

Gemeenschapsvoorziening Grave (binnenstad)

Verkenkend onderzoek

Opdrachtgever
Gemeente Land van Cuijk

Datum
8 november 2023

Referentie
1677110-0092.1.0

Auteur(s)
mevrouw M.J. Uhlenbusch



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	3
1.1.	Interactief proces	3
1.2.	Bestaande situatie	4
2.	Visie en ambities	5
2.1.	Maatschappelijke meerwaarde en kernwaarden	5
2.2.	Een bruisende plek	5
3.	Randvoorwaarden, ruimten en locaties	6
3.1.	Benodigde ruimten	6
3.2.	Locaties	6
4.	Ruimtelijke studie	7
4.1.	Studie, geen ontwerp	7
4.2.	Stadskantoor	7
4.2.1	Geen podiumfunctie in stadskantoor	7
4.2.2	Stadskantoor 1 (SK1)	8
4.2.3	Stadskantoor 2 (SK2)	9
4.3.	Trompetterstraat	10
4.3.1	Combinatie locatie bibliotheek en sociëteit (TR1)	11
4.3.2	Gemeenschapsvoorziening op locatie bibliotheek (TR2)	13
5.	Financieel	15
6.	Voorkeurslocatie Trompetterstraat	16
6.1.	Kansen en aandachtspunten	16
BIJLAGEN		17
Bijlage 1:	lijst deelnemende verenigingen/stichtingen	17
Bijlage 2:	ontmoeten en verbinden 'Hart van de samenleving', gemeenschappelijk maatschappelijke missie stad Grave	17
Bijlage 3:	verkenndend onderzoek De Witte Oss architecten	17
Bijlage 4:	investeringskostenramingen vier scenario's/modellen	17

1. Aanleiding

De gemeente Land van Cuijk is per 1 februari 2022 ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, en Sint Anthonis. De gemeente is vanuit haar maatschappelijke rol eigenaar van enkele ruimten binnen het complex Catharinahof, gevestigd aan de Koninginnedijk 252 te Grave. De rest van het pand is in eigendom van de stichting Zorggoed Brabant.

Alle ruimten, ook de ruimten van de gemeente die bedoeld zijn voor gemeenschapsactiviteiten, worden gehuurd en beheerd door BrabantZorg. De gemeente verhuurt haar gemeenschapsruimten aan BrabantZorg en kent aanvullend hierop een exploitatieovereenkomst met BrabantZorg voor deze ruimten. BrabantZorg ontvangt jaarlijks een exploitatiebijdrage. Daar staat een jaarlijkse huur aan de gemeente tegenover.

De laatste jaren is een toenemende structurele verhuur aan maatschappelijke partners zoals eerstelijnszorgpartijen en opvang te zien en een dalende verhuur aan verenigingen/stichtingen.

Er zijn signalen van gebruikers van de ruimten van gemeenschapsvoorziening Catharinahof binnengekomen dat zij ontevreden zijn over de huur van de ruimten en bijbehorende voorzieningen. Ook zijn er signalen gekomen dat er behoefte is aan een cultuurvoorziening in Grave die vergelijkbaar is met de vroegere functie van Palazzo.

Vanuit het accommodatiebeleid (vastgesteld 29 september 2022) is de koers om beheer en exploitatie van gemeenschapsaccommodaties op afstand te zetten naar beheerstichtingen en geen exploitatiebijdrage/-subsidie te verstrekken. De huidige gemeenschapsvoorziening voor Grave centrum en bovenwijkse voorzieningen Grave, te weten Catharinahof voldoet hier niet aan.

