



Scenario's gemeentehuis

[illegible]



Agenda

- Aanleiding & functies
- Analyse
- Aandachtspunten en uitgangspunten
- Scenario's
- Financiële doorrekening
- Afronding & vervolg





Aanleiding

- Functie gemeentehuis vervalt door verhuizing
- Wat zijn de mogelijkheden op de locatie van het gemeentehuis?
- Zoektocht naar een **passende herbestemming** van de gemeentehuislocatie:
 - Welke **nieuwe functie** is ruimtelijk passend op deze plek?
 - Hoe verhoudt deze nieuwe functie zich tot de mogelijkheden van het huidige **gebouw** ?





Onderzoek naar functies & gebouw

- Mogelijke functies
 - Maatschappelijk
 - Centrum
 - Wonen
- Gebouw
 - Transformatie bestaand gebouw
 - Sloop-nieuwbouw





Het onderwerp leeft!

Onderwerp leeft in het dorp!

Veel verschillende ideeën over
functies en invulling

Maar...



Niet housen in gemeentehuis Oirschot, mogelijk wel een kop koffie of broodje

OIRSCHOT - Het gemeentehuis van Oirschot mag geen discotheek of partycentrum worden. De gemeente denkt wel aan daghoreca, woningbouw of een maatschappelijke functie als herbestemming voor het volgend jaar vrijkomende pand.

Jesper de Vaan 18-12-24, 16:20 Bron: ED



volle zaal tijdens lezing SBEO Bossche School

Algemeen 15-3-2025 18:15 157 keer gelezen

'Het mag geen carnavalszaal worden': Herbestemming gemeentehuis besproken tijdens lezing Bossche School

Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (SBEO) organiseerde afgelopen donderdagavond in restaurant de Beurs een lezing over het gemeentehuis en andere gebouwen in de architectuurstroming de Bossche School in de gemeente Oirschot. Frans Adriaanse, voorzitter SBEO, was zeer blij met de grote opkomst. "Geweldig, wel tegen de 100 mensen. Jammer genoeg zijn er niet veel raadsleden gekomen. Het duurt nog een tijdje voordat de gemeente het gebouw verlaat, maar daarom is het wel belangrijk om alvast tijdig de discussie op gang te brengen over de herbestemming van dit bijzondere gebouw."



neentehuis; duidelijk herkenbaar de stijl van de Bossche School

gemeen 12-11-2024 17:00 23 keer gelezen

De gemeente is nalatig geweest voor het gebouw': onderzoek herbestemming gemeentehuis

Met de verhuizing in zicht volgend jaar voor de gemeente richting het oude Rabobank gebouw, krijgt men te maken met de leegstand van een monumentaal pand in het midden van het historische centrum van Oirschot. En daarmee wordt tevens de vraag gesteld: "Wat te doen met het oude gemeentehuis?" Inmiddels wordt er een onderzoek gestart om alle mogelijkheden te bekijken. Ook het slopen van het pand behoort tot de alternatieven. Hetgeen niet alleen vanuit de lokale politiek, maar ook vanuit de Stichting Behoud Erfgoed Oirschot op weerstand stuit. Belangrijk voor de gemeente is echter het niet toenemen van de parkeerdruk, vanwege de plannen voor een 'autoluwe' markt.

door Marcia Engelder - van den Wittenboer



Functies | behoefte-onderzoek

Geen behoefteonderzoek > Nulmeting

Echte behoefte maatschappelijke-/ centrumfuncties onduidelijk

Daarom:

Aannames gedaan voor passende functies

Uitgangspunten:

- Verschillende woonvormen
- Hotel 10 a 20 kamers
- Horeca
- Museum
- Overige

Aandachtspunt:

Concurrentie met bestaande maatschappelijke- en centrumvoorzieningen



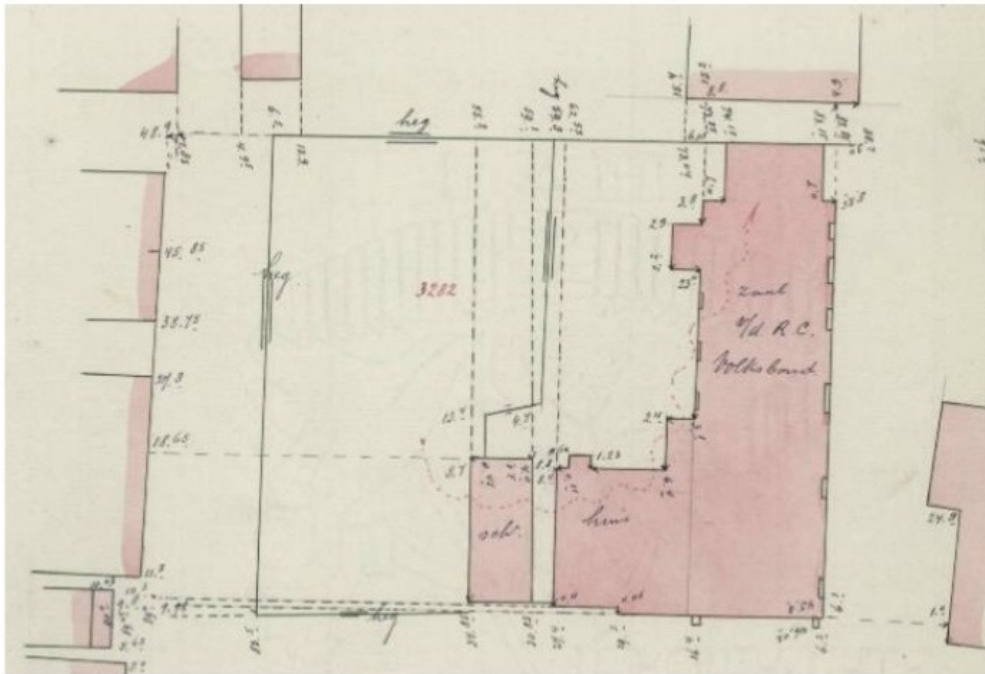


Analyse



Analyse - Historie

- 1904 R.K. Bondsgebouw Den Bond (het Patronaat)



De kadastrale veldwerkkart uit 1904. Bron: Kadaster Archiefviewer



Analyse - Historie

- 1907 Bouw kantongerecht



Raadhuis en Kantongerecht
van Oirschot

Analyse - Historie

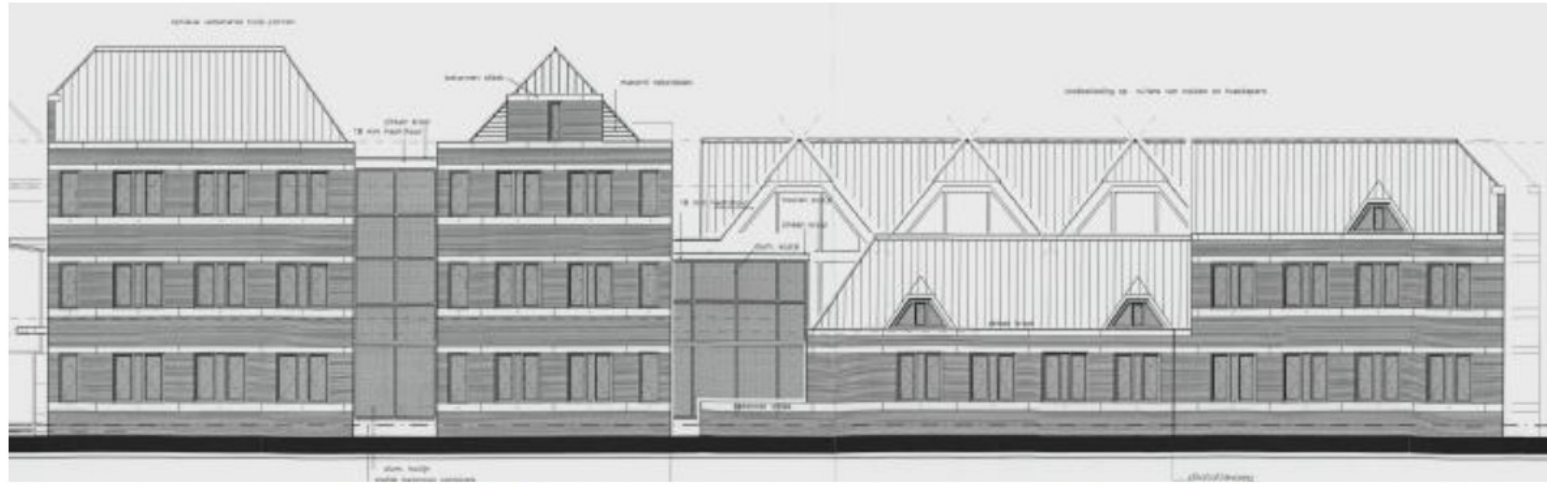
- 1979 Bouw gemeentehuis
 - Architectenbureau -
Wijnen en Senders
 - Kleuradviseur -
Wim van Hooff
- Stijl: Bossche School



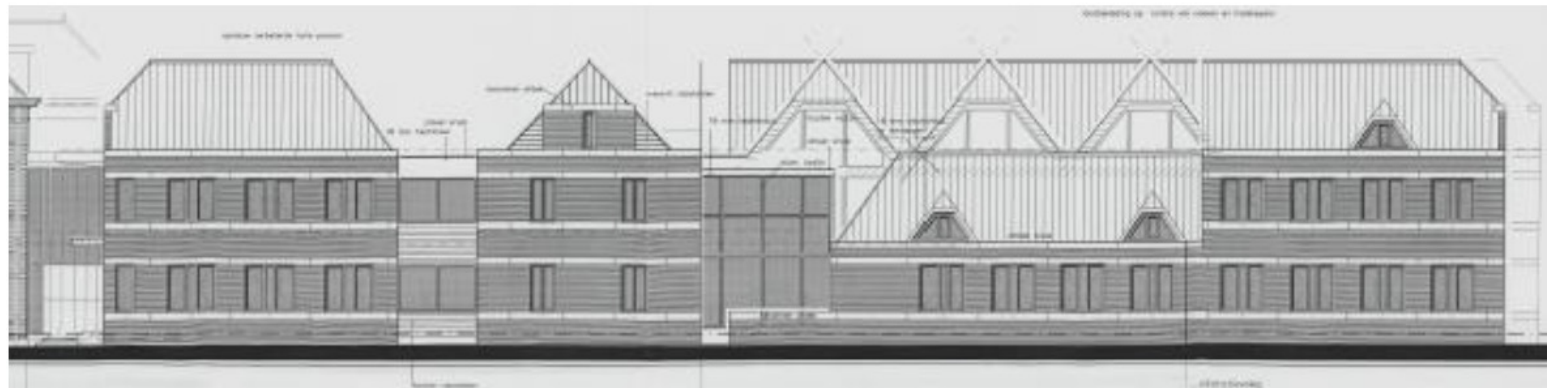


Analyse - Historie

- Zienswijze
- Ontwerp aangepast
 - van 3 bouwlagen + kap
 - naar 2 bouwlagen + kap



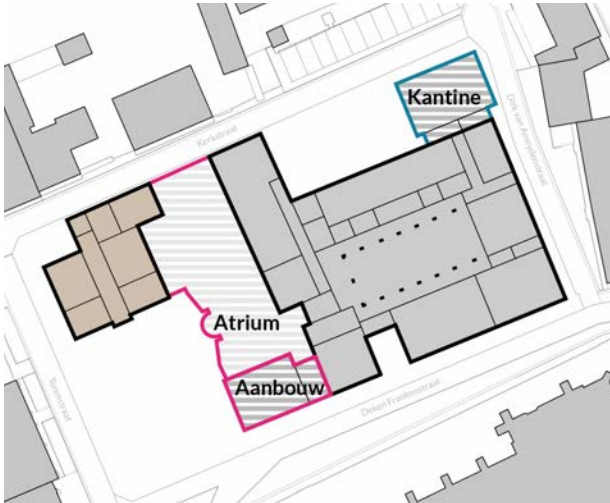
Uitsnede van de ontwerptekening met de zuidoostgevel aan de Deken Frankenstraat door Lanfermeijer Seelen Architecten, 1999. Bron: Gemeentearchief Oirschot.



Uitsnede van de aangepaste ontwerptekening met de zuidoostgevel aan de Deken Frankenstraat door Lanfermeijer Seelen Architecten, 2001. Bron: Gemeentearchief Oirschot.

