/



Rapport
Programmering MFA O.L.V. Kerk te Huissen
Maatschappelijk Accommodatieplan

Gemeente Lingewaard in samenwerking met H. de Koning en studio Westgeest
Augustus 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Samenvatting en conclusie	4
3.	Inventarisatie	5
3.1	Informatie en behoefteonderzoek huidige gebruikers	5
3.1.1	Het Koelhuis	5
3.1.2	Het Convent	6
3.1.3	Oude Raadzalen	6
3.1.4	Park Rosendael/De Jongstraat	7
3.1.5	Het Gemeenschapshuis	7
3.1.6	Overige maatschappelijke accommodaties	8
3.2	Informatie en behoefteonderzoek potentiële gebruikers MFA	8
3.3	Aanbod accommodaties MFA, 't Zand en De Zilverkamp	9
3.4	Af te stoten maatschappelijke accommodaties	10
3.5	Beleidsmatige uitgangspunten	12
4.	MFA O.L.V. Kerk Huissen	13
4.1	Beschrijving gebouw O.L.V. Kerk Huissen	13
4.2	Onderzoek schil	14
4.2.1	Staat van onderhoud	14
4.2.2	Energieneutraal maken gebouw	15
4.3	Onderzoek inpassing MFA in kerk	20
4.4	Bestemming, milieu en omgeving	25
4.5	Behoud cultureel erfgoed	29
5.	Financieel (GEHEIMHOUDING)	31
6.	Planning en doorkijk vervolg	32
6.1	Fasering	32
6.2	Participatie en communicatie	32
6.3	Planning	32
Bijlage 1	Geactualiseerde studie Oude Raadzalen	33
Bijlage 2	Specificatie bouwkostenraming MFA O.L.V. Kerk (GEHEIMHOUDING)	40

1. Inleiding

Eind 2021 is door de raad van gemeente Lingewaard het rapport ‘Richting voor maatschappelijk accommodatieplan Huissen’ vastgesteld. Dit rapport beschrijft de visie op het maatschappelijk vastgoed (welzijn en sport) van Huissen en geeft een toekomstrichting voor de vastgoedobjecten waarbij in co-creatie met de samenleving de vraag en het aanbod voor nu en in de toekomst op elkaar worden afgestemd. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk concentreren van voorzieningen waarbij voor de wijken ’t Zand en Zilverkamp wijkgerichte voorzieningen worden aangeboden. Voor de wijk De Zilverkamp zijn deze voorzieningen gerealiseerd en voor de wijk ’t Zand wordt in samenhang met het realiseren van de nieuwe school IKC Het Sterrenbos een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Vanuit de maatschappelijke vastgoedopgave voor de kern Huissen zijn twee pijlers uit het accommodatieplan Huissen een belangrijk thema binnen het Coalitieakkoord 2022-2026. Vanuit de sportvraag is de wens om een sporthal op sportpark De Blauwenburcht te realiseren. Het onderzoek hiernaar is afgerond en de resultaten hiervan zijn in mei 2023 aangeboden aan de raad. Vanuit de maatschappelijk, culturele vraag is de wens om een MFA in het centrum van Huissen te realiseren. De voorkeurslocatie hiervoor is de O.L.V. kerk te Huissen. Mocht deze locatie niet geschikt blijken dan is de locatie van de Oude Raadzalen een alternatief.

Vanuit deze kaders is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het realiseren van een MFA in de O.L.V Kerk te Huissen. De resultaten hiervan zijn in dit rapport beschreven.

2. Samenvatting en conclusie

Binnen het accommodatieplan Huissen is gekeken naar hoe de totale maatschappelijk culturele vraag naar accommodaties is afgestemd op het aanbod van accommodaties. Vanuit de vastgoedopgave wil de gemeente naar geconcentreerde sociaal maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Het concentratiemodel voor Huissen ziet toe op het afstoten van de huidige verouderde voorzieningen bij Park Rosendael/de Jongstraat, het Koelhuis, Het Gemeenschapshuis, Het Convent en de Oude Raadzalen. Door het afstoten van deze versnipperde, verouderde locaties kan de gemeente voorzien in een gecentreerde, duurzame, toekomstbestendige, multifunctionele maatschappelijke accommodatie in het centrum van Huissen. De voorkeurslocatie is de O.L.V. Kerk.

Dit rapport beschrijft het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) in de kerk. Binnen dit onderzoek zijn de volgende elementen onderzocht:

Onderhoud en duurzaamheid
In de basis is de kerk door zijn constructie een duurzaam gebouw. Het gebouw is de afgelopen jaren matig onderhouden. Er zullen diverse algemene onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil moeten worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn in kaart gebracht. Na de uitvoering van deze werkzaamheden is het gebouw toekomstigbestendig gemaakt voor minstens 40 jaar. Het energieneutraal maken van de kerk is haalbaar en hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Beleidskader Energietransitie.

Programmering MFA
Als we kijken naar de maatschappelijke vraagzijde kunnen de volgende activiteiten, binnen het vlekkenplan dat nu voorligt, worden gehuisvest:

- Bibliotheek 225 m² in combinatie met multifunctionele ruimten;
- MFA grote zaal + theater (315 m²), denksportverenigingen (200 m²), tentoonstelling stadsmuseum/historische kring (150 m²) + werkruimtes 50 m², 300 m² multifunctionele ruimte (vergaderzalen, lokalen, oefenruimtes);
- Gilden(kapel) 60 m².

Bovenstaand programma wordt verdeeld over de vier lagen (verdiepingen) in het middenschip en drie lagen in de zijbeuken van de kerk. Er is gekozen voor deze indeling om te kunnen voldoen aan de vraagzijde en om de beschikbare binnenruimte optimaal te benutten vanuit energetisch en economisch oogpunt.

De kerk biedt meer ruimte dan er voor het MFA benodigd is. Daarom is een plan uitgewerkt voor woningbouw in de zijbeuken. Ook kan worden gedacht aan andere functies zoals bijvoorbeeld gezondheidszorg (tandarts, fysio).

Financieel
Het inpassen van een MFA in de O.L.V. Kerk te Huissen vraagt een substantiële investering. Door het centraliseren van de maatschappelijk vraag in één accommodatie komen elders gebouwen en gronden beschikbaar die opnieuw ontwikkeld kunnen worden. De vrijvallende exploitatielasten komen op termijn ten gunste van de structurele jaarlast. Tegelijktijdig zijn er met de voorliggende planvorming reële kansen voor het verkrijgen van financieringsbronnen zoals subsidies en fondsen.

Behoud cultureel erfgoed
De O.L.V. Kerk heeft een prominente functie binnen de Huissense gemeenschap. Het cultuurhistorische gebouw is een baken in de stad en is een ontmoetingsplek en herkenningspunt voor de Huissenaren. In de kerk komt het Huissense culturele erfgoed in een inspirerende omgeving samen met de maatschappelijke en sociale activiteiten. Een duurzame herbestemming van de centraal gelegen kerk als MFA zal zowel maatschappelijk als economisch een grote impuls voor Huissen zijn.

3. Inventarisatie

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de gesprekken die zijn gevoerd met de gebruikers van de betrokken accommodaties. Hierbij gaat het met name om de huidige situatie en de opvattingen en wensen ten aanzien van het toekomstige gebruik van de (nieuwe) accommodaties. Daarbij zijn er gesprekken gevoerd met mogelijk toekomstige gebruikers. De inventarisatie geeft een goed beeld van de maatschappelijke vraag binnen de kern Huissen. De wijze waarop de aanbodzijde daarop kan aansluiten is ook in dit hoofdstuk beschreven.

3.1 Informatie en behoefteonderzoek huidige gebruikers

Diverse verengingen maken in de huidige situatie gebruik van verschillende accommodaties voor hun activiteiten. Hieronder wordt per locatie en activiteit weergegeven met welke uitgangspunten er rekening moet worden gehouden voor het gebruik van het MFA.

3.1.1 Het Koelhuis

Bridgevereniging 55+ Huissen
De bridgeclub 55+ had vóór de coronatijd 100 leden. Dit aantal is teruggelopen naar 70. Men speelt op de woensdagmiddagen in het Koelhuis en maakt dan gebruik van de grote zaal (200m²). Deze is middels een schuifwand op te delen. Er is behoefte aan een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden. Gezien de gemiddelde (hoge) leeftijd van de leden wordt er gewezen op de noodzaak van goede bereikbare parkeerplekken, enkele invalidenparkeerplaatsen en een goede rolstoel-toegankelijkheid. Incidenteel organiseert met den “drive” waar dan ca. 100 mensen aan deelnemen. Een goede geluidsinstallatie, bar- en koffieruimte en enkele kasten voor de opslag van spelmaterialen moeten aanwezig zijn. Men denkt dat het samenzijn op de middagen in de toekomst toeneemt.

Bridgevereniging BCH Huissen
De bridgeclub BCH heeft 74 leden en speelt op de maandagmiddag en dinsdagavond in de grote zaal (200m²) van het Koelhuis. Gezien de gemiddelde (hoge) leeftijd van de leden wordt er gewezen op de noodzaak van goede bereikbare parkeerplekken, enkele invalidenparkeerplaatsen en een goede rolstoel-toegankelijkheid. De verbinding met andere activiteiten en de sociale contacten zijn belangrijk. Een goede bar- en koffiegelegenheid gekoppeld aan de zaal is wenselijk. Voor het geven van cursussen is een kleinere ruimte van ca. 50 m² nodig. Een goede geluidsinstallatie in de grote zaal en enkele kasten voor het opslaan van de spelmaterialen zijn noodzakelijk.

Bridgevereniging Cooldown Huissen
De bridgeclub Cooldown heeft ca. 80 leden en speelt op de woensdagavonden in het Koelhuis. Men gebruikt de grote zaal van 200 m² die middels de schuifwand op te delen is. Incidenteel wordt een grote “drive” georganiseerd waar ca. 100 personen aan deelnemen. Vergaderingen vinden ook plaats in het Koelhuis. Men gebruikt dan in overleg met de andere gebruikers de kleine beschikbare vergaderruimte. Een aan de zaal gekoppelde bar- en koffiegelegenheid is wenselijk. Voor de opslag van de spelmaterialen worden enkele kasten gebruikt. Gezien de gemiddelde (hoge) leeftijd van de leden wordt er gewezen op de noodzaak van goede bereikbare parkeerplekken, enkele invalidenparkeerplaatsen en een goede rolstoel-toegankelijkheid. Er is behoefte aan een goede geluidsinstallatie.

Damvereniging VBI
Damvereniging VBI is een landelijk spelende vereniging met een ledental van ca. 175 waarvan 20 jeugdleden. Het grootste deel van de leden bevindt zich in de middengroep tussen 20-40/50 jaar. De vaste clubavond is donderdagavond, tussen 19.00-20.00 uur voor de junioren, daarna voor de senioren. De wedstrijden worden in de periode september-februari op de zaterdagmiddagen tussen 12.00 en 18.00 uur gespeeld. Er is dan behoefte aan een goede ruime parkeergelegenheid voor de deelnemers en het publiek. De vereniging gebruikt voor de wedstrijden de grote zaal (200 m²) en de ernaast liggende zaal (70 m²) als

analyseruimte. De grote zaal (stilteruimte) moet een goede verbinding met een bar- en koffieruimte hebben. Voor cursussen en instructie wordt de kleinere zaalruimte (70 m²) gebruikt en kan de grote zaal eventueel met de schuifwand opgedeeld worden. Voor het opslaan van spel- en lesmaterialen zijn een flexibele kastenwand en een grote vaste kast nodig.

3.1.2 Het Convent

Bibliotheek
De bibliotheek maakt gebruik van een ruimte van circa 250 m² in het Convent. De huidige situatie is niet ideaal (qua ligging en ruimte), maar het functioneert. De mogelijkheden tot het uitvoeren van de 5 wettelijke taken die de Rijksoverheid aan bibliotheken stelt zijn in het Convent beperkt. Deze taken zijn kennis/informatie overdragen, ontwikkeling/educatie, stimuleren lezen, ontmoeten en debatteren en kennis maken met kunst en cultuur. Verbinding met andere activiteiten zijn daarvoor noodzakelijk. Kruisbestuiving van activiteiten is in het Convent niet mogelijk.

De bibliotheek ziet voor zichzelf kansen om mee te gaan naar een nieuwe multifunctionele accommodatie. Ze zien meerwaarde in het leggen van de verbinding met andere verenigingen en partners uit het sociaal domein. Het verder intensiveren van de samenwerking met SWL (Stichting Welzijn Lingewaard) is een sterke wens. De locatie moet kunnen voorzien in de basisfunctie digitale overheid (informatiepunt), ontmoeten, het uitlenen van boeken en overige functies zoals het geven van cursussen en taallessen.

Een eventueel nieuwe accommodatie in de O.L.V. Kerk is qua afstand ongeveer even ver, maar de aanlooproute is toegankelijker. Verplaatsing van de bibliotheek is dus zeker een optie als het gaat om de locatie van de O.L.V. Kerk. Voor de locatie van de Oude Raadzalen zijn er zorgen als het gaat om de ruimtelijke capaciteit.

Bij verplaatsing vanuit Het Convent dient rekening te worden gehouden met een bezoekersaantal van circa 20.000 per jaar. Een groot gedeelte hiervan komt met de fiets (i.c.m. kinderen). Dit vraagt om fietsparkeergelegenheid. De wens is om een zichtlocatie te hebben waar bezoekers zich gauw thuis voelen en geen ‘drempels’ ervaren bij het naar binnen gaan. De toegang moet open en uitnodigend zijn. Voor het presenteren van de collectie is de begane grond daarom een vereiste. Voor het uitlenen van de collectie wordt gebruik gemaakt van een digitaal systeem. Daarvoor is een baliefunctie niet perse noodzakelijk. Echter wel voor het informatiepunt digitale overheid (o.a. DUO, CJIB, UWV). Het taalcafé is ook één van de functies die een plek nodig heeft. Het gaat dan om maximaal 8-10 personen die een taalcursus volgen. Hiervoor is een aparte ruimte nodig. Doordat er regelmatig gezinnen met kinderen komen is het maken van een verbinding met bijvoorbeeld een spelotheek ook een mooie kans.

Stichting Welzijn Lingewaard
Het kantoor van SWL is gevestigd in Bemmel. Activiteiten die zij organiseren vinden plaats binnen de gehele gemeente. In Huissen maakt de stichting voor haar activiteiten o.a. gebruik van Het Zilverhuus, het Gemeenschapshuis en ’t Convent. Binnen ’t Convent is de verbinding en samenhang met de bibliotheek een waardevolle. Wanneer de bibliotheek naar het MFA in Huissen zou overgaan zien beide partijen graag de samenhang en verbinding weer terugkomen.