Verkenkend onderzoek

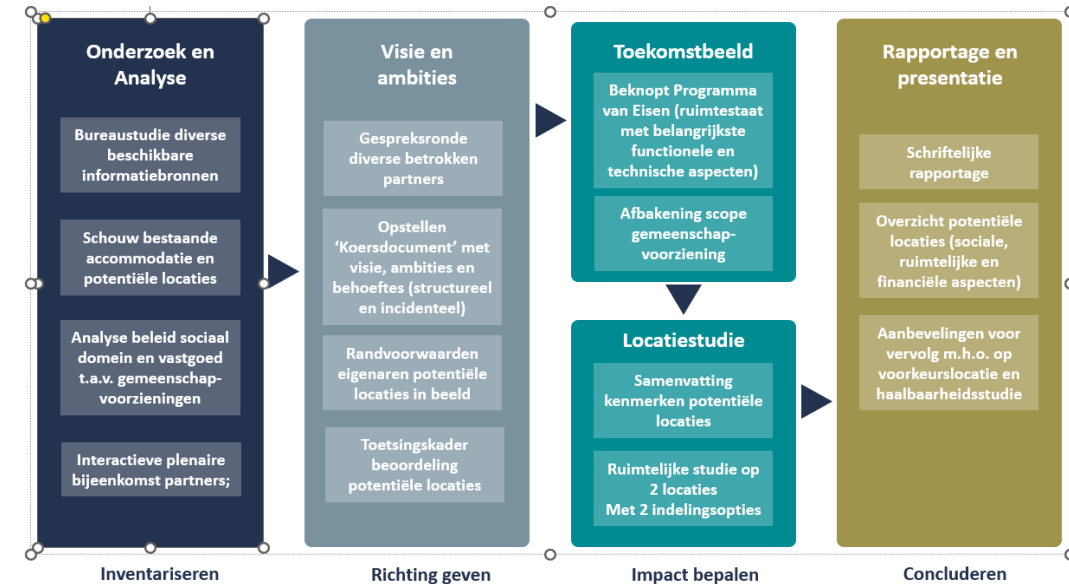
Een transformatie van deze situatie naar een situatie die zich verhoudt tot het beleidskader en een voorziening waar verenigingen mee vooruit kunnen is gewenst. Daarom heeft het college, conform besluit d.d. 1 november 2022, besloten een traject op te starten naar de verkenning van een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor Grave binnenstad en bovenwijken, al dan niet aangevuld met cultuurfuncties.

De gemeente wil niet alleen een voorziening die gebruikt kan worden voor gemeenschapsactiviteiten, maar wil ook onderzoeken of een podiumfunctie kan worden gerealiseerd. Voorheen vonden podiumactiviteiten plaats in Palazzo (was particulier eigendom). Door een brand is dit gebouw niet meer in gebruik.

In dit document zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen.

1.1. Interactief proces

Voor het uitvoeren van het verkennend onderzoek zijn de volgende processtappen doorlopen:



Er is intensief contact geweest met de betrokken organisaties en partijen uit Grave. Via gezamenlijke interactieve bijeenkomsten, individuele gesprekken en vragenlijsten is input opgehaald, vertaald naar visie & ambities en vervolgens verder vertaald in het toekomstbeeld met benodigde ruimten, randvoorwaarden en uitgangspunten. Na het uitvoeren van een ruimtelijke studie is tot een voorkeursscenario gekomen. Het voorkeursscenario wordt gedragen door alle toekomstige gebruikers.

1.2. Bestaande situatie

De huidige culturele verenigingen/stichtingen maken op dit moment gebruik van verschillende locaties. Zoals eerder beschreven, hebben een aantal verenigingen/stichtingen nu hun onderkomen in Catharinahof. Ook zijn er ontwikkelingen op het terrein van de Generaal de Bonskazerne. Dit terrein is eigendom van stichting Boei. Hier komt een mix van woningbouw met culturele functies, en recent is hier het filmcafé gestart met haar activiteiten.

Daarnaast vonden, tot voor kort, culturele activiteiten plaats in de Bagijnenkerk. De kerk ligt in het centrum van Grave. Het is een 15e-eeuwse gotische kerk die eigendom is van de Protestantse Kerk Nederland. De activiteiten zijn grotendeels gestopt door een tekort aan vrijwilligers. Er zijn thans nog een aantal verenigingen/gebruikers die gebruik maken van de Bagijnenkerk.