Analyse - Historie

- 2001 Uitbreiding gemeentehuis Atrium met aanbouw en kantine
- Architectenbureau Lanfermeijer Seelen Architecten (LSWA)



Analyse – Beleid

- Centrumplan

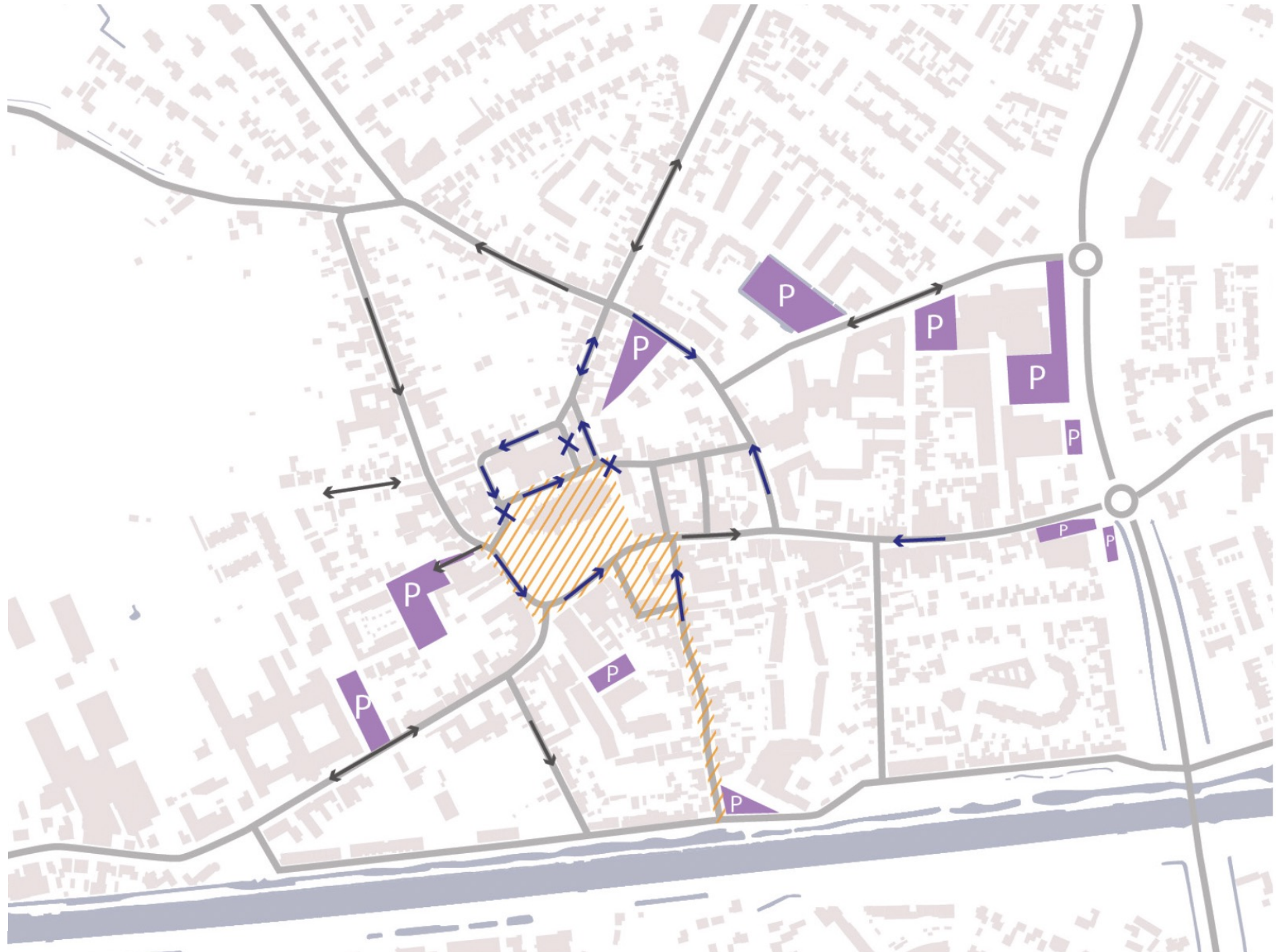
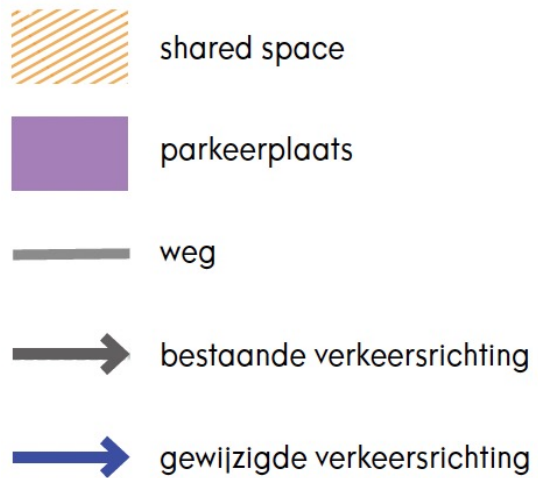
Masterplan

Het ontwerp voor het centrum van Oirschot kenmerkt zich door de keuze voor hoogwaardige materialen. Net als in de huidige situatie is het belangrijk dat er in de uitwerking veel aandacht is voor details. De variërende straatprofielen zorgen voor een uniek karakter en vragen om precisie in het ontwerp. Het toevoegen van groen is een belangrijk doel, waarbij in elke straat en op elke plek zorgvuldig wordt gekeken hoe dit het beste ingepast kan worden.



Analyse – Beleid

- Centrumplan



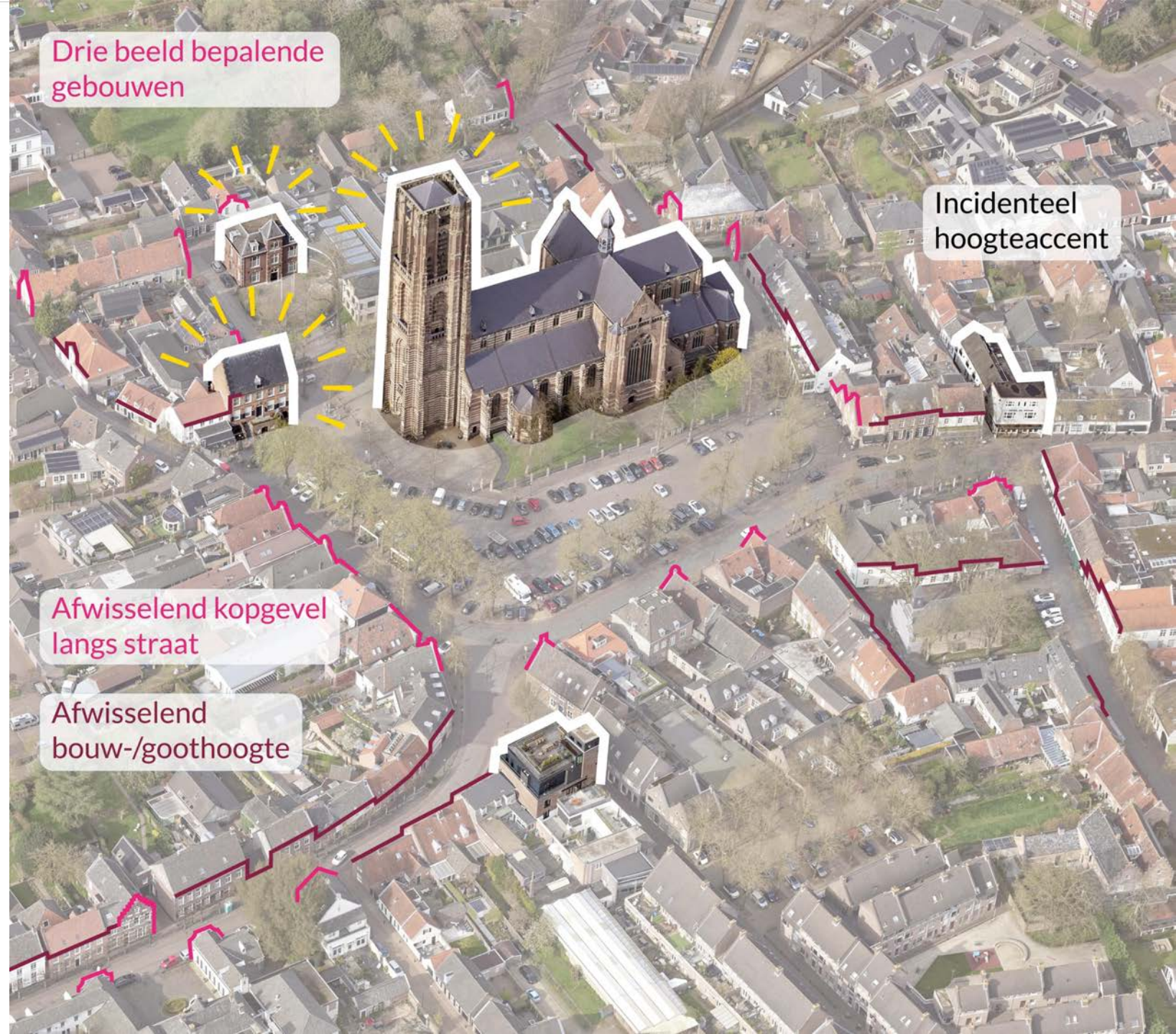
Analyse - Omgeving

- Locatie valt binnen
Rijksbeschermd
dorpsgezicht



Analyse - Omgeving

- 1 - 2 bouwlagen met kap
- Enkele belangrijke uitzonderingen:
 - Raadhuis,
 - St. Petrus Basiliek,
 - Kantongerecht
- Kleinschalig door differentiatie in bouwhoogte en wisselende oriëntatie (Afwisselend kop- of langsgevels)
- Historische panden met veel detail
- Fijnmazigheid





Analyse - Gemeentehuis

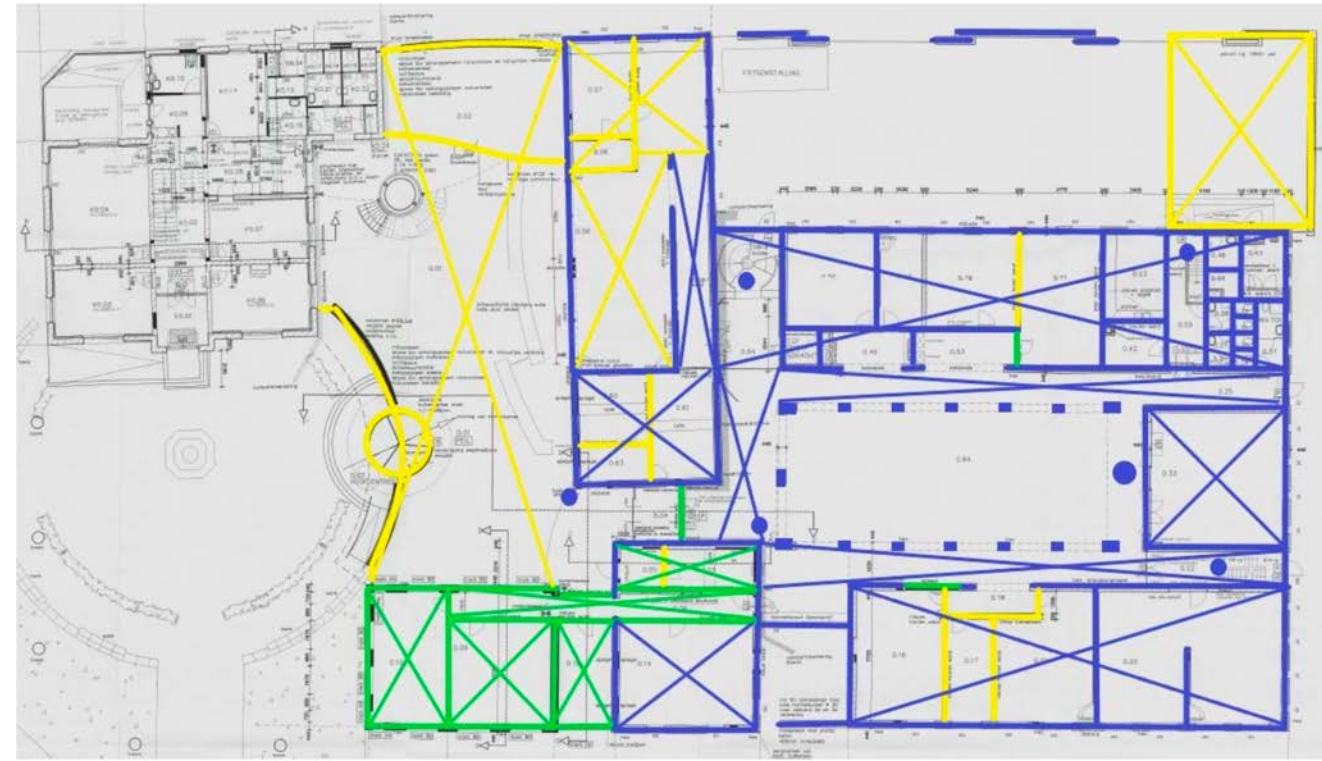
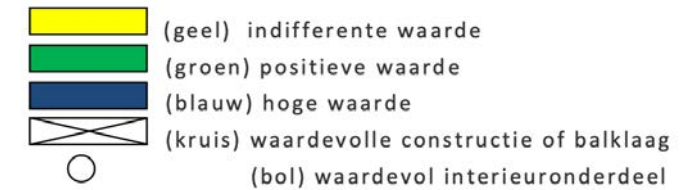
- Ontworpen rondom een centrale hal (hof) –
De raadszaal
- Reageert op (karakter en) schaal van de omliggende
bebouwing –
Grote(re) footprint door latere toevoegingen
- Schakeling van verschillende volumes,
variërend in 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Differentiatie
- Dakenspel





