



Scenario's gemeentehuis

27 mei 2025





Debatpunt 1

Welke van de 9 scenario's draagt het beste bij aan de levendigheid en leefbaarheid van (het centrum van) Oirschot.





9 Scenario's



1. Alles behouden

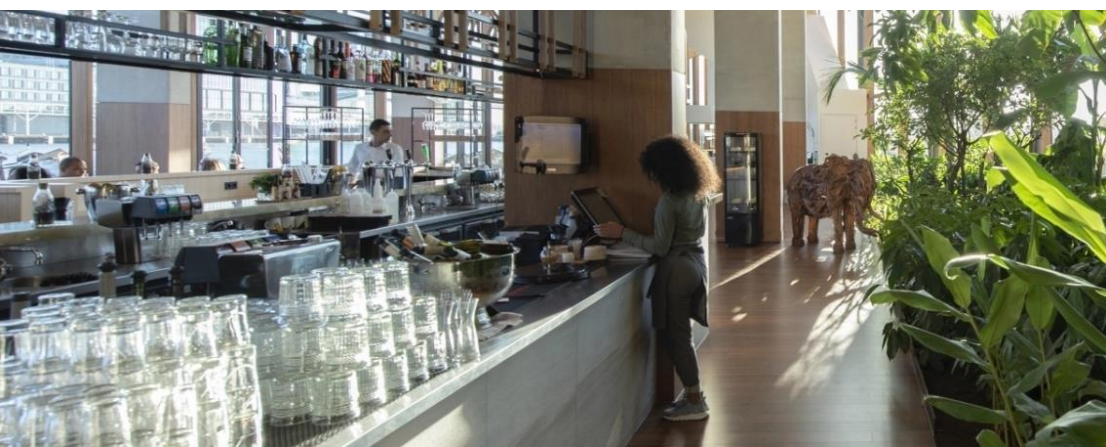
- Horeca, hotel (12 kamers) & maatschappelijke ruimte
- 'De overdekte tuinen' van Oirschot (raadszaal) & (atrium)
- Verbeterde kwaliteit aan de noordzijde door groene (omsloten) tuin
- Optie – gedeeltelijk verbeteren achterkantsituatie door openen gevel atrium



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



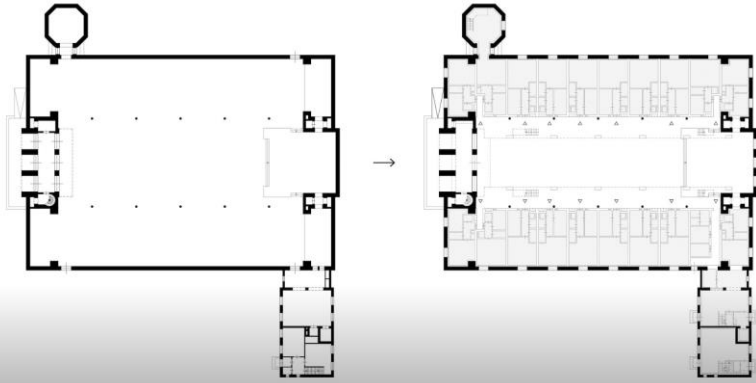
2. Collectief wonen

- 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



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*



Aansluiting op omgeving

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



Wonen

- Extra woningen in diverse prijscategorieën toegevoegd



Ontmoeting (verbinding met dorp)