Overige gebruikers
De overige gebruikers van het Convent zijn SWOH (Stichting Welzijn Ouderen Huissen), zangvereniging Het Lingewaards Mannenkoor en het Energieloket.

3.1.3 Oude Raadzalen

Politiepost
De politie huurt ruimte binnen de Oude Raadzalen locatie. Het hoofkantoor is gevestigd in Elst. Om voor de inwoners laagdrempelig te kunnen zijn heeft de politie belang bij een locatie binnen de kern Huissen. Er is behoefte aan een ruimte die afgesloten kan worden om bijvoorbeeld verhoren af te nemen en aangiftes op te nemen. Daar waar o.a. senioren moeite hebben met digitale aangifte kan op wijkniveau deze faciliteit worden aangeboden. Er kan voor overige activiteiten gebruik

worden gemaakt van flexibele ruimtes. Er is ook de wens om dienstfietsen en goederen voor evenementen te kunnen onderbrengen in een af te sluiten opslagruimte.

Overige gebruikers
Stichting Omroep Lingewaard en stichting Pay it Forward zijn beiden gehuisvest in de Oude Raadzalenlocatie. Stichting Omroep Lingewaard zoekt naar een alternatieve locatie.

3.1.4 Park Rosendael/De Jongstraat

SHC (Stichting Huissens Carnavalsgezelschap) De Kroanige Zwoane
De stichting maakt gebruik van een gemeentelijke accommodatie gelegen aan De Jongstraat bij Park Rosendael. Binnen het gebouw maken ze gebruik van verschillende ruimtes die voor diverse activiteiten worden ingezet. Het voorzetten van activiteiten in een MFA wordt gezien als een meerwaarde, mits vergelijkbare ruimtes kunnen worden aangeboden. De vereniging heeft twee dansgardes. Regelmatig vinden repetities plaats in een ruimte met een spiegelwand. Daarnaast heeft de stichting een eigen koor en een zanggroep. Er zijn verschillende overlegstructuren en momenten waarvoor een vergaderruimte beschikbaar moet zijn. Ook is behoefte aan opslagruimte. De activiteiten vinden hoofdzakelijk 's avonds plaats. De vereniging organiseert met regelmaat feestavonden en activiteiten met jeugd, senioren en De Klup Overbetuwe. Hiervoor zijn ze aangewezen op horecagelegenheden binnen Huissen. De wens is om deze activiteiten te kunnen organiseren binnen de nieuwe MFA.

Stichting Rijnstede
De stichting exploiteert het zogenaamde Rijnstedegebouw aan De Jongstraat in Huissen. Het betreft een eigen gebouw dat gevestigd is op gemeentegrond met een recht van opstal. De stichting die het gebouw in eigen beheer heeft, verhuurt ruimtes aan diverse verengingen waaronder de Gilden, Lotusverenging (EHBO cursus), wandelclub en de vogelvereniging. De Gilden hebben binnen het gebouw een grote opslagruimte en zijn een zekere gebruiker van de accommodatie.

Gilden Huissen
De Gilden Huissen bestaan uit de Gilden van St. Gangulphus en St. Laurentius. Zij dragen de tradities en de gebruiken van de 600 jaar Huissense gilden-geschiedenis uit. De gilden hebben een aantal dagen in het jaar dat zij bij elkaar komen. Zoals koningschieten, kerkwijding, het ontsteken van het paasvuur, de dagen van de patroonheilige en de herdenking en het naspelen van het Beleg en Ontzet van Huissen. Deze activiteiten vinden buiten plaats. Als voorbereiding daarop of als afsluiting maken zij gebruik van de ruimte in het Rijnstedegebouw. Voor het kunnen uitvoeren van activiteiten geven zij aan vooral behoefte te hebben aan opslagruimte voor het bewaren en opslaan van historische stukken, vlaggen, papieren archief etc.

De gilden gebruiken diverse accommodaties in Huissen. Voor het oefenen van "het vendelzwaaien" wordt 6 tot 10x per jaar de gymzaal van het OBC gelegen aan de Julianastraat te Huissen gehuurd. De tamboers oefenen op de dinsdagavond in het Rijnstedegebouw aan de Jongstraat. Voor het kruisboogschieten gebruikt men op de maandagavonden de grote zaal in het Koelhuis. In het Stedium wordt geoefend voor het maken van muziek. De gilden gebruiken nu in de O.L.V. Kerk de Gildenkapel en hebben in de toren en op zolder in de kerk opslagruimte. De Gilden zien een meerwaarde om naar een MFA te gaan omdat activiteiten gecentreerd vanuit één accommodatie kunnen worden verricht en ook gezien de cultuur historische binding met de O.L.V. Kerk.

3.1.5 Het Gemeenschapshuis

Binnen het gemeenschapshuis op 't Zand worden diverse maatschappelijke, muzikale en creatieve activiteiten georganiseerd. Er wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om de activiteiten uit het gemeenschapshuis grotendeels onder te brengen binnen de nieuw te ontwikkelen school IKC De Sterrenbos. Hierbij is het uitgangspunt om de "zandse" activiteiten binnen 't Zand te behouden. Overige activiteiten zouden een plek kunnen krijgen binnen het MFA in Huissen, zoals bijvoorbeeld de spelotheek.

3.1.6 Overige maatschappelijke accommodaties

Binnen de maatschappelijke vastgoedportefeuille van Huissen kennen we nog een drietal gebouwen en locaties. Het gaat hierbij om het gebouw De Toverbal aan de Appelbongerd 21 te Huissen, De Dannenburcht aan de Kloosterlaan 1a te Huissen en het gebouw Hof van Hessen aan de Vierakkerstraat 39 te Huissen.

De Toverbal
In het gebouw van de Toverbal is een kinderopvang en een BSO gevestigd. De gemeente wil dit gebouw op (korte) termijn afstoten. Hierover worden gesprekken gevoerd en wordt gekeken naar een alternatieve locatie voor de kinderopvang.

De Dannenburcht
In het gebouw De Dannenburcht is de scouting gehuisvest. De gemeente is met het stichtingsbestuur in gesprek over het toekomstig gebruik.

Hof van Hessen
In dit historische gebouw is het Stadsmuseum gevestigd. De Historische Kring Huessen exploiteert het gebouw. Met het stichtingsbestuur worden gesprekken gevoerd over een mogelijke overgang naar het MFA.

3.2 Informatie en behoefteonderzoek potentiële gebruikers MFA

Historische Kring Huessen
De Historische Kring Huessen is een vereniging tot beoefening van de geschiedenis van en tot instandhouding van de folklore in Huissen. De Kring is opgericht in 1975 en beschikt over een bibliotheek en diverse collecties. De vereniging bestaat uit zes secties (werkgroepen) die elk een bepaald onderzoeksveld bestrijken: Archeologie, Beeld & Geluid, Bronneninventarisatie, Transcriptie, Genealogie en Heemkunde.

Het monumentale pand waarin de Historische Kring gehuisvest is hebben de leden grotendeels op eigen kracht verbouwd en ingericht. Daardoor is het een onderkomen geworden dat geheel aan hun wensen voldoet. Op de begane grond bevinden zich de ontvangstruimte en expositieruimten, op de verdiepingen daarboven een bibliotheek, vergaderruimte enkele werkruimten en veel opslagruimte voor de diverse archeologische stukken die ze in de loop van de tijd verzameld hebben.
De totale ruimte die men in gebruik heeft is ruim 300m². De Kring is tevreden met het huidige onderkomen maar is zich er eveneens van bewust dat het pand ook enkele grote nadelen heeft. Het bouwkundige onderhoud, de gebrekkige isolatie met als gevolg de hoge energielasten en de slechte toegankelijkheid beperken een optimaal dagelijks gebruik.

De met het bestuur gevoerde gesprekken over een mogelijke verplaatsing naar het Kerkgebouw O.L.V. ten Hemelopneming zijn dan ook positief ontvangen. In de voorgestelde ruimten van de kerktoren kunnen goed bereikbare expositieruimten gemaakt worden en in het kerkgebouw is voldoende goed bereikbare ruimte beschikbaar om de ruimtewens van de Kring te realiseren. Er is veel aanloop. Het museum is vrijwel dagelijks voor de medewerkers open en voor het publiek toegankelijk. De Kring kan daarmee een waardevolle aanvulling voor het MFA worden.

Dagbesteding (exploitatie)
Faciliterend aan de activiteiten binnen het MFA is er een horecavoorziening belangrijk. Om hieraan invulling te geven kan worden gedacht aan een dagbesteding. Naast het kerkgebouw heeft de organisatie “VraagPlus” een gebouw in gebruik waar mensen begeleid wonen. Met deze organisatie zijn de eerste contacten gelegd. Het zou voor deze organisatie een kans zijn als aanvulling en uitbreiding van hun activiteiten. Met dagbesteding worden er in de regio al verschillende horeca gelegenheden succesvol gerund bij bijvoorbeeld Brasserie Bloem in Bemmel en DROOM! In Elst

Vrienden van Huissen
De stichting promoot en bewaakt de identiteit, het karakter, cultureel erfgoed en tradities van Huissen. De Vrienden van Huissen vergaderen 4 x per jaar met een groep mensen van zo’n 10 personen. Verder hebben zij 1 x per jaar een certificaathouders bijeenkomst waar zo’n 200 gasten komen. Ook worden zo’n 2x per jaar inloopavonden voor activiteiten zoals ’t Vleiskeure’

georganiseerd. Daar komen dan zo'n 30 bezoekers op af. Tot op heden worden dergelijke bijeenkomsten in de plaatselijke horeca gehouden maar de voorkeur zou uitgaan naar een MFA.

Toneel- en muziekverenigingen
Huissen kent diverse toneel- en muziekverenigingen. Deze verenigingen hebben over het algemeen prima accommodaties tot hun beschikking. Tegelijkertijd is er ook sterk behoefte aan een grote (theater) zaal waar uitvoeringen kunnen worden gegeven.

Stichting Clink!
De stichting zet zich in voor cultuureducatie in de Lingewaardse kernen. Ze hebben de ambitie om de theaterzaal te gebruiken voor film- en culturele avonden voor scholen en de inwoners van Huissen.

Multifunctionele gebruikers
Eerder is een inventarisatieonderzoek gedaan naar geïnteresseerden voor het gebruik van (multifunctionele) ruimten binnen een MFA in het centrum van Huissen. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er brede belangstelling is voor het zaalgebruik, maar ook voor vergaderruimten.

3.3 Aanbod accommodaties MFA, 't Zand en De Zilverkamp

Naast het voorzien in een nieuw MFA in het centrum van Huissen wil de gemeente blijven voorzien in maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau. Concreet gaat het dan om de accommodaties bij 't Zand of De Zilverkamp. Gebleken is dat gezien de bezetting alsook de afstand het overgaan naar een MFA in de kern voor de meeste verenigingen en activiteiten geen alternatief is. Kijkend naar de activiteiten die plaatsvinden en de roosters kunnen we stellen dat het verdeeld gebruik over de drie locaties inpasbaar is. We komen hierbij tot de volgende conclusies:

Maatschappelijke accommodatie (MFA) centrum Huissen
Het programma van het nieuwe MFA in Huissen zal bestaan uit de activiteiten die komen uit de af te stoten locaties en nieuwe gebruikers. Uit onderzoek blijkt dat huidige gebruikers en beoogd nieuwe gebruikers inpasbaar zijn binnen de O.L.V. Kerk. De beschikbare ruimte in de kerk kan tenminste de nu inzichtelijke vraagzijde faciliteren, maar biedt mogelijkheden voor meer. Dit heeft zich vertaald in een vlekkenplan en het benodigd aantal m². De inpassing van een MFA in de kerk wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Maatschappelijke accommodatie 't Zand
In de wijk 't Zand is een bestaande multifunctionele accommodatie in Het Gemeenschapshuis en een accommodatie De Zandse Kerk. Deze is in eigendom van een stichtingsbestuur. Binnen beide accommodaties vindt een breed scala aan activiteiten plaats. Wanneer de accommodatie Het Gemeenschapshuis wordt afgestoten, kunnen niet alle activiteiten binnen de wijk worden opgevangen. Uit gesprekken met het bestuur van de Zandse Kerk is naar voren gekomen dat gezien het programma en de ruimtelijke capaciteit het niet wenselijk is om de activiteiten uit het Gemeenschapshuis te huisvesten. Wanneer een nieuw MFA in het centrum van Huissen gerealiseerd wordt dan kunnen er enkele activiteiten naar het nieuwe MFA. Er zijn activiteiten die op wijkniveau behouden moeten blijven zoals bijvoorbeeld het huiskamerconcept en lokale maatschappelijke en culturele activiteiten. Activiteiten die blijven in het 't Zand zullen in een andere accommodatie moeten worden ondergebracht. Een denkbare accommodatie is een ruimte die integraal opgenomen wordt binnen het nieuw te bouwen schoolgebouw IKC Sterrenbos. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.

Maatschappelijke accommodatie Zilverkamp
In de wijk de Zilverkamp is het Zilverhuus dé accommodatie voor maatschappelijk sociale activiteiten. Er is een huiskamer en er zijn twee aparte zaaldelen die kunnen worden verhuurd. Op wijkniveau zijn er voldoende faciliteiten om de activiteiten onder te brengen.

3.4 Af te stoten maatschappelijke accommodaties

De ontwikkeling voor het realiseren van het MFA in het centrum van Huissen heeft een directe gebruiks- en financiële relatie met de volgende locaties:

- Park Rosendael
- ’t Koelhuis
- ‘t Convent
- De Oude Raadzalen
- Gemeenschapshuis ’t Zand
- Gebouw Toverbal

Park Rosendael/de Jongstraat



Na de realisatie van MFSA De Blauwenburcht en het MFA Huissen komen diverse gebouwen en velden vrij binnen Park Rosendael. Bij enkele panden ligt het eigendom van de gebouwen bij de stichting en is de grond met een opstalrecht uitgegeven. De bestemming van dit gebied is maatschappelijk en groen.

’t Koelhuis



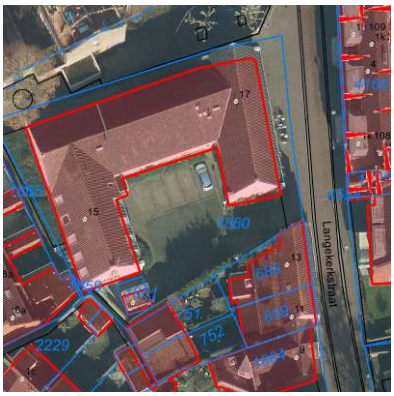
Door het verplaatsen van de activiteiten in ’t Koelhuis naar zowel MFSA De Blauwenburcht als het MFA Huissen wordt voorzien in de huisvesting van de verenigingen. Na realisatie van het MFSA en MFA kan er een herontwikkeling plaatsvinden.

