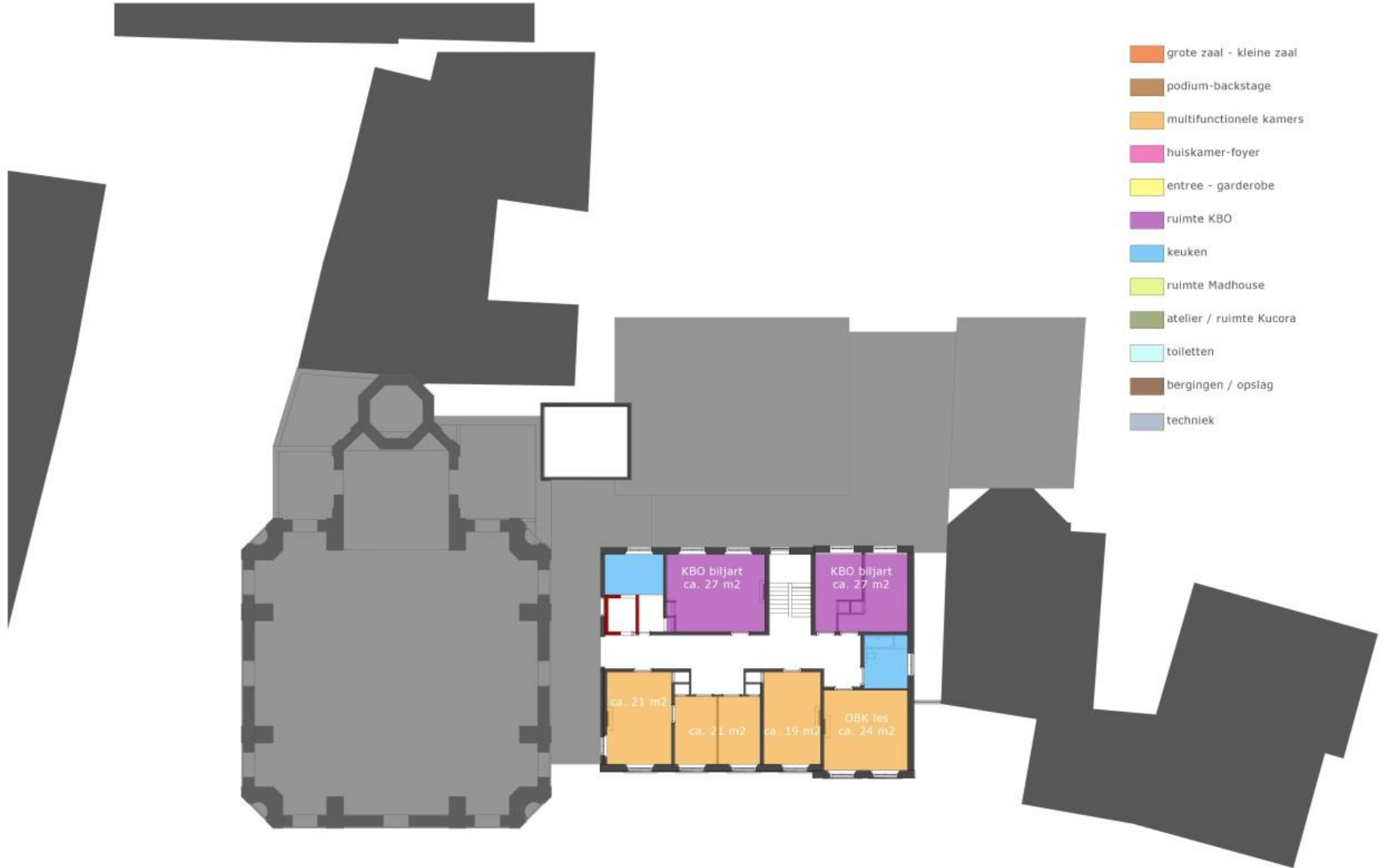


BVO totaal excl KERK: ca. 1100 m²
 BVO totaal incl KERK: ca. 1600 m²



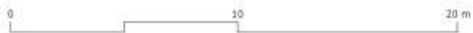
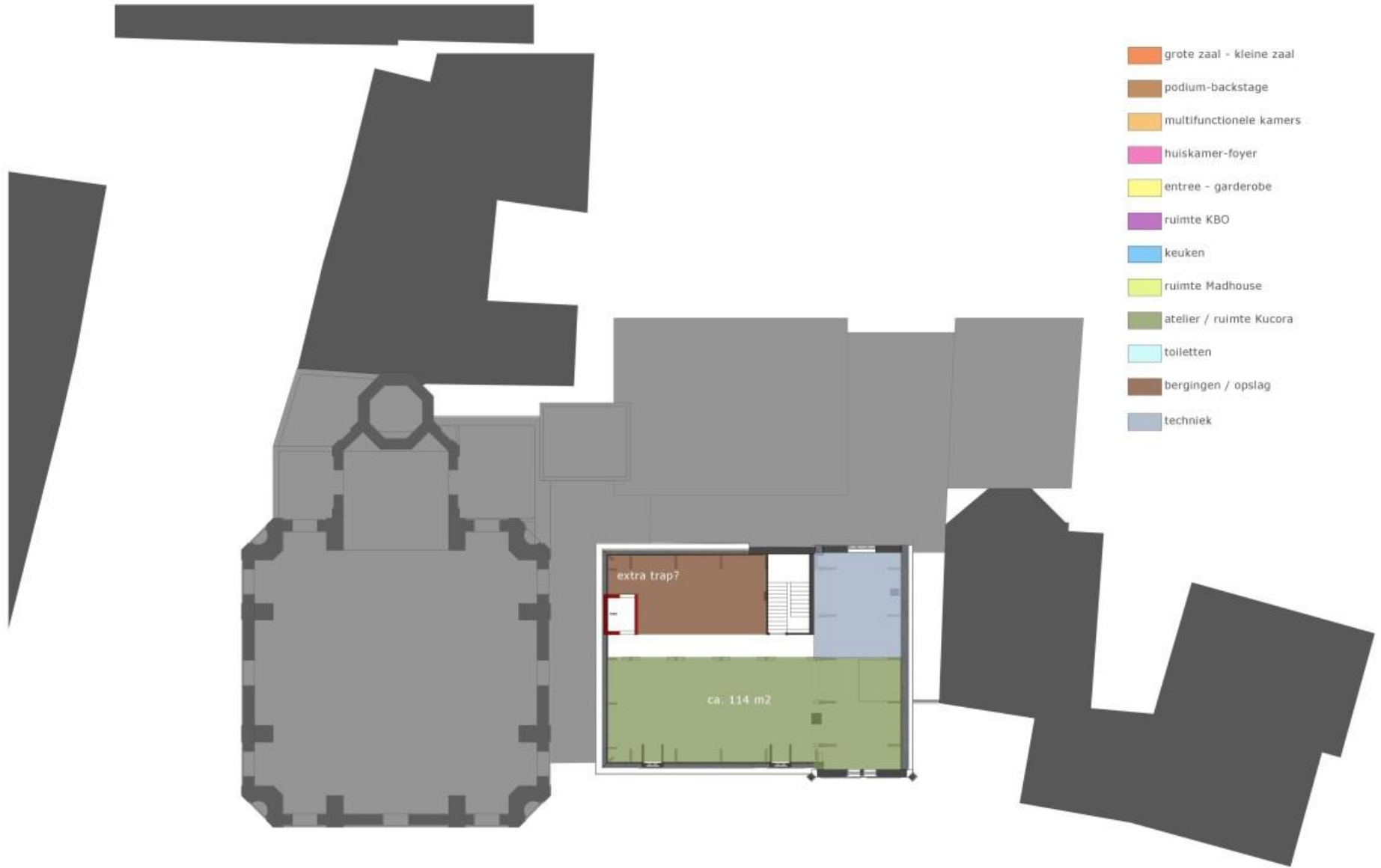
vlekkenplan KERK/PASTORIE: verdeling functies begane grond

Programma van wensen op de locatie



vlekkenplan KERK/PASTORIE: verdeling functies eerste verdieping

Programma van wensen op de locatie



