

Gemeente

Asten

*Werkbijeenkomst 5*

*Gemeenschapshuis  
Asten*

*d.d. 24-01-2019*



## **Agenda**

- Korte terugblik
- Inzicht in vooruitzicht
- Wat gaan we vanavond doen



## **Terugblik**

## Hoe realiseren we één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten.

Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, een nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betaalbaar is (een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie) en waarbij sprake is van huurprijzen die in de lijn liggen met de prijzen bij gemeenschapshuizen Heusden en Ommel.





## Terugblik

- Werkbijeenkomsten 1
- Faciliteren lokale gebruikers, laagdrempelige wijze; fysiek, financieel en programmatisch;
- Kruisbestuiving stimuleren, sleutelfunctie voor invulling van de maatschappelijke behoefte en doelstellingen, een zogenaamde 'huiskamer van Asten';
- "met elkaar, voor elkaar, daar zijn we trots op!".



## Terugblik

- Werkbijeenkomsten 1
- Noodzakelijke functie; kostendekkende exploitatie realiseren en aan te sluiten bij gebruikers die actief zijn in het sociale domein;
- Wenselijk functie: bibliotheek integreren in zowel de exploitatie als het gebouw;
- Optioneel; woonfunctie en/of aanvullende maatschappelijke partners



- Werkbijeenkomsten 2

### **Organisatie**

Professioneel, stimuleren samenwerking, vaste gebruiker rol exploitatie

### **Financiën**

Realistische begroting, kostendekkend, uniforme huurprijzen, onderscheid tussen commercieel en maatschappelijk, bijdrage gemeente verbinden aan doelstellingen

### **Activiteiten**

Ruimte openingstijden, loketfuncties verbinden, lokaal georiënteerd, horeca als ondersteuning

### **Aandachtspunten**

Aandacht voor AED, geldautomaat, VVV, oplaadpunt, betrekken buitenruimte



## Terugblik

- Werkbijeenkomst 3 en 4
  - Toetsingsmatrix: 4 bouwstenen (Financieel, maatschappelijk, ruimtelijke en organisatorisch) met 24 parameters
  - 10 parameters prioriteit (wegingsfactoren),
  - De belangrijkste vragen die van een toelichting moeten worden voorzien in de verschillende scenario's
  - Toelichting parameters en wegingsfactoren zijn de basis voor de beoordeling van de verschillende scenario's



Ge

*Bouwsteen**Parameters**Van belang bij de toetsing van de verschillende varianten***Financieel**

A

Financieel resultaat exploitatie

In welke mate is de exploitatie kostendekkend en afhankelijk van een structurele gemeentelijke bijdrage. In welke mate is de exploitatie afhankelijk van derden en wat is de liquiditeit/sovabiliteit

III

C

Financieel risico

Wat is het financieel risico voor de exploitant, beheerder, gebruikers en de gemeente. Zowel in de exploitatie bijdrage als in een investering (eenmalig / lening). Wordt er een eenmalige bijdrage van de gemeente verwacht

IV

D

Huurprijzen gebruikers

Aantoonbare marktconformiteit van huurprijzen en de vergelijking tot de omliggende gemeenschapshuizen in Ommel en Heusden. In welke mate zijn er uniforme afspraken met (vergelijkbare) huurders / gebruikers. In welke mate is er een reductie in de huurprijs mogelijk als de vereniging werkzaamheden verricht

V

*Bouwsteen**Parameters**Van belang bij de toetsing van de verschillende varianten***Ruimtelijk**

A

Noodzakelijke ruimte behoefte

In welke mate zijn de betalende gebruikers en haar ruimtelijke behoefte verwerkt om te komen tot een kostendekkende (sluitende) exploitatie. Welke faciliteiten / voorzieningen zijn er om de gebruikers optimaal te bedienen / te ondersteunen.

I

E

Functionaliteit

Hoe is de (multi)functionaliteit van de ruimtelijke indeling (logistiek) en de aanwezige voorzieningen (beamer, flipover, wifi, geluid, andere techniek)

II

*Bouwsteen**Parameters**Van belang bij de toetsing van de verschillende varianten***Organisatie**

B

Toekomst bestendig

In welke mate mag worden verwacht dat de beheerder/exploitant in staat is om ook in de toekomst een stabiele organisatie en financieel beheersbare exploitatie te behouden.

VI

D

Programmering

Hoe is de maatschappelijke en commerciële programmering in balans gebracht met de benodigde inkomsten om een kostendekkend exploitatie te realiseren.