De bibliotheek is nu gevestigd aan de Trompetterstraat in het centrum van Grave. Het gebouw is aan het einde van haar levensduur en toe aan vernieuwing.



2. Visie en ambities

Om inzicht te krijgen op welke wijze een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening meerwaarde heeft voor de stad Grave is begonnen met het formuleren van een gezamenlijke missie (maatschappelijke meerwaarde) en een visie op samenwerking. Deze zijn beschreven in het document in bijlage 2: Ontmoeten en verbinden 'Hart van de samenleving', maatschappelijke missie stad Grave.

De behoeften van de betrokken verenigingen/stichtingen en organisaties zijn geïnventariseerd. Er heeft een interactieve bijeenkomst plaatsgevonden, vragenlijsten zijn ingevuld en er zijn individuele gesprekken gevoerd. Dit alles is gebruikt als input voor de maatschappelijke missie.

In de gezamenlijke maatschappelijke missie wordt ingegaan op:

- Trends en ontwikkelingen gemeenschapsvoorzieningen.
- De maatschappelijke meerwaarde van een gemeenschapsvoorziening in Grave.
- Kansen in de samenwerking.
- Kernwaarden.
- Wat moet worden opgelost?
- Elevatorpitch: wat zijn onze ambities?

2.1. Maatschappelijke meerwaarde en kernwaarden



De maatschappelijke meerwaarde wordt gezien door het realiseren van een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor de stad Grave. Hier ontmoeten de inwoners van de stad elkaar; een hart van de samenleving. Specifiek worden, door de verschillende culturele verenigingen/stichtingen, vele kansen benoemd in de samenwerking van de, nu versnipperde, organisaties in Grave. Door het realiseren van een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening in Grave kunnen ook de knelpunten die nu worden ervaren worden opgelost.

De volgende kernwaarden worden gezien:

- Sociaal verbinden.
- Inspirerende cultuur.
- Gezondheid en bewegen.
- Ontspanning en plezier.
- Laagdrempelig en inclusief.
- Behulpzaam en betrokken.
- Samenwerkings- en ontwikkelgericht.



2.2. Een bruisende plek

Samenvattend onderstaand de elevatorpitch/kort betoog van de toekomstige gemeenschapsvoorziening Grave.

DE TOEKOMSTIGE GEMEENSCHAPSVOORZIENING GRAVE IS EEN BRUISENDE PLEK:

- WAAR, DOOR ZICHTBAARHEID, DE INWONERS VAN DE STAD GRAVE, GEMAKKELIJK BINNENLOPEN EN ELKAAR KUNNEN ONTMOETEN.
- DE VERSCHILLENDE ORGANISATIES IN GRAVE SAMENWERKEN, RUIMTEN DELEN EN VERBINDEN OM EEN PRETTIGE VERBLIJFS- EN ONTMOETINGSPLEK TE CREËREN.
- WAAR DOOR DE SAMENWERKING EEN INSPIREREND PROGRAMMA ONTSTAAT OP HET GEBIED VAN SOCIALE ACTIVITEITEN, CULTUUR, GEZONDHEID, BEWEGEN, ONDERSTEUNING, ONTSPANNING EN PLEZIER.
- EN EEN LAAGDREMPELIGE, INCLUSIEVE OMGEVING VOOR IEDEREEN (JONG- OUD, ARM-RIJK, MULTICULTUREEL).

Verenigingen en organisaties in Grave

3. Randvoorwaarden, ruimten en locaties

Vanuit de visie en ambities zijn een aantal duidelijke randvoorwaarden voor de toekomstige locatie naar voren gekomen:

- Er is behoefte aan een laagdrempelige inclusieve omgeving voor iedereen, zichtbaar in de stad.
- Dit betekent een locatie centraal in de binnenstad van Grave.
- Waar gezamenlijke organisaties in één gebouw kunnen samenwerken. Dus een gebouw dat groot genoeg is om de organisaties gezamenlijk te kunnen huisvesten.