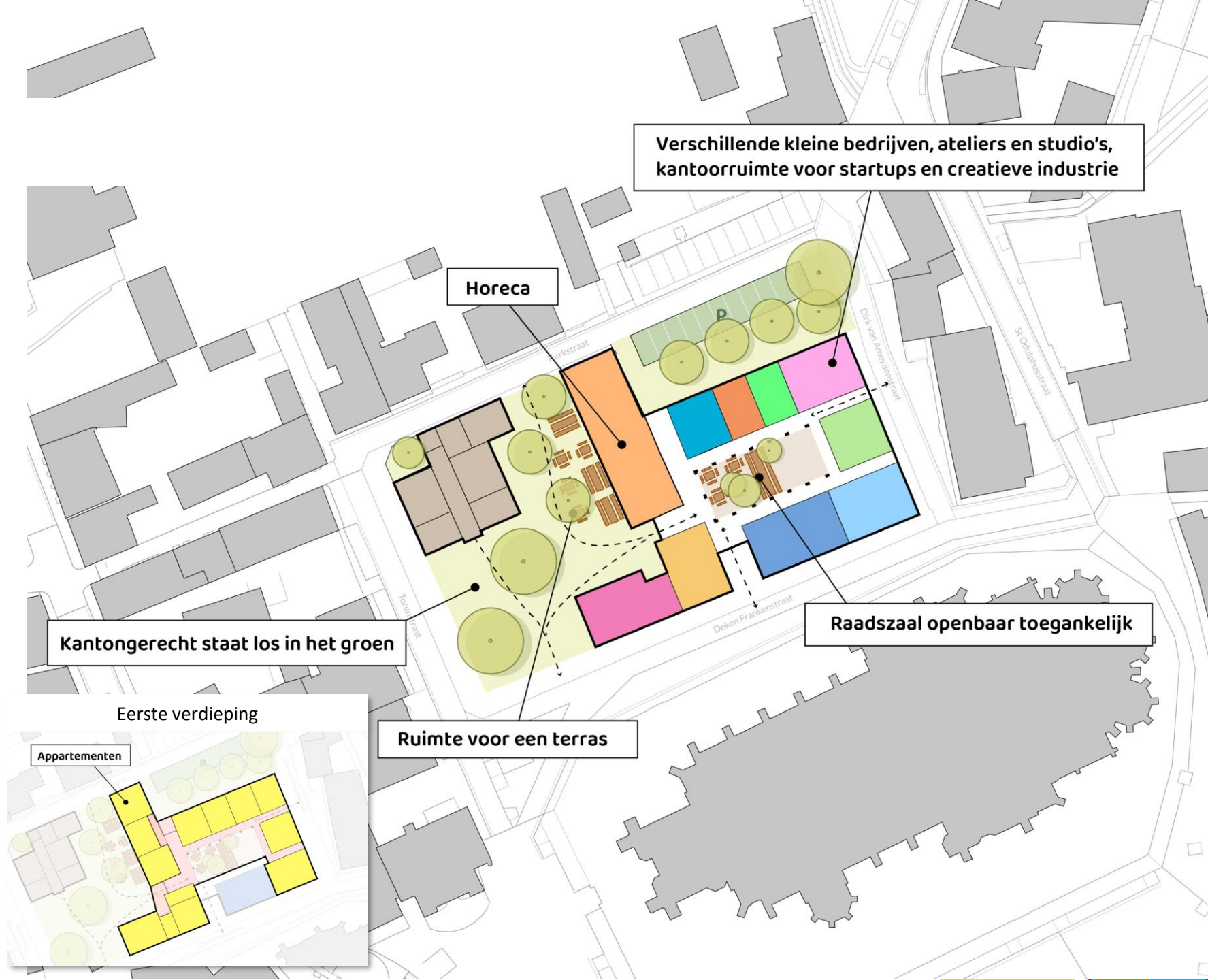
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- Meer groene ruimte rondom Kantongerecht en achterzijde