vlekkenplan KERK/PASTORIE: verdeling functies tweede verdieping

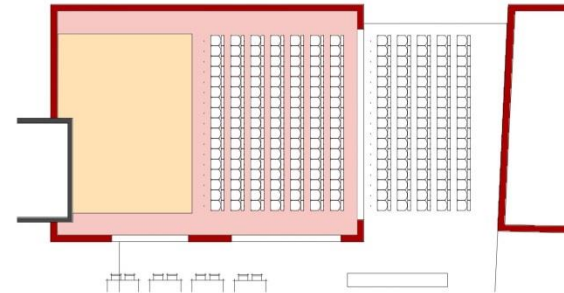
Programma van wensen op de locatie



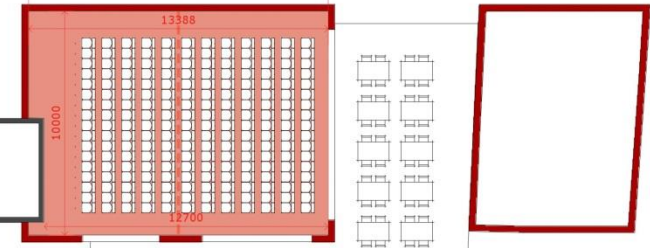
NB
nader akoestisch onderzoek en aanpassingen voor de kerkruijme als grote zaal zijn noodzakelijk
 akoestische maatregelen om galm te reduceren passend bij monumentaal karakter van de kerkruijme nog nader te onderzoeken