Het Convent



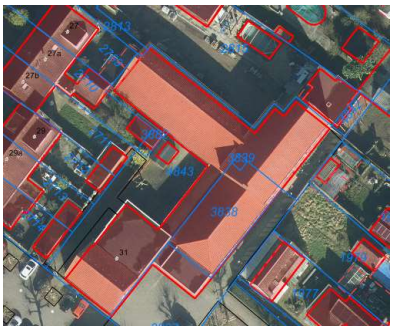
Het Convent is een gemeentelijk monument dat gerenoveerd is. De bestemming is centrum. Binnen de bestemming zijn op de begane grond maatschappelijke voorzieningen mogelijk en binnen het pand maximaal 24 wooneenheden. Bij het verdwijnen van de huidige voorzieningen op de begane grond kan er herontwikkeling plaatsvinden.

De Oude Raadzalen



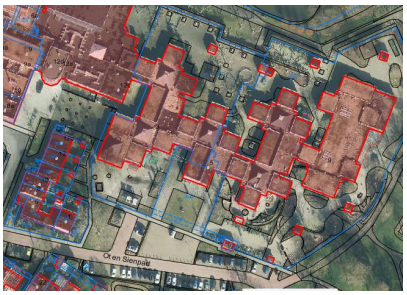
De locatie Oude Raadszalen wordt meegenomen met de planvorming van de herontwikkeling Aloysiuslocatie en omgeving. Hier ligt een beeldregieplan en bestemmingsplan Aloysiuslocatie en omgeving voor. Het bestemmingsplan met bijbehorend beeldregieplan zijn leidend voor stedenbouwkundige mogelijkheden van deze locatie. De gewenste functie dient te passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De enkelbestemming is Gemengd-1. De bestemming is geschikt voor een MFA en voor wonen. Als wordt gekozen voor een MFA in de O.L.V. Kerk dan wordt een plan gemaakt voor wonen. In bijlage 1 is de geactualiseerde studie Oude Raadzalen opgenomen.

Het gemeenschapshuis ’t Zand



Het gemeenschapshuis ligt met een specifieke vorm ingesloten tussen bestaande woonpercelen. De bestemming is maatschappelijk. Het is een voormalig schoolgebouw dat op deze locatie halverwege de vorige eeuw in samenhang met de huidige kerk is ontwikkeld. De kerk is een gemeentelijk monument. Daarbij is het pand gevestigd op grond van verschillende grondeigenaren, w.o. gemeente Lingewaard, R.K. Armen te Huissen, R.K. Parochie H. Maria Magdalena.

Gebouw de Appelbongerd



Vanwege de te verwachten investeringen op het gebied van toegankelijkheid, duurzaamheid, technisch onderhoud en het gebruik wordt de accommodatie afgestoten. Deze locatie ligt ingesloten en is samenhangend met de twee aangrenzende scholen. Het heeft de bestemming maatschappelijk.

Voor al deze locaties geldt dat er nagedacht gaat worden over herontwikkeling. De eerste prioriteit ligt bij de herontwikkeling van de Oude Raadzalen in combinatie met 't Convent.

3.5 Beleidsmatige uitgangspunten

Visie op het maatschappelijk vastgoed
Eind 2021 is door de raad van de gemeente Lingewaard het rapport 'Richting voor maatschappelijk accommodatieplan Huissen' vastgesteld. Dit rapport beschrijft de visie op het maatschappelijk vastgoed (welzijn en sport) van Huissen en geeft een toekomstrichting voor de vastgoedobjecten waarbij in co-creatie met de samenleving de vraag en het aanbod voor nu en in de toekomst op elkaar worden afgestemd. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk concentreren van voorzieningen, waarbij voor de wijken 't Zand en Zilverkamp wijkgerichte voorzieningen worden aangeboden. Twee pijlers uit het accommodatieplan Huissen zijn een belangrijk thema binnen het Coalitieakkoord 2022-2026. Er is de wens vanuit de coalitie om een sporthal te realiseren en een MFA binnen de kern Huissen. Hierbij is de voorkeurslocatie O.L.V. Kerk te Huissen.

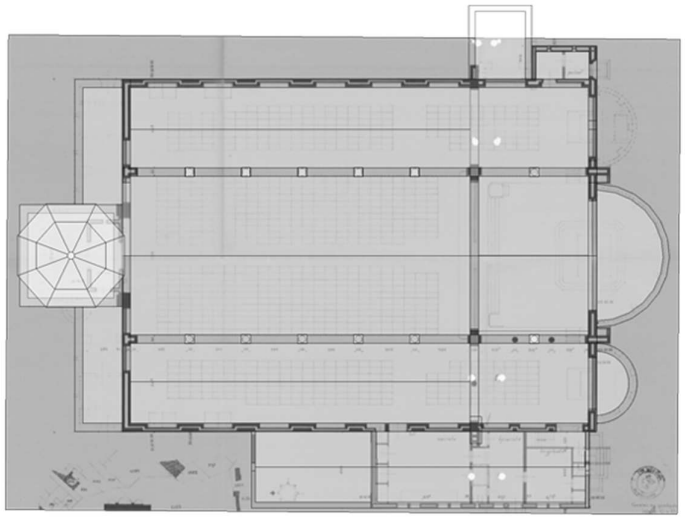
Beleid Duurzaamheid
De raad heeft in november 2020 het Beleidskader Energietransitie vastgesteld. Het te behouden gemeentelijke vastgoedbezit wil ze binnen 10 jaar verduurzamen naar energieneutraal (ENG). De nieuwe te bouwen MFA zal aan deze ENG normering voldoen.

Beleid Toegankelijkheid
De raad (besluit 20 mei 2021) heeft verzocht om de aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen en uitvoering te geven aan het toegankelijk maken van de gemeentelijke maatschappelijke accommodaties conform het VN-verdrag handicap. Het keurmerk Platina conform Routekaart Toegankelijkheid zal ook op het MFA van toepassing worden verklaard.

4. MFA O.L.V. Kerk Huissen

4.1 Beschrijving gebouw O.L.V. Kerk Huissen

Door ontwikkelingen binnen de Rooms Katholieke Kerk zal het kerkgebouw van de parochie Onze Lieve Vrouwe ten Hemelopneming steeds minder gebruikt gaan worden en op termijn aan de eredienst worden onttrokken. Het is wenselijk, om voor dit beeldbepalende en in de historie van Huissen verankerde gebouw, een goede nieuwe bestemming te zoeken. De gemeente overweegt om het gebouw te bestemmen als een multifunctionele accommodatie. Het gebouw is een na de 2e wereldoorlog herbouwde kerk waar in de 60'er jaren aan de westzijde een kerktoren en aan de oostzijde twee abscissen zijn toegevoegd. De architect van het gebouw is Ir. G.M. Leeuwenberg. Hij heeft in opdracht van het bisdom Utrecht diverse naoorlogse kerken gebouwd. Het gebouw is op 22 juli 1997 met het nummer HSN034 opgenomen in het gemeentelijke monumentenregister. Afgelopen jaren is het gebouw matig tot slecht onderhouden, het teruglopende kerkbezoek, direct verband houdend met de financiële middelen van het kerkbestuur, is daar debet aan.



Plattegrond kerkgebouw



Toren gebouwd in de jaren 60

Het gebouw is een zaalkerk bestaande uit drie beuken; het middenschip is ca. 13,5 mtr. breed en de twee zijbeuken zijn ca. 6,5 mtr. breed. De totale interne vloeroppervlakte van het middenschip met de zijbeuken is ca. 1000 m². De aangebouwde abscissen, sacristie, kapellen en toren hebben een vloeroppervlakte van totaal ca. 300 m². De zijbeuken en het middenschip zijn voorzien van afzonderlijke houten zadeldaken. De kapconstructie van het middenschip is van binnenuit zichtbaar en de zijbeuken hebben onder de kapconstructie een betonnen tussenvloer.



Doorsnede middenschip en zijbeuken

Alle gevels zijn zowel binnen als buiten uitgevoerd in schoon bronskleurig metselwerk met wanddikten variërend tussen 33 en 66 cm. Het geheel is volgens de bouwtekeningen uitgevoerd in een niet geventileerde spouwconstructie. De schuine daken zijn voorzien van keramische dakpannen, type OVH (opnieuw verbeterde Hollandse). Deze worden nog steeds geproduceerd. Alle gootconstructies zijn afgewerkt met zink. Op de grote goten tussen de daken na, want deze zijn uitgevoerd in een bitumineus materiaal. Het dak van de toren is voorzien van een koperen bedekking

De vloer van het kerkgebouw is uitgevoerd als betonvloer van ca. 15 cm. dik en voorzien van keramische en natuurstenen tegels. Ter plaatse van de kerkbanken is de vloer, om optrekkende koude zoveel mogelijk te voorkomen, afgewerkt met een vurenhouten plankenvloer.



Foto bestaande situatie middenschip O.L.V Kerk Huissen

4.2 Onderzoek schil

In 2022 is onderzocht of de O.L.V. Kerk geschikt te maken is als MFA. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport “Herbestemming kerkgebouw O.L.V. te Hemelopneming te Huissen”, d.d. 14 maart 2022.

De onderstaande zaken zijn daarbij onderzocht:

1. Hoe is de staat van onderhoud van het gebouw en welke kosten moeten er gemaakt worden om het door de gemeente gewenste minimale onderhoudsniveau 3 (volgens NEN 2767) te bereiken? Plaatselijk zichtbare veroudering is daarbij acceptabel en een incidenteel voorkomende storing in de functievervulling mag voorkomen. Het gebouw moet echter met beperkt planmatig onderhoud in stand gehouden kunnen worden.

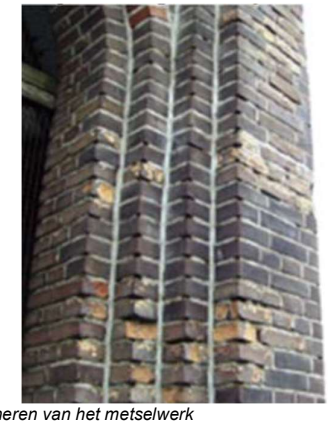
2. De gemeente streeft naar het energieneutraal maken van haar gebouwen. In hoeverre is het mogelijk om dit kerkgebouw energieneutraal te maken en welke kosten zijn daaraan verbonden?

4.2.1 Staat van onderhoud

Het overkoepelende parochiebestuur H.M. Magdalena heeft “Monumentenwacht Gelderland” in 2020 opdracht gegeven om het kerkgebouw en de toren bouwkundig te inspecteren. Dit heeft geleid tot een uitvoerige rapportage waarin de bouwkundige staat op een grondige wijze is vastgelegd. Dit rapport hebben we als basis voor de kostenramingen gebruikt. Uitgangspunt van de ramingen is een totale renovatie van de bouwkundige schil van het gebouw. Dit betekent dat alle in het rapport van Monumentenwacht beoordeelde onderdelen van matig, slecht, tot zeer slecht, vernieuwd en hersteld worden zodat het gebouw na de renovatie feitelijk in nieuwbouwconditie is (conditieniveau 1 volgens NEN 2767).

Enkele bouwkundig uit te voeren werkzaamheden:





Toren aangetast metselwerk, vorstschade ontstaan door inwatering en het impregneren van het metselwerk



Daken: gebreken bij nokken, gevelaansluitingen en goten

Onderstaande hoofdonderdelen zijn in investeringsraming van de renovatie van het kerkgebouw opgenomen:

- Alle pannendaken met bijbehorende loodaansluitingen, nokken, hoekkepers, kilkepers renoveren en vernieuwen.
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de daken.
- Vernieuwen van zinkwerken/deel buitenriool.
- Vernieuwen van platte daken.
- Herstellen van voeg- en metselwerk.
- Herstellen en deels vervangen van het houtwerk van dakkapellen, dakramen, kozijnen en deuren.
- Herstellen van glas- in lood en overige beglazing. Aanbrengen nieuwe voorzetramen.
- Schilderwerk compleet (houtwerk en overige te schilderen onderdelen).
- Herstellen van het kruis op het koor. Herstellen bliksemafleiding.
- Verbeteren van de duivenwering.

Als onderdeel van de gehele investeringsraming zijn de kosten voor de uit te voeren bovenstaande werkzaamheden meegenomen.

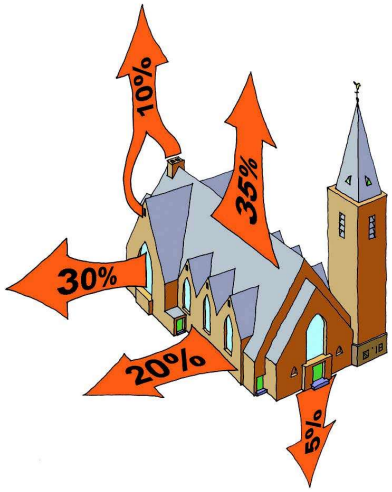
4.2.2 Energieneutraal maken gebouw

Om de juiste stappen richting het energieneutraal maken van het gebouw te maken zijn onderstaande onderdelen essentieel:

1. het isoleren van de schil van het gebouw
2. de mogelijkheden van het gebruik in relatie tot het isoleren van de schil
3. het aanpassen van de verwarmingsinstallatie en toepassing van energie-opwekkende systemen.

1. Het isoleren van de schil van het gebouw

De schil van het gebouw is momenteel niet geïsoleerd en het gebouw wordt verwarmd met een conventionele CV verwarming. Door het ontbreken van isolatie gaat door de schil van het gebouw veel energie verloren. In de aanbouw aan de koorzijde zijn 2 cv-ketels aangebracht die volgens de koster de kerkzaal op een temperatuur van 17 graden kunnen brengen. In de keuken van de sacristie is een 3e ketel aangebracht. Deze verwarmt de sacristie met nevenruimten tot kamertemperatuur tot 21 graden.



Verliespercentages voor opgewekte warmte in een kerkgebouw door verschillende mechanismen en langs verschillende delen van de gebouwschil. Via de gewelven en het dak verdwijnt circa 35%. Dat is veel en dat hangt samen met het ontbreken van verdiepingen. Via de vensters verdwijnt circa 30%. De blinde geveldelen zorgen voor circa 20% verlies en via de begane grond vloer verdwijnt zo'n 5%. Tenslotte zorgen zogenoemde infiltratieverliezen door kierende bouwdelen, ventilatie- openingen en rook- en luchtkanalen voor circa 10 % energieverlies.