3.1. Benodigde ruimten

Op basis van de behoeften en activiteiten van de verschillende verenigingen is door HEVO een ruimteprogramma opgesteld. De totale ruimtebehoefte komt daarmee tussen de 2.100-2.300 m² bruto vloeroppervlakte (m² bvo). Dit ruimteprogramma is door De Witte Oss architecten grafisch weergegeven in de hiernaast opgenomen afbeelding.

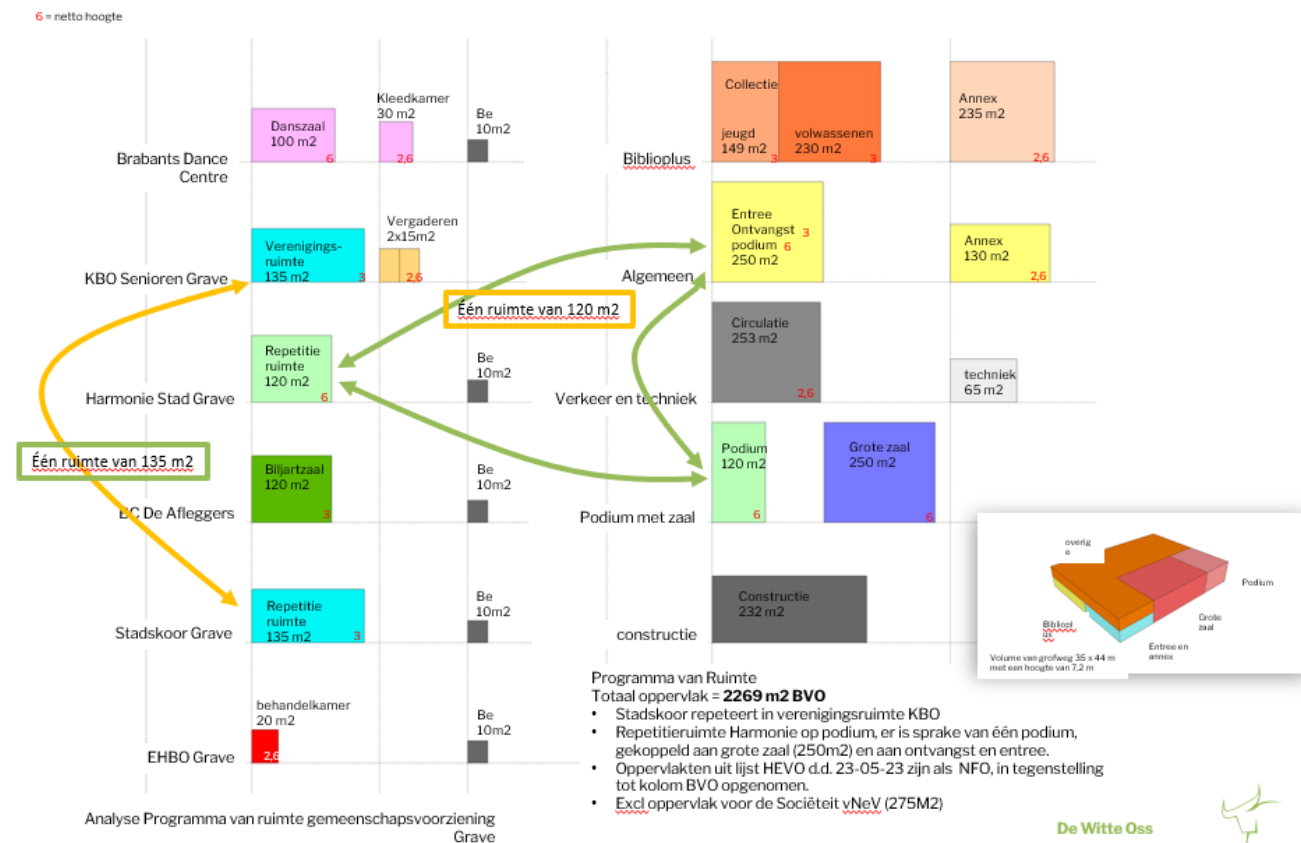
Dit grafische overzicht is een eerste opzet. We verwachten dat nog wel meer synergie kan worden gehaald. Voorbeelden daarvan zijn weergegeven met de **oranje** en **groene** pijlen. Ook is tijdens de terugkoppeling door de verenigingen aangegeven dat er nog aanvullende synergiemogelijkheden worden gezien in de combinatie van de ruimten van KBO en biljart. En zo zijn er in de nadere uitwerking wellicht nog meer slimme combinaties van ruimten te maken.