X

E

(Exploitatie) bestuur

Hoe is het bestuur verbonden vanuit de gebruikers en het breder maatschappelijk belang

IX

*Bouwsteen**Parameters**Van belang bij de toetsing van de verschillende varianten***Maatschappelijk**

B

Ondernemerschap

De mate waarin ondernemerschap (horecafunctie, commerciële evenementen, innovatieve exploitatieversterkende activiteiten) kan worden vormgegeven door de beheerder/exploitant. Hoe is maatschappelijk gebruik tov commercieel gebruik geborgd

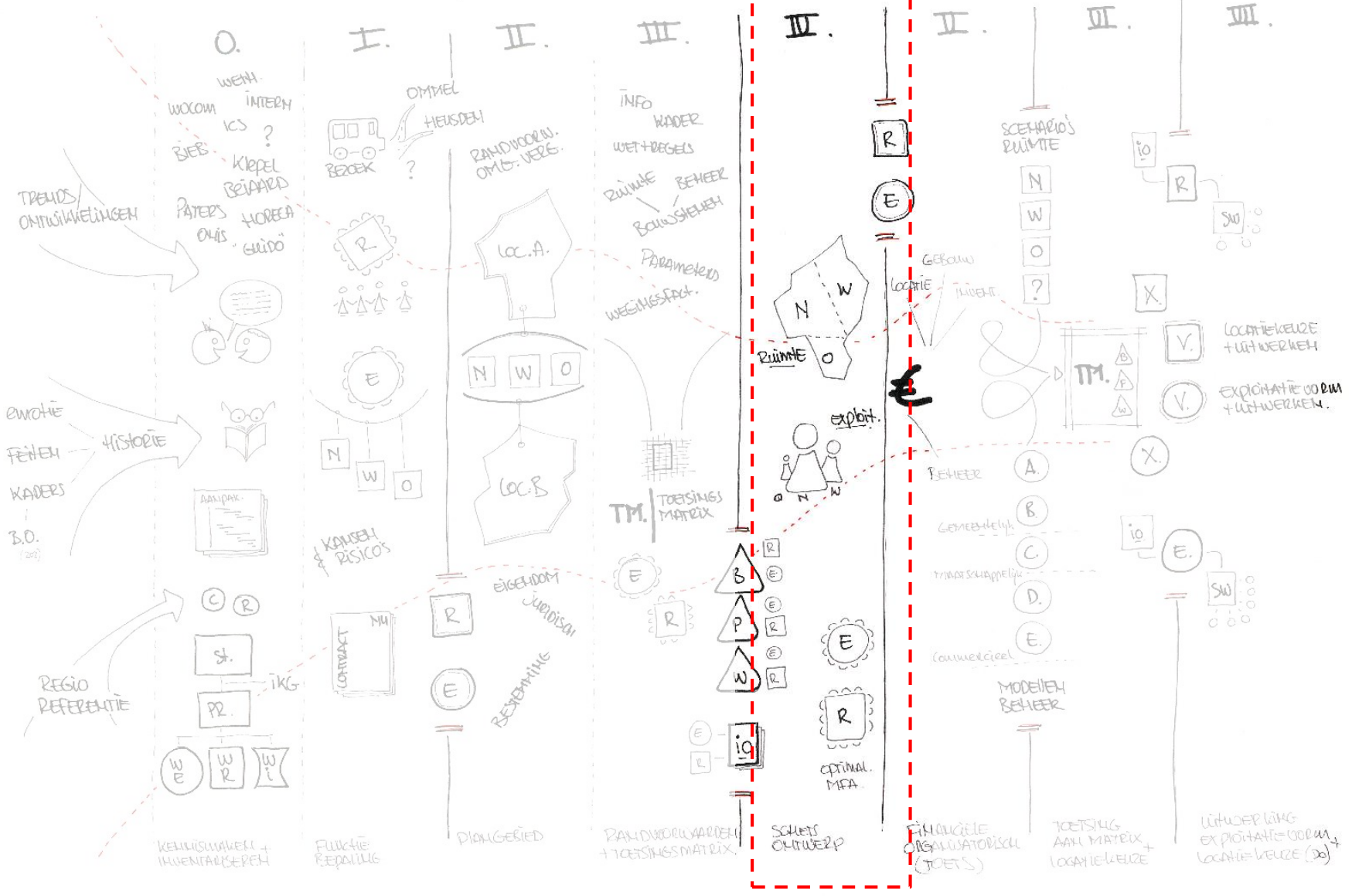
VII

D

Draagvlak (huidige) gebruikers

Hoeveel huurders zijn bereid een (huur)intentie te ondertekenen bij de locatiekeuze. Hoe worden deze in het vervolg proces meegenomen. Welke voorkeursvariant steunen de gebruikers / huurder

VIII





## **Inzicht in vooruitzicht**



## **Inzicht in vooruitzicht**

- 24 januari: Vertaling werkbijeenkomsten & uit verleden opgehaalde informatie in verschillende scenario's ruimtelijk (noodzakelijk, wenselijk en optioneel)
- 21 februari: Presenteren eventuele bijstellingen & aanreiken / toelichten toetsingsmatrix t.b.v. beoordeling.