*Afbeelding en tekst stichting *ERM Verduurzaming van monumentale kerkgebouwen *Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg*

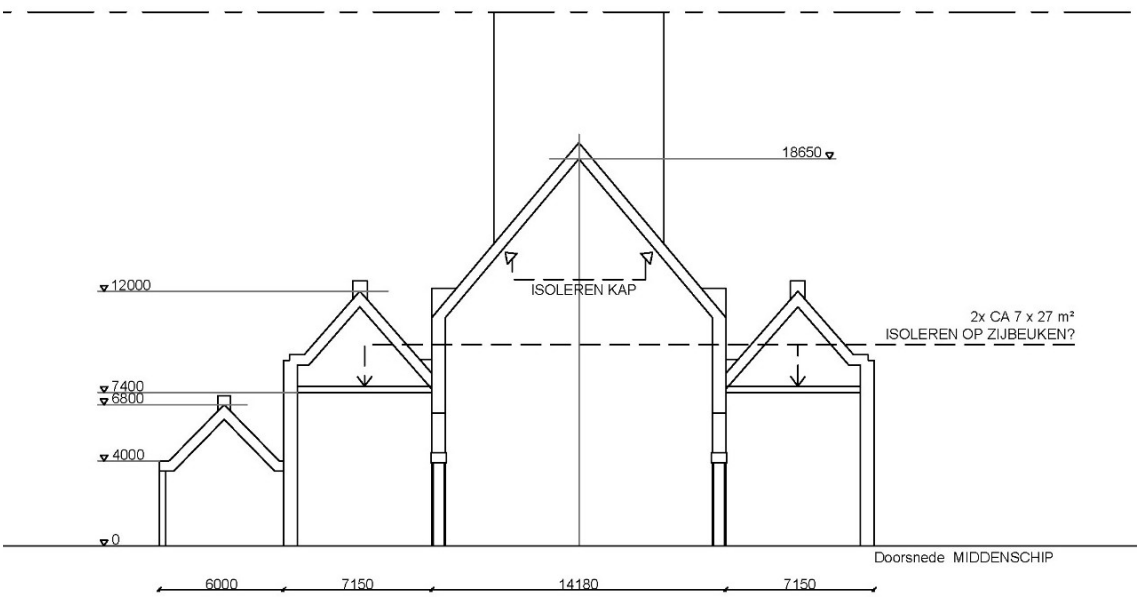
Vochthuishouding

Kerkgebouwen hebben over het algemeen meer kieren dan moderne gebouwen. Vocht wordt hierdoor automatisch afgevoerd. Het is belangrijk om dit systeem niet te doorbreken en daarom zo diffusie-open mogelijk te isoleren. De gebouwschil moet naar buiten toe steeds een dampopener zijn. Vochtige binnenlucht moet weg-geventileerd worden zodat er geen condensatie in de constructie kan plaatsvinden.

Dakisolatie

De kapconstructie heeft een aanzienlijke invloed op het warmteverlies van de kerk. De warmte stijgt immers naar boven. Het isoleren van het dak kan de luchtdichtheid en thermische kwaliteit van het kerkgebouw aanzienlijk verbeteren. Als de dakconstructie van het middenschip geïsoleerd wordt, dan verdient het de voorkeur om dit aan de buitenzijde te doen. De dakconstructie blijft dan in het zicht en de kans op vochtproblemen is dan het kleinst. Het buitenaanzicht wijzigt omdat het dakvlak omhoog komt. Hierdoor ontstaan echter wel problemen bij aansluitingen op goten en loodaansluitingen bij topgevels. Het totale pannendak moet daarvoor verwijderd en herplaatst worden. Al met al is dit een zeer grote ingreep. Dit is echt noodzakelijk om de energiehuishouding op orde te kunnen krijgen.

De kap van de zijbeuken en aanbouwen is daarentegen eenvoudig en op een goede manier te isoleren. Hierbij kan gekozen worden voor het isoleren aan de bovenzijde van de zoldervloeren of het aanbrengen van een dampopen systeem aan de binnenzijde van de houtconstructie. De kans op vochtproblemen is nihil omdat er op een eenvoudige wijze goed geventileerd kan worden.



Principe doorsnede middenschip

Gevelisolatie

Muurisolatie heeft bij kerkgebouwen over het algemeen een beperkte meerwaarde omdat de dikke veelal massieve wanden al relatief goed isoleren. De dikke gemetselde wanden zorgen ook voor een mooi stabiel systeem dat langzaam vocht en warmte opneemt en afstaat. De 33 tot 66 cm. dikke wanden van de O.L.V. Kerk zijn deels massief en deels als spouwmuur uitgevoerd. De spouw van 11 cm. is niet geventileerd en bestaat dus uit stilstaande lucht. Het zou een overweging kunnen zijn om deze spouwmuurdelen te isoleren met een dampopen isolatie-systeem. Het advies is om deze mogelijkheid goed te onderzoeken omdat dit naast een verbetering van de isolatiewaarde ook tot o.a. vochtproblemen, scheurvorming, vorstschade kan leiden. Om die reden is het isoleren van de gevels daarom nu ook niet meegenomen in de voorgestelde maatregelen.

Glasisolatie

Het voorstel is om al het glas in lood ter herstellen en te voorzien van een nieuw voorzet-glas systeem, uitgevoerd in isolatieglas en daarbij eveneens rekening houdend met de geluidseisen die mogelijk door het gebruik van het gebouw aan deze glasopeningen gesteld worden.

Vloerisolatie

Een belangrijk element bij het energieneutraal maken van een gebouw is het toepassen van een laagtemperatuur verwarmingssysteem, in de vorm van bijvoorbeeld vloerverwarming. Het advies is om dit in de O.L.V. Kerk toe te passen.
Er moet dan een geïsoleerde betonvloer aangebracht worden. Dat kan op de huidige vloer. Deuren en drempels moeten daarvoor aangepast worden. De drempels en overige toegangen kunnen dan meteen zodanig gemaakt worden dat ze voldoen aan de toegankelijkheidseisen die de gemeente aan het gebouw stelt.

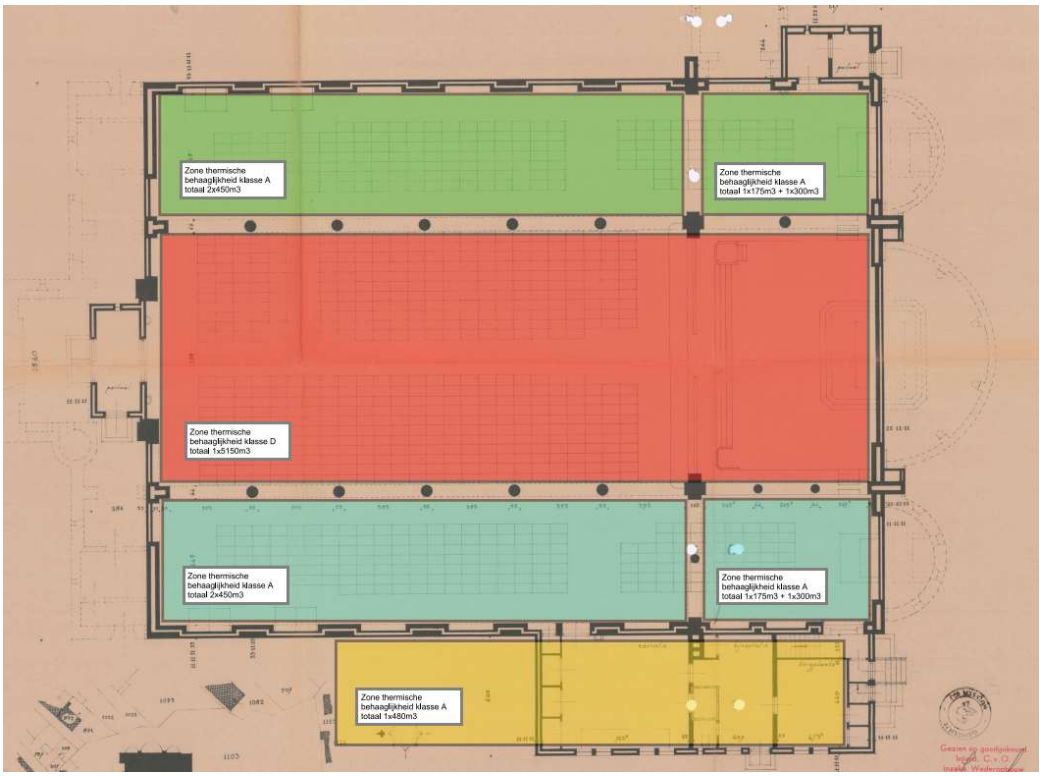
Ook zou er voor gekozen kunnen worden om de bestaande betonvloer te verwijderen. Dit heeft ook voordelen voor de eventueel toe te passen overige installaties zoals bijvoorbeeld luchtbehandeling en riolering maar zal ook tot een behoorlijke extra investering leiden.

In de ramingen zijn onderstaande bouwkundige voorzieningen ten behoeve van het isoleren van de schil opgenomen:

- Het aanbrengen van dakisolatie op het middenschip en isoleren van de zoldervloeren in de zijbeuken en aanbouwen.
- Het isoleren en vernieuwen van de vloer t.b.v. het aanbrengen van een laagtemperatuur verwarmingssysteem.
- Het isoleren van de glas-in-lood ramen.

2. Mogelijkheden van het gebruik in relatie tot het isoleren van de schil

Door de grote inhoud van het kerkgebouw is het een uitdaging om de volledige inhoud optimaal te klimatiseren. De hiervoor benodigde energiebehoefte staat niet in verhouding tot het effectief bruikbare vloeroppervlak. Hiervoor moet er vanuit energetisch oogpunt gekeken worden naar twee oplossingen; minder geklimatiseerde inhoud of meer effectief vloeroppervlak.
Minder geklimatiseerde inhoud kan worden verkregen door het toepassen van verschillende behaaglijkheidszones. Hiervoor creëren we verschillende en onderling gescheiden en geïsoleerde ruimtes of boxen in het gebouw met een eigen comfortzone.



Plattegrond O.L.V. Kerk Huissen met mogelijke comfortzones

Door de bouwfysische eigenschapen van het kerkgebouw is het redelijk eenvoudig om een stabiel binnenklimaat tussen de 16 en 22 graden (klimaatklasse D) te verkrijgen. In veel ruimtes zoals een gangzones of een multifunctionele zaal zou dit een prima uitgangspunt kunnen zijn. Hiermee wordt de energiebehoefte voor warmte fors gereduceerd. Verblijfsruimtes kunnen zo ontworpen worden dat een logische verhouding tussen vloeroppervlakte en inhoud ontstaat. Deze zouden daarmee middels een acceptabele energiebehoefte op klimaatklasse A (21 graden) gehouden kunnen worden. Meer effectief vloeroppervlak kan verkregen worden door verschillende bouwlagen in het kerkgebouw aan te brengen. Hiermee wordt een meer rendabele verhouding tussen vloeroppervlak en energiebehoefte verkregen.

Middenschip
Het middenschip met de aangrenzende verhoogde vloer en ronde abscis is een grote hoge ruimte en daardoor het moeilijkste behaaglijk te maken. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ruim 500 m² en een hoogte tot aan de dakvoet van ca. 11 mtr. Door haar afmetingen en thermische kwaliteiten is deze ruimte het beste geschikt te maken als zaal. Er kunnen eventueel ook kleinere afgesloten ruimten (boxen) in gepositioneerd worden die dan voorzien moeten worden van extra isolatie en een onafhankelijk verwarmingssysteem. Door de beschikbare hoogte kunnen er zelfs 3 bouwlagen aangebracht worden waardoor er bij een volledige benutting 1500 m² nuttig vloeroppervlakte gemaakt kan worden.

Zijbeuken, sacristie, dagkapellen
De thermische kwaliteit van de zijbeuken, sacristie en dagkapellen is makkelijk te verbeteren. Deze ruimten lenen zich daarom beter voor activiteiten waar een grotere warmtebehoefte gewenst is, zoals kantoren, vergaderruimten, oefenruimten, ateliers.

De totale vloeroppervlakte van deze ruimten is ca. 50 0m² terwijl er zelfs twee bouwlagen aangebracht kunnen worden waardoor er totaal maximaal 900 m² beschikbaar is.

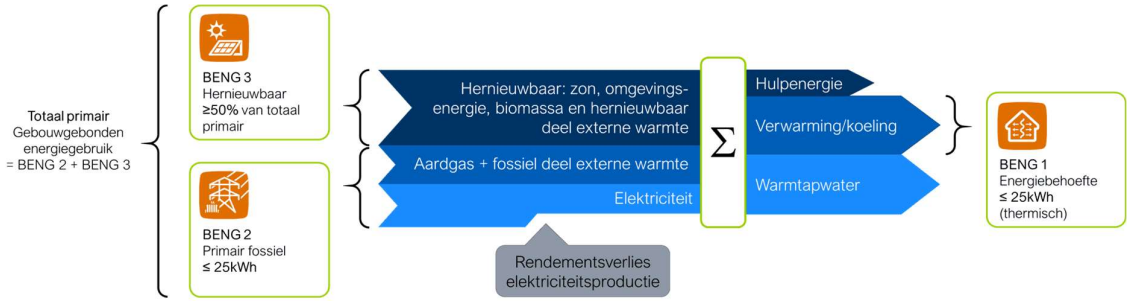
3. Het aanpassen van de verwarmingsinstallatie, toepassing van energie-opwekkende systemen.

Om het gebouw energieneutraal te kunnen maken zal de verwarmingsinstallatie moeten worden aangepast en zullen er energie-opwekkende systemen moeten worden toegepast.

De term energieneutraal komt voort uit een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met een score van nul. Het gebouw wekt de hoeveelheid energie op die gelijk is aan de gebouw gebonden energiebehoefte. Hieronder valt de energie voor verwarmen, koelen, ventilatie en warm tapwater. In een EPC berekening kan een hoge behoefte aan gebouw gebonden energie gecompenseerd worden door energie-efficiënte systemen en hernieuwbare opwekking. Door deze eenzijdige benadering zorgt een EPC berekening met name voor energie compensatie in plaats van energie reductie. Daarnaast is de bekende EPC enkel een score en staat niet voor een concrete grootheid.