Ook is onderzoek gedaan naar de benodigde omvang en hoogte van de ruimten. Een voorbeeld hiervan is de grote zaal met podiumfunctie, die een hoogte nodig heeft van 6 meter. De hoogten van de ruimten staan in de blokken rechtsonder weergegeven.

3.2. Locaties

Gezien de benoemde randvoorwaarden en het benodigd ruimteprogramma zijn er in de stad Grave maar twee locaties die in aanmerking komen:

- Stads kantoor van Grave (gemeentedeel).
- Locatie bibliotheek aan de Trompetterstraat, eventueel gecombineerd met Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck.

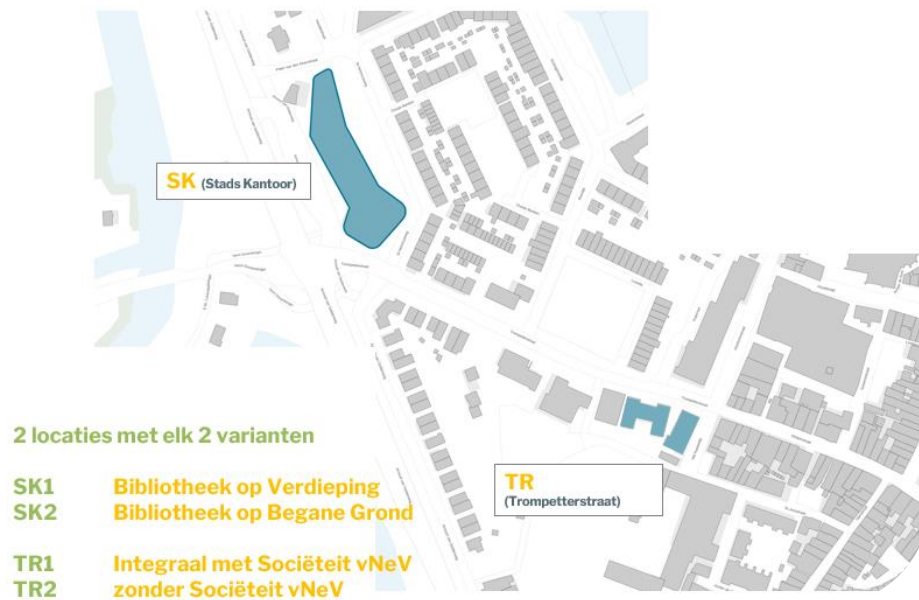


4. Ruimtelijke studie

Voor de beoordeling of het ruimtelijk en functioneel mogelijk/haalbaar is om het programma op de twee locaties in te kunnen passen is een verdiepingsstudie uitgevoerd door De Witte Oss architecten. De volledige studie is opgenomen als bijlage 3. In dit hoofdstuk behandelen we de hoofdlijnen.

Op de twee locaties zijn per locatie een tweetal varianten onderzocht.