goede toegankelijkheid kerkruijme/ grote zaal nog nader te onderzoeken

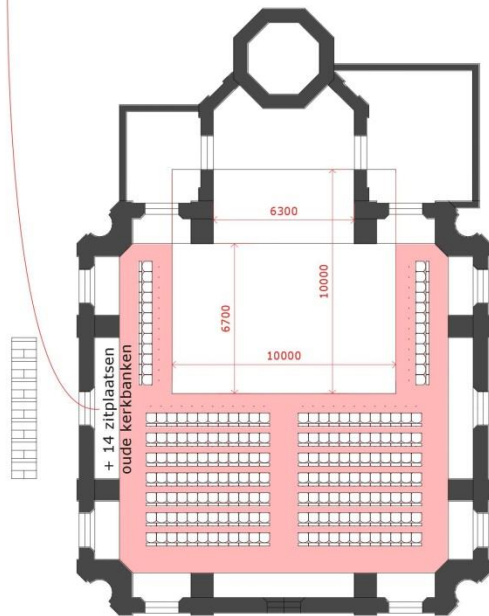
kerkbanken vervangen voor compacte theaterstoelen (passend bij monument?)
 (kerkbanken/-inventaris langs de randen handhaven)



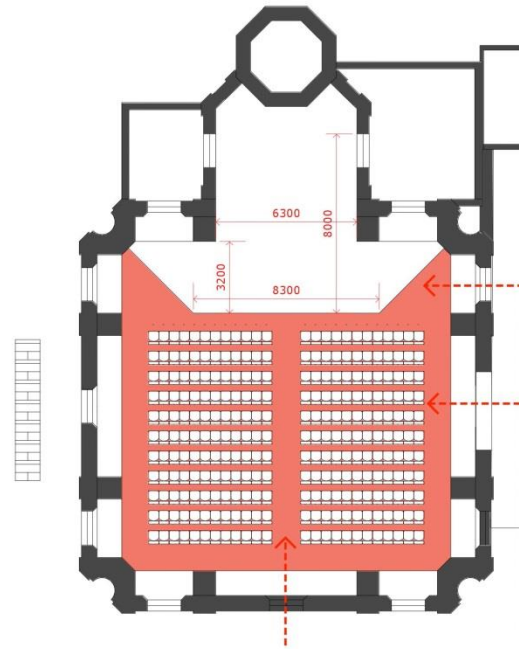
KLEINE ZAAL
 ca. 204 zitplaatsen (theaterstoelen) mogelijk, met klein podium tot ca. 119 zitplaatsen en ca. 204 zitplaatsen met bijtrekking foyer



KLEINE ZAAL
 ca. 130 m³
 (ca. 10x12,5m)
 voldoende voor repetitie OBK



GROTE ZAAL - GROTER PODIUM
 tot max ca. 192 zitplaatsen (theaterstoelen)
 (+ oude kerkbanken in nis)



GROTE ZAAL - KLEINER PODIUM
 tot max. ca. 264 zitplaatsen (theaterstoelen)

NB: aantal zitplaatsen zal afhankelijk zijn van keuze van meubilair



grote zaal KERK



- Versterkt levendigheid centrum met kruisbestuiving andere functies
- Behoud historisch gebouw; past bij identiteit Ravenstein
- Herbestemming i.p.v. nieuwbouw gewenst beleid (ladder)
- Verbinden wandelpaden en functies
- Parkeermogelijkheden, halen brengen vanaf tweede ingang via tuin
- Kansen in relatie tot ontwikkeling JMJ



