

Plan van Aanpak

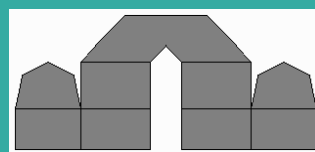


16 MAART 2021

Stichting Ontmoetingscentrum Raamsdonk

Opgesteld door: P. Berende

Versie: 5



INLEIDING

Vanuit het bestuur van stichting Ontmoetingscentrum Raamsdonk is het initiatief genomen om te komen tot een concept te komen voor een integrale aanpak inzake het renoveren en restaureren van het gebouw aan de Kerkplein 3 te Raamsdonk.

Het bestuur heeft het idee opgepakt het pand middels een stappenplan te renoveren en te restaureren aan de hand van reeds beschikbare rapportages en begrotingen (zie onderstaande bronnenlijst) Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt wat de beschikbare budgetten en financiële doelstellingen zijn. Het Agnesgebouw, de gymzaal en mogelijke ontwikkelingen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

De beschikbare rapportages en begrotingen worden praktisch en deskundig beoordeeld en ingevuld met vrijwilligers en lokale bedrijven (mits mogelijk) met als doelstelling de transformatie prijsbewust langs een bepaalde tijdlijn te laten lopen en inwoners en bedrijven van Raamsdonk (e.o.) deel uit te laten maken van het voor Raamsdonk beeldbepalend gebouw en (meer) bewust te maken van de sociaal-culturele functie.

Het hart van Raamsdonk mag best een beetje harder kloppen. Hiervoor is het nog niet te laat maar gezien de staat van het gebouw aan de binnen- en buitenzijde is het nodig de schouders er onder te zetten en het OMC weer een gebouw te laten zijn waar men trots op mag zijn.

Het bestuur van het ontmoetingscentrum bestaat 16-03-2021 uit;

- | | |
|------------------|----------------|
| • Peter Berende | Voorzitter |
| • Teake Bruinsma | Secretaris |
| • Ralph Kievits | Penningmeester |
| • Ans van Boxel | lid |
| • Jan Meijs | lid |

BRONNEN;

- 1. Rapport; Herontwikkeling OMC – versie 3 – 3-1-2019 (laatste versie)
- 2. RCE-standaardbegrotingsmodel gebouw; dd. 01-03-2016 (peildatum)
- 3. Bouwtechnisch inspectierapport OMC – 10-03-2016; (349-15)
- 4. BRIM-MT-B-03 t/m 05 – 12-03-2020 (349-2a)
- 5. BRIM werkomschrijving – 12-03-2020 (349-2A-B/w1)
- 6. Fotoboekje 15-02-2016 (349-15)
- 7. BT-P-01+02 | MT-P-01+02+03 | NT-P-01+02+03
- 8. Restauratiewerkzaamheden – 12-03-2020 | 349-2A_alg en 349-2a-P/w1
- 9. Globale kostenraming – BBM restauratiearchitectuur – 10-12-2015
- 10. Werkdocument Exploitatiebegroting Stichting beheer OMC Raamsdonk
- 11. 2018_09_2289 Comeet – inspectierapport Monumentenwacht NB2289 – 2018 (20-9-2018)
- 12. 2018_09_2289 Nieuw; bouwkundige tekening
- 13. BURO inventas – 20180734.V1 (versie 4 – 27-09-2018 – 26-10-2018)
- 14. Rapportage voortgang 2019 mbt asbestsanering opgesteld door R. Kievits namens OMC
- 15. 2.1-349-15- begrotingen – BBM – 30-10-2018
- 16. Financieringsplan Ontmoetingscentrum Raamsdonk –
- 17. Verlening instandhoudingssubsidie – 30-08-2016
- 18. Vaststelling subsidiabele kosten – 02-04-2019
- 19. Herzien besluit subsidieaanvraag – 02-04-2019

INHOUDSOPGAVE.

1. DOELSTELLING	PAG 04
2. BESTAANDE EN NIEUWE RUIMTES	PAG 05
3. PRIORITEITEN EN PLANNING	PAG 09
4. HUURDERS	PAG 13
5. FINANCIHEEL	PAG 14
6. CONCLUSIE	PAG 14

BIJLAGEN;

- Plattegrond OMC_met fasering_221220
- Schets opbouw nieuw (verhoging laagbouw)
- Kostenbegroting_18180_OMC Raamsdonk-renovatie_begroting_160321

1. DOELSTELLING

De doelstelling is om de renovatie en restauratie middels een nader samen te stellen bouwteam in een periode van maximaal 6 jaar te voltooien, start vanaf januari 2020. Leidraad is de prioriteitenlijst welke opgesteld is aan de hand van de rapportages van BBM en van de monumentenwacht Noord Brabant (zie bronnenlijst) in combinatie met de diverse benodigde overleggen met de huidige verenigingen en clubs.

De insteek is een bouwteam te vormen met het bestuur van het OMC, BBM (Ben Massop) en een tot op heden niet bekende installateur. Het bestuur van het OMC heeft uitgesproken om (gedeeltelijk) de plannen in eigen regie uit te voeren en op te treden als bouwregisseur. Alle uit te voeren werkzaamheden dienen vooraf en tijdens de renovatie/restauratie onderbouwd, transparant en controleerbaar te zijn voor alle betrokken partijen alsmede subsidieverstrekkers en overheid.