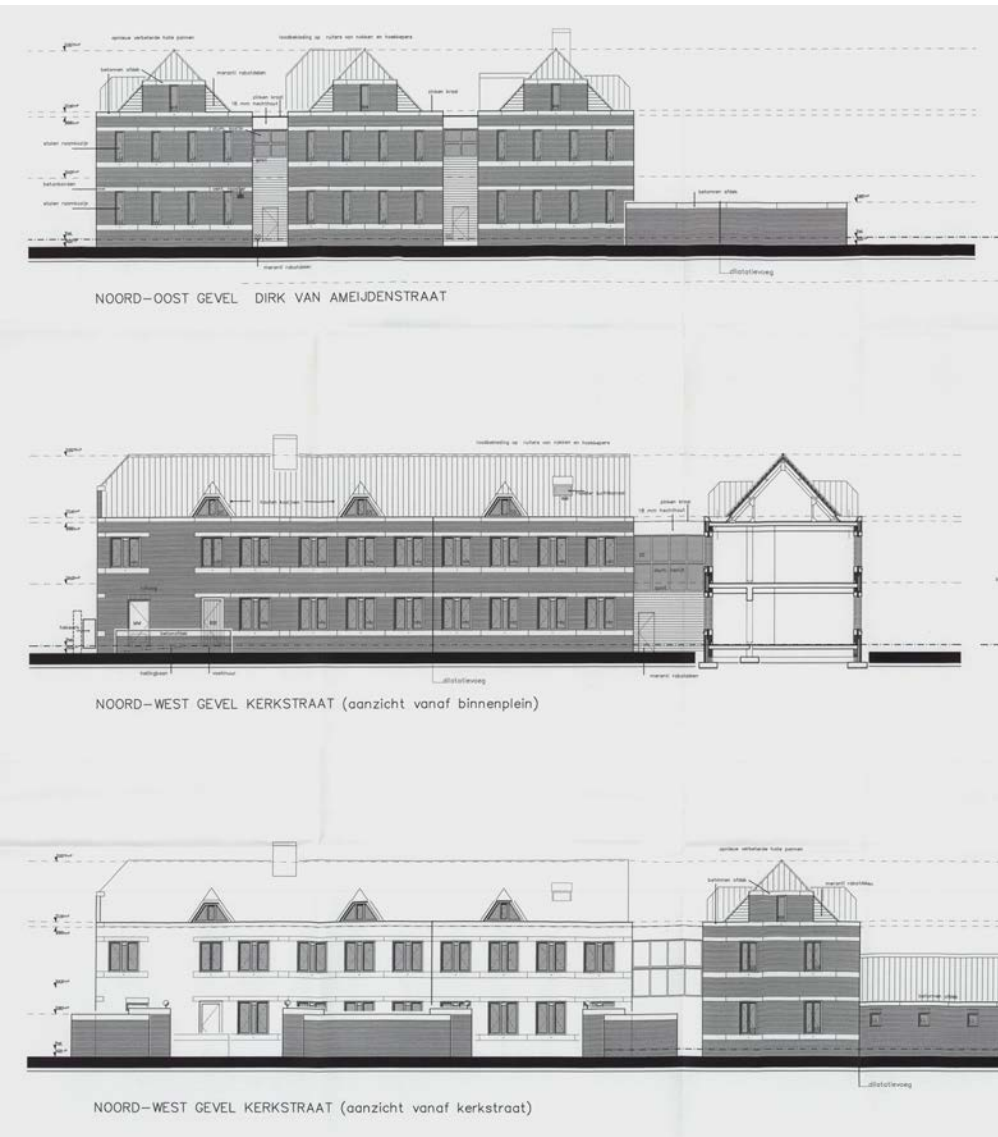
De waarde van het gebouw

- Geen monument
- Bouwhistorische verkenning met waardestelling (2021)
 - Historie | Stedenbouw | Architectuur

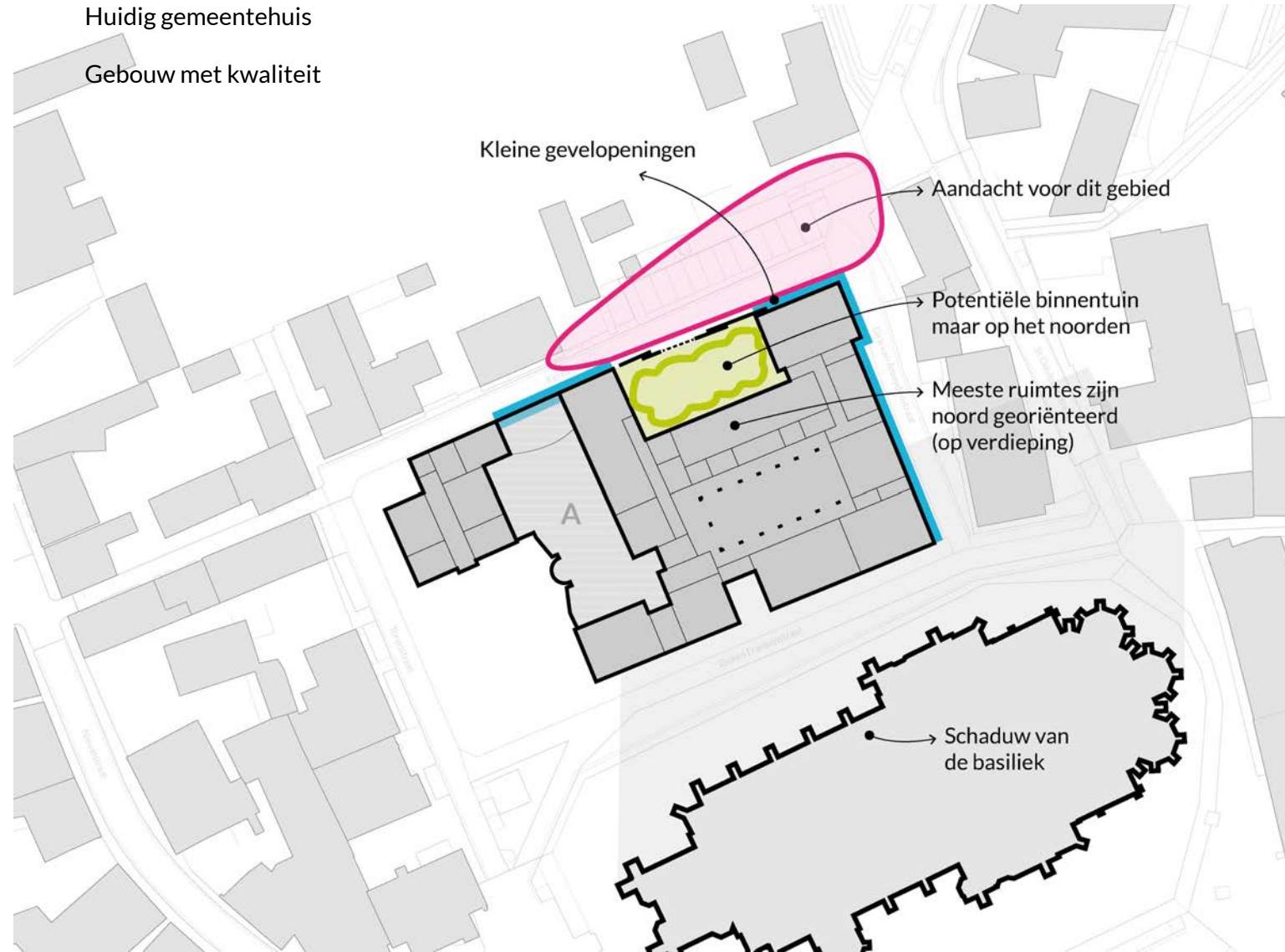




Analyse – Gemeentehuis | Relatie tot omgeving

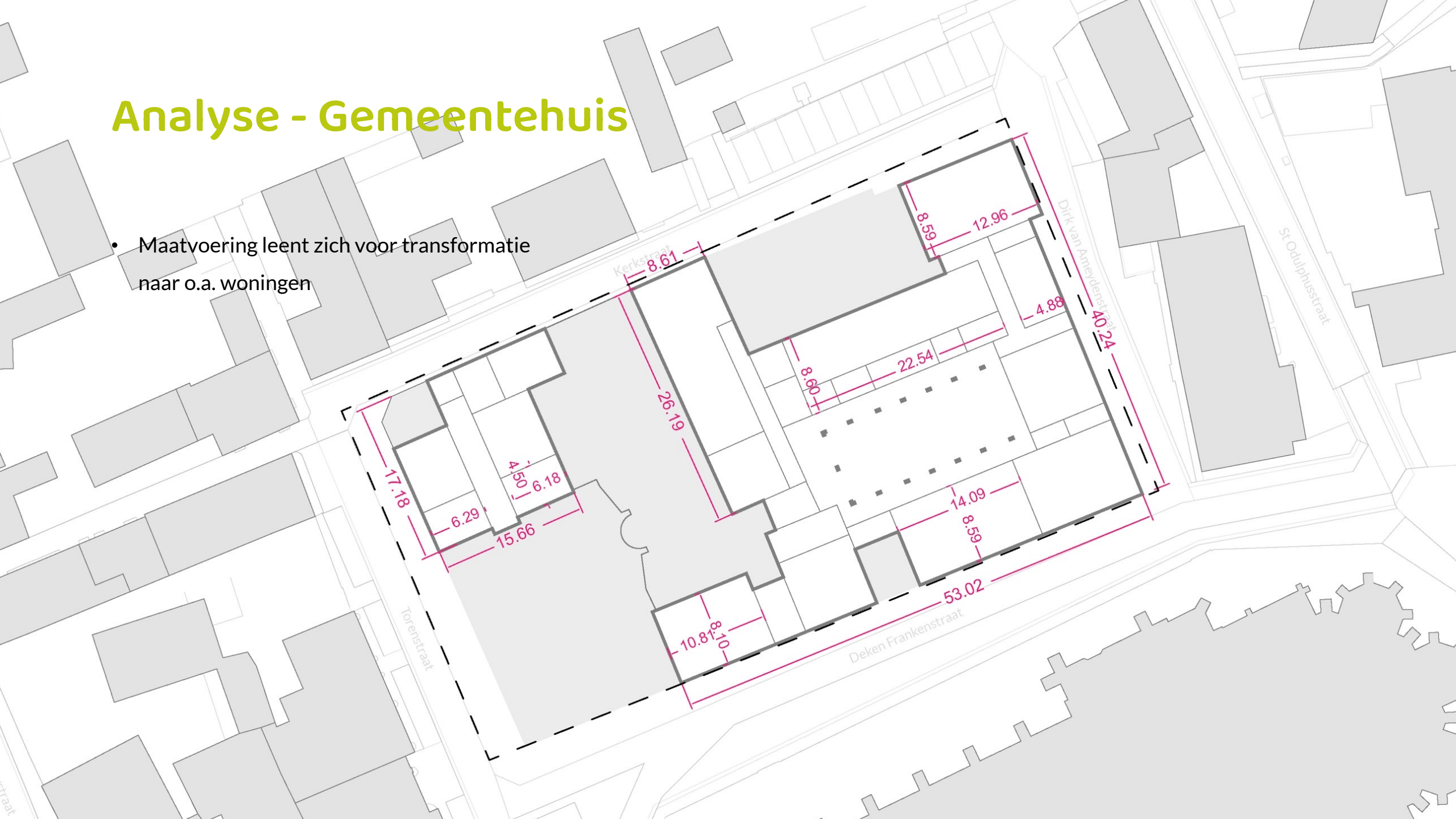


Huidig gemeentehuis
Gebouw met kwaliteit



Analyse - Gemeentehuis

- Maatvoering leent zich voor transformatie naar o.a. woningen





Aandachtspunten & uitgangspunten



Aandachtspunten omgeving

-  Route verkeer
-  Route langzaamverkeer
-  Parkeren
-  Voorkant / zicht op openbare ruimte
-  Groene erfafscheiding
-  Geen / weinig zicht op openbare ruimte
-  Bestaande bomen
-  Één gesloten bouwvolume
-  Kelder

Kans:

in een later stadium
onderzoek naar de
mogelijkheden van de
inzet van de kelder





Wonen

Uitgangspunt:

- Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0*
 - 30% sociaal
 - 45% middelduur
 - 25% duur

* uitgangspunt bij alle scenario's met functie wonen behalve scenario 9



Parkeren

Uitgangspunt:

- Parkeergever | bijdrage centrumplan
Vraagt max. 59 parkeerplaatsen
- Functie wonen:
Zo veel mogelijk op eigen terrein oplossen

Aandachtspunten:

- Parkeerdruk 's avonds (i.r.t. functies)
- Routing centrumplan
- Wonen transformatie bestaand pand:
Beperkt aantal parkeerplaatsen (max. 23)
>>> de rest parkeert op afstand!



Bouwhoogtes en zonering

- St. Petrusbasiliek, Raadhuis en Kantongerecht staan centraal

> Nieuwbouw ondergeschikt

> Bebouwing eromheen max. 2 lagen met kap (?)