- Model SK1: stadskantoor Grave, waarbij de bibliotheek is gepositioneerd op de verdieping.
- Model SK2: stadskantoor Grave, waarbij de bibliotheek op de begane grond wordt ingepast.
- Model TR1: locatie Trompetterstraat, bibliotheek en Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck.
- Model TR2: locatie Trompetterstraat alleen de huidige locatie van de bibliotheek.



4.1. Studie, geen ontwerp

Benadrukt wordt dat de voorliggende oriënterende studie tot doel heeft gehad om te toetsen of het benodigd programma in te passen is op de specifieke locaties. Het is nog geen ontwerp. Uit de bijeenkomst met de verschillende verenigingen is ook naar voren gekomen dat juist gestreefd wordt naar het integreren van functies. Functies moeten in het vervolg juist niet gezien worden als afzonderlijke bouwblokken. In een volgende fase kan dit verder uitgewerkt worden. Voor nu zijn de blokken gebruikt om te toetsen of het programma past en wat de consequenties zijn.

4.2. Stadskantoor

Het gebouw is relatief nieuw (circa 15 jaar, bouwjaar 2007) en van een bovengemiddeld functioneel en afwerkingsniveau. Er is sprake van een logische hoofddragconstructie van betonkolommen en betonkernen als stabilisatie. De stijpunten met liften zijn logisch en functioneel gepositioneerd. De verkeersstructuur is eveneens logisch en effectief. Op veel plaatsen zijn hoogwaardige binnenwanden met vaste inrichtingen in de vorm van bergruimten gerealiseerd. De eerste verdiepingvloer ligt op circa 4.200 mm+ begane grondvloer = peil. Daardoor resteert een netto hoogte van 3.300 mm voor de begane grond. De 1^e verdieping kent een netto hoogte van 2.700 mm. Voor de studie is een inpassing gemaakt in het middelste deel van het gebouw (in de foto met een donkerbruin vlak aangegeven), omdat het BHIC-deel van het gebouw te klein is voor het programma.



4.2.1 Geen podiumfunctie in stadskantoor

Een eerste onderzoek naar de mogelijkheid om een podiumfunctie met grote zaal in het gebouw te realiseren laat zien dat de daarvoor benodigde hoogte niet in één bestaande verdieping gerealiseerd kan worden. Hierdoor zou over een deel van het gebouw de verdiepingvloer weggenomen moeten worden. De hoofddragconstructie zou hiervoor geheel vervangen moeten worden met behoud van de 2^e verdieping waar nu Mooiland gehuisvest is. Dit is wellicht mogelijk maar heeft een enorme impact op de technische en financiële haalbaarheid. Deze optie met podium is daardoor niet verder uitgewerkt.

4.2.2 Stadskantoor 1 (SK1)

In dit scenario is Biblioplus op de 1^e verdieping gesitueerd. Door de representatieve grote hal met dito trap is de barrière tussen begane grond en verdieping al geslecht en is het denkbaar dat de bibliotheek op de verdieping komt. Er is een lift om de verdieping te bereiken. De verticale ruimtelijke wisselwerking tussen begane grond en verdieping verbindt de functies op de begane grond met die van de verdieping.