4

In eerste instantie is vanuit de gemeente Geertruidenberg de intentie geweest om het project tezamen met Agnesgebouw en de nog beschikbare (bouw)grond te tenderen. Hier is ook een business-case voor opgesteld. Het bestuur van het OMC heeft de intentie om dit nu in eigen beheer te doen door de volgende redenen;

- a. Een tenderprocedure is kostbaar en tijdrovend.
- b. Na de tenderprocedure kan het zijn dat de uitkomst (kosten en opbrengsten) tegenvallend is. Dit zou het proces wederom flink kunnen vertragen.
- c. De tenderprocedure is moeilijk vorm te geven door de verschillende belanghebbenden. Het Agnesgebouw is in het bezit van de gemeente, het OMC is in het bezit van stichting OMC.
- d. De tenderprocedure is haast onmogelijk in een complete technische werkschrijving te vangen. Er zal sprake zijn van veel aannames (stelposten) mbt het OMC-gebouw. Veel onzekerheden waarbij het eindbedrag een grote onzeker factor is.
- e. De verenigingen en de ontmoeting (ouderenopvang) snakken naar een mooie, eigentijdse ruimte waar de activiteiten goed uitgevoerd kunnen worden. Zij wachten hier al geruime tijd op.
- f. De aangevraagde en beschikbaar gestelde subsidies zijn gebonden aan een tijdslimiet. Als deze is verstreken (2022) kan er geen beroep gedaan meer worden op deze subsidies.
- g. Het bestuur wil de verenigingen en inwoners van Raamsdonk betrekken in de plannen. Betrokkenheid zorgt voor saamhorigheid. Het dient (weer) een gebouw te worden voor en door Raamsdonkers.
- h. Het bestuur wil zich zelf ook fysiek ("hands-on") inzetten om de bouwplannen te realiseren. Het bestuur beperkt zich niet alleen tot bestuurlijke zaken.

Het bestuur van het OMC heeft de mening dat de beschikbare financiële middelen zoveel als mogelijk ter beschikking worden gesteld voor de renovatie en restauratie om het pand zowel interieur als exterieur naar een hoger plan te tillen in combinatie met het in de hand houden van de kosten en altijd optredende onvoorzien kosten. Er zijn te veel onzekerheden en belanghebbenden voor nu en voor in de toekomst om vooraf een totaal integraal plan te maken en te vermarkten.

Het bestuur van het OMC beseft zich ook heel goed dat dit zonder bijdrage(n) in de vorm van subsidies en giften van uit met name de Gemeente Geertruidenberg niet mogelijk is. Wij zijn en blijven natuurlijk

afhankelijk van de inspanningen en medewerking van de Gemeente Geertruidenberg. Voor, tijdens en na de activiteiten zullen we dit ook zeker kenbaar maken.

De omschakeling naar een renovatie en restauratie in eigen beheer is middels een overleg met de behandelend wethouder Mike Hofkens en behandelend ambtenaar Ronald Hordijk – dd. 21-01-2020 op het gemeentehuis besproken. Aanwezig namens het ontmoetingscentrum waren hierbij de bestuursleden Jan Meijs, Mark Nederhof en Peter Berende.