Uitgangspunt scenario's = max. 2+kap

- Differentiatie in architectuur / bouwhoogte
 - Mogelijk en wenselijk (i.r.t. beschermd dorpsgezicht)





Scenario's behoud





Scenario's



Scenario's

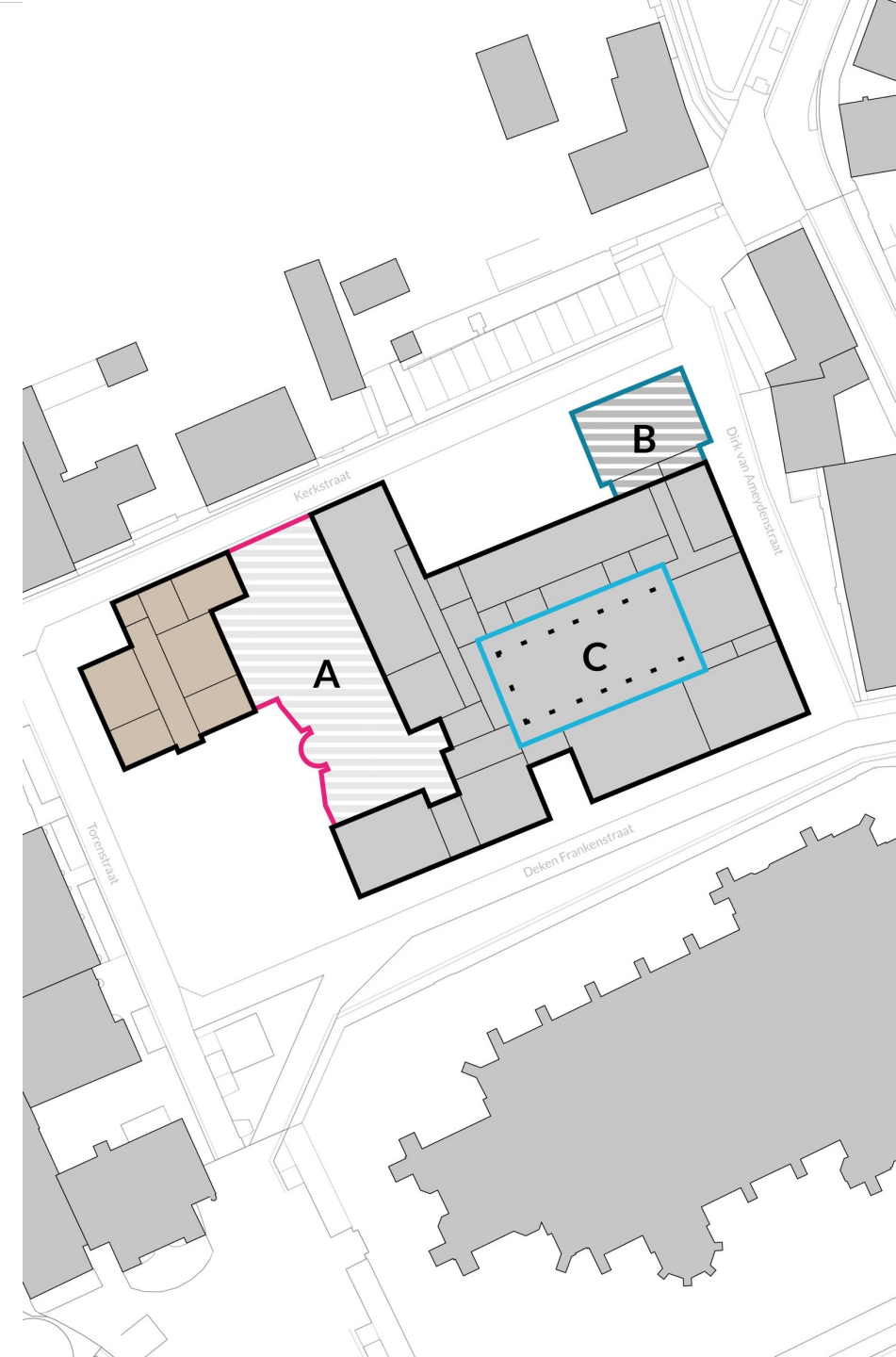
9 scenario's

Op basis van ruimtelijke kwaliteit*

Met een mix van functies (wonen, maatschappelijk, centrumfuncties)

- Behoud totaal (gemeentehuis + atrium)
 - Behoud gemeentehuis (zonder atrium en kantine)
 - Behoud raadszaal
-
- Nieuwbouw
(wonen + optie voor maatschappelijke-/centrumfunctie)

Kantongerecht blijft altijd behouden en wordt apart behandeld





Ruimtelijk & Functioneel

- Ruimtelijk afpellen * *9 modellen op basis van ruimtelijke kwaliteit* *
 - Wat levert een model ruimtelijk op?

< Wanneer is het plan geslaagd? >

- Wanneer is het een toevoeging voor Oirschot?
- Welk programma is passend of versterkt het dorp, de plek of het gebouw?





Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie



Parkeren



Aansluiting op omgeving



Wonen



Ontmoeting
(verbinding met dorp)



Klimaatrobuust / biodiversiteit





9 Scenario's



Wat behouden we?

De waarde van het gebouw

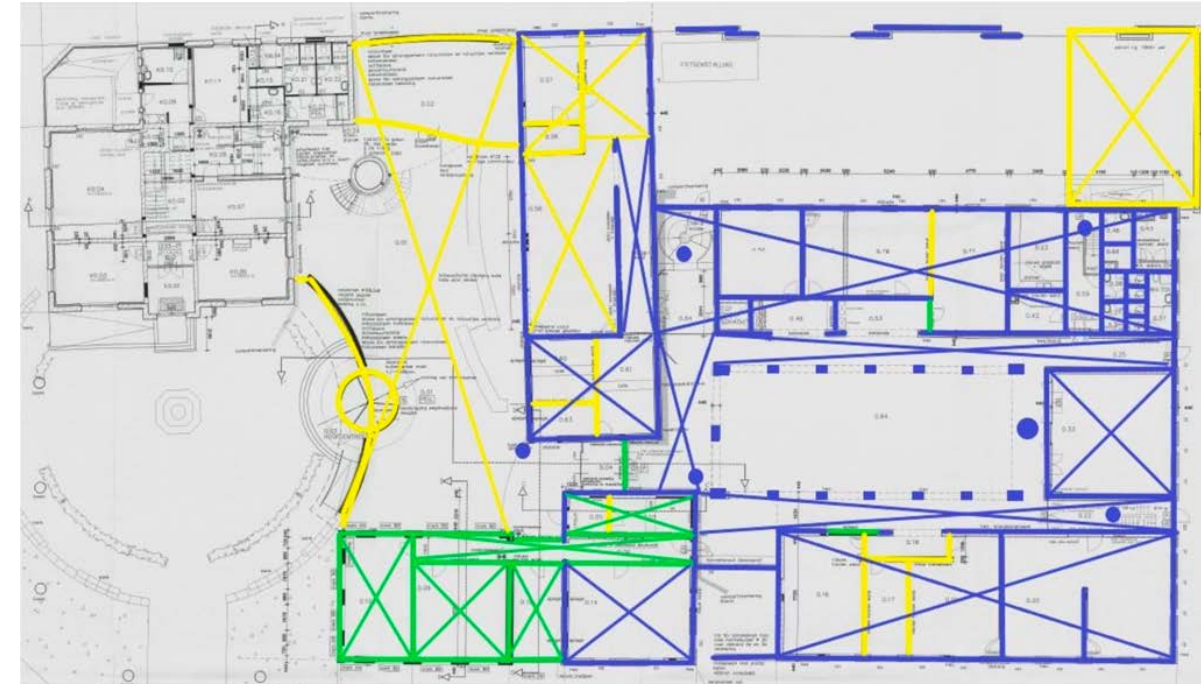
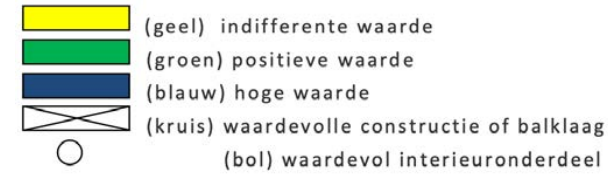


Latere toevoegingen gemeentehuis

Het atrium, de kantine

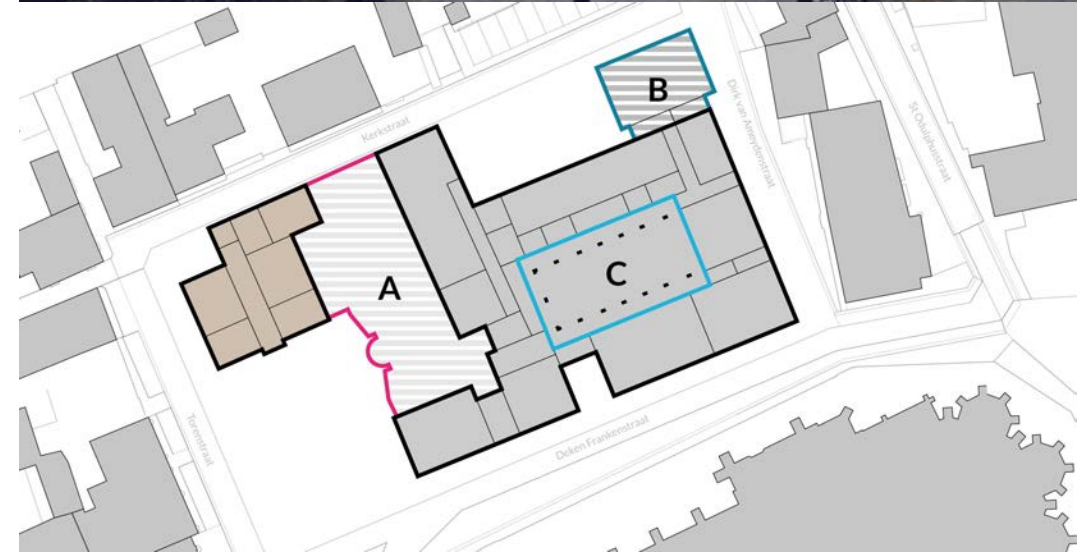
Argumenten eventueel verwijderen van
(delen van) het gebouw:

1. Versterken kantongerecht
2. Herstel Bossche School-architectuur
3. Verkleinen footprint (korrelgrootte)
4. Meer gezicht (minder achterzijde)



Kantongerecht

- Kan los ontwikkeld worden ten opzichte van het gemeentehuis
- 4 mogelijke functies:
 - Wonen: 1 woning: 1,7 pp
 - Museum: 3,5 pp – parkeerdruk overdag
 - Horeca: 16,8pp – parkeerdruk ook 's avonds
 - Kantoor: 10,5 pp – parkeerdruk overdag
- Functie in ieder scenario van het gemeentehuis inpasbaar
 - Wel parkeren oplossen*
- Uitgangspunt scenario's = functie kantoor a **10,5 pp**
 - Financiën | Parkeren | Monument*



1. Alles behouden

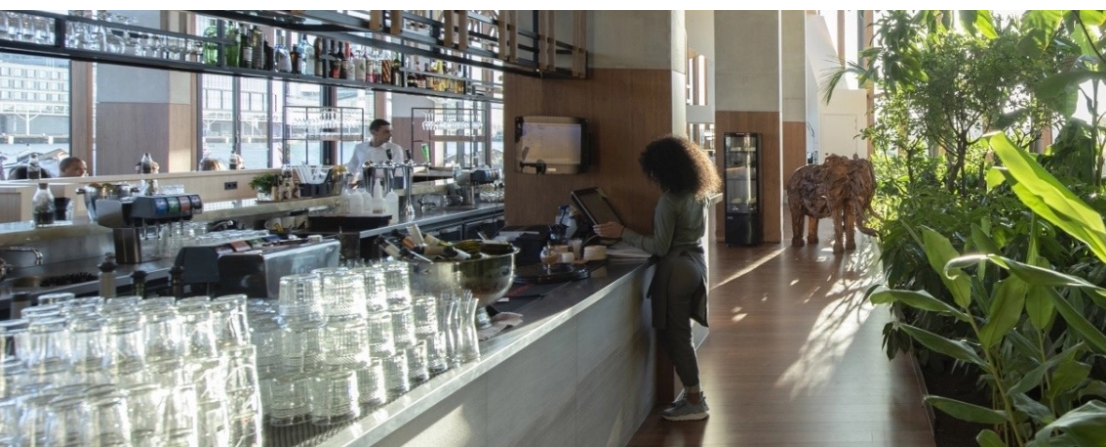
- Horeca, hotel (12 kamers) & maatschappelijke ruimte
- 'De overdekte tuinen' van Oirschot (raadszaal) & (atrium)
- Verbeterde kwaliteit aan de noordzijde door groene (omsloten) tuin
- Optie – gedeeltelijk verbeteren achterkantsituatie door openen gevel atrium



verlichting parkeerdruk centrum



1. Alles behouden - referenties





1. Alles behouden | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Bossche school architectuur blijft behouden



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 16,9 pp minder nodig in centrum dan 59 pp



Aansluiting op omgeving

- Door functies wordt het gebouw overdag toegankelijker
- *Achterkantsituatie blijft*



Wonen



Ontmoeting (verbinding met dorp)

- Gebouw wordt openbaar toegankelijk
- Verbindende functie voor het dorp
- *Concurrentie (maatschappelijke)functies*