(B)ENG
Sinds 1 januari 2021 de energieprestatie (EPC) gewijzigd in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Maximale energiebehoefte /aandeel hernieuwbare energie bestaat uit drie indicatoren:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
2. het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten



- Voor een bijeenkomstfunctie zijn de eisen in 2022 als volgt, BENG 2 ≤60kwH/m2 en BENG 3 ≥ 30%. Per gebouwfunctie kunnen deze eisen sterk variëren.
- Als BENG 3 =100% en de BENG 2=0, dan is een gebouw energieneutraal = ENG

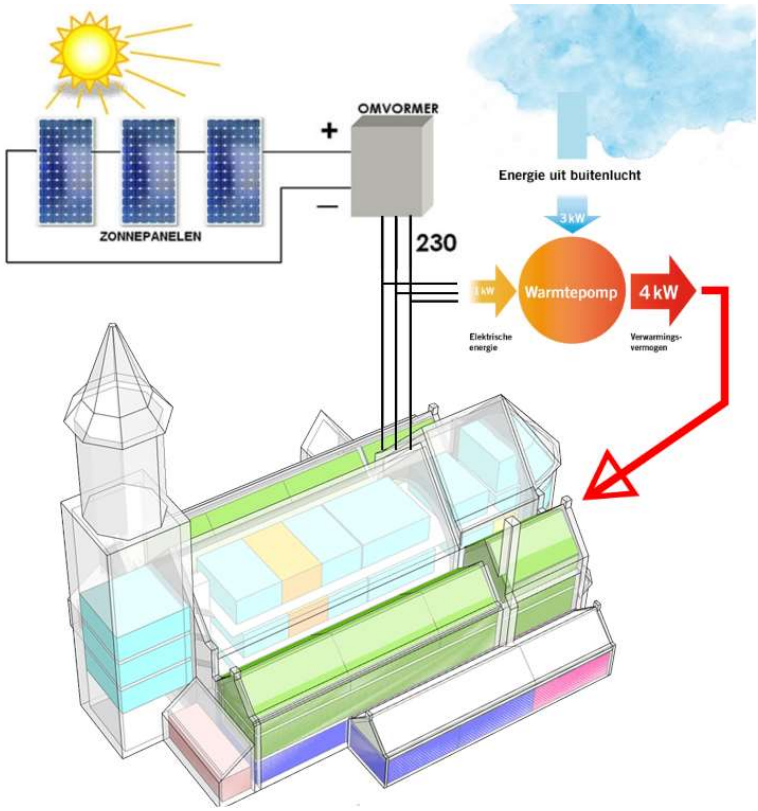
Het MFA zal conform ENG kwalificering worden gerealiseerd.

Gekozen energiesysteem
Er is gekozen voor de toepassing van zonne-energie en het gebruik van buitenlucht als hernieuwbare bronnen voor de energieopwekking. Deze beide bronnen zijn praktisch goed toepasbaar en kostentechnisch het meest interessant.

Elektriciteit
De opwekking van elektriciteit geschiedt door het opvangen van de zonne-energie op PV-panelen. Deze kunnen aangebracht worden op het hoge dak van het middenschip. Doordat dit dak grotendeels verscholen ligt achter het dak van de zijbeuken zullen de PV-panelen de uitstraling van het kerkgebouw weinig beïnvloeden. De PV-panelen zorgen voor de gebouw gebonden energiebehoefte.

Verwarming
Om bij het verwarmen van het gebouw zo min mogelijk energie te gebruiken wordt de buitenlucht als energiebron ingezet. Een

lucht-water warmtepomp zal de warmte uit de buitenlucht omzetten in hoogwaardige warmte waarmee het gebouw verwarmd kan worden. Opwekking van de elektriciteit vindt plaats middels zonne-energie, waarbij de opgewekte elektriciteit in combinatie met de buitenlucht gebruikt wordt voor de opwekking van de benodigde warmte.

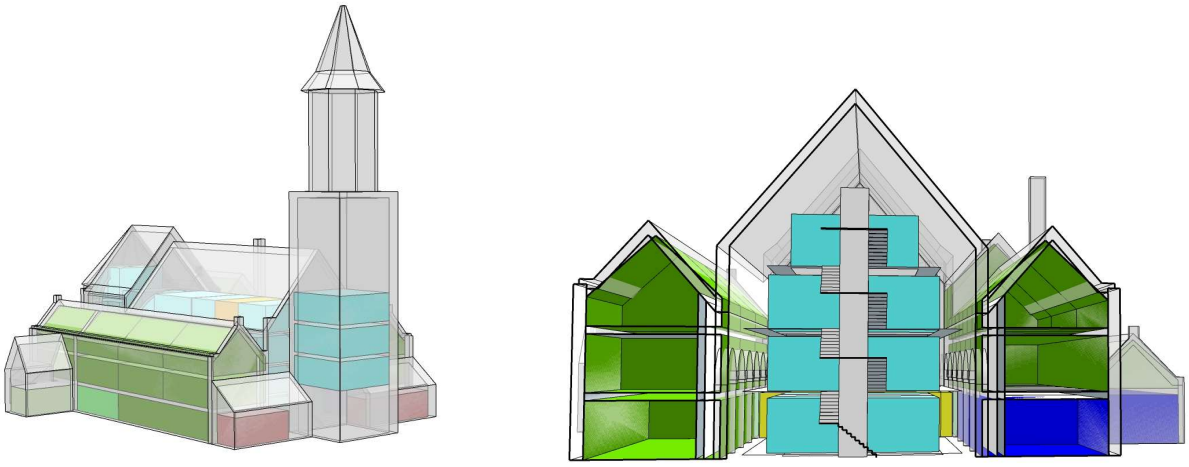


Afbeelding gekozen energiesysteem in relatie tot de kerk

Op basis van bovenstaand systeem zijn er door Brunsveld Ingenieursbureau inschattingen voor de kosten van de installatie-technische ingrepen gemaakt. Deze zijn verwerkt in de investeringsraming.

4.3 Onderzoek inpassing MFA in kerk

De opstallen van het kerkgebouw O.L.V. ten Hemelopneming omvatten circa 1300 m² bruikbare oppervlakte op de begane grond. Het gebouw leent er zich prima voor om nog enkele extra bouwlagen aan te brengen waardoor een totale vloeroppervlakte van ruim 2800 m² haalbaar is.



Impressie mogelijke bouwlagen in de kerk

In de kerk zijn diverse historisch belangrijke elementen aanwezig die ook verbinding hebben met tradities en evenementen in Huissen zoals de Umdracht en de Gilden. Het is belangrijk dat daar zorgvuldig mee wordt omgaan en dat deze elementen in het plan van de inpassing van een MFA worden verwerkt. De Huissense gilden St. Gangulphus en St. Laurentius hebben een eigen “Gildenkapel” en er staan eikenhouten stoelen op het altaar waarin de emblemen van deze gilden zijn verwerkt. De Huissense kunstenaar Cervaas Tonk heeft een beeld van St. Laurentius gemaakt. Er is een kruiswegstatie en er zijn gebrandschilderde ramen aanwezig die gemaakt zijn door een andere Huissense Kunstenaar Kees Berendsen. Het carillon en orgel zijn geschonken door de Huissense bevolking. De preekstoel komt uit de oorspronkelijke kerk van rond 1600.



Bronzen reliëfs van schutterspatroon Huissense gilden. Gemaakt door Kees Berendsen (1970)



Altaarstoelen met afbeelding van de zwaan, het stadswapen en de wapens van de gilden.

(boek: mijn kerk, mijn levensbron R.K. parochie De Levensbrons | Lingewaard)

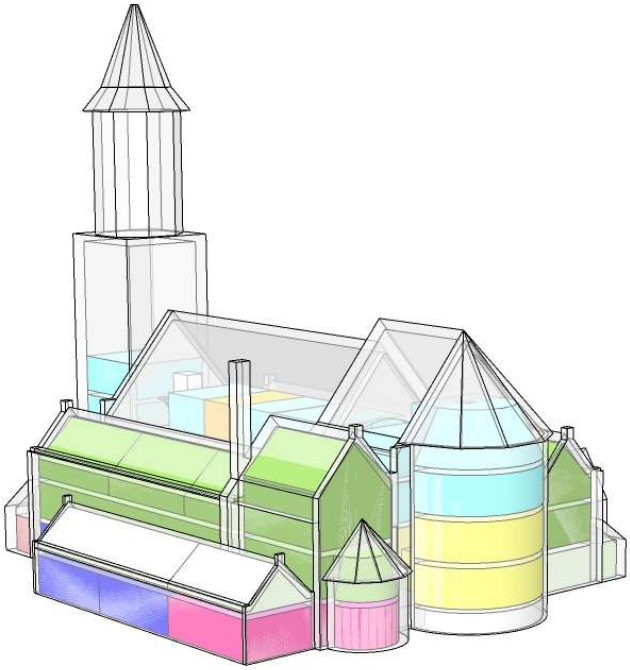


Preekstoel (1656)

(boek: mijn kerk, mijn levensbron R.K. parochie De Levensbrons | Lingewaard)

Vlekkenplan MFA

De vorm en inhoud van het gebouw leidt op een natuurlijke wijze tot de uitgangspunten voor de inpassing van het MFA in de O.L.V. Kerk. Het hoge middenschip dat door middel van de hoofdingang (die zich in de toren bevindt) ontsloten wordt, is uitermate geschikt voor het gebruik als MFA. Direct achter de toren kan een lift met trappenpartij gemaakt worden die een aantal bouwlagen ontsluit die in het middenschip en de toren passen. Deze bouwlagen kunnen onafhankelijk van de bestaande schil in “boxvorm” aangebracht worden waardoor de schil niet aangetast wordt en de verwarming van de ruimten eenvoudig gerealiseerd kan worden. In het middenschip kan zo de voor het MFA benodigde oppervlakte van 1000 m² gerealiseerd worden. De zijbeuken, waar een extra bouwlaag in gemaakt kan worden, kunnen dan in de zone rondom de boxen en gebruikmakende van de lift-trappartij achter de toren, ontsloten worden. Deze ruimten kunnen dan ingevuld worden met andere bijpassende (commerciële) functies en activiteiten. Op deze wijze ontstaat er een invulling die de schil van het gebouw niet aantast en die past binnen het energieconcept waarbij we uitgaan van een energieneutraal gebouw.

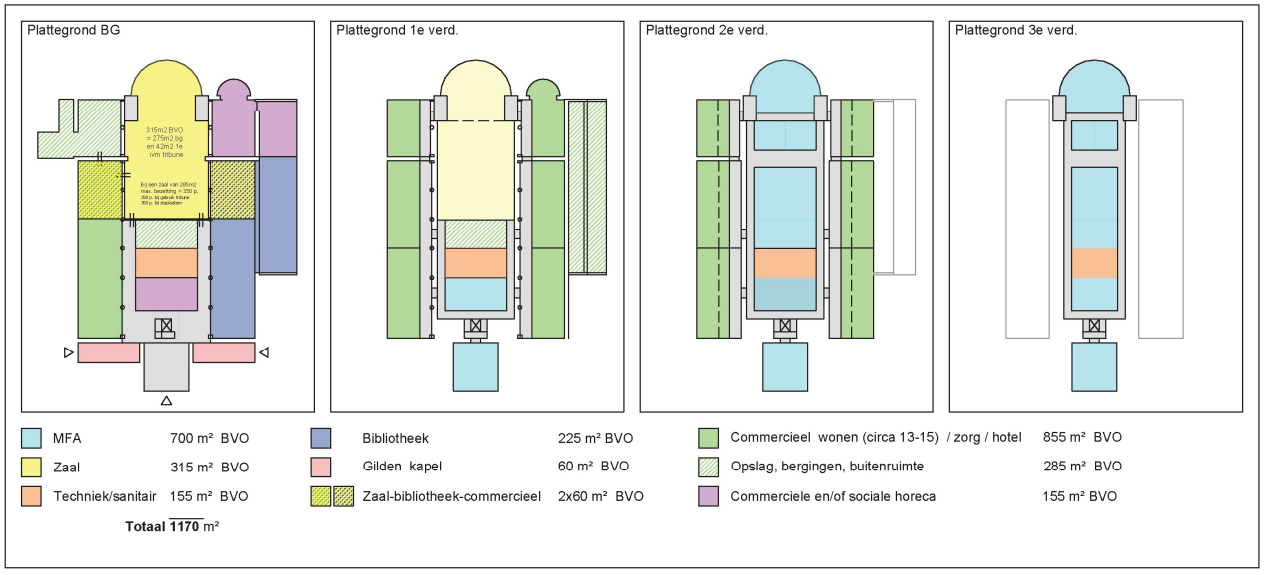


Met een grote zaalruimte van 315 m² is er ruimte voor circa 250 zitplaatsen of 350 staanplaatsen. De combinatie MFA aangevuld met bijpassende functies zoals een bibliotheek, horeca en een gezondheidscentrum en eventueel woningen is gezien de in het gebouw beschikbare ruimte voor de hand liggend. Zoals al eerder aangegeven is hiervoor in de zijbeuken ruimte beschikbaar. Het zou zonde zijn als het gebouw niet volledig benut zou worden omdat de investeringen voor het geschikt maken van de bouwkundige schil gelijk blijven. Het samenbrengen van verschillende verenigingen en maatschappelijke activiteiten in de opstallen van de kerk zal tot een kruisbestuiving leiden waardoor het gebouw weer het kloppende hart van Huissen kan worden.