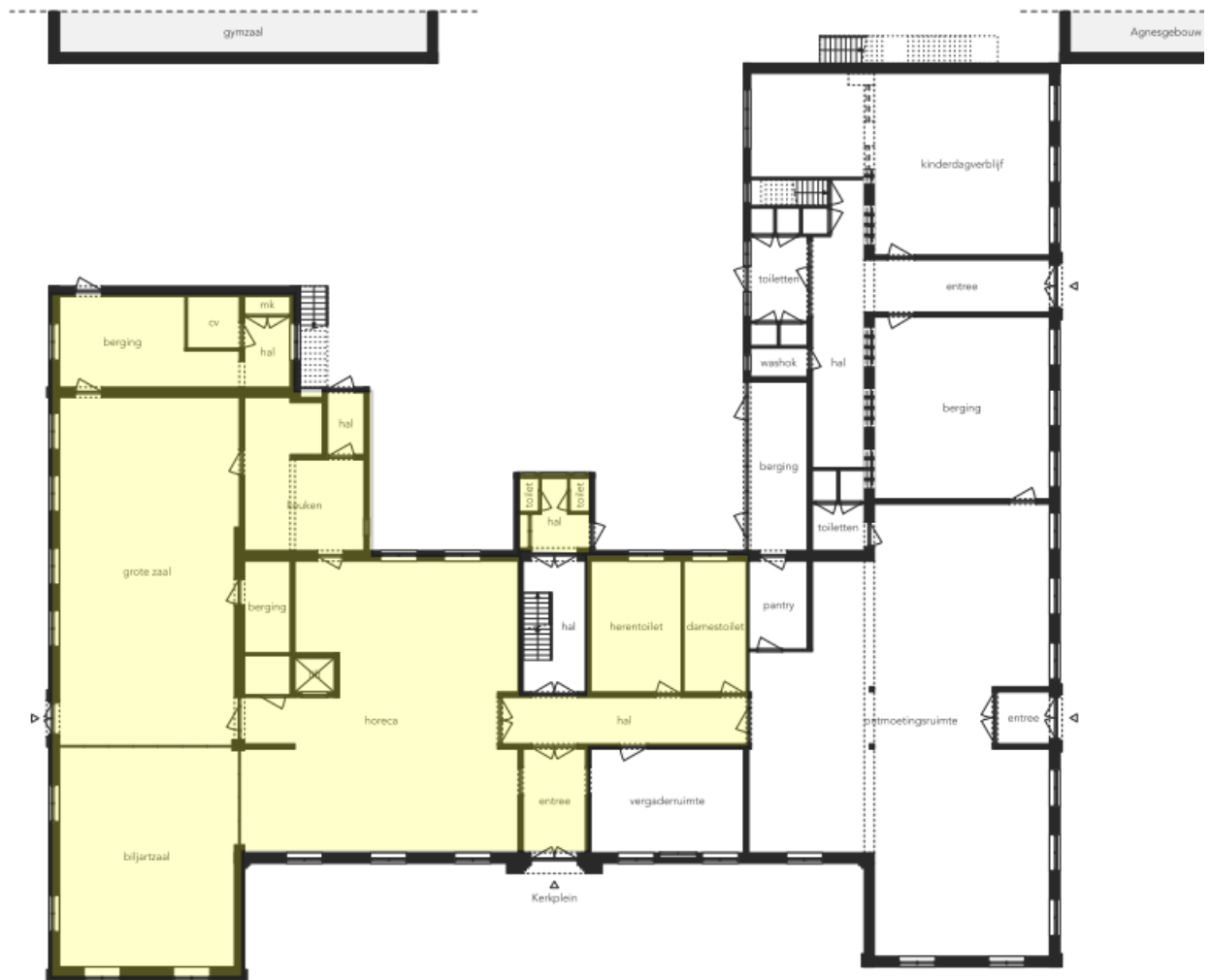
Het pand vraagt met name aan de buitenzijde om een korter tijdspad en het zou jammer zijn om de beschikbare subsidies, waar een tijdslimiet op zit, te laten lopen.

Samen willen we werken aan het nieuwe OMC. Een gebouw waar niet alleen aan de buitenzijde maar met name ook aan de binnenzijde van de rechterzijvleugel een plek is waar de historie van het gebouw weer voelbaar is met een prettig verblijfsklimaat. Je moet er weer graag willen komen. Particulieren en bedrijven worden benaderd met de vraag of ze een steentje willen bijdragen aan de leefbaarheid van Raamsdonk zodat een gezamenlijk doel wordt uitgedragen. Namelijk het Ontmoetingscentrum voor alle Raamsdonkers.