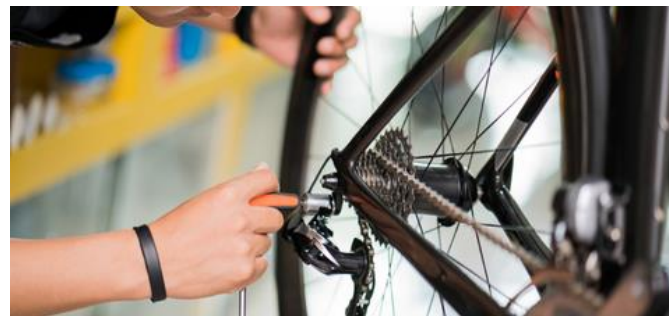
3. De werkplaats

- 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*



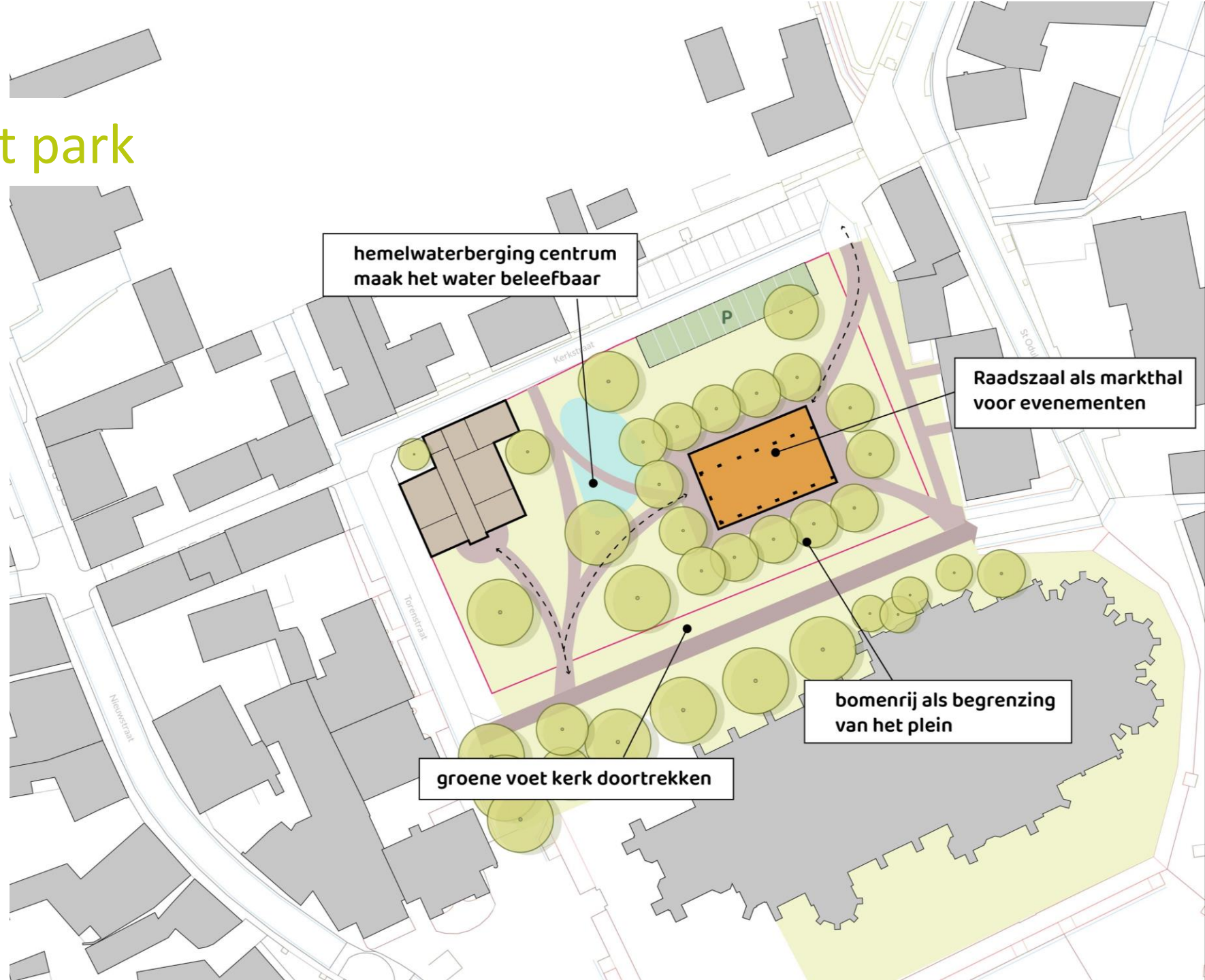
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- 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)