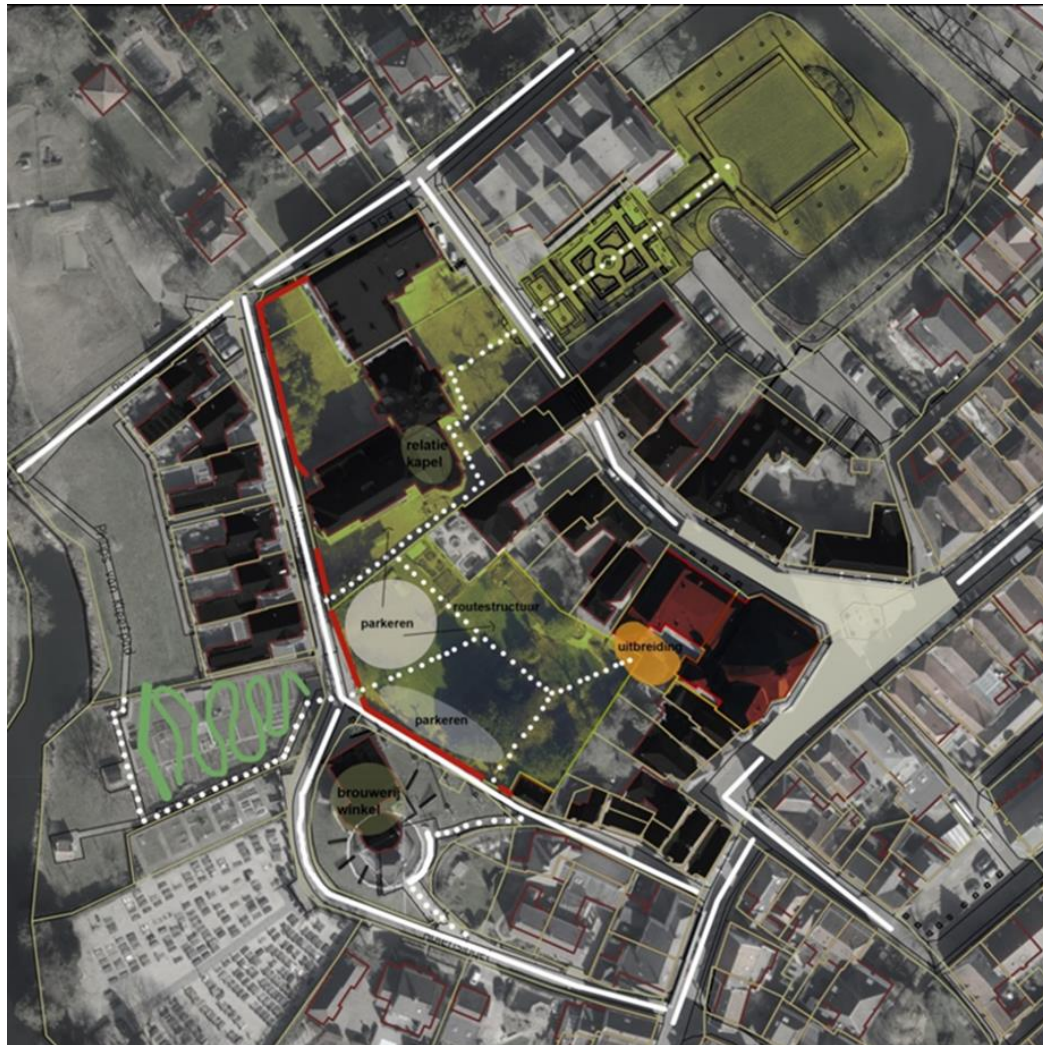
- kans op verval, staat leeg
- Mogelijk kostbaar door aankoop en verbouwing
- Muziek
- (Geluids)hinder omgeving
- Kerk verbouwen levert relatief kleine zaal op
- Laden – lossen is aandachtspunt
- Weinig parkeerplaatsen voor de deur

Aanvullende kosten Kerk en Pastorie

bovenop vervangende (ver)nieuwbouw huidige 1072 m2
x 1000

Bouw:	2500	3500
Locatie:	50	300
Tijdelijke huisvesting:	0	0
Beschikbaar MIP	2700	2700
Totaal onder/boven MIP	150	1100

Vragen locatie pastorie en kerk



Aanvullende kosten locaties

budget (ver)nieuwbouw huidige 1072 m2

Vidi Reo

bouw

2700 - 3400

locatie

300 - 450

tijdelijke huisvesting

50 - 600

Totaal boven MIP

350 – 1750

Hoornwerk

bouw

2700 - 3400

locatie

900 - 2250

tijdelijke huisvesting

0

totaal boven MIP

900 - 2950 mio

Kerk en Pastorie

bouw

2500 – 3500 mio

locatie

50 -300

tijdelijke huisvesting

0

totaal boven MIP

150 – 1100 mio

Draagvlak



Sluiting

Frank den Brok en Mari van Roosmalen

Dank voor uw aanwezigheid!