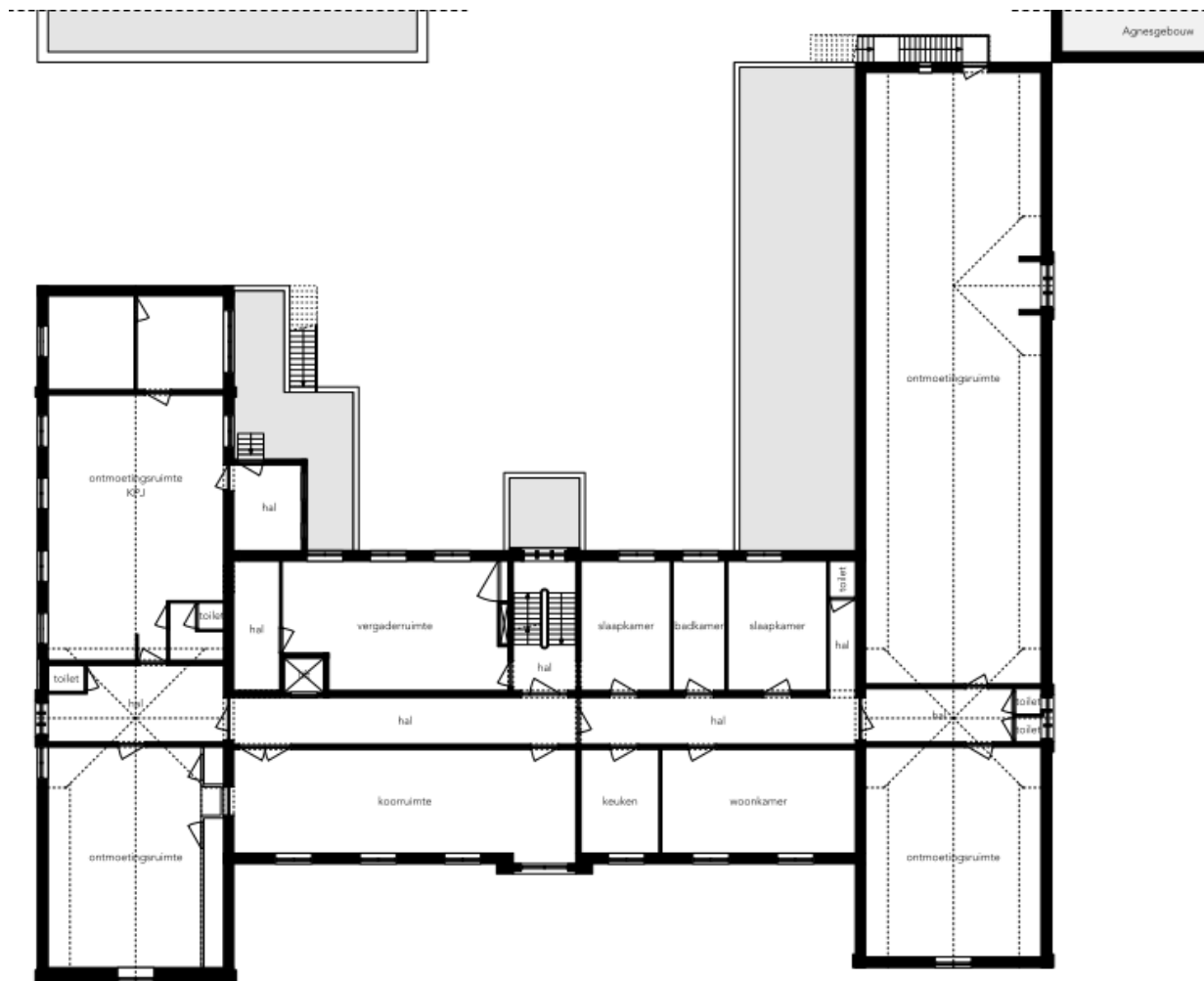
2. BESTAANDE EN NIEUWE RUIMTES

Afbeeldingen zeggen vaak meer dan woorden. Om de plannen ter verduidelijken zijn hier onder de bestaande situatie en de nieuwe situatie schetsmatig weergegeven. Het horeca-gedeelte aan de linkerkant (geel gearceerd) op de begane grond wordt uiteraard buiten beschouwing gelaten. Verder komen in dit plan alle verdere ruimtes aan bod.

Ter verduidelijking zijn de gearceerde tekeningen als losse bijlage toegevoegd.

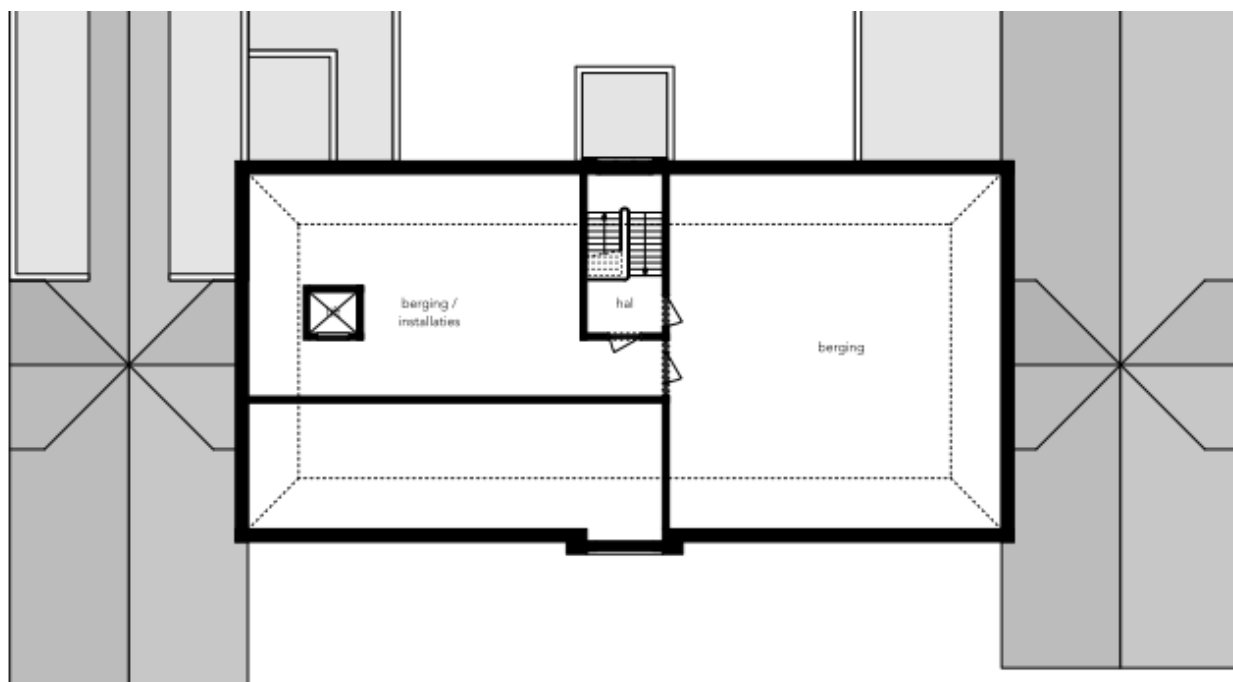


Begane grond – BESTAAND.