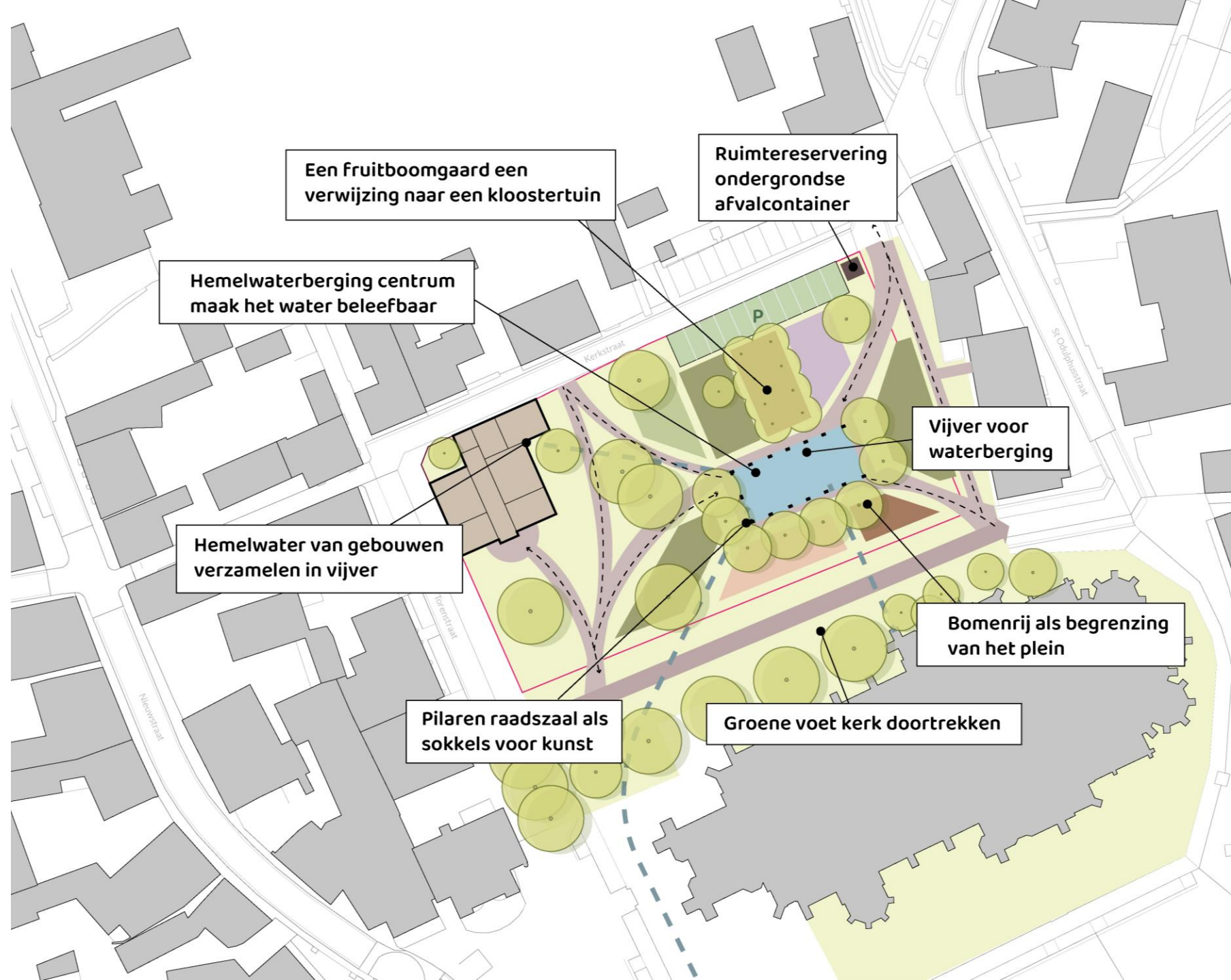
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- 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