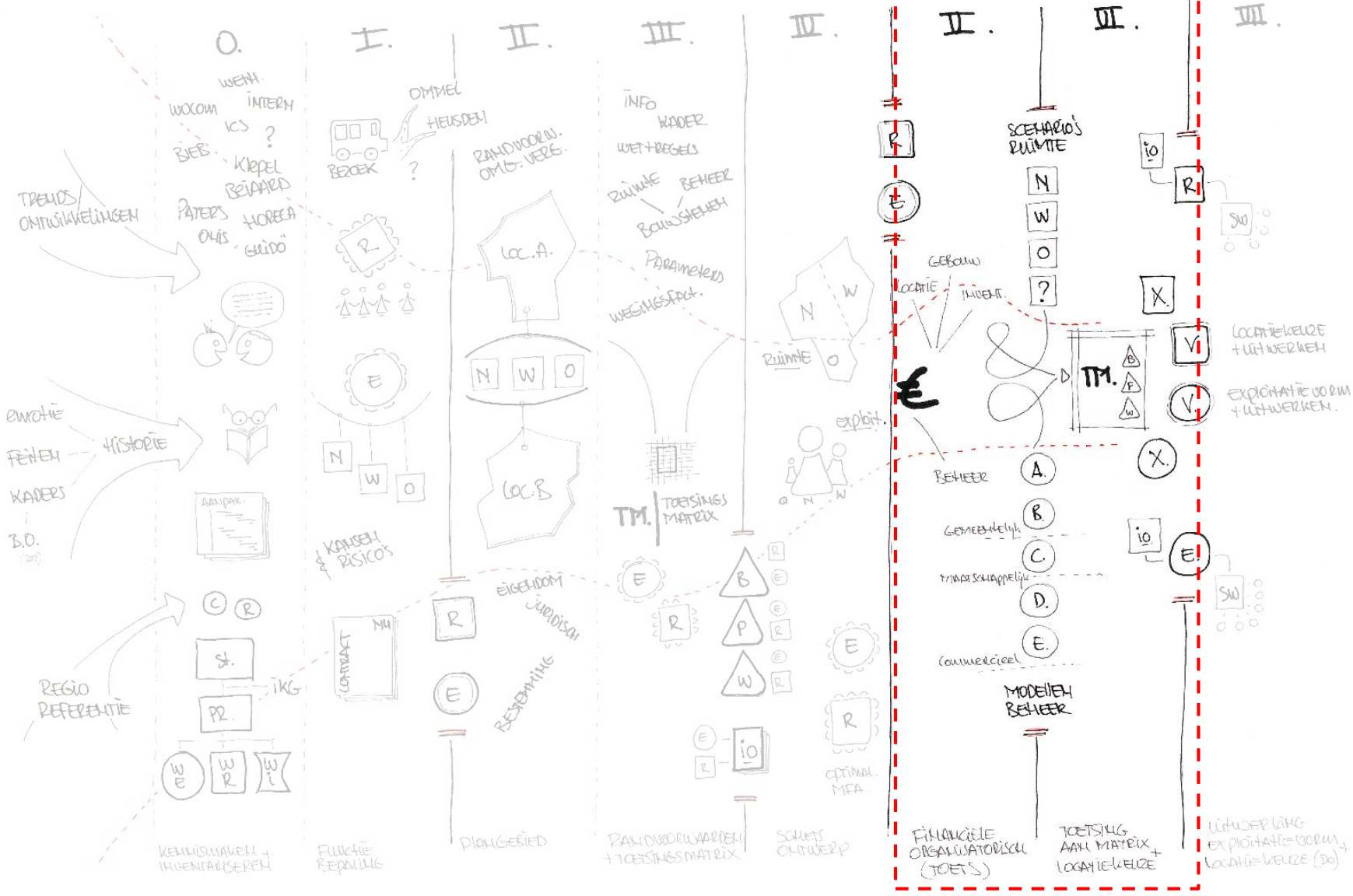
## Inzicht in vooruitzicht

- Wat kunt u verwachten op 21 februari:
  - Presenteren eventuele ruimtelijke bijstellingen.
  - Aanreiken ingevulde parameters. Per scenario inzicht op alle 24 parameters en de gestelde vragen.
- Aandachtspunt:
  - Het projectteam creëert een basis document, aangevuld met de benodigde onderlegger. Dit document is een tussenstop bedoeld om een locatiekeuze te kunnen maken.
  - Basis document (met kaders, randvoorwaarden en financiële bandbreedtes) waar de gemeenteraad het besluit van de locatiekeuze op kan vaststellen & basis voor de volgende fase verdere uit te kunnen werken (detaillering) van het ruimtelijke programma en het exploitatiemodel.