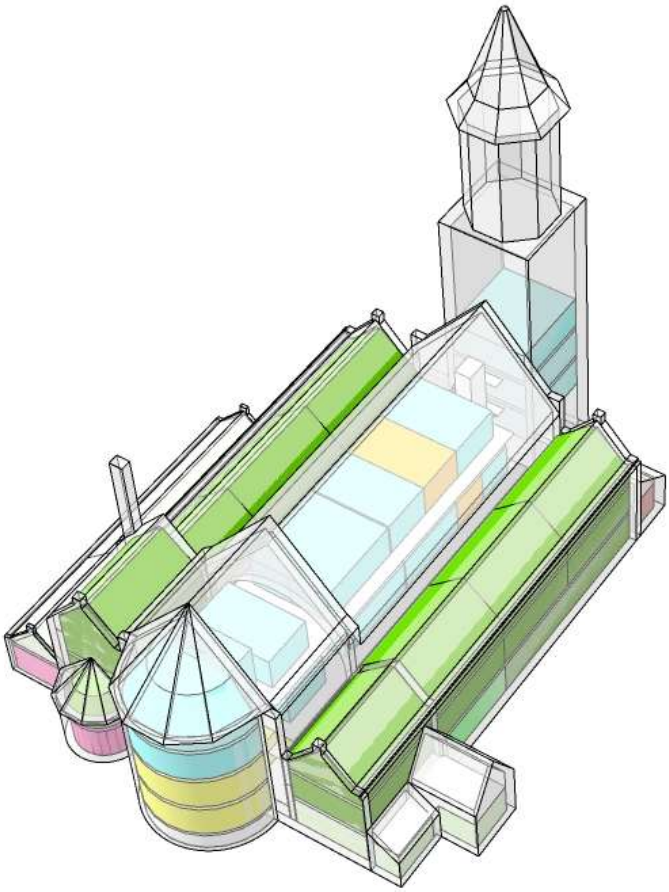
3d impressie inpassing programmering kerk

Op basis van het voorlopig programma van eisen (PVE) is onderstaand vlekkenplan gemaakt. Uitgangspunten daarbij zijn:

1. het middenschip gebruiken voor ontsluitingen en vier lagen geheel bestemmen voor het MFA
2. de zijbeuken invullen met woningbouw en/of overige functies, in totaal drie lagen
3. de toren voorzien van drie verdiepingen bestemd voor het MFA/expositieruimten t.b.v. de Historische kring



3d impressie van inpassing vlekkenplan per verdieping in de kerk



3d impressie van inpassing vlekkenplan in de kerk

De ruime driebeukige opstal van de kerk heeft diverse inbouwmogelijkheden. Zo kunnen er in de ruimten tussen de kappen, buitenruimten voor bijvoorbeeld woningen gemaakt worden. Deze zorgen dan eveneens voor de licht-toetreding. Voor het inbouwen van bijvoorbeeld de bibliotheek en horeca moeten de gevels ook geopend worden. Deze functies vragen om een goede toegankelijkheid en lichttoetreding. Rondom de bestaande opstallen is voldoende ruimte aanwezig voor het maken van gebouw-gerelateerde buitenruimten, dit om de overgang tussen de huidig relatief gesloten bouwmassa en de binnenruimten te verbeteren. Hieronder enkele voorbeelden van het openen van de gevels en het maken van buitenruimten.



Impressie voor het openen van de bestaande gevels middels het verwijderen van dichtgemetselde togen. Bron Studio Westgeest.



Het met respect voor de bestaande opstal openen van de bestaande gevels

Bron: Museum en expositie centrum Veenhuizen Atelier Kempe Thill

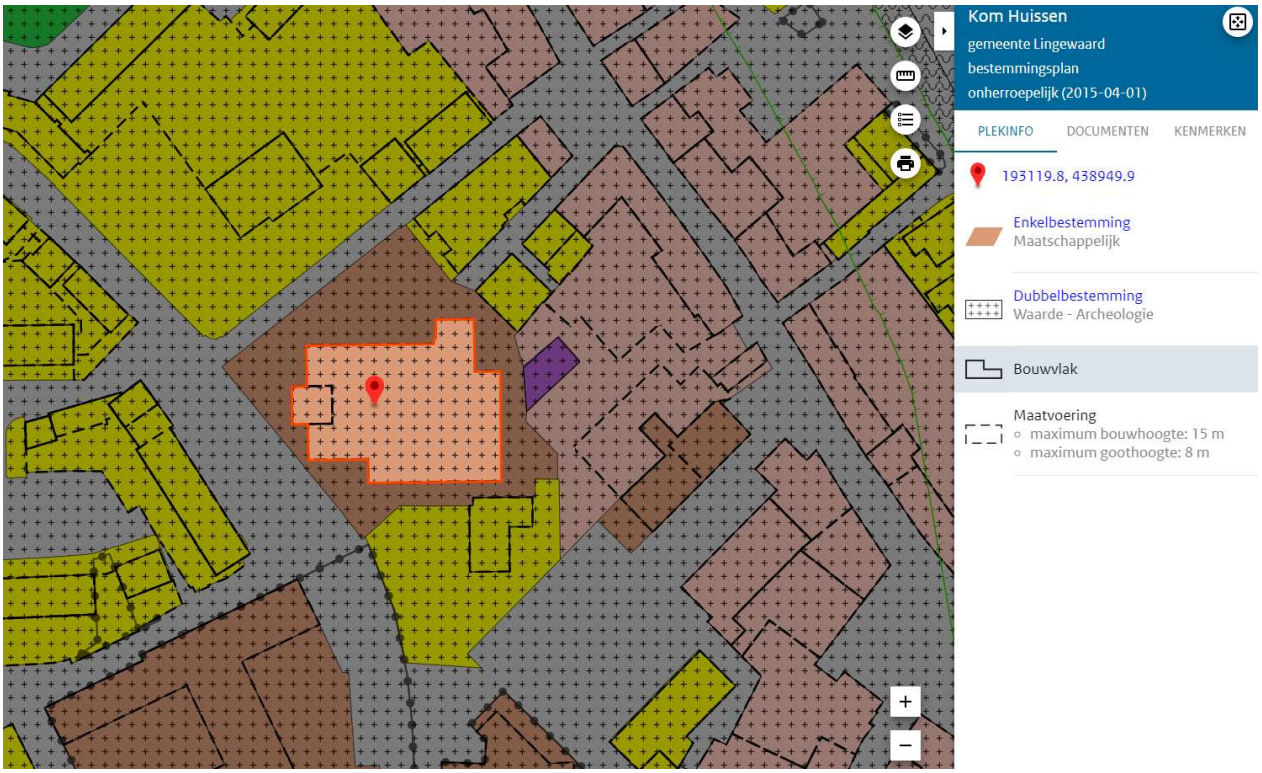


Loggia en buitenruimte t.b.v. van wonen tussen de daken

Bron: heilige Hartenkerk 's-Hertogenbosch Wijnen Architectuur

4.4 Bestemming, milieu en omgeving

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'maatschappelijk'.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl/view

Bepaald is dat op die locatie uitsluitend bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan is en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte geldt als maximum. Binnen een bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen waarbij uitsluitend gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak.

1. bouwvlak is strak om huidige bebouwingsmassa aangegeven
2. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt 20% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' per bouwperceel
3. de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt 3 mtr.
4. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 mtr., bij aangrenzend aan bestaand mag de bestaande hoogte aangehouden worden

Eventuele uitbreiding is binnen de bestemming mogelijk. De planvorming past qua bouwmassa in het bestemmingsplan. Wonen in combinatie met zorg past binnen het huidige bestemmingsplan. De commerciële activiteiten (woningen/bedrijfsactiviteiten/horeca) die mogelijk gecombineerd kunnen worden met de MFA passen niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Stedenbouw

De MFA heeft een bepaald volume en omvang. Een aanpassing van de gevels en het terrein zal stedenbouwkundig en landschappelijk moet worden ingepast. Indien stedenbouwkundig, landschappelijk of vanuit welstand aanvullende eisen worden gesteld kan dit consequenties hebben voor de benodigde investering. In 2021 is het Bestemmingsplan Huissen, Aloysiuslocatie e.o. opgesteld. De uitgangspunten uit dit rapport zijn de leidraad voor het vervolg.

Archeologie

Het bouwplan ligt binnen de dubbelbestemming Waarde Archeologie 6. Er is voor het onderdeel archeologie contact geweest met de regio-archeoloog met als resultaat onderstaand advies:

De locatie heeft een dubbelbestemming Waarde Archeologie (zeer hoge archeologische verwachting/historische dorpskern). Als bij de voorgenomen werkzaamheden de vrijstellingsgrens wordt overschreden, geldt een onderzoeksplicht (archeologisch rapport waarin de waarden van de gronden zijn vastgelegd). De onderzoeksplicht geldt voor plannen vanaf 10m^2, waarbij de verstoring dieper gaat dan 30 cm. Hierbij mag rekening worden gehouden met reeds bestaande aantoonbare verstoringen. Aangetoond moet worden dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

De verwachting is dat de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Een archeologisch bureauonderzoek is noodzakelijk. Op basis van de resultaten hiervan wordt bepaald of en welke methode van vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een funderingsonderzoek is binnen de huidige plannen noodzakelijk en daaraan gekoppeld kan indien nodig het archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden.

Het rapport moet voldoen aan de KNA 4.1 en het Handboek Archeologisch onderzoek regio Arnhem en ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente.

Het huidige kerkgebouw is na de oorlog op advies van de toenmalige pastoor op de plaats van de oorspronkelijk in 1300 gebouwde kerk volledig nieuw gebouwd. De fundamenten zijn daarbij ook verwijderd, de onderliggende grond moet daarbij geroerd zijn. De historische kring Huessen heeft daar gegevens over. Het valt dus aan te nemen dat er geen grootschalige archeologische rudimenten in de ondergrond aanwezig zijn.

Ecologie

Bij zowel de aanleg- als de gebruiksfase komt stikstof vrij. Aangetoond moet worden dat dit geen significante negatieve effecten heeft op nabijgelegen Natura 2000.

Om de meest kwetsbare plant- en diersoorten in Nederland te beschermen, zijn activiteiten als het doden, vangen of verstoren van dieren of het verwijderen van planten in principe verboden. In de Wet natuurbescherming staan de soorten waar deze verboden voor gelden. Nader onderzoek dient uit te wijzen of binnen het plangebied hier sprake van is.

Bodem

Voor de aanleg van infrastructuur is bodemonderzoek nodig. Het bodemonderzoek geeft meer informatie over de samenstelling en opbouw van de bodem en eventueel vervuilingen en aanwezigheid van kabels en leidingen. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van het huidig gebruik of vervuiling vanuit omliggende percelen.

Asbest

In 2019 is in opdracht van het parochiebestuur door adviesbureau VierBee een asbestinventarisatierapport type A voor de O.L.V. Kerk te Huissen opgesteld. In dit rapport is beschreven dat er enkele asbestverdachte en asbesthoudende elementen aanwezig zijn. De asbestverdachte elementen betreffen hoofzakelijk installatie technische onderdelen zoals stopcontacten en leidingen. Het plafond van de kerkzaal wordt als asbestverdacht aangegeven. Na inspectie is geconcludeerd dat het Heraklith (houtwolcementplaten) betreft, waarvan bekend is dat ze niet asbesthoudend zijn. Vervolgonderzoek zal dit definitief moeten uitwijzen. Binnen de huidige plannen is er gezien de constructieve opbouw van het dak geen directe noodzaak om deze beplating te verwijderen als blijkt dat deze asbesthoudend is.

Verkeer en mobiliteit

De realisatie van een nieuwe MFA zorgt voor vraagstukken op het gebied van verkeer en mobiliteit, verkeersveiligheid en wegontwerp. Door het vergroten van de ontmoetingsfunctie bij de O.L.V. Kerk zal de verkeersintensiteit toenemen. Dit heeft consequenties voor de ontsluitingswegen van en naar het MFA. In Lingewaard is de Nota Parkeernormen 2020 van toepassing. Dit is de basis voor de parkeerberekening. Voor de kerk is een behoorlijke openbare ruimte aanwezig die nu informeel gebruikt wordt voor parkeren.



Plattegrond situatie kerk groen – parkeren

Vanuit de parkeernota 2020 hoofdstuk 3.7 staan de normen voor sport, cultuur en ontspanning per functie in relatie tot het aantal m² BVO opgenomen.

Hieronder staan de parkeernormen voor de functie sport, cultuur en ontspanning (bezoekers en werknemers).

	Eenheid	Centrum
Bibliotheek	100 m2 bvo	0,5
Museum	100 m2 bvo	0,6
Filmtheater/filmhuis/theater	100 m2 bvo	5,0
Dorpshuis/multifunctioneel centrum	Per 100m2 bvo	2,0

Parkeernota 2020 gemeente Lingewaard 3.7 Parkeernormen sport, cultuur en ontspanning

Er zal naar de totale parkeerbalans gekeken moeten worden i.v.m. dubbel-gebruik. De gemeente heeft als beleid het gebruik van de fiets en het lopen te simuleren en investeert in de openbare ruimte van het centrum niet of beperkt in nieuwe parkeerplekken. In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 (vastgesteld op 14 mei 2020) staat tevens:

"Eigen terrein buiten plangebied: Wanneer de (volledige) parkeerbehoefte van de ontwikkeling niet op eigen terrein en/of binnen het plangebied gerealiseerd kan worden, mag gebruik gemaakt worden van alternatieve parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand van de planlocatie/het plangebied."

In onderstaande tabel zijn de maximaal acceptabele loopafstanden per functie vermeld.

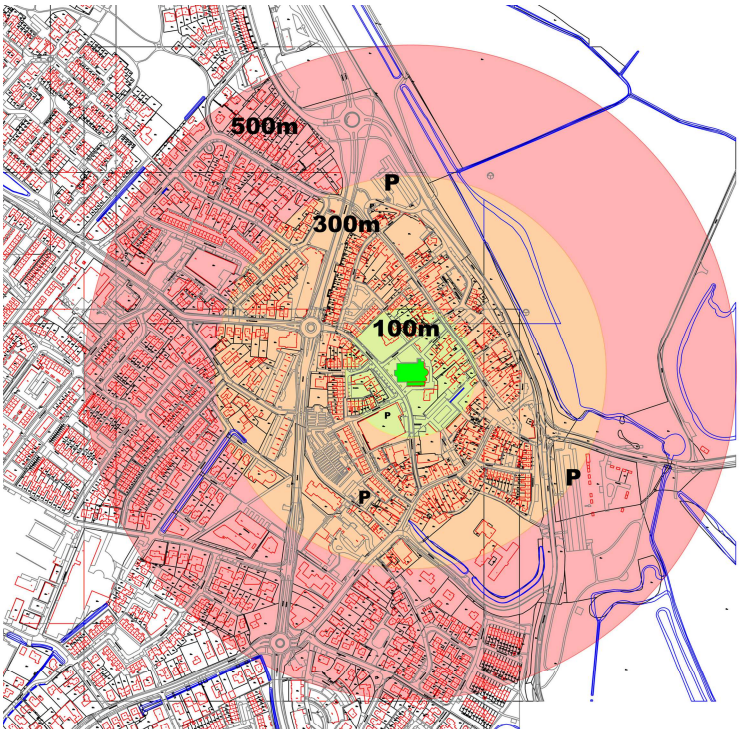
Hoofdfunctie	Centrumgebieden Bemmel en Huissen
Wonen	300 meter
Winkelen	300 meter
Werken	500 meter
Ontspanning	300 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Tabel acceptabele loopafstanden gemeente Lingewaard

Een eerste indicatie geeft aan dat er circa 45 parkeervoorzieningen nodig zijn. Het realiseren van een aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein is mogelijk, waarbij er hier vooral ingezet wordt op invalidenparkeerplaatsen. Voor het parkeren is de Molenweide een geschikte locatie.