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

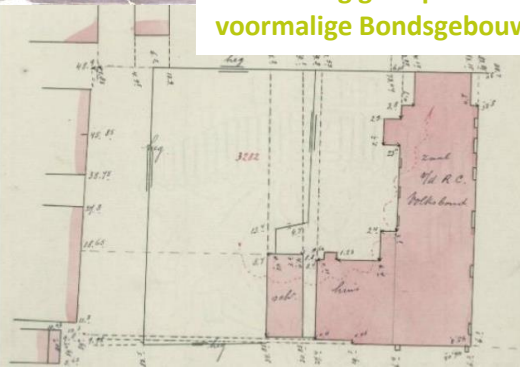




6. Wonen met link naar het verleden - referenties



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
- 46,9 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*

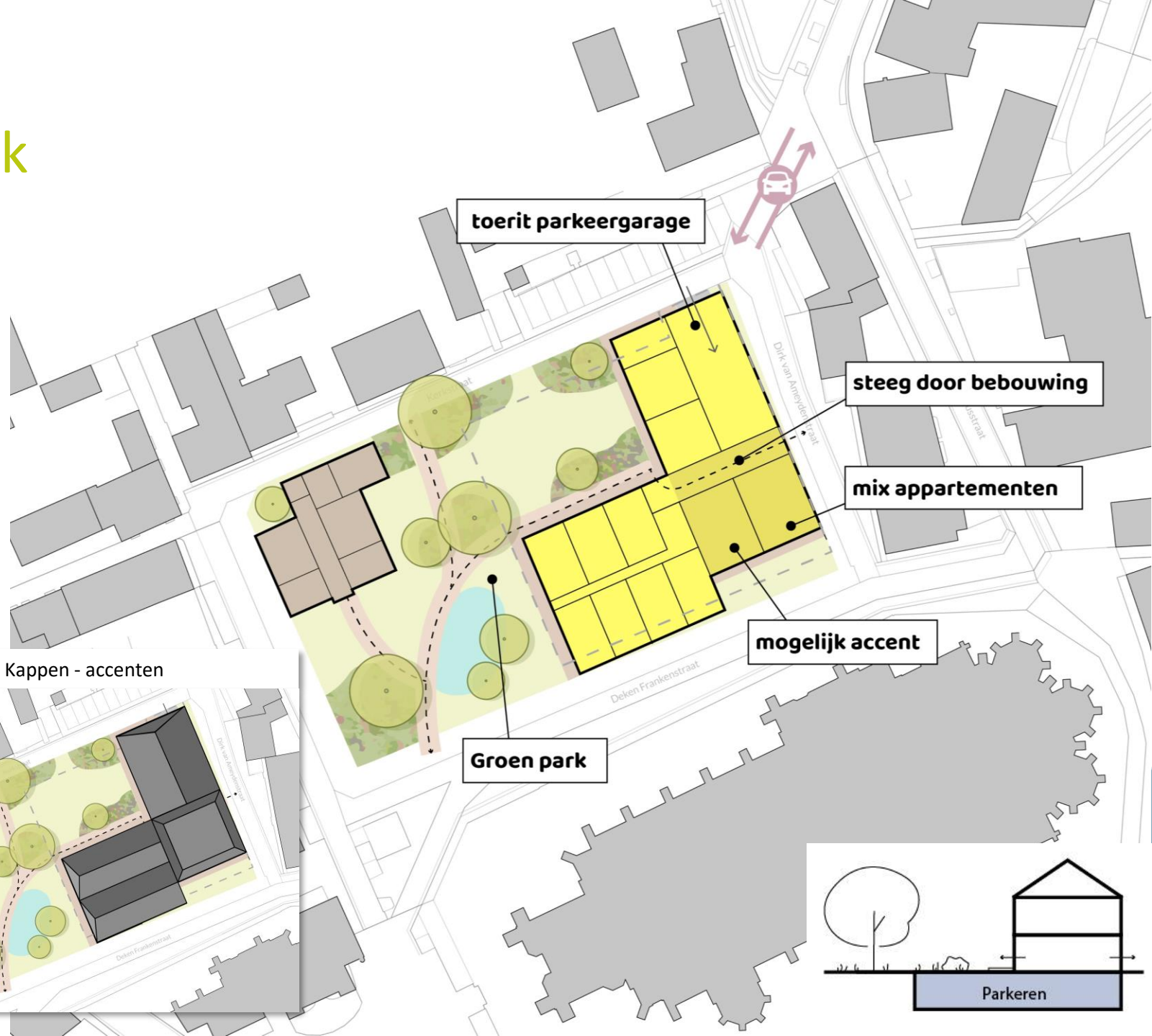
Optie voor maatschappelijke- / centrumfunctie