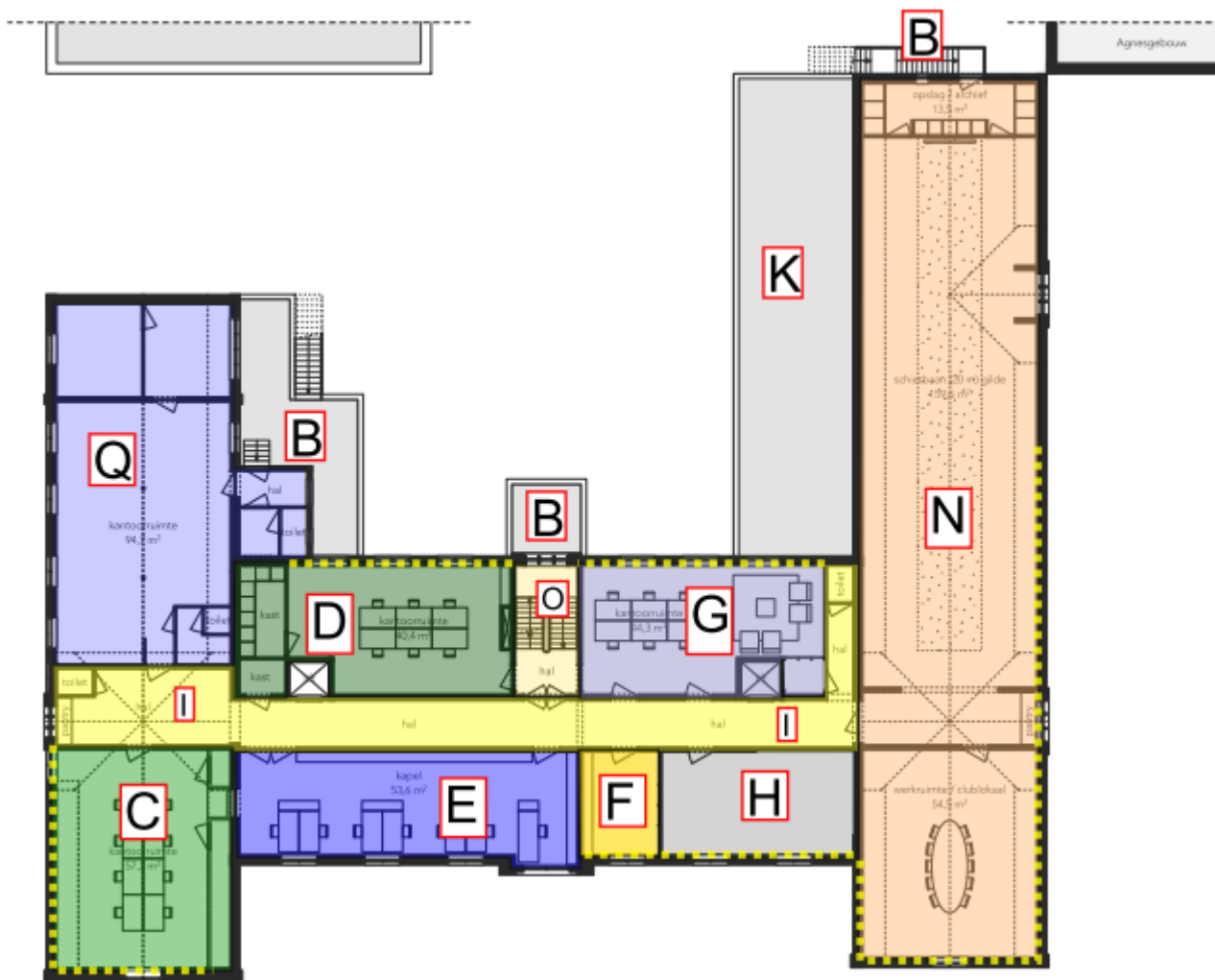
7

Eerste verdieping – BESTAAND.

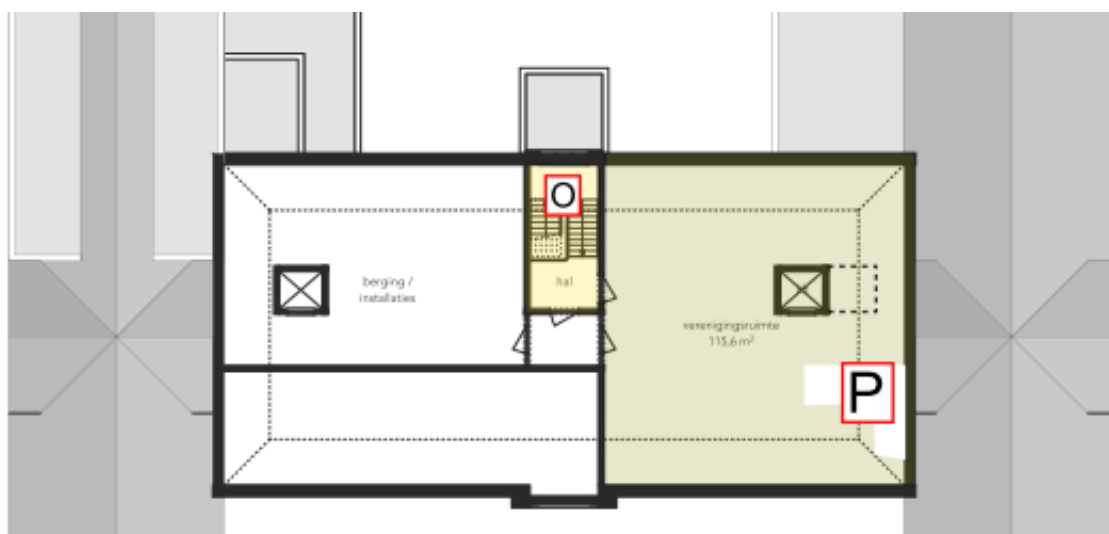


Tweede verdieping – BESTAAND.