## Inzicht in vooruitzicht

- 28 februari: Inleveren beoordelingen toetsingsmatrix (SGA, potentiële gebruikers, college B&W).
- Uitslag parameter D, bouwsteen Maatschappelijk
- Medio 13 Maart: Uitslag voorkeurslocatie openbaar maken & opstellen / aanreiken raadsvoorstel
- Raadsvoorstel opstellen locatiekeuze
  - Commissie Burgers/Ruimte: Maart 2019
  - Gemeenteraad: 16 april 2019





## **Wat gaan we vanavond doen**





## **Wat gaan we vanavond doen**

- Inzicht geven op de verschillende ruimtelijke scenario's
- Pauze <ophangen tekeningen>
- Bestuderen inpassingstudie & aandachtspunten ophalen



- Analyse: Van visie naar schets
  - Architecten selectie en aansluiten diverse adviseurs (juridisch, fiscaal)
  - Opgehaalde behoefte van potentiële en huidige gebruikers, werkbijeenkomsten
  - Analyse oude informatie en huidige gebruik Klepel / Beiaard
  - Verdiepende gesprekken met een aantal gebruikers en beheerder Klepel
  - Vergelijking referentie projecten oa; Ommel, Heusden, Kerkrade, Hilvarenbeek, Someren, Waarle, Margraten



- Tussen conclusie analyse
  - Dag & avond programmering. Openingstijden van ca. 09:00 t/m 23.00 uur (soms later). 7 dagen per week.
  - Knelpunten huidige gebouwen technische veroudering
  - Sporadisch gelijktijdige bezetting (Klepel / Beiaard)
  - Minimale synergie tussen de verschillende gebruikers (multifunctionaliteit van ruimte gebruik voor verschillende functies)
  - Nu ruimtelijk een scherp programma als basis om synergie te stimuleren & over dimensionering te voorkomen.



- Aandachtspunten voor **na 16 april** ter verder uitwerking:
  - Verder detaillering van de bezetting;
  - De vertaling naar concrete huur/gebruikers afspraken is bepalend voor het definitieve programma;
  - Synergie verder optimaliseren tussen gebruikers Onis, Sociaal Team Asten, Bibliotheek, VVV, verenigingen en Horeca (vergaderzalen, ontvangstbalie) door ruimtes in elkaar te laten vloeien.



- Vertaling analyse naar uitgangspunten & ruimtelijk programma
- Noodzakelijk: Sociaal Team Asten, Onis en Zalencentrum (horeca & zalen)
- Wenselijk: Sociaal Team Asten, Onis, Zalencentrum en Bibliotheek
- Optioneel: Sociaal team Asten, Onis, Zalencentrum, Bibliotheek en aanvullende (maatschappelijke) functies



Functie	noodzakelijk	wenselijk	optioneel
Onis	ca. 70m2	ca. 70m2	ca. 70m2
Sociaal Team Asten	ca. 160m2	ca. 160m2	ca. 160m2
Muziekonderwijs	<i>(vergader)zalen</i>	<i>(vergader)zalen</i>	<i>(vergader)zalen</i>
Horeca/Foyer (ontvangst)	ca. 200m2	ca. 200m2	ca. 200m2
Grote Zaal A (MFA)	ca. 500m2	ca. 530m2	ca. 530m2
Zalen overig (MFA)	ca. 200m2 <i>(3 -5 zalen)</i>	ca. 200m2 <i>(3 -5 zalen)</i>	ca. 200m2 <i>(3 -5 zalen)</i>
Vergaderzalen (MFA)	ca. 125m2 <i>(5 vergaderzalen)</i>	ca. 125m2 <i>(5 vergaderzalen)</i>	ca. 125m2 <i>(5 vergaderzalen)</i>
Bergingen	ca. 400m2	ca. 400m2	ca. 400m2
Bibliotheek	n.v.t.	ca. 450m2 + <i>leestafel in horeca</i>	ca. 450m2 + <i>leestafel in horeca</i>
Rabobank	n.v.t.	n.v.t	<i>flexibele werkplekken</i>
VVV	n.v.t.	n.v.t.	ca. 20m2
Wonen	n.v.t	n.v.t.	ca. 360m2



- Doelstelling inpassingstudie
  - Ruimtelijke behoefte vertalen naar een “structuurontwerp”;
  - Geen architectuur;
  - Scherp ruimtelijk programma: doelstelling synergie te creëren tussen de verschillende gebruikers, bezoekers & doelgroepen;
  - Nu geen toebedeling van de ruimtes middels een bezettingsschema. Pas bij concrete intentie;
  - Basis voor locatie- en exploitatiekeuze met de bijbehorende randvoorwaarden, financiële bandbreedte voor verdere uitwerking.