mix app



Kappen - accenten



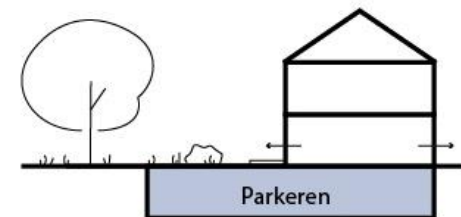
toerit parkeergarage

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

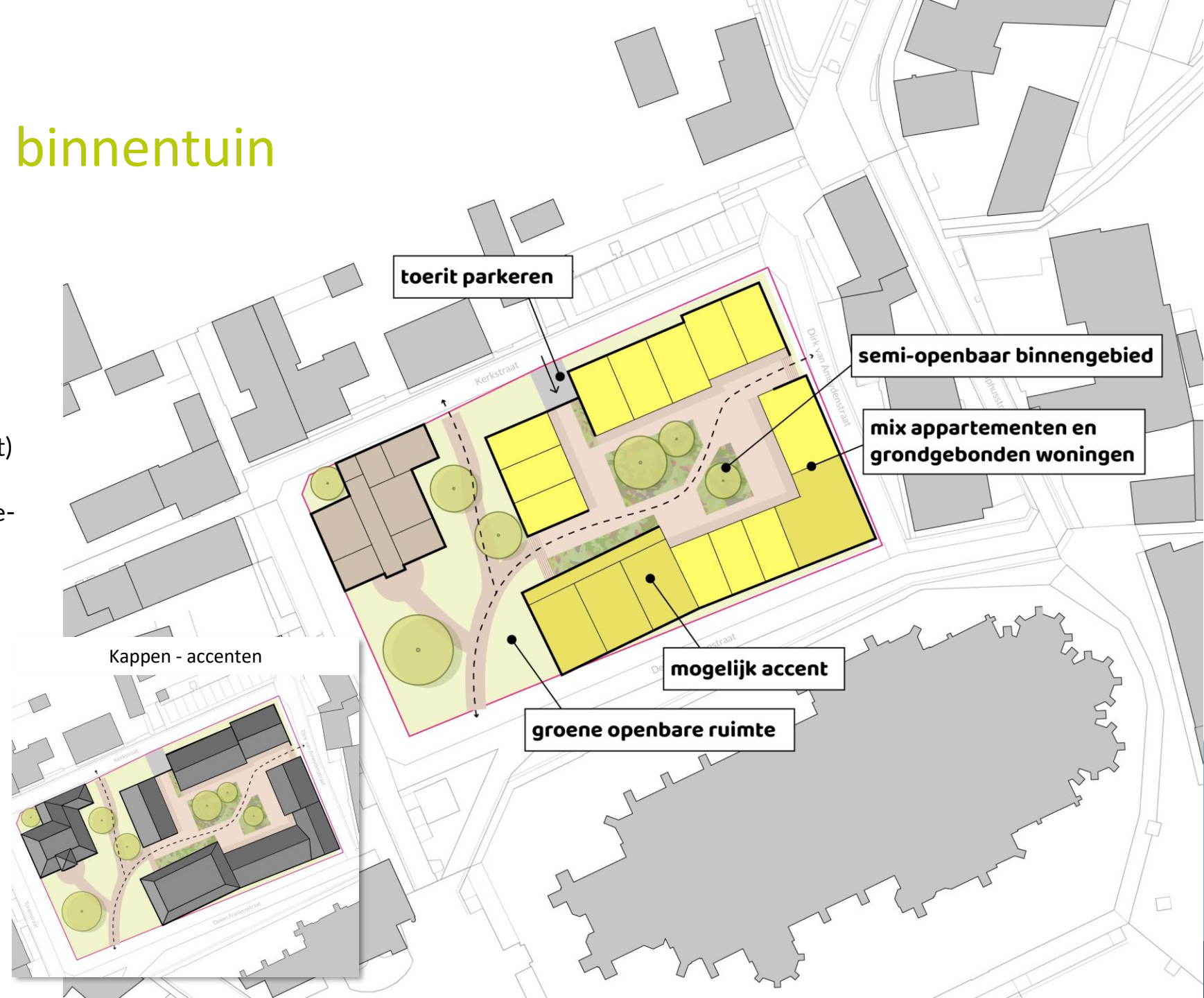
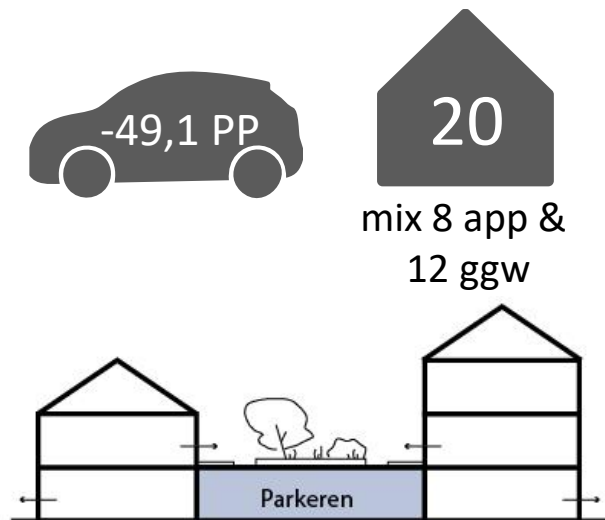