Wanneer alternatieve parkeercapaciteit buiten het eigen terrein en/of plangebied benut wordt moet(en) de initiatiefnemer(s) van de (ruimtelijke) ontwikkeling aantonen dat:

- De hoeveelheid parkeerplaatsen op de alternatieve locatie aanwezig en beschikbaar zijn;
- De alternatieve parkeerlocatie in eigendom is blijkens een eigendomsakte;
- De alternatieve parkeerlocatie gehuurd is voor de duur van minimaal 10 jaar blijkens een huurovereenkomst tussen initiatiefnemer(s) en een derde partij.



Plattegrond met loopafstanden afstanden vanaf de kerk tot de maximaal acceptabele loopafstand van 100m / 300m / 500m

Er zal voor de realisatie van het MFA een uitgebreid verkeer- en parkeeronderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Stikstof

Huissen is gelegen tussen diverse Natura 2000-gebieden. De Uiterwaarden Rijntakken vormen het dichtstbijzijnde gebied Voor de planvorming zal onderzocht moeten worden of er aanvullende maatregelen moeten worden genomen. Er zal een verkennende berekening uitgevoerd worden om eventuele consequenties vroegtijdig te signaleren.

4.5 Behoud cultureel erfgoed

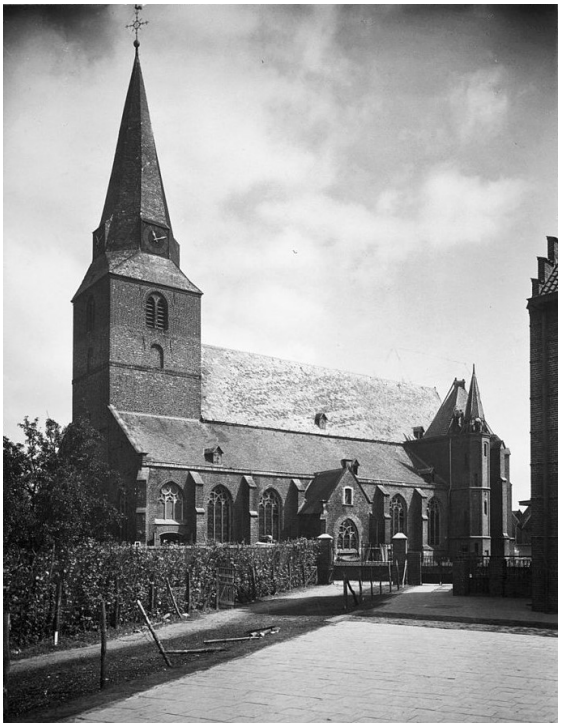
Het kerkgebouw O.L.V. ten Hemelopneming is een grote wederopbouwkerk. Ze bepaalt sinds de 60'er jaren als een baken de stad Huissen. Als stadsgezicht maar voor een groot deel van de bevolking ook als plek van samenkomen. Het gebouw verdient het om, nadat het aan de eredienst onttrokken is, een veilige ontmoetingsplek en herkenningspunt voor de Huissenaren te blijven waarbij de sociaal-maatschappelijke functie centraal staat. Het samenbrengen van verschillende verenigingen en maatschappelijke activiteiten in de opstallen van de kerk zal tot een kruisbestuiving leiden waardoor het gebouw weer het kloppend hart van Huissen kan worden. Het duurzaam herbestemde kerkgebouw zal zowel maatschappelijk als economisch een impuls voor heel Huissen zijn.

Door het bundelen van de verschillende maatschappelijke activiteiten in één MFA is het wenselijk dat de verenigingen ook gaan samenwerken. Door de krachten te bundelen en het gebouw functioneel aantrekkelijk vorm te geven verwachten we dat de multifunctionele accommodatie ook nieuwe gebruikers aantrekt.



Huissen van de landzijde gezien. Links de R.K. OLV Kerk,

Vervaardiger: Anoniem Datering: [ca. 1730-1732] 1 tekening (bron: Geldersarchief)



Reproductie exterieur Huissen 20118217 RCE



Verwoeste kerk in Huissen 1945

5. Financieel (GEHEIMHOUDING)

6. Planning en doorkijk vervolg

6.1 Fasering

De herontwikkeling van de kerk dient in fasen te worden uitgevoerd.

Aaneengesloten worden de volgende fasen doorlopen.

1. Renovatie buitenschil
2. Bouw MFA
3. Aanpak terrein

Fase 1 t/m 3 kan eventueel als één opdracht in de markt wordt uitgezet of als twee of drie afzonderlijke opdrachten. Om te komen tot een gedegen analyse dient hiervoor een inkoopstrategie te worden opgesteld met aanbestedingsrechtelijke analyse, planning en risicoanalyse.

6.2 Participatie en communicatie

Participatie wordt ingezet om inwoners en gebruikers tijdig en volledig te informeren over de ontwikkelingen rond het MFA. Direct betrokkenen worden uitgenodigd om ideeën in te brengen. Specifiek voor toekomstige gebruikers geldt dat zij kunnen meedenken over indeling, aankleding en voorzieningen. Deze betrokkenheid op verschillende niveaus draagt bij aan een beter plan en daarmee aan meer draagvlak voor het project. Participatie helpt ook om de belangen van de verschillende groepen goed in kaart te brengen, zodat er een afgewogen besluit kan worden genomen en het proces soepeler verloopt.

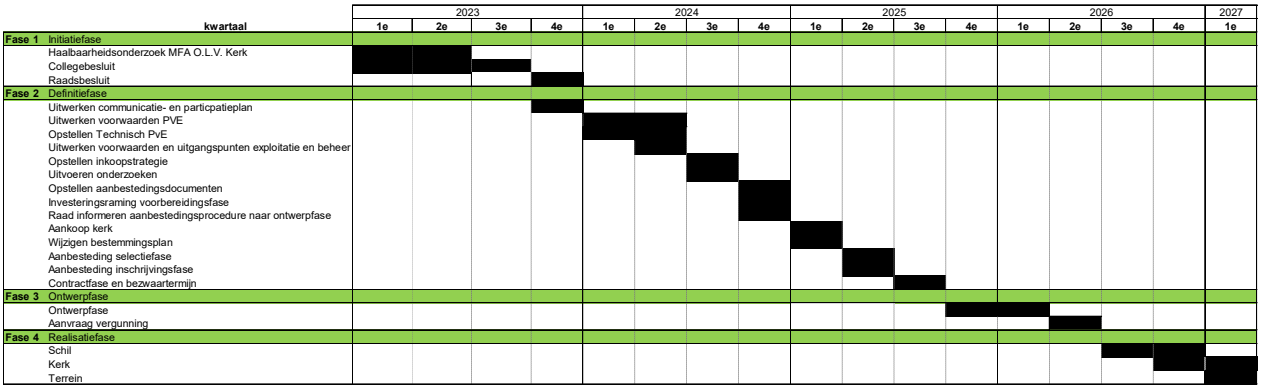
Bij de verdere uitwerking van het project worden de (potentiële) gebruikers intensief betrokken voor de verdere uitwerking van de specificaties. Met in achtneming van het beoogde investeringsbudget worden onder andere keuzen gemaakt over inrichting en benodigde installaties voor een efficiënt, functioneel en duurzaam gebouw.

De aanpassingen aan het de kerk zullen ook voor aanwonenden niet onopgemerkt blijven. Het is en blijft van belang om met enige regelmaat gebruikers en de omgeving te betrekken bij het proces door informatie te delen en waar mogelijk gelegenheid te geven om te participeren tijdens het proces. Een uitgewerkt participatieplan is de basis voor het vervolgproces.

6.3 Planning

In het onderstaande schema is een uiteenzetting weergegeven van de beoogde planning.

Planning MFA Huissen



Na een besluit voor de realisatie van een MFA in de O.L.V. Kerk zal aangevangen worden met de verdere uitwerking van het Programma van Eisen en het technisch PvE. Daarnaast wordt gestart met de onderzoeken, het verder uitwerken van de exploitatie, opstellen van een inkoopstrategie en het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

Bijlage 1 Geactualiseerde studie Oude Raadzalen

Studie Oude Raadzalen

1.1 Beschrijving locatie Oude Raadzalen

Voormalige kleuterschool en onderdeel van het Oude Zusterklooster en daarna gemeentehuis. De zusters gaven in 1935 opdracht om een nieuw klooster te bouwen. Naar ontwerp van G.M. Leeuwenberg werd het klooster gebouwd in de stijl van de Delftse School. Het kloostercomplex werd in het oorlogsgeweld van 1944 zwaar beschadigd, maar kon in tegenstelling tot de kerk worden hersteld, waarschijnlijk onder leiding van architect Leeuwenberg. In 1988 kocht de gemeente ook het klooster Nazareth. Het gehele gebouw werd in gebruik genomen als gemeentehuis en is door de gemeente verbouwd en uitgebreid. Grenst aan de Aloysiuslocatie, omsloten door woningbouw, bereikbaar vanuit de Langekerkstraat.



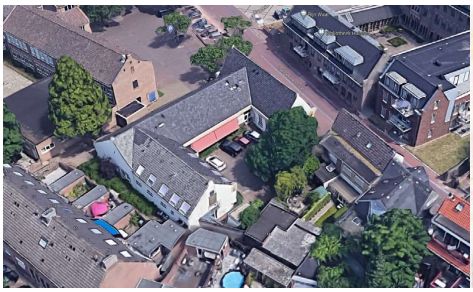
foto oorspronkelijke Kloostercomplex Langekerkstraat

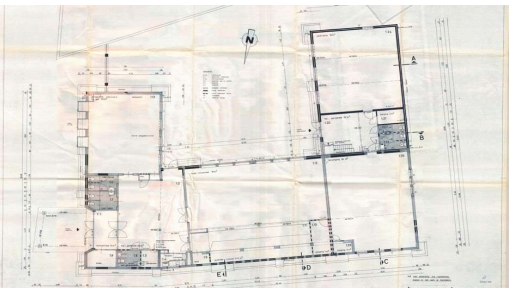


foto Oude Raadzalen

1.2. Onderzoek inpassing MFA (2020)

Het complex op de locatie “Oude Raadzalen” bestaat uit een u vormige massa die opgedeeld is in 3 bouwdelen en die een kleine binnenplaats omsluit. Op de binnenplaats bevinden zich enkele parkeerplaatsen en trafohuis dat altijd toegankelijk en bereikbaar moet zijn. Het oudste deel langs de Langekerkstraat bestaat uit 2 bouwlagen waarin de entree-ontvangstruimte en een vergaderzaal zijn opgenomen. De bovenliggende zolderruimte is nooit in gebruik geweest. Haaks op dit deel is de oude raadzaal aangebouwd, de noordgevel van dit deel grenst aan de Aloyisius-locatie, de zuidgevel komt uit op de binnenplaats. Het grootste en als laatste aangebouwde bouwdeel met een oost-west oriëntatie omvat 2 bouwlagen die in het verleden gebruikt werden door de afdeling “gemeentewerken”. De gehele opstal is/wordt 3-zijdig omsloten door woningbouw.


Bovenaanzicht locatie Oude Raadzalen


Bouwtekening Oude Raadzalen

Uitgangspunten inpassing MFA oude raadzalen:

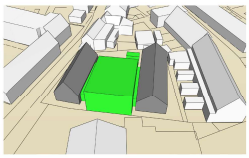
1. Onderzoeken van de inpassing van een MFA van 600 m² en 1000 m² BVO;
2. Zoveel mogelijk hergebruiken van de bestaande opstallen;
3. Zaalruimte van 170-200 m² inbouwen;

4. Maximum aantal parkeerplaatsen onderzoeken.

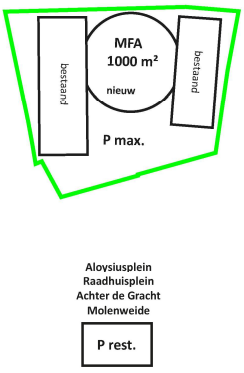
Op basis van deze uitgangspunten is er een studie gedaan naar een aantal varianten. Er zijn twee voorkeursvarianten uitgesproken en dat zijn Variant 1A (1000 m²) en Variant 2A (600 m²) welke worden meegenomen in de afweging voor het bepalen van de uiteindelijke locatie voor het MFA.

Variant 1/1A - Herbestemmen en nieuwbouw

- 1000 m² BVO MFA
- Max. aantal parkeerplaatsen
- Parkeren op maaiveldniveau

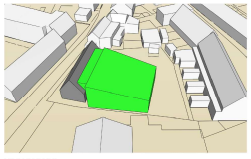


VARIANT 1A BEGANE GROND [BVO]	m²	m²	m²	totaal
Foyer en bar	100			100
Multifunctionele zaal	170			170
Multifunctionele ruimtes	65	75	95	235
Functionele ruimtes	40	75		115
Gangzones	15	30		45
VERDIEPING [BVO]				
Multifunctionele ruimtes	75	95		170
Functionele ruimtes	25			25
Opslag	150			150
		TOTAAL [BVO]		1010

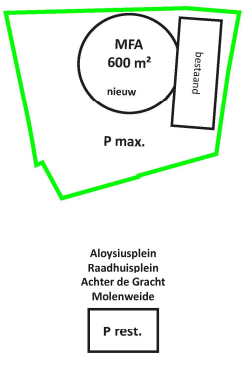


Variant 2/2A - Herbestemmen en nieuwbouw

- 600 m² BVO MFA
- Max. aantal parkeerplaatsen
- Parkeren op maaiveldniveau



VARIANT 2A BEGANE GROND [BVO]	m²	m²	m²	totaal
Foyer en bar	100			100
Multifunctionele zaal	200			200
Multifunctionele ruimtes	70			70
Functionele ruimtes	60			60
Gangzones	30			30
VERDIEPING [BVO]				
Opslag	40			40
Multifunctionele ruimtes	110			110
		TOTAAL [BVO]		610