## Gemeenschapshuis Asten

“Huisvesting bieden aan tal van **verenigingen** en **groepen**.”

“Een gemeenschapshuis **van** en **voor alle Astenaren**.”

“Goed **functionerend** en **rendabel**.”

“**Laagdrempelige** openbare ontmoetingsplaats.”

“**diversiteit**”

“ruimte voor **educatie** en **ontspanning**”

“voor alle leeftijden”

“**ontmoeten, inspiratie, vernieuwing**”

“een **huiskamer** waar mensen terecht kunnen”

“**contacten** tussen groepen en mensen”

“**multifunctioneel**”



# Foyer

daglicht

bar/balie

diverse  
gelegenheden

Ontmoetings-  
plein

gastvrij en  
huiselijk

verschillende  
gebruikers

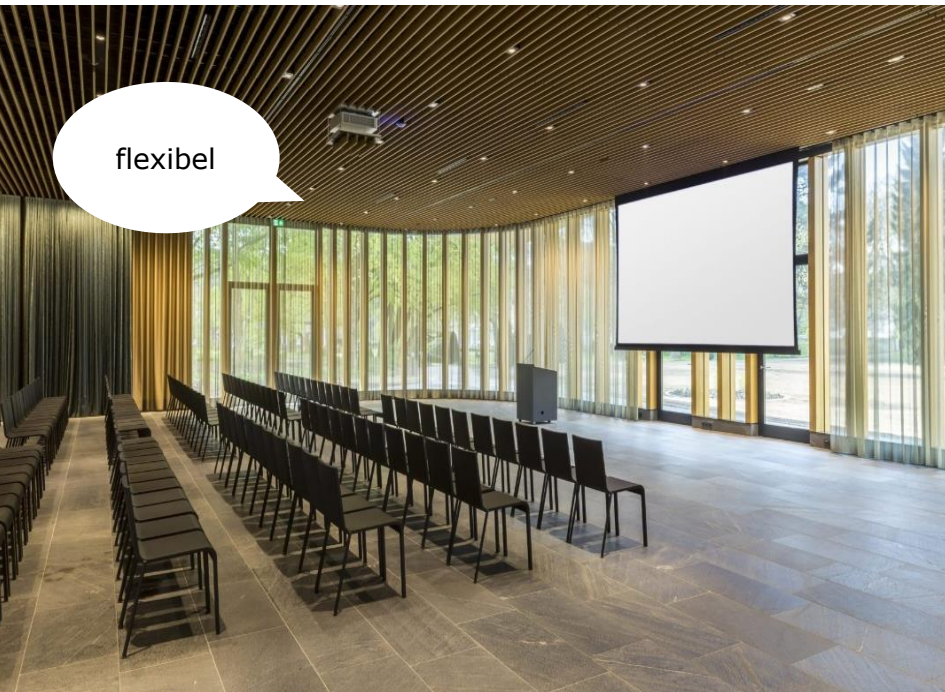
# Zalen



praktisch



functioneel



flexibel



divers

# Bibliotheek

ontmoeten

huiskamer