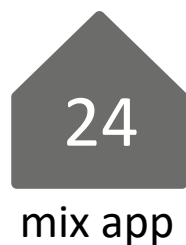


Klimaatrobuust / biodiversiteit



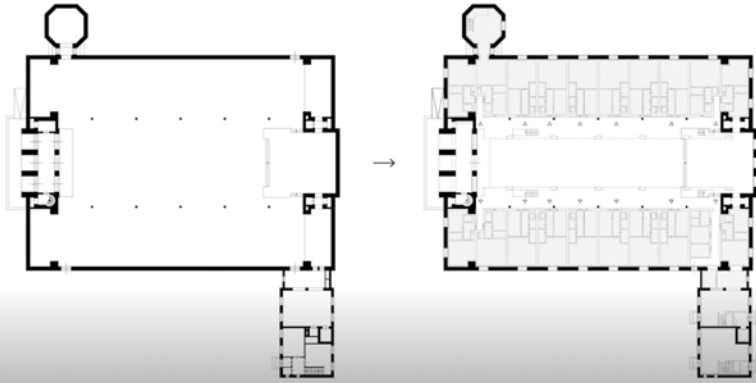
2. Collectief wonen

- Transformatie naar wonen rondom een overdekte binnenruimte (raadszaal)
- Kantine slopen > footprint gebouw verkleinen > betere aansluiting dorps weefsel
- Mogelijkheid om extra parkeren en groene kwaliteit toe te voegen





2. Collectief wonen - referenties





2. Collectief wonen | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Bossche school architectuur blijft behouden
- Bossche schoolstijl in terug in zijn kracht
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Aansluiting op omgeving

- Kleinere bebouwingskorrel
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Ontmoeting (verbinding met dorp)



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 37,5 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- *Parkeren voor wonen niet volledig in directe omgeving op te lossen*



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



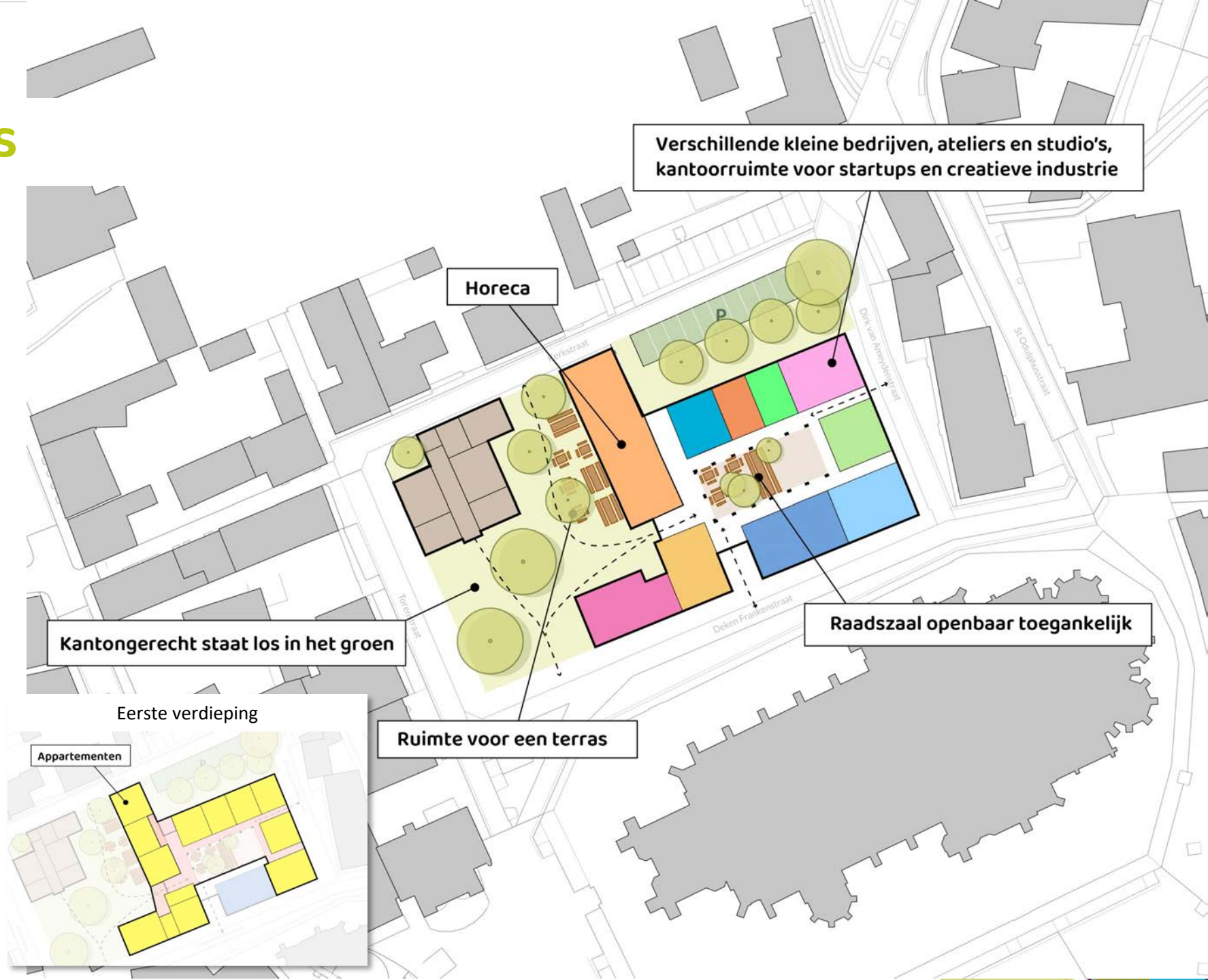
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht en achterzijde



3. De werkplaats

- Combinatie van werken (BG) en wonen (VD)
- BG: kleine werkruimtes (atelier, klein bedrijf, studio)
- Collectieve werkplaats (raadszaal)
- Toegankelijk en gezamenlijk maken van de raadszaal – onderdeel van de gemeenschap van Oirschot
- Mogelijkheid om extra parkeren en groene kwaliteit toe te voegen
- Footprint gebouw verkleind > betere aansluiting dorps weefsel





3. De werkplaats - referenties





3. De werkplaats | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Bossche school architectuur blijft behouden
- Bossche schoolstijl in terug in zijn kracht
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 14,9 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- Bij wonen in directe omgeving op te lossen



Aansluiting op omgeving

- Kleinere bebouwingskorrel
- Deels openbaar toegankelijk
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



Ontmoeting (verbinding met dorp)

- Grote mate aan diverse functies voor verschillende doelgroepen
- Openbaar toegankelijk gebouw en omgeving
- *Concurrentie (maatschappelijke)functies*



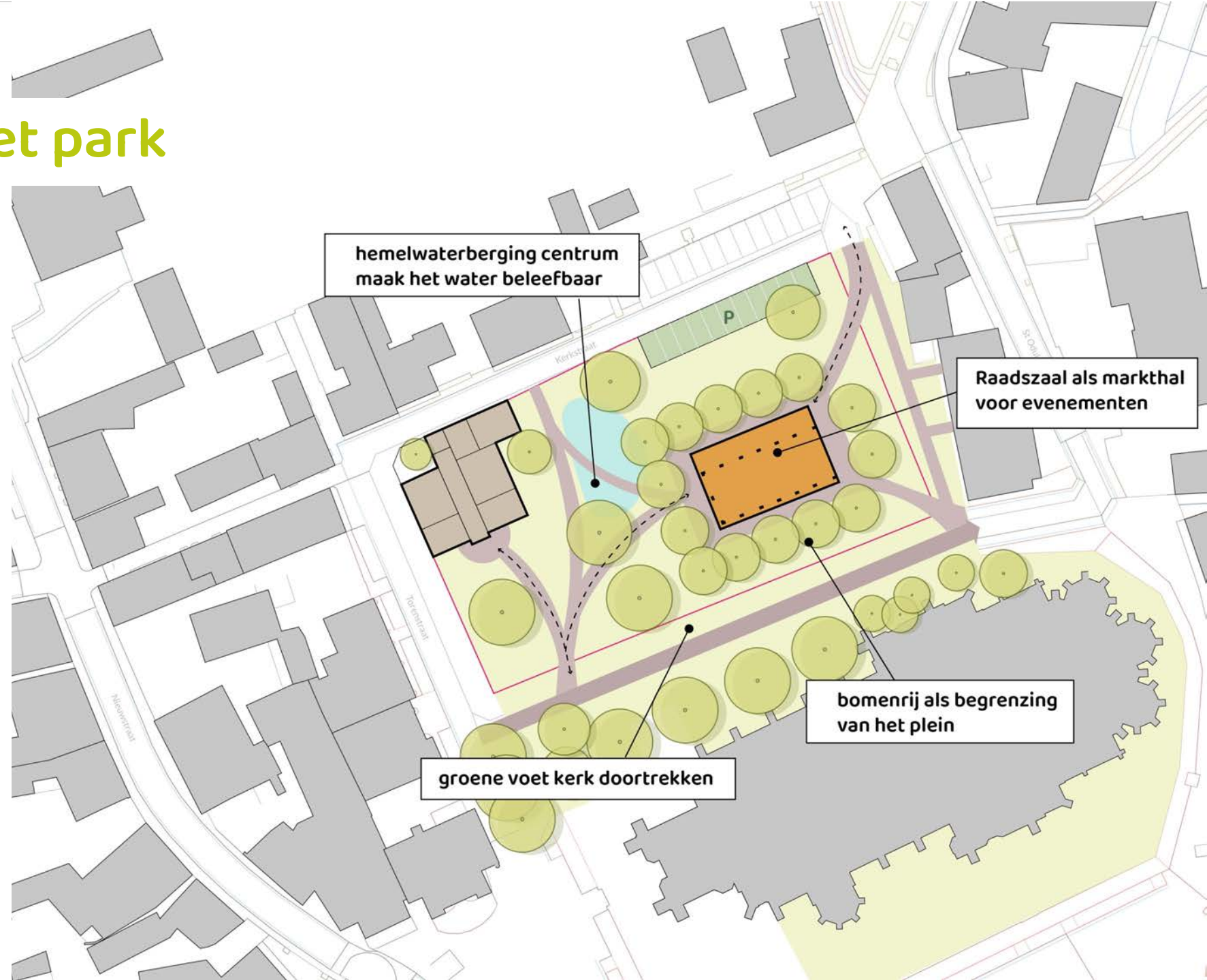
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht en achterzijde



4. Markthal in het park

- Raadszaal als markthal toegankelijk voor iedereen
- Aandacht voor begrenzing van de ruimte – wanneer blijft de raadszaal zijn kwaliteit behouden?
- Ruimte voor:
 - Evenementen
 - Park (groene sfeer doorzetten rondom de basiliek)
 - Waterbergingsopgave
 - Beperkt parkeren
 - *Ondergrondse afvalcontainers / fietsenberging*



4. Markthal in het park - referenties





4. Markthal in het park | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- De raadszaal blijft behouden en is een pronkstuk
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Parkeren

- Zelfvoorzienend
- Bijdrage aan centrumplan
- 59,5 pp minder nodig in centrum dan 59 pp



Aansluiting op omgeving

- Sluit aan op groene zone rondom basiliek (conform centrumplan)



Wonen



Ontmoeting (verbinding met dorp)

- Groene verblijfsruimte in het dorp
- Ruimte voor evenementen (overdekt)



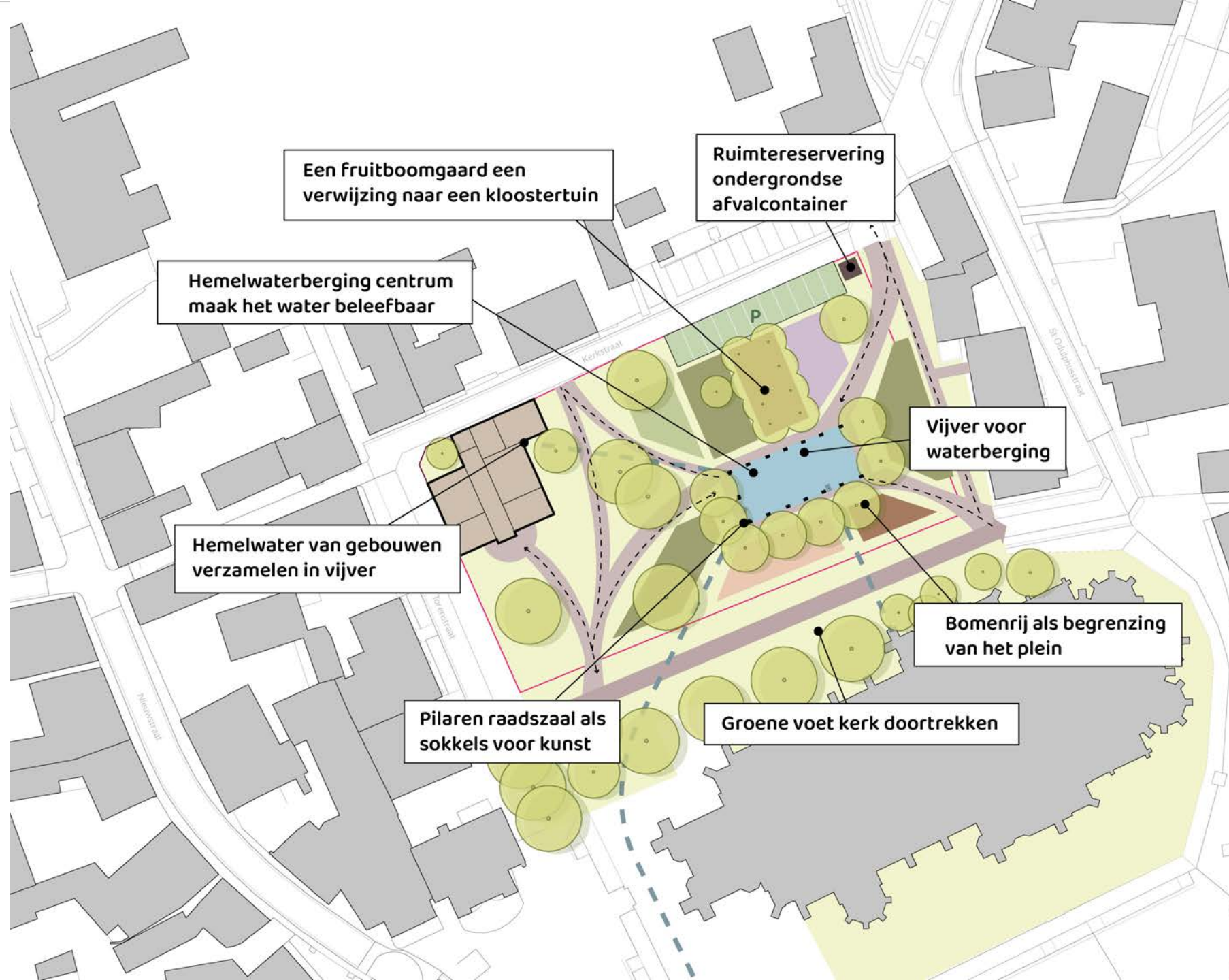
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Vergroten groene zone rondom de basiliek
- Ruimte voor waterberging