8. Wonen aan een binnentuin

- 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



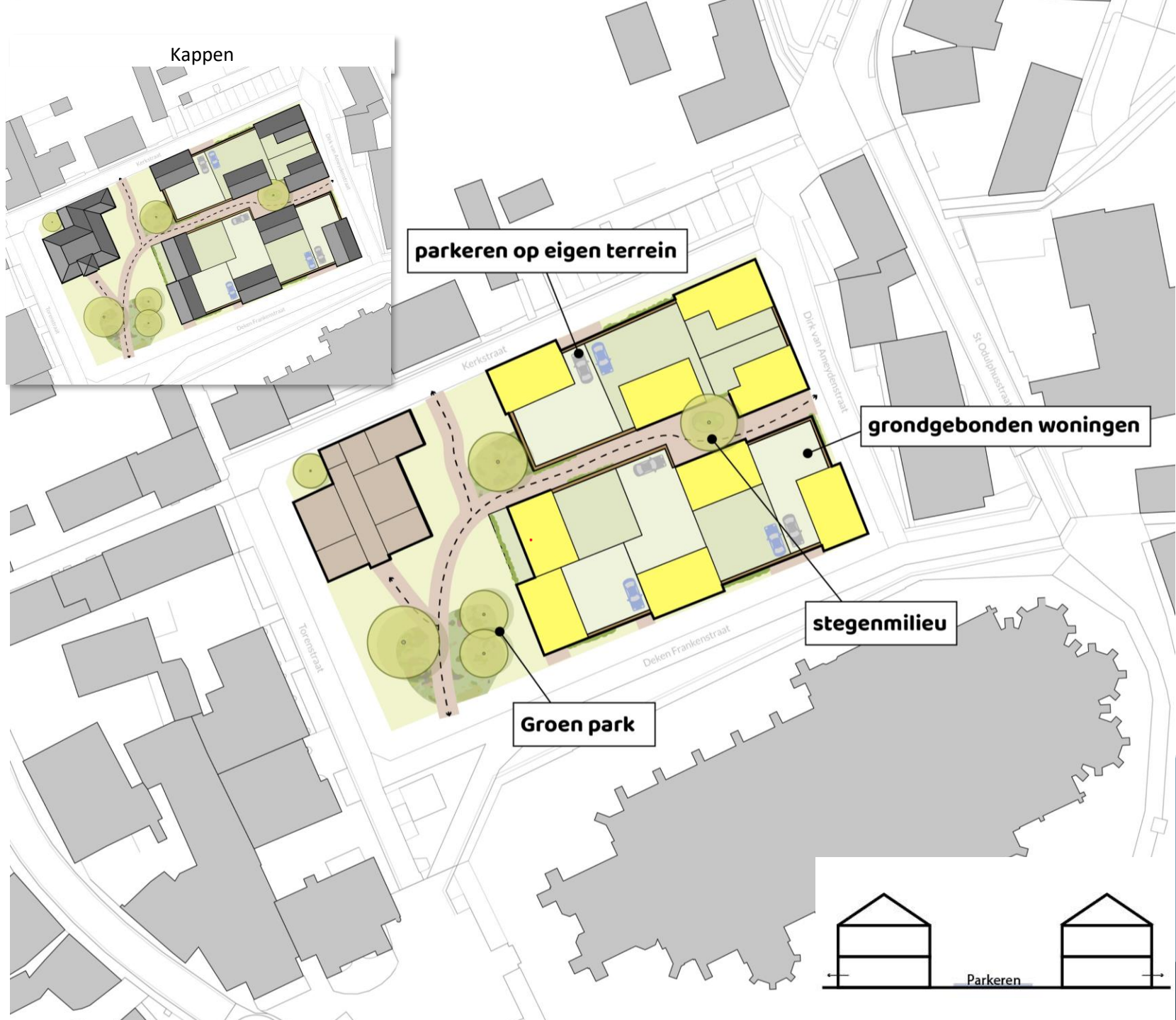
Klimaatrobuust / biodiversiteit

- 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





Debatpunt 2

Wat is een redelijke balans tussen de waarde van te realiseren functies voor de gemeenschap en betaalbaarheid van de ontwikkeling? Mag een scenario überhaupt geld kosten voor de gemeente? En hoeveel dan, max. 0,5 miljoen, 1 miljoen?





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.

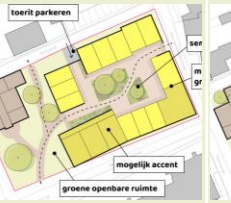
Startpunt voor elk scenario is dus: $1,2 \text{ mln.} - 1,375 \text{ mln.} = -0,175 \text{ mln.}$

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





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).





Debatpunt 3

Hoe zwaar moet de eigen historische waarde van het oorspronkelijke gemeentehuis een rol spelen bij de afwegingen. Variërend van “laten staan ongeacht de mogelijkheden tot herontwikkeling van de plek” tot “in het gebied moet iets herkenbaars overblijven” of “slopen geen probleem, want dan zijn de handen vrij voor een nieuwe ontwikkeling”.



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 inclusief 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	+46,9 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
Minderung 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