Multi-functieel



uniek



voor jong en oud



## **Situatie en locatie analyse**



### Onderzoeksgebied

Locatie A,  
De Klopel  
ca. 195m > gemeentehuis

Locatie B,  
Heilig Hartklooster  
ca. 275m > gemeentehuis

Heilig Hartklooster



Gemeentehuis Asten

Heilig Har. kerk

De Klopel

Onis  
Bibliotheek Helmond - Peel

begraafplaats

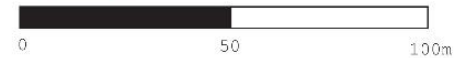
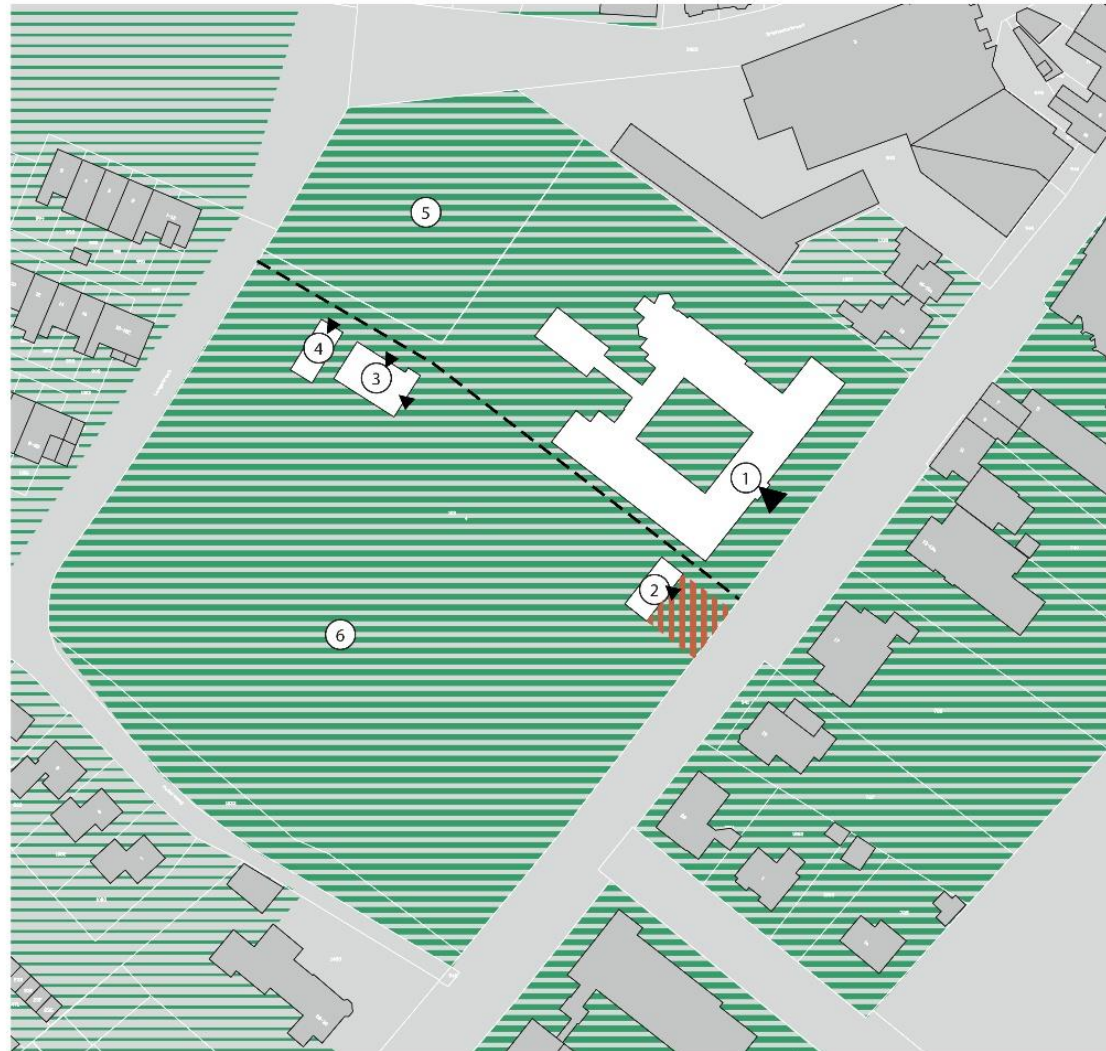




# A

oppervlakte perceel :  
ca. 23000m<sup>2</sup>

- Heilig Hartklooster, ca. 1735m<sup>2</sup> ①
- Stalling, ca. 90m<sup>2</sup> ②
- kloosterboerderij, ca. 175m<sup>2</sup> ③
- schuur, ca. 80m<sup>2</sup> ④
- begraafplaats, ca. 2720m<sup>2</sup> ⑤
- Kloosterpark, 18200m<sup>2</sup> ⑥
- onderzoeksgebied 
- bebouwing 
- bossage 
- groen 