Eerste Verdieping NIEUW (concept)



Tweede Verdieping NIEUW (concept)

3. PRIORITEITEN EN PLANNING

De prioriteiten zijn te splitsen in 2 delen nml; interieur en exterieur.

Het interieur gedeelte betreft hoofdzakelijk de transformatie van de rechterzijvleugel. De linkerzijvleugel, het zgn, horeca-gedeelte, inclusief de huidige toiletten worden hierbij geheel buiten beschouwing gelaten. Het exterieur gedeelte betreft de restauratie van de gehele buitenschil en de binnenzijde (balklagen/kapconstructie) zoals omschreven in de hierboven genoemde rapporten.

Door gebruik te maken van slimme installaties aan de hand van nader op te stellen analyse op het gebied van energie, ventilatie, zon zijde, verlichting en verwarming wordt getracht een balans te vinden tussen investering en verduurzaming. Uitgangspunt is zoveel mogelijk behouden van de buitenschil (kozijnen) en gebruik te maken van de hoogte van de ruimtes op de begane grond om gezonde behaaglijke verblijfsruimtes te creëren en onnodige energieverliezen te beperken. De buitenschil wordt voorzien van voorzetwanden (geel gestreept gearcerd_ De ruimtes hebben vaak een tijdelijk gebruik waardoor gebruik gemaakt dient te worden van oa. slimme thermostaten, bewegingssensors, WTW-installaties

Voor de W- en E-installaties is Wiercx installatie advies uit Raamsdonksveer ingeschakeld. Kosten voor ontwerp, advies, transmissieberekeningen en andere berekeningen zijn opgenomen in de begroting.

Uitgangspunt is om het gehele plan als 1 plan te zien en telkens op voorhand al rekening te houden met de toekomstige plannen, ook installatietechnisch. Doorgang van de volgende fase hangt af of de plannen betaalbaar zijn en de hoogte van de urgentie van de diverse verenigingen. De planning is indicatief op dit moment en dient nog nader uitgewerkt te worden. Nummering in chronologische volgorde.

INTERIEUR;

2020:

- Reeds uitgevoerd/afgehandeld.
 - Op basis van businessplan zijn afgelopen jaar wijzigingen voorgesteld en besproken met de besturen van de verenigingen welke een plaats krijgen in de nieuwe plannen van het Ontmoetingscentrum op basis van beschikbare ruimtes Alle onderstaande verenigingen zijn in basis akkoord met de nieuwe bestemming en kunnen zich vinden in de nieuwe opstelling en zijn bereid om dit te verklaren. Dit betreft de onderstaande verenigingen
 - De Ontmoeting (dagbesteding senioren)
 - Harmonie Sint Bavo
 - Gilde Sint Bavo.
 - Oratoriumvereniging Cantate Corde
 - Koor Xsinchere
 - KPJ Raamsdonk
 - Stichting Raamsdonkse Historie.
 - Op basis van bovenstaande zijn plattegronden vervaardigd en aangepast. Plattegronden zijn als bijlage toegevoegd
 - 3D schetsontwerp voor verhogen bestaand bijgebouw aan achterzijde. Schetsontwerp is als bijlage toegevoegd.

- Constructieberekeningen vervaardigd voor aanpassing zolder tot schietbaan.
- Eerste ontwerp met transmissieberekeningen door Wiercx Installatie Advies.
 - Basis; duurzaam waar mogelijk
- Eerste gesprekken zijn in afrondende fase voor verhuur van commerciële ruimtes, dit betreft de ruimtes C, D E, F, G en H. Totaal +/- 250 m2
- Kostenbegroting opgemaakt voor realisatie renovatieplannen. Begroting (BBRIX – dd. 16-03-2021) is al bijlage toegevoegd.
- Strippen van bestaande ruimtes op eerste verdieping ivm nieuwe functie.
 - Strippen is door bestuursleden en vrijwilligers in eigen beheer uitgevoerd
 - Betreft nu de ruimtes C, F, G, H, gedeeltelijk N en P.

2021

- | | |
|---|------|
| 1. Verhuurklaar maken van ruimtes C,D,E | Q2 |
| 2. Verhuurklaar maken van ruimtes F,G en H. | Q3+4 |
| 3. Installaties uitwerken en uitbesteden. | Q2+3 |
| 4. NUTS omleggen + aanpassen | Q4 |
| 5. Verbouwen SRH; fase P | |
| 6. Voorbereiding fase J | Q4 |

2022

- | | |
|--|-------|
| 1. Verhuizing SRH naar tweede verdieping; fase P | Q1 |
| 2. Uitwerken uitbreiding => fase J | Q1 |
| 3. Tijdelijke verhuizing de Ontmoeting naar oude creche. | Q2 |
| 4. Renovatie de Ontmoeting; fase J | Q2+Q3 |
| 5. Uitwerken opbouw + aanpassing muzieklokaal; fase K | Q2 |
| 6. Verhuizing naar de ontmoeting | Q3 |
| 7. Aanvang opbouw + aanpassing muzieklokaal; fase K | Q4 |
| 8. Voorbereiding renovatie muzieklokaal en tuinkamer(L) | Q4 |