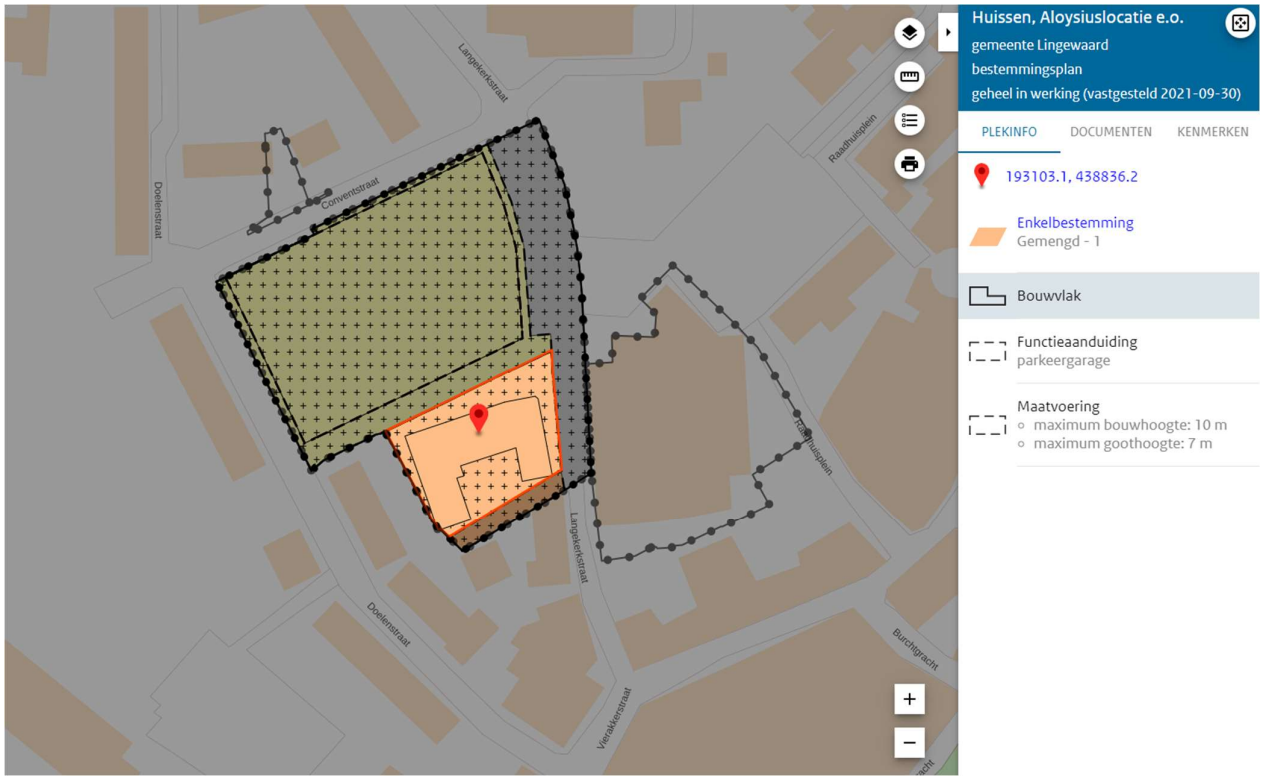
Afbeelding van 2 opties uit de studie oude raadzalen dd. juli 2020

Variant 1A gaat uit van het slopen van de tussenbouw met daarin de raadzaal, het herbestemmen van de vleugel langs de Langekerkstraat en vleugel waarin de gemeentewerken gehuisvest was. Ter plaatse van de gesloopte tussenbouw is een nieuwe theaterzaal gepland. De aanwezige binnenhof wordt daarbij vrijwel volledig dicht gebouwd. Totaal BVO ca. 1010 m².

Variant 2A gaat uit van het handhaven ven het gebouwdeel langs de Langekerkstraat. De daarachter liggende bebouwing wordt geheel gesloopt, daarvoor komt een nieuwe theaterzaal met enkele nevenruimten voor in de plaats. De zolderruimte boven het te handhaven bouwdeel wordt bruikbaar gemaakt. Totaal BVO ca. 600 m².

1.3. Bestemmingsplan, milieu en omgeving

Ter plaatse van het plangebied is vanaf 30 september 2021 het bestemmingplan Huissen Aloysiuslocatie e.o. “gemengd daaropvolgende herzieningen van toepassing. Gezien de invoering van de omgevingswet (gepland per 1 januari 2024) kunnen onderstaande aspecten aan verandering onderhevig zijn.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl/view

Bepaald is dat op die locatie uitsluitend bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan is en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte die geldt als maximum. Binnen een bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen waarbij uitsluitend gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak. Het bouwvlak omvat nagenoeg het gehele terrein en is voldoende groot om de voorgestelde MFA-bebouwing te realiseren.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
    1. gezondheidszorg; en/of
    2. zorg en welzijn; en/of
    3. jeugd/kinderopvang; en/of
    4. onderwijs; en/of
    5. religie; en/of
    6. uitvaart/begraafplaats; en/of
    7. bibliotheken; en/of
    8. openbare dienstverlening; en/of
    9. verenigingsleven;
c. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning waaronder:
    1. podiumkunsten en filmhuis; en/of
    2. musea; en/of
    3. muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra.
d. congres en vergaderaccommodatie, waaronder symposia en seminars;
e. ondergeschikte horecavoorzieningen die ten dienste staan van de onder b en c bedoelde activiteiten,
f. een (half)verdiepte stallingsgarage inclusief bergingen en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met de daarbij behorende: wegen en paden; / groenvoorzieningen; / tuinen; / nutsvoorzieningen; / parkeervoorzieningen; / waterlopen en waterpartijen; / duikers.

De toekomstige MFA past binnen het geldende bestemmingsplan. Er is geen herziening nodig om de realisatie planologisch mogelijk te maken.

Stedenbouw

Het MFA heeft/krijgt een bepaald volume en omvang (uitbouw) hetgeen stedenbouwkundig en landschappelijk moet worden ingepast. Indien stedenbouwkundig, landschappelijk of vanuit welstand aanvullende eisen worden gesteld kan dit consequenties hebben voor de benodigde investering. In 2021 is het Bestemmingsplan Huissen, Aloysiuslocatie e.o. opgesteld. De uitgangspunten uit dit rapport zijn de leidraad voor het vervolg.

Archeologie

De locatie heeft een dubbelbestemming Waarde Archeologie (zeer hoge archeologische verwachting/historische dorpskern). Als bij de voorgenomen werkzaamheden de vrijstellingsgrens wordt overschreden, geldt een onderzoeksplicht (archeologisch rapport waarin de waarden van de gronden zijn vastgelegd). De onderzoeksplicht geldt voor plannen vanaf 10 m^2, waarbij de verstoring dieper gaat dan 30 cm. Hierbij mag rekening worden gehouden met reeds bestaande aantoonbare verstoringen. Aangetoond moet worden dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

De verwachting is dat de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Een archeologisch bureauonderzoek is noodzakelijk. Op basis van de resultaten hiervan wordt bepaald of en welke methode van vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een funderingsonderzoek is binnen de huidige plannen noodzakelijk en daaraan gekoppeld kan indien nodig het archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden. Het rapport moet voldoen aan de KNA 4.1 en het Handboek Archeologisch onderzoek regio Arnhem en ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente.

Gezien de vondsten bij de Aloysiuslocatie is er een gerede verwachting dat er explosieven aanwezig kunnen zijn.

Ecologie

Bij zowel de aanleg- als de gebruiksfase komt stikstof vrij. Aangetoond moet worden dat dit geen significante negatieve effecten heeft op nabijgelegen Natura 2000.

Om de meest kwetsbare plant- en diersoorten in Nederland te beschermen, zijn activiteiten als het doden, vangen of verstoren van dieren of het verwijderen van planten in principe verboden. In de Wet natuurbescherming staan de soorten waar deze verboden voor gelden. Nader onderzoek dient uit te wijzen of binnen het plangebied hier sprake van is.

Bodem

Ten behoeve van de aanpassing van de Oude Raadzalenlocatie dient voor sloop en nieuwbouw bodemonderzoek te moeten plaatsvinden. Het bodemonderzoek geeft meer informatie over de samenstelling en opbouw van de bodem en eventueel vervuilingen.
Gezien de historie van Huissen tijdens de Tweede Wereldoorlog en daarmee de kans dat zich explosieven bevinden in de bodem zoals recentelijk bij de voormalige Aloysiusschool, wordt geadviseerd vooruitlopend op de aanbesteding een onderzoek hiernaar te laten uitvoeren.

Asbest

Asbest mocht vanaf 1992 niet meer gebruikt worden bij de bouw door de schadelijke effecten die het op de gezondheid kon hebben. De Oude Raadzalen locatie dateert van voor 1992. Het gebouw is na de oorlog diverse malen verbouwd en aangepast. Er is een gerede kans dat er asbest aanwezig is. Er zal een asbestinventarisatierapport type A moeten worden opgesteld.

Verkeer en mobiliteit

De realisatie van een nieuwe MFA zorgt voor vraagstukken op het gebied van verkeer-mobiliteit, verkeersveiligheid en wegontwerp. Door het vergroten van de ontmoetingsfunctie bij de Oude Raadzalen zal de verkeersintensiteit toenemen. Dit heeft consequenties voor de ontsluitingswegen van en naar het MFA. In Lingewaard is de Nota Parkeernormen 2020 van toepassing. Dit is de basis voor de parkeerberekening.

Vanuit de parkeernota 2020 hoofdstuk 3.7 staan de normen voor sport, cultuur en ontspanning per functie in relatie tot het aantal m^2 BVO opgenomen.

Hieronder staan de parkeernormen voor de functie sport, cultuur en ontspanning (bezoekers en werknemers).

	Eenheid	Centrum
Bibliotheek	100 m2 bvo	0,5
Museum	100 m2 bvo	0,6
Filmtheater/filmhuis/theater	100 m2 bvo	5,0
Dorpshuis/multifunctioneel centrum	Per 100m2 bvo	2,0

Parkeernota 2020 gemeente Lingewaard 3.7 PARKEERNORMEN SPORT, CULTUUR EN ONTSPANNING

Er zal naar de totale parkeer-balans gekeken moeten worden i.v.m. dubbel-gebruik. De gemeente heeft als beleid het gebruik van de fiets en het lopen te simuleren en investeert in de openbare ruimte van het centrum niet of beperkt in nieuwe parkeer-plekken. In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 (vastgesteld op 14 mei 2020) staat tevens:

"Eigen terrein buiten plangebied: Wanneer de (volledige) parkeerbehoefte van de ontwikkeling niet op eigen terrein en/of binnen het plangebied gerealiseerd kan worden, mag gebruik gemaakt worden van alternatieve parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand van de planlocatie/het plangebied."

In onderstaande tabel zijn de maximaal acceptabele loopafstanden per functie vermeld.

Hoofdfunctie	Centrumgebieden Bemmel en Huissen
Wonen	300 meter
Winkelen	300 meter
Werken	500 meter
Ontspanning	300 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

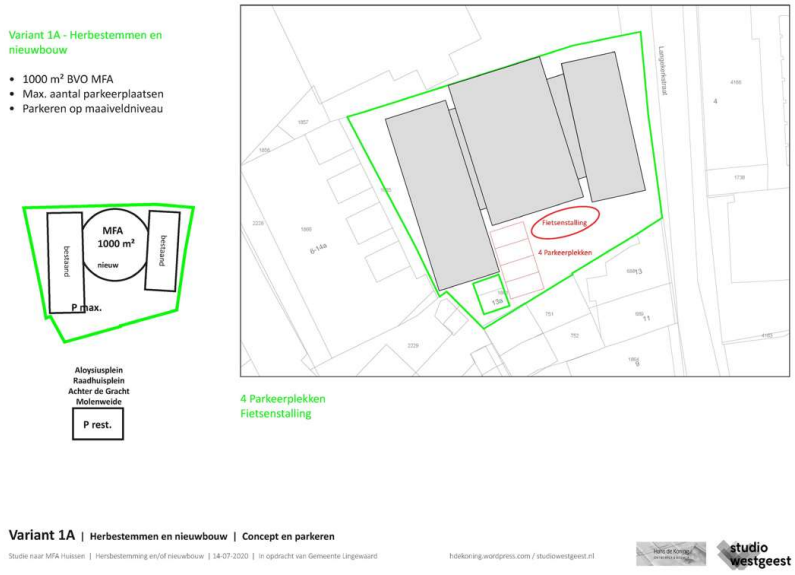
Tabel acceptabele loopafstanden

Wanneer alternatieve parkeercapaciteit buiten het eigen terrein en/of plangebied benut wordt moet(en) de initiatiefnemer(s) van de (ruimtelijke) ontwikkeling aantonen dat:

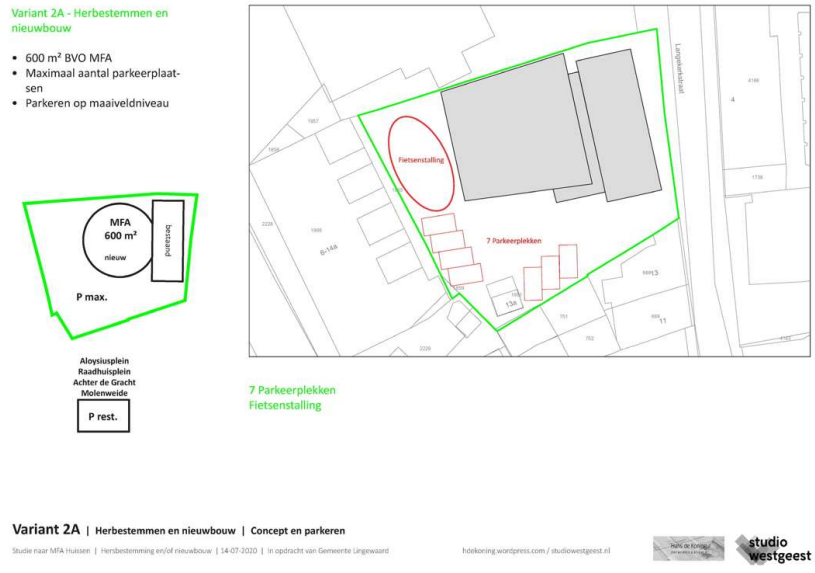
- De hoeveelheid parkeerplaatsen op de alternatieve locatie aanwezig en beschikbaar zijn;
- De alternatieve parkeerlocatie in eigendom is blijkens een eigendomsakte;
- De alternatieve parkeerlocatie gehuurd is voor de duur van minimaal 10 jaar blijkens een huurovereenkomst tussen initiatiefnemer(s) en een derde partij.

Binnen de varianten die zijn onderzocht voor de Oude Raadzalen locatie zijn met de volgende parkeerplaatsen op eigen terrein rekening gehouden:

Variant 1A: 4 parkeerplaatsen en een fietsenberging



Variant 2A: 7 parkeerplaatsen en een fietsenberging



Er zal voor de realisatie van het MFA een uitgebreid parkeeronderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Bijlage 2 **Specificatie bouwkostenraming MFA O.L.V. Kerk (GEHEIMHOUDING)**