## **Locatie A – Heilig Hartklooster** situering aan de straat





## Locatie A – Heilig Hartklooster gebouwcomplex





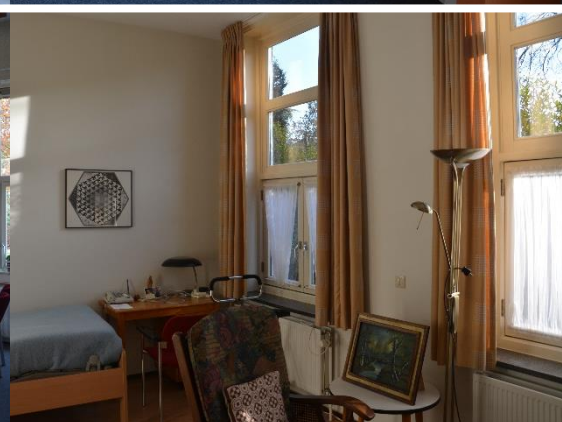


## Locatie A – Heilig Hartklooster perceel



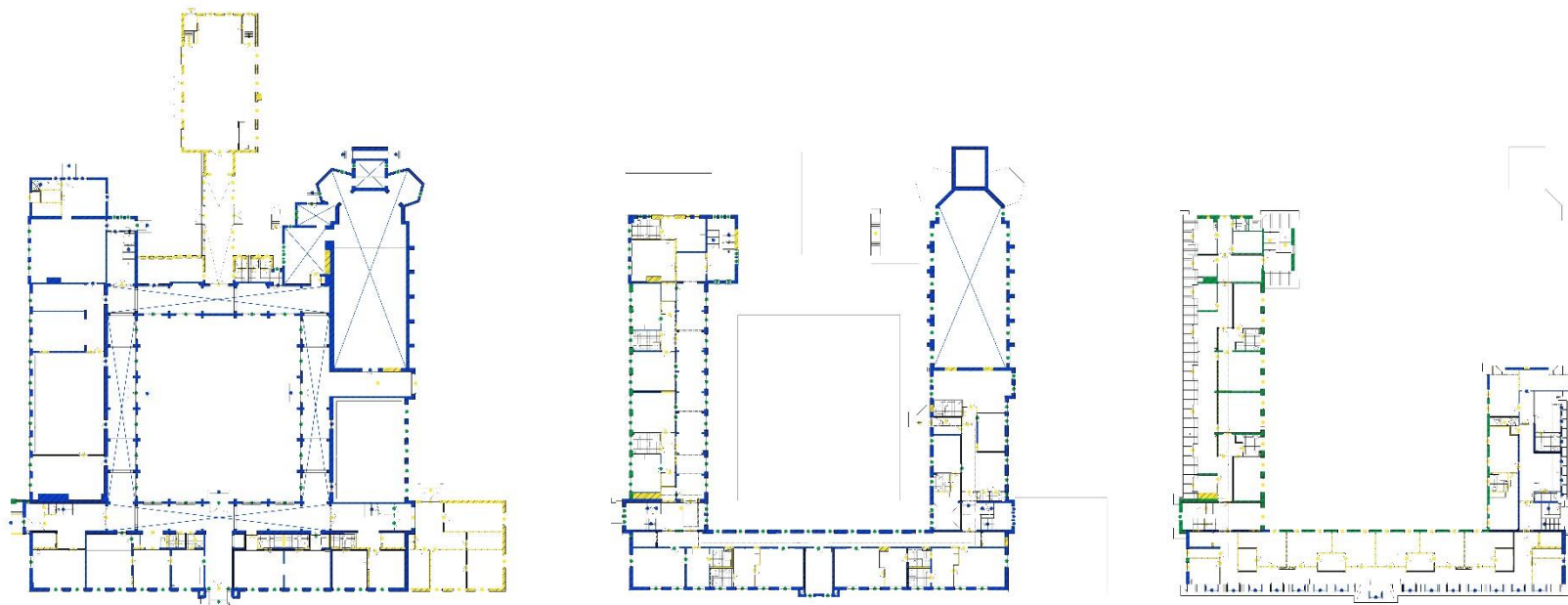


## Locatie A – Heilig Hartklooster interieur





## Locatie A – Heilig Hartklooster waardestelling





Het speelhuis - Helmond  
Muis Sacrum Arnhem  
St. Gerlach Paviljoen  
Serlachius Museum Manta  
Ondernemershuis Roermond