2023

- | | |
|--|-------|
| 1. Oplevering ruwbouw fase K | Q1 |
| 2. Renovatie muzieklokaal en tuinkamer; fase L | Q2+Q3 |
| 3. Renovatie gilde; fase N | Q3 |
| 4. Oplevering ruwbouw fase L | Q4 |
| 5. Restauratiewerken linkervleugel | Q2-Q4 |

2024

- | | |
|---|-------|
| 1. Verhuizing gilde en harmonie naar nieuwe locatie | Q1 |
| 2. Straatwerken achterzijde | Q2 |
| 3. Voorbereiden renovatie KPJ (fase Q) | Q2 |
| 4. Renovatie hallen en trappenportalen; => fase I en fase O | Q1+2 |
| 5. Buitenschil en buitentrappen (fase B) | Q3 |
| 6. Renovatie KPJ ruimte (fase Q) | Q3+4 |
| 7. Restauratiewerken rechtervleugel | Q2-Q4 |

2025

- | | |
|---|----|
| 1. Afronding werkzaamheden + oplevering | Q1 |
| 2. Feestelijke opening | Q2 |

De bedragen (inclusief BTW) welke benodigd zijn naar behoefte (+20% overlap) zijn als volgt;

- | | | | |
|---------------------------------|---|-----------|-----------------------------|
| • 2 ^e halfjaar 2021; | € | 350.000,- | A+C+D+E+F+G+H+M+P+25%R+50%T |
| • 2022; | € | 450.000,- | 50%B+J+L+50%K+50%R+25%T |
| • 2023; | € | 400.000,- | 50%B+50%K+N+25%R+25%T |
| • 2024; | € | 150.000 | O+S |
| • 2025; | € | ntb | |

De verwijzing naar de alfanumerieke nummering is vanuit de begroting dd. 16-03-2021. Uitgaande dat bedragen vanaf januari 2021 beschikbaar zijn.

EXTERIEUR;

2020;

- Reeds uitgevoerd;
 - Planning opgemaakt en opdrachten voor restauratie uitbesteed.
 - Opname en DRONE beelden; bestaand leien en platdak.
 - Aanvraag en analyse offertes voor hoofddakrenovatie
 - Aanvraag voor 2 extra dakramen aan achterzijde

2021

1. Werkzaamheden vanuit BRIM (oa kozijnrenovatie/reparatie)
 - a. Houtborende insecten bestrijden.
 - b. Herstelwerken kozijnen hoofdgebouw
 - c. Schilder- + glaswerk kozijnen
2. Start restauratie dak + isolatie aan binnenzijde
 - a. Bitumen dakbedekking vervangen
 - b. Zinken goten + boeiboorden vervangen
 - c. Loodslabben renoveren.
 - d. Pannendak nakijken en waar nodig repareren en vervangen
 - e. Natuurstenen gevelafdekkingen verbeteren.
 - f. Kapconstructie + dakbeschot herstellen

2022

- Subsidieaanvraag voor fase 02
- funderingsinspectie
- Herstelwerken kozijnen bijgebouw.

2023

- Uitbreiding muzieklokaal; fase K
- Werkzaamheden vanuit rijkssubsidie tbv instandhouding gebouw OMC - linkervleugel
 - lekdorpels waterslagen herstellen
 - herstel en restauratiewerken kapconstructie bijgebouwen
 - Pannendaken renoveren bijgebouwen
 - Buitenpleisterwerk herstellen.

2024

- Werkzaamheden vanuit rijkssubsidie tbv instandhouding gebouw OMC - rechtervleugel
 - lekdorpels waterslagen herstellen
 - herstel en restauratiewerken kapconstructie bijgebouwen
 - Pannendaken renoveren bijgebouwen
 - Buitenpleisterwerk herstellen.

2025

- Hekwerken + trappen herstellen

- Bestrating herstellen.

4. HUURDERS

Op dit moment is er sprake van de volgende verenigingen welke een gedeelte van de beschikbare ruimtes huren. Onderstaand een overzicht met de huurprijzen per jaar (excl. BTW)

1. De Ontmoeting;	€ 6.000 p.j.
2. KBO Raamsdonk;	€1.200 p.j.
3. KBO Bridge	€ 600 p.j.
4. KPJ	€ 500 p.j.
5. Raamsdonkse Historie	€ 500 p.j.
6. Xinchere	€ 500 p.j.
7. Cantate Corde	€ 600 p.j.
8. Post NL	€ 500 p.j.
9. Yoga Jan	€ 800 p.j.
10. Incidentele verhuur	€ 600 p.j.

Voor de linkerrijzevleugel

11. De zeven zusters;	€ 18.000 p.j.
-----------------------	---------------

Mogelijke verhuur in de toekomst

12. kantoorruimtes 250 m2 BVO (+/- € 80,-/m2)	€ 18.000 p.j.
13. 't Veerlicht	€ 6.000 p.j.
14. Harmonie en Gilde (aannee met ondersteuning gem.)	€ 4.000 p.j.