5. Park

- Basilek volledig in groen park
- Groene ruimte om te spelen en ontmoeten
- Verwijzing naar kloostertuin en voormalige raadszaal
- Beperkt parkeren toevoegen
- *Ruimte voor waterberging*
Kelder benutten (archeologie)
- *Ruimte voor ondergrondse afvalcontainers / fietsenberging*



5. Park - referenties





5. Park | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Kantongerecht terug in zijn kracht
- Verwijzing raadzaal en kloostertuin



Aansluiting op omgeving

- Sluit aan op groene zone rondom basiliek (conform centrumplan)



Ontmoeting (verbinding met dorp)

- Groene verblijfsruimte in het dorp



Parkeren

- Zelfvoorzienend
- Bijdrage aan centrumplan
- 59,5 pp minder nodig in centrum dan 59 pp



Wonen



Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Vergroten groene zone rondom de basiliek
- Ruimte voor waterberging





Scenario's nieuwbouw





Scenario's nieuwbouw – wonen (& gemixt)

Scenario's die ruimtelijk van elkaar verschillen

- Oplossingen parkeren:
 - maaiveldparkeren
 - parkeergarage
 - Parkeerdek
- Accent (hoogte): extra toevoegen woningen*
- Ruimte voor maatschappelijke/- centrumfunctie

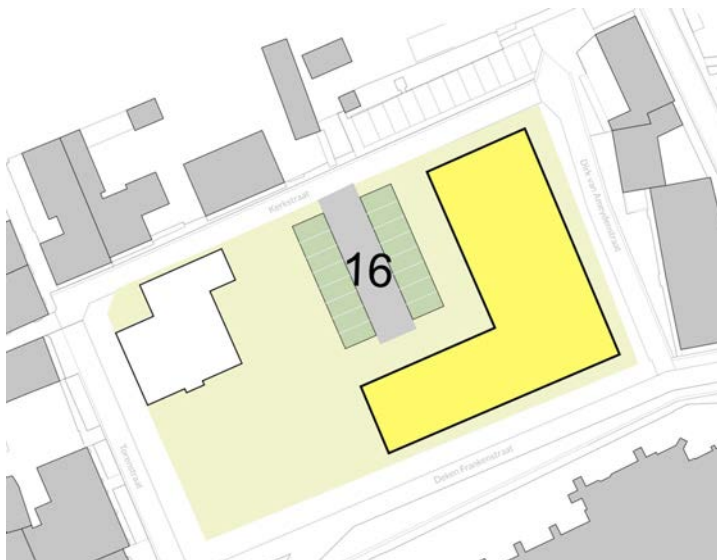




Opties parkeren

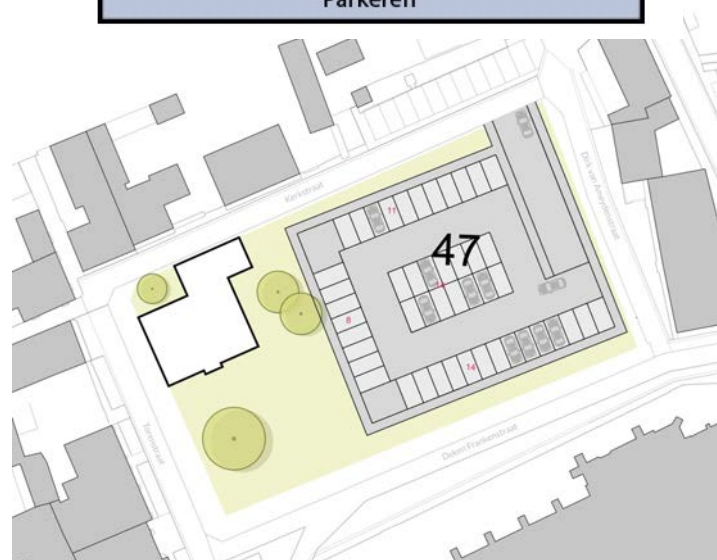
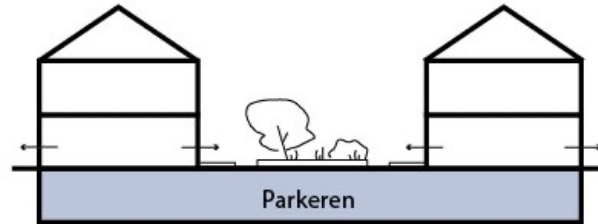
Parkeren maaiveld

- + Max. 16 parkeerplaatsen
- Er blijft minder groen / verblijfsruimte over
- Parkeren in het zicht
- Niet toepasbaar in ieder model



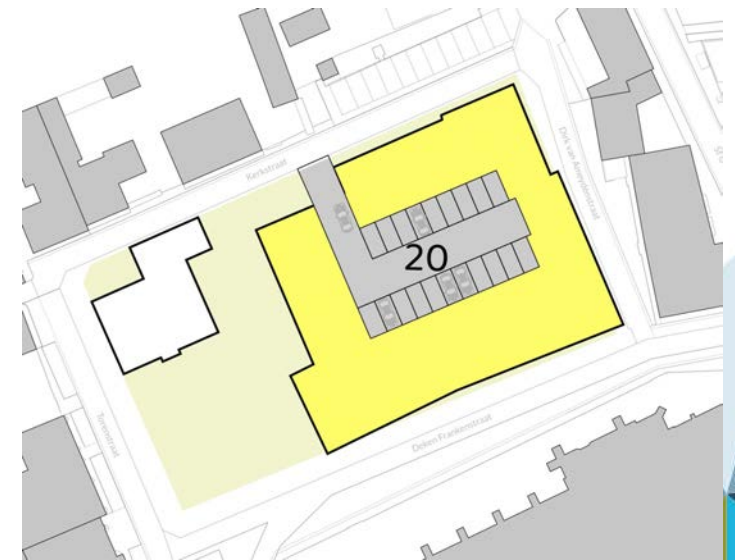
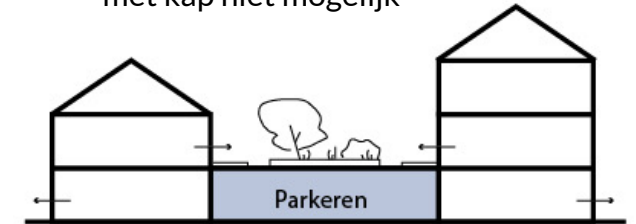
Parkeergarage (verdiept)

- + Meer parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein (max 47 pp)
- + Openbare ruimte tussen woningen kan openbaar toegankelijk zijn
- Kostbaar (betaalbare woningen)
- Rekening houden met archeologie



Parkeerdek:

- + Verhoogd binnenterrein tussen woningen, semi-openbaar
- Max. 20 pp binnenbouwblok
- Differentiatie bouwhoogte 1 laag met kap niet mogelijk



Optie accent(hoogte)

Verschillende opties onderzocht in de scenario's:

Beschermd dorpsgezicht altijd in gedachten houden

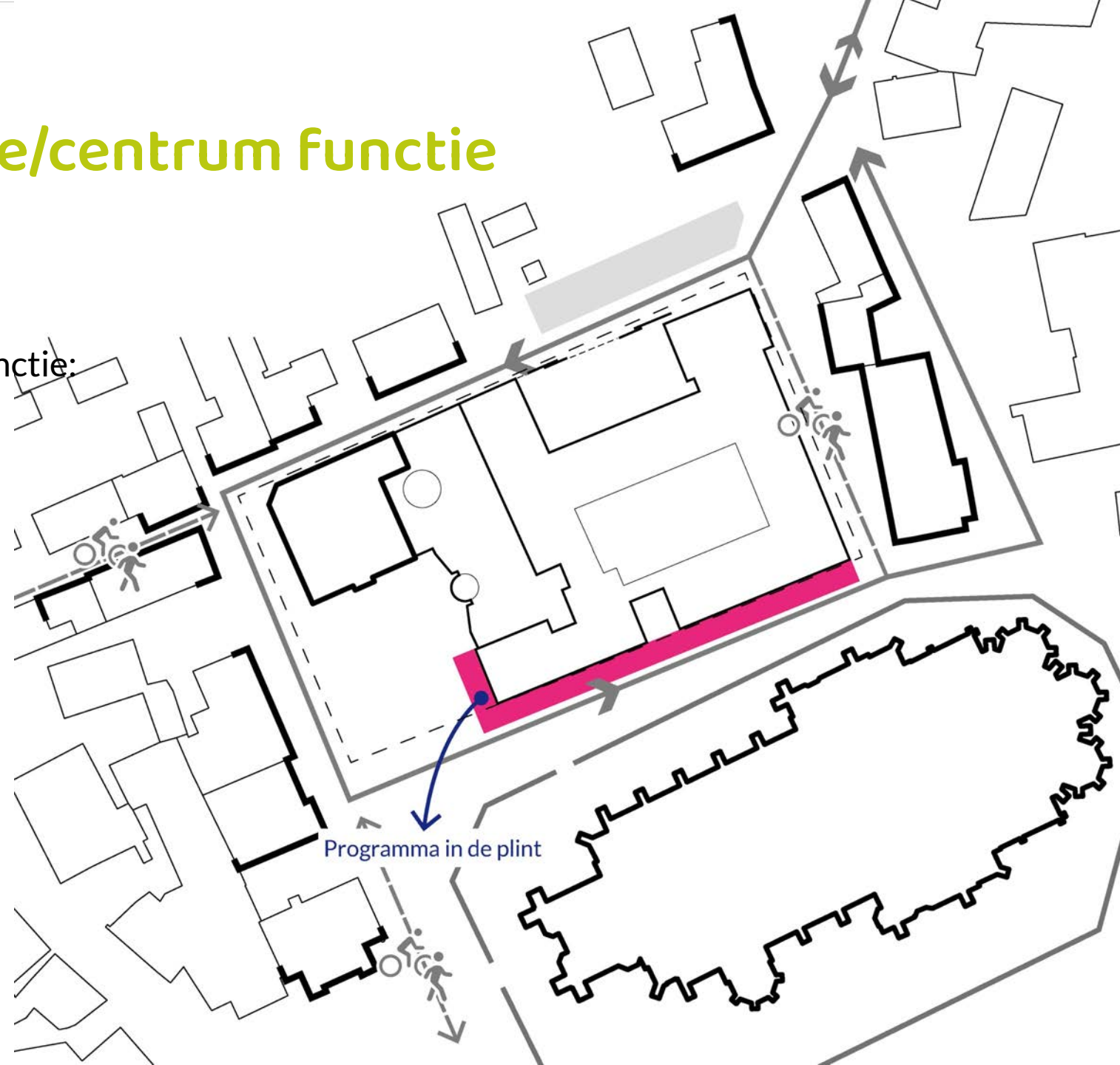
- Accent op hoek net als bij pastorie
 - Meer massa om een plek te maken bij het Kantongerecht
- * Opletten met parkeerbalans of ander type woningen/functie



Optie maatschappelijke/centrum functie

Optie voor maatschappelijke/centrumfunctie:

- Plint die aansluit bij het centrum
- Deken Frankenstraat –
zo dicht mogelijk bij looproutes



6. Wonen met link naar het verleden

- Positie en massa geïnspireerd op voormalig Bondsgebouw
- Parkeren op maaiveld
- Groen park rondom Kantongerecht
- *Ruimte voor ondergrondse afvalcontainers / fietsenberging*

Optie voor maatschappelijke- / centrumfunctie



mix 15 app &
3 ggw





6. Wonen met link naar het verleden - referenties



architectuur, positie en massa
bebouwing geïnspireerd op
het voormalige Bondsgebouw



accent



grondgebonden
woningen met
karakteristieke gevels



volume passend bij
de maat en schaal
van Oirschot



Grenzend aan
het groen



6. Wonen met link naar het verleden | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Mogelijke verwijzing naar Pastorie
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Aansluiting op omgeving

- Gezicht naar de omgeving
- Kleinere footprint gebouw
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Ontmoeting (verbinding met dorp)



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 47,5 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- Parkeren voor wonen in de directe omgeving op te lossen



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht
- Aansluiten op groene zone rondom de basiliek



7. Wonen aan een park

- Parkeren in parkeergarage
- Groen park
- *Kans voor ondergrondse afvalcontainers/ fietsenberging*