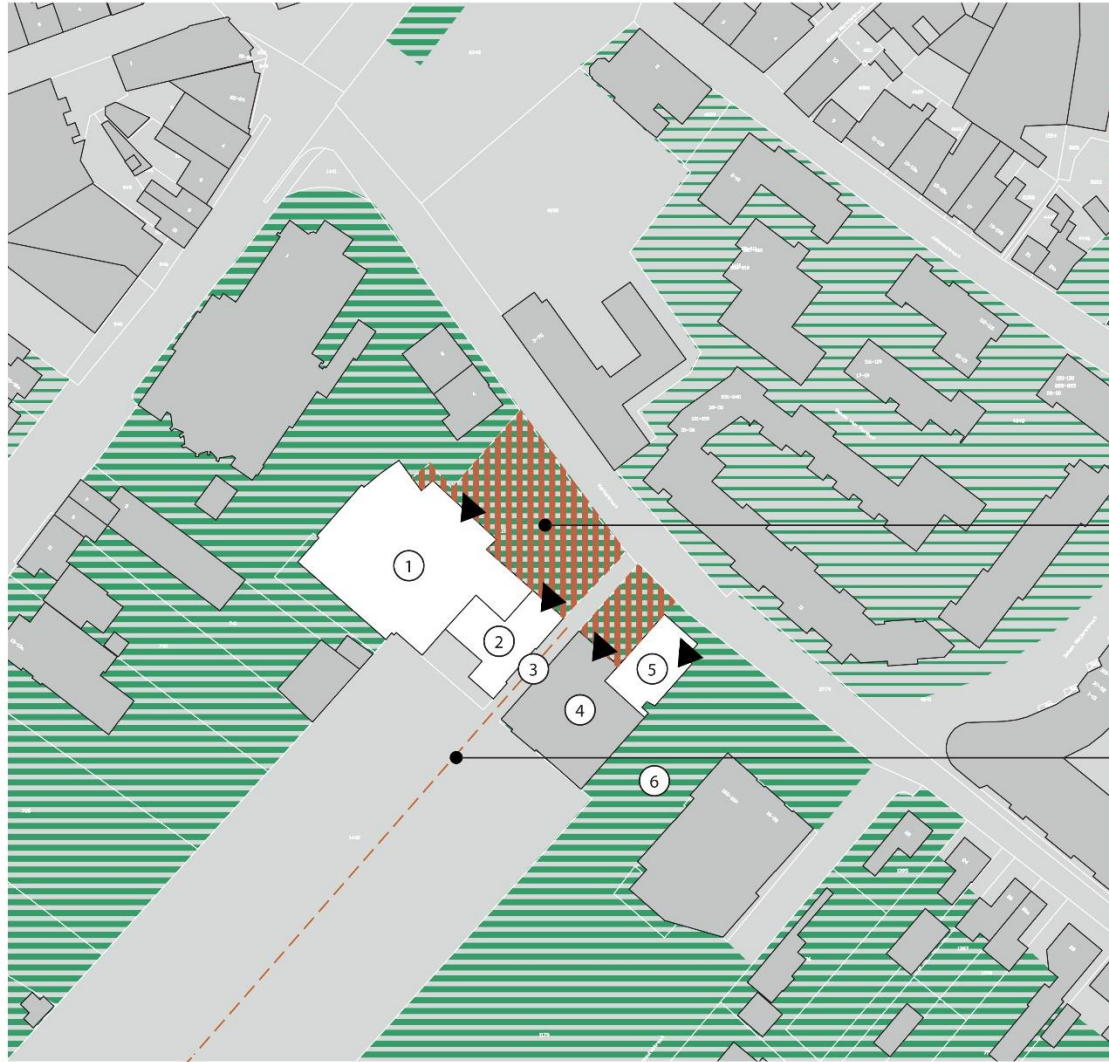


# B

grondoppervlakte Klepel:  
1665m<sup>2</sup>  
grondoppervlakte totaal:  
2380m<sup>2</sup>

- De Klepel en Muziekonderwijs ①
- Onis ②
- pad begraafplaats ③
- Bibliotheek ④
- Onis ⑤
- Moussaltpark ⑥

- onderzoeksgebied
- bebouwing
- bossage
- groen



parkeren,  
26 parkeerplaatsen

toegang en  
symmetrie-as,  
begraafplaats





## Locatie B – De Klepel situering aan de straat





## Locatie B – De Klepel gebouwcomplex





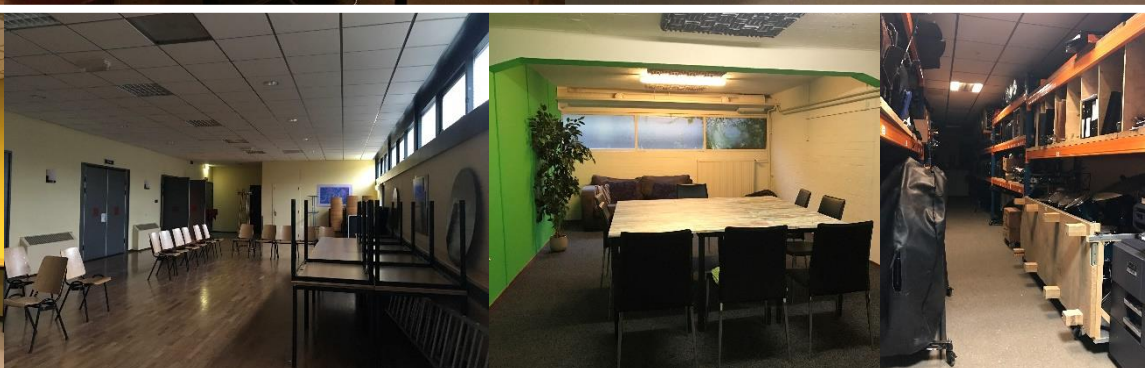
## Locatie B – De Klepel perceel







## Locatie B – De Klepel interieur





- De Ruchte Theater - Someren
- Cultureel centrum Hilvarenbeek
- Chateau St. Gerlach - paviljoen
- Community Healthcare Vezelay
- Woonhuis Hertfordshire
- Gemeentehuis Eijsden-Margraten



- Pauze <ophangen tekeningen inpassingstudie>



## **Toelichting (opgehangen) tekeningen inpassingsstudie**



## Afronding

- Dank voor jullie aanwezigheid & al jullie inbreng!!
  
- Vervolg werkbijeenkomsten:
  - 21 februari 2019