Maximaal totale opbrengt; € 58.400,- per jaar (onder voorbehoud)

In de toekomst is het de bedoeling dat de Harmonie Sint Bavo en het Gilde intrek nemen in de rechtereveugel. Hoe deze invulling gaat geschieden dient nog nader uitgewerkt te worden.

Voor de exploitatie begroting zijn dit de meest belangrijke inkomsten

Met de gemeente is besproken om de verenigingen een commerciële huur in rekening te brengen. De basis is dat de tekorten door de gemeente aan de verenigingen aangevuld worden met uiteraard de voorwaarde dat dit verenigingen wel bij het Ontmoetingscentrum blijven huren.

De exploitatiebegroting (maart 2021) is als bijlage toegevoegd.

5. FINANCIËEL

Het financieel gedeelte is uitgesplitst aan de hand van de tijdlijn en de splitsing in interieur en exterieur. Er is een begroting (zie bijlage) gemaakt op basis van de nieuwe plattegronden en functie-indeling. Dit is een directe vertaling van de wensen en gevoerde gesprekken met de verenigingen gecombineerd met een stuk commerciële verhuur om de exploitatiebegroting rond te krijgen. De kostenbegroting is gebaseerd op deze schetstekeningen en op basis van bouwkundige expertise en ervaring door ondergetekende.

De kostenbegroting is een goede en nauwkeurige leidraad voor de te verwachten kosten. Onvoorziene post is opgenomen in de staartkosten onder de noemer risico. Niet opgenomen is de renovatie van de buitenschil van de zijvleugels behoudens de gevelkozijnen en trappen die wel zijn opgenomen in de kostenbegroting.

Voor de restauratie van de 2 zijvleugels wordt in 2022 in samenwerking met BBM een nieuwe subsidieaanvraag gedaan om deze ook mogelijk te maken. De werkzaamheden zijn al wel reeds in de planning opgenomen.

15

6. CONCLUSIE

De (mogelijk) beschikbare financiële middelen die op dit moment bekend zijn;

1. Gemeentelijke bijdrage vanuit Provinciale subsidie	€	170.000
2. Reservering verbouwing Agnesgebouw naar het OMC (gilde en harmonie).	€	325.000
3. BRIM	€	93.000
4. Provinciale subsidie (gedeelte provincie)	€	211.000

VOORBEHOUD

5. Oranjefonds (KBO)??		
6. Extra (?) Gemeentelijke bijdrage vanuit raadsbesluit (Wim Boons)	€	450.000
7. Opbrengst herontwikkeling gymzaal/Agnesgebouw	€	350.000

	-----+
Totaal beschikbaar;	€ 1.599.000,-

De genoemde bedragen zijn in alle redelijkheid opgesteld. Nadere afstemming is uiteraard nodig.

Mits beschikbaar zouden de doelen zeker voor 2021 en 2022 de meest urgente problemen opgelost kunnen worden en kunnen we stappen maken naar de toekomst zonder dat we steeds voor verrassingen komen te staan.

Er is op het financieel gedeelte natuurlijk nogal een kanttekening te plaatsen;

- Verrekening van BTW is in deze opzet geen rekening gehouden. Deze bedragen vanuit subsidie en bijdrages zijn netto. De bedragen vanuit de begroting zijn exclusief BTW. Van de BTW is een gedeelte +/- 50% van terug te vorderen, afhankelijk ook van de huurinkomsten.

Wellicht zijn er met vrijwilligers ed. nog kosten te besparen. Als we een uitgangspunt nemen van 1000 uur is dit ca. € 30.000,- besparing. Een mooie besparing maar dekt zeker niet de lading.

Een reële doelstelling zou zijn om de renovatie uit te voeren voor een streefbedrag, komende uit de kostenbegroting, van € 1.200.000,- excl. BTW. De renovatie/restauratie/transformatie in stukken opknippen, een integrale benadering en jaar op jaar steeds weer beslissingen nemen op basis van financiële gegevens en actuele wensen van eigenaar en gebruikers.

Hoe de financiële ondersteuning vanuit de gemeente Geertruidenberg beschikbaar komt is na intensieve gesprekken met wethouder M. Hofkens en ondersteunend ambtenaar R. Hordijk bepaald op een te verstrekken lening door de Bank Nederlandse Gemeenten van € 1.350.000,- in jaarlijkse fasen naar behoefte met als uitgangspunt een 40-jarige aflossing met een rentepercentage van 0.5%

Er zullen wellicht extra financiële middelen beschikbaar moeten komen. Te denken valt aan crowdfunding, , sponsoracties, businessclub, ledencertificaten ed. Wellicht zijn er via andere wegen ook nog subsidies/schenken mogelijk.

De exploitatie zou op nul uit dienen te komen met een reservering voor correctief en corrigerend onderhoud. De huren zullen meer marktconform (op basis van het OMC-gebouw) moeten zijn. Ook de energiekosten worden onder de loep gehouden.

Wij als bestuur van het OMC pakken de handschoen op. We doen dit op geheel eigen wijze om deze plannen vooral mogelijk te maken. We bijten er ons in vast en laten niet los tot we ons doel hebben bereikt.

We hebben er alle vertrouwen in dat de gemeente Geertruidenberg deze opzet ziet als een win-win situatie met een zonnige toekomst voor het OMC als doel.