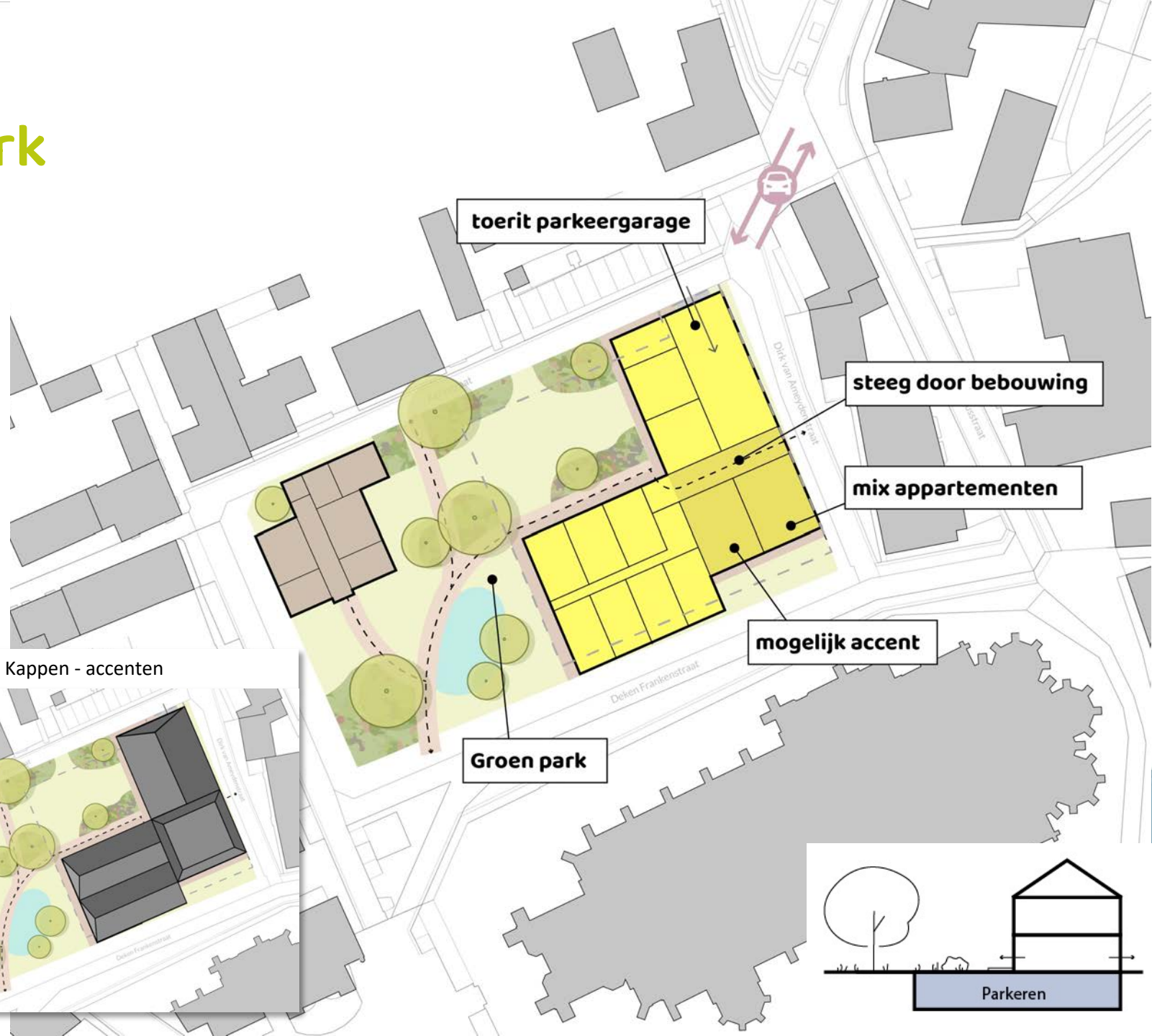
Optie voor maatschappelijke- / centrumfunctie



mix app



Kappen - accenten



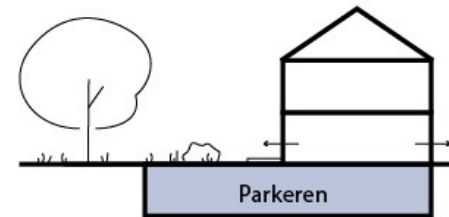
toerit parkeergarage

steeg door bebouwing

mix appartementen

mogelijk accent

Groen park



Parkeren



7. Wonen aan een park - referenties



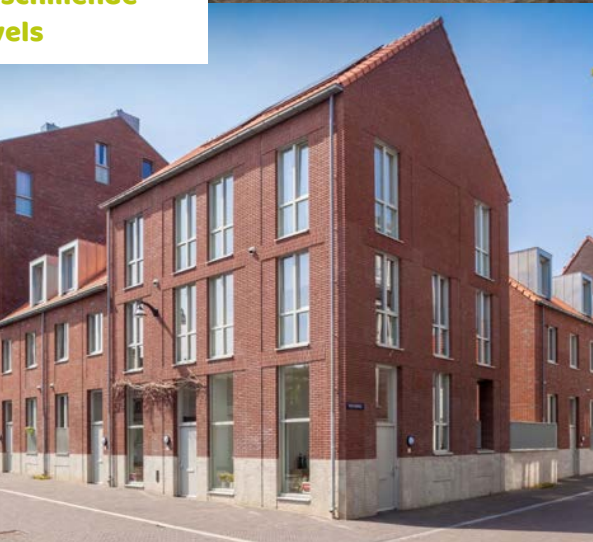
architectuur en materialen
geïnspireerd op het
voormalige Bondsgebouw



Accent architectuur /
bouwhoogte



één gebouw met
verschillende
gevels



Steeg door
bebouwing





7. Wonen aan een park | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Mogelijke verwijzing naar Pastorie
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Aansluiting op omgeving

- Gezicht naar de omgeving
- Kleinere footprint gebouw
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Ontmoeting (verbinding met dorp)



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 50 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- Parkeren voor wonen in de directe omgeving op te lossen
- Kwaliteit in de OR door ondergronds parkeren



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht
- Aansluiten op groene zone rondom de basiliek

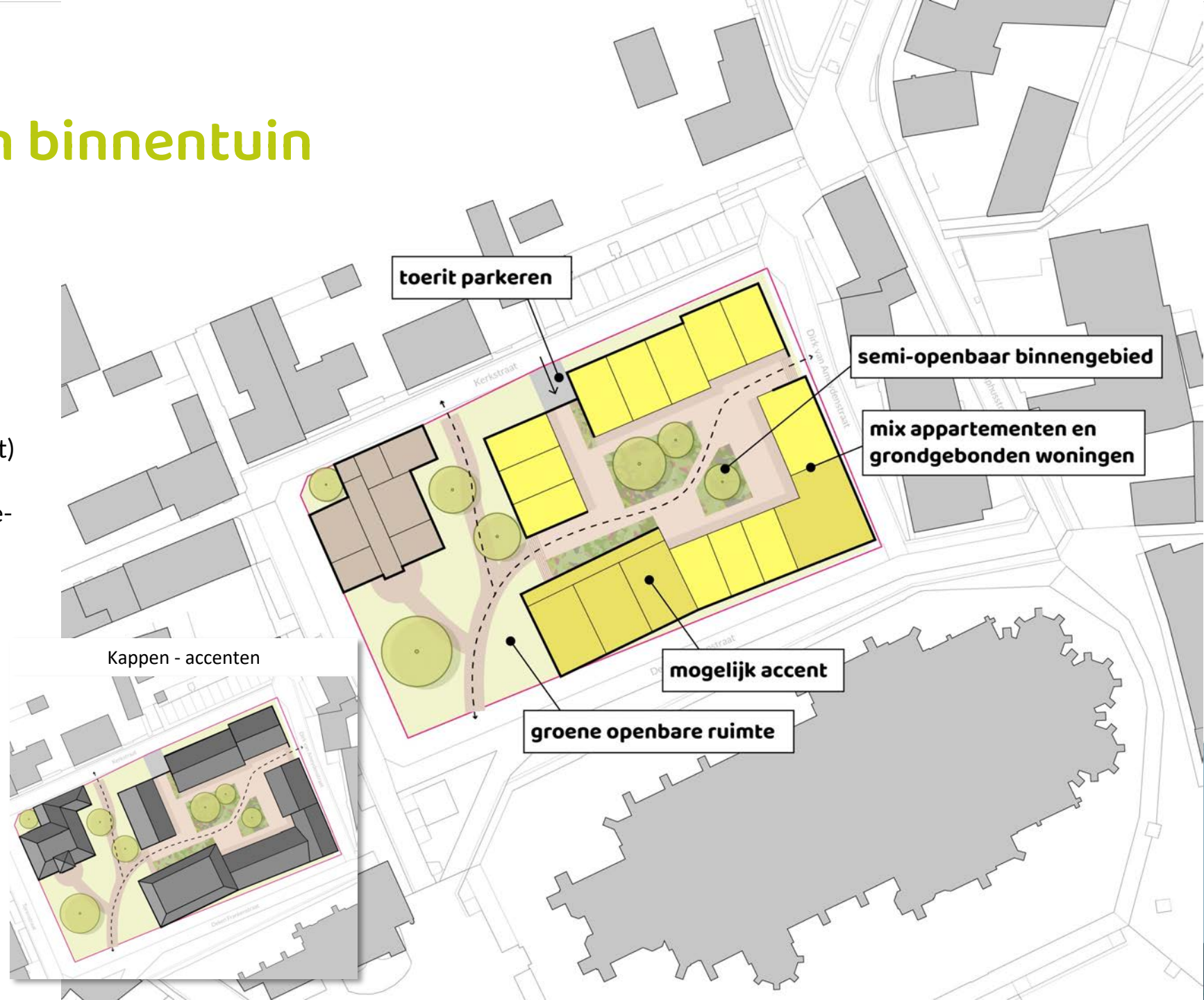
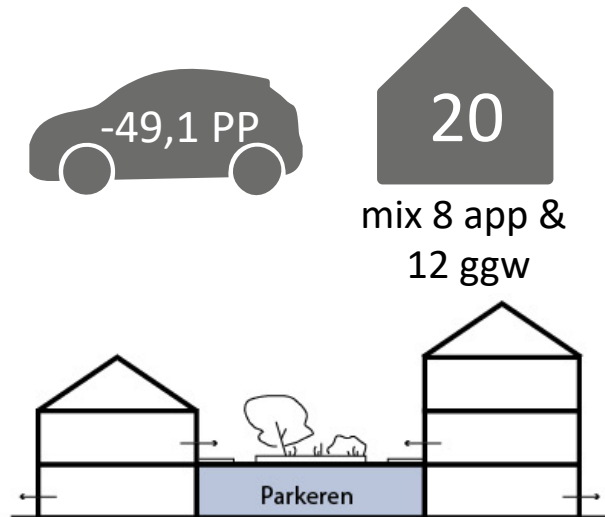


8. Wonen aan een binnentuin

- Parkeren onder parkeerdek
- Verhoogde binnentuin

Opties:

- Parkeren in parkeergarage (verdiept)
- Mogelijkheid voor maatschappelijke-/centrum functies





8. Wonen aan een binnentuin - referenties



Ontworpen entrees



Binnentuin



Doorwaadbaar milieu dat aansluit bij het stedenbouwkundig weefsel

Aangenaam binnenmilieu



Levendigheid in de plint





8. Wonen aan een binnentuin | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Aansluiten op fijnmazige karakter van het beschermd dorpsgezicht
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Aansluiting op omgeving

- Gezicht naar de omgeving
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Ontmoeting (verbinding met dorp)



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 49,1 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- Parkeren voor wonen in de directe omgeving op te lossen
- Kwaliteit in binnentuin door parkeren deels uit het zicht



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



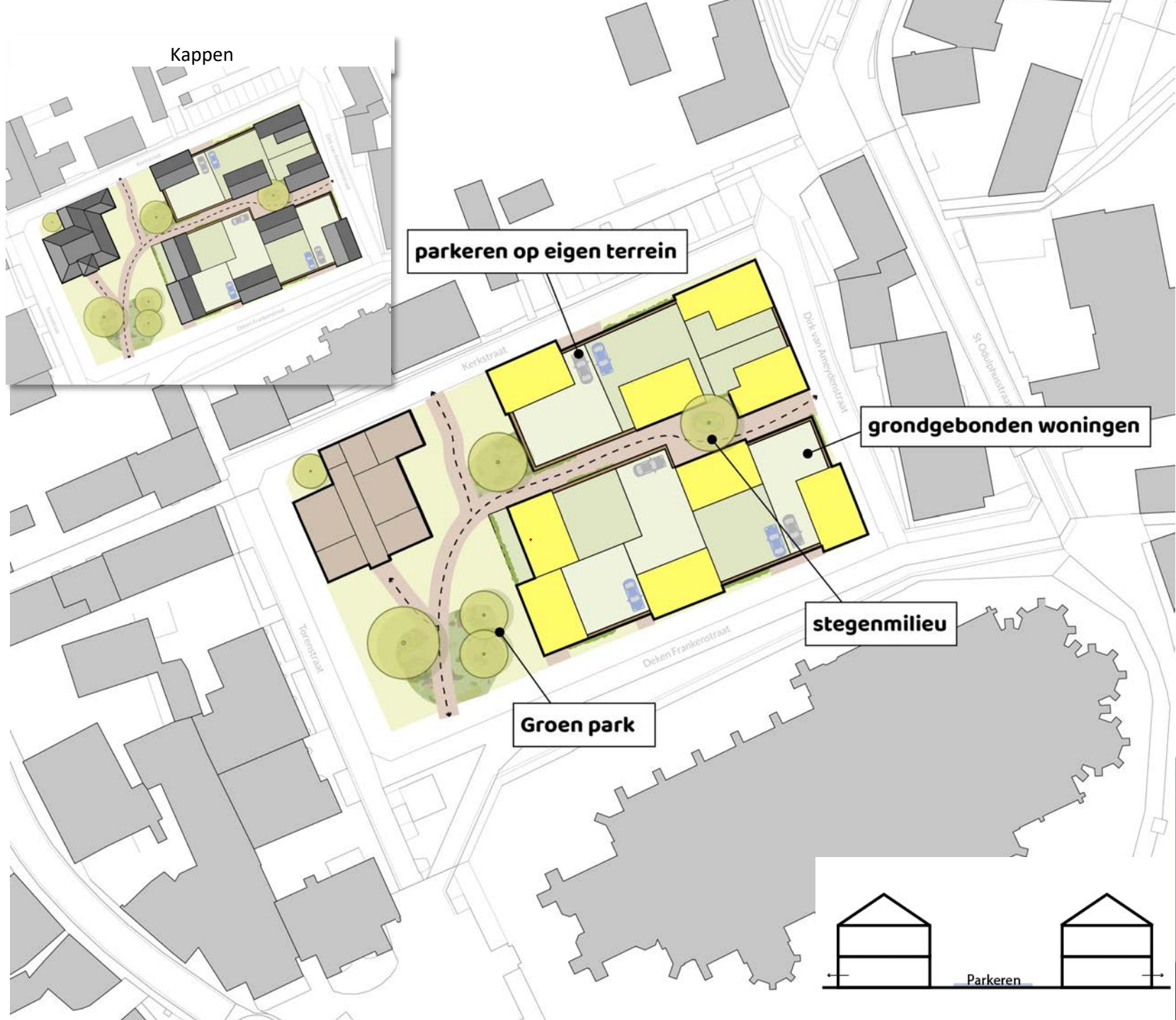
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht



9. De stegen

- Steeg met verrassend binnenmilieu





9. De stegen - referenties



creëer een bijzonder
binnen milieu



kleine
bouwkorrel



verassende binnenmilieu



een gemetselde muur
als erfafscheiding



9. De stegen | Bijdrage aan Oirschot?



Cultuurhistorie

- Aansluiten op fijnmazige karakter van het beschermd dorpsgezicht
- Sfeer van stegenmilieu
- Kantongerecht terug in zijn kracht



Aansluiting op omgeving

- Gezicht naar de omgeving
- Sluit aan op dorps weefsel
- Meer looplijnen mogelijk



Ontmoeting (verbinding met dorp)



Parkeren

- Bijdrage aan centrumplan
- 47,2 pp minder nodig in centrum dan 59 pp
- Parkeren voor wonen in de directe omgeving op te lossen



Wonen

- Toevoegen van woningen
- Wijkt af van actieplan wonen
- *Voornamelijk dure woningen*



Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht





Financiële doorrekening





Financiële doorrekening Kantongerecht

Boekwaarde: €1,375 mln. voor het gehele gemeentehuis + Kantongerecht.

Er is geen uitwerking voor het gemeentehuis en Kantongerecht los van elkaar.

4 functies:

1. Kantoor
2. Museum
3. Restaurant
4. Woning (als geheel of splitsen in appartementen)

Bij verkoop als kantoorfunctie is de waarde geraamd op € 1,2 mln.

Dit is de meest passende en voorstelbare functie en is financieel het meest aantrekkelijk.

Startpunt voor elk scenario is dus: $1,2 \text{ mln.} - 1,375 \text{ mln.} = -0,175 \text{ mln.}$

Andere functies moeten getaxeerd worden voor een accurate waardebeoordeling.





Conclusie financiële doorrekening (voorlopig)

	1. Alles behouden	2. Collectief wonen	3. De werkplaats	4. Markthal in het park	5. Park	6. Wonen met link naar het verleden	7. Wonen aan een park	8. Wonen aan een binnentuin	9. De stegen
									
Financieel resultaat <u>inclusief</u> kantoor in kantongerecht	€69.000	€712.000	€250.000	- €1.442.000	- €978.000	€330.000	€75.000	€239.000	€794.000
Ondergrens	- €30.000	€610.000	€150.000	- €1.540.000	- €1.080.000	€230.000	- €30.000	€140.000	€690.000
Bovengrens	€170.000	€810.000	€350.000	- €1.340.00	- €880.000	€430.000	€170.000	€340.000	€890.000
Financieel resultaat <u>exclusief</u> kantongerecht	- €1.131.000	- €488.000	- €950.000	- €2.642.000	- €2.178.000	- €870.000	- €1.125.000	- €961.000	- €406.000
Ondergrens	- €1.230.000	- €590.000	- €1.050.000	- €2.740.000	- €2.280.000	- €970.000	- €1.230.000	- €1.060.000	- €510.000
Bovengrens	- €1.030.000	- €390.000	- €850.000	- €2.540.000	- €2.080.000	- €770.000	- €1.030.000	- €860.000	- €310.000

* voorlopig financieel resultaat, voorbehoud zoals uitgewerkt in bijlagen

- Scenario's in bredere ontwikkelingen en context van Oirschot zien, zoals de Centrumvisie
- De andere functies voor het kantongerecht vallen qua financieel resultaat dus ergens tussen deze 2 rijen uitgaande van hoogste waarde van gebruiksfunctie kantoor

Vragen?



Moment om inhoudelijke vragen te stellen





Afronding

Nu gaat het om het kiezen van een of meer scenario's die het beste het belang van Oirschot dienen.

Aan de hand van de 3 vragen aan de raad:

1. Het belang van de gemeenschap.
Welke mogelijke functie of combinatie van functies voldoet aan behoeften van de gemeenschap
2. De betaalbaarheid.
De betaalbaarheid van de diverse scenario's is mede bepalend voor de te maken keuzes
3. De beleving van het huidige gebouw.
Hoe wordt het belang van hergebruik van het huidige gebouw op zichzelf gewaardeerd

Met een of meer voorkeursscenario's wordt vervolgd met nader onderzoek:

- A. uitwerking van die scenario's
- B. inpassing in de ruimere context, zoals de Centrumvisie
- C. hoe een planuitwerking in de markt te zetten



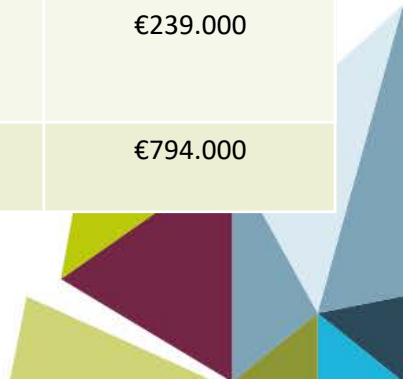
Achtergrondinformatie | Bijlagen



Totaaloverzicht scenario's

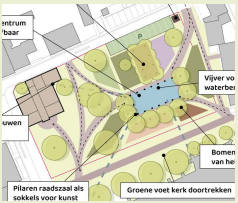


	Behoud	Sloop	Actieplan wonen	Totaal aantal woningen	Woon-programma	Overige functies locatie gemeentehuis	Functie Kantongerecht	Parkeer-balans	PP in plangebied en directe omgeving	Financieel resultaat <u>inclusief</u> kantoor in kantongerecht
1. Alles behouden	x		n.v.t.	-	n.v.t.	Hotel, horeca, maatschappelijke ruimte totaal 2.388 m2	Kantoor	+16,9 pp	12	€69.000
2. Collectief wonen	x		Ja	24	24 app	-	Kantoor	+37,5 pp	23	€712.000
3. De werkplaats	x		Ja	11	11 app	Horeca, ruimte voor verschillende bedrijven, ateliers en studio's, kantoor totaal 1.117 m2	Kantoor	+14,9 pp	23	€250.000
4. Markthal in het park		x	n.v.t.	-	n.v.t.	-	Kantoor	+59,5 pp	23	- €1.442.000
5. Park		x	n.v.t.	-	n.v.t.	-	Kantoor	+59,5 pp	23	- €978.000
6. Wonen met link naar het verleden		x	Ja	18	15 app 3 ggw	Optie voor maatschappelijke-/centrumfuncties	Kantoor	+47,5 pp	28	330.000
7. Wonen aan een park		x	Ja	25	25 app	Optie voor maatschappelijke-/centrumfuncties	Kantoor	+50 pp	37	€75.000
8. Wonen aan een binnentuin		x	Ja	20	8 app 12 ggw	Optie voor maatschappelijke-/centrumfuncties	Kantoor	+49,1 pp	32	€239.000
9. De stegen		x	Nee	9	9 ggw	-	Kantoor	+47,2 pp	18	€794.000





Woonprogramma

	1. Alles behouden	2. Collectief wonen	3. De werkplaats	4. Markthal in het park	5. Park	6. Wonen met link naar het verleden	7. Wonen aan een park	8. Wonen aan een binnentuin	9. De stegen
									
Actieplan wonen	n.v.t.	ja	ja	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja	ja	Nee
Appartementen (app)	0	24	11	0	0	15	25	8	0
Grondgebonden woningen (ggw)	0	0	0	0	0	3	0	12	9
Totaal aantal woningen	0	24	11	0	0	18	25	20	9





Totaaloverzicht parkeerbalans

	1. Alles behouden	2. Collectief wonen	3. De werkplaats	4. Markthal in het park	5. Park	6. Wonen met link naar het verleden	7. Wonen aan een park	8. Wonen aan een binnentuin	9. De stegen
Parkeerbehoefte wonen	0	36	16,5	0	0	27,6	37,5	32,4	15,3
Parkeerbehoefte andere functies	57	10,5	54,6	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Parkeerbehoefte totaal	57,1	46,5	71,1	10,5	10,5	38,1	48	42,9	25,8
Minding parkeren door gemengd gebruik	-15	-14	-16	-0	-0	-10	-14	-13	-8
PP in plangebied	0	11	11	11	11	16	25	20	6
PP in directe omgeving	12	12	12	12	12	12	12	12	12
PP in rest centrum	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Parkeerplaatsen totaal	59	70	70	70	70	75	84	79	65
Parkeerbalans	+1,9	+23,5	-1,1	+59,5	+59,5	+36,9	+36,0	+36,1	+39,2
Parkeerbalans inclusief mindering parkeren door gemengd gebruik	1,9+15= +16,9	23,5+14= +37,5	-1,1+16= +14,9	59,5+0= +59,5	59,5+0= +59,5	36,9+10= +46,9	36,0+14= +50,0	36,1+13= +49,1	39,2+8= 47,2



Conclusie financiële doorrekening (voorlopig)

	1. Alles behouden	2. Collectief wonen	3. De werkplaats	4. Markthal in het park	5. Park	6. Wonen met link naar het verleden	7. Wonen aan een park	8. Wonen aan een binnentuin	9. De stegen
									
Financieel resultaat <u>inclusief</u> kantoor in kantongerecht	€69.000	€712.000	€250.000	- €1.442.000	- €978.000	€330.000	€75.000	€239.000	€794.000
Ondergrens	- €30.000	€610.000	€150.000	- €1.540.000	- €1.080.000	€230.000	- €30.000	€140.000	€690.000
Bovengrens	€170.000	€810.000	€350.000	- €1.340.00	- €880.000	€430.000	€170.000	€340.000	€890.000
Financieel resultaat <u>exclusief</u> kantongerecht	- €1.131.000	- €488.000	- €950.000	- €2.642.000	- €2.178.000	- €870.000	- €1.125.000	- €961.000	- €406.000
Ondergrens	- €1.230.000	- €590.000	- €1.050.000	- €2.740.000	- €2.280.000	- €970.000	- €1.230.000	- €1.060.000	- €510.000
Bovengrens	- €1.030.000	- €390.000	- €850.000	- €2.540.000	- €2.080.000	- €770.000	- €1.030.000	- €860.000	- €310.000

* voorlopig financieel resultaat, voorbehoud zoals uitgewerkt in bijlagen

- Scenario's in bredere ontwikkelingen en context van Oirschot zien, zoals de Centrumvisie
- De andere functies voor het kantongerecht vallen qua financieel resultaat dus ergens tussen deze 2 rijen uitgaande van hoogste waarde van gebruiksfunctie kantoor





Financiële doorrekening (voorlopig)

Voorbehoud bij financiële doorrekening:

- **Er is voor een aantal posten een globale inschatting gemaakt o.b.v. kerngetallen. Nader onderzoek is hiervoor wenselijk, namelijk:**
 - Sloop en stripkosten: raming laten opstellen door kostendeskundige of offerte opvragen bij sloopbedrijf;
 - Kantongerecht: taxatie verkoop voor 4 verschillende functies;
 - Markthal scenario: onderzoek draagkracht pilaren bij sloop schil.
- **Er is een PM post opgenomen voor:**
 - Asbestsanering;
 - Kelder (staat van kelder en opvullen hiervan).