Ruimte over

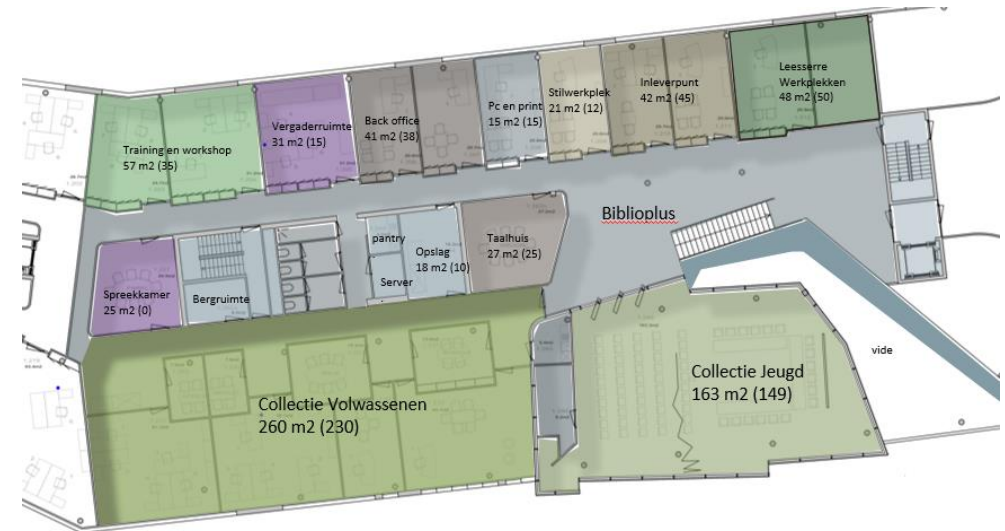
In dit model is van de begane grond circa 1.094 m² nodig. En van de verdieping 1.091 m². Totaal 2.185 m² bvo.

Op de verdieping wordt de bibliotheek gevestigd. Op de begane grond wordt het overige programma gepositioneerd, te weten: entree, ontvangst, bar met keuken en magazijn, biljartzaal, danszaal, verenigingsruimte KBO, EHBO, vergaderruimte, sanitair etc.

Van de verdieping is voor Biblioplus circa 1.076 m² nodig. Dat betekent dat een deel dat nu als stadskantoor gebruikt wordt (circa 427 m²) niet nodig is en 'overblijft'.



Begane Grond

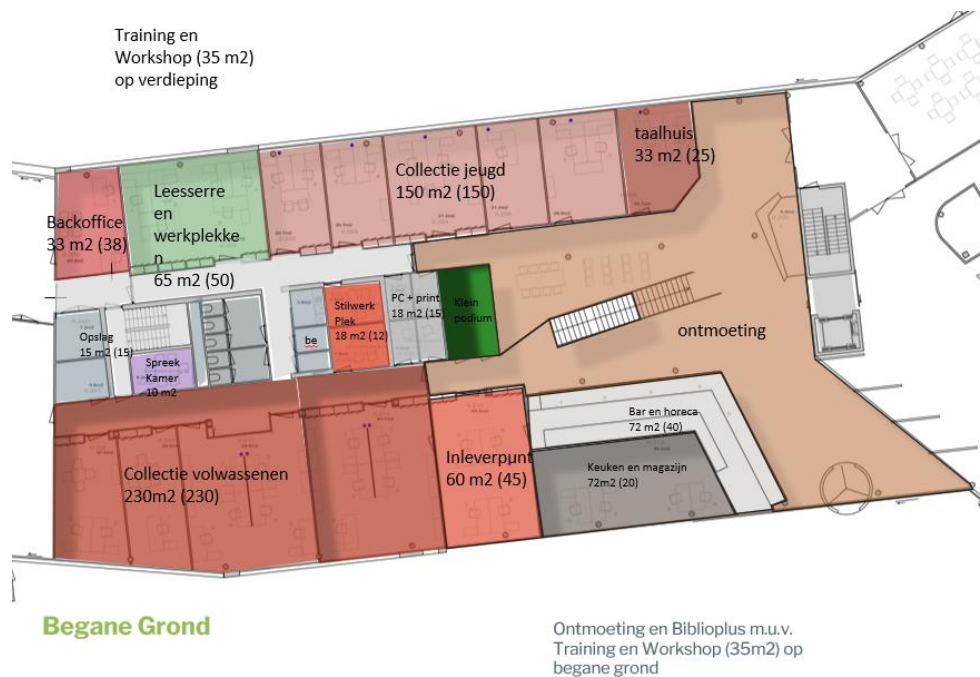


Eerste Verdieping

4.2.3 Stads Kantoor 2 (SK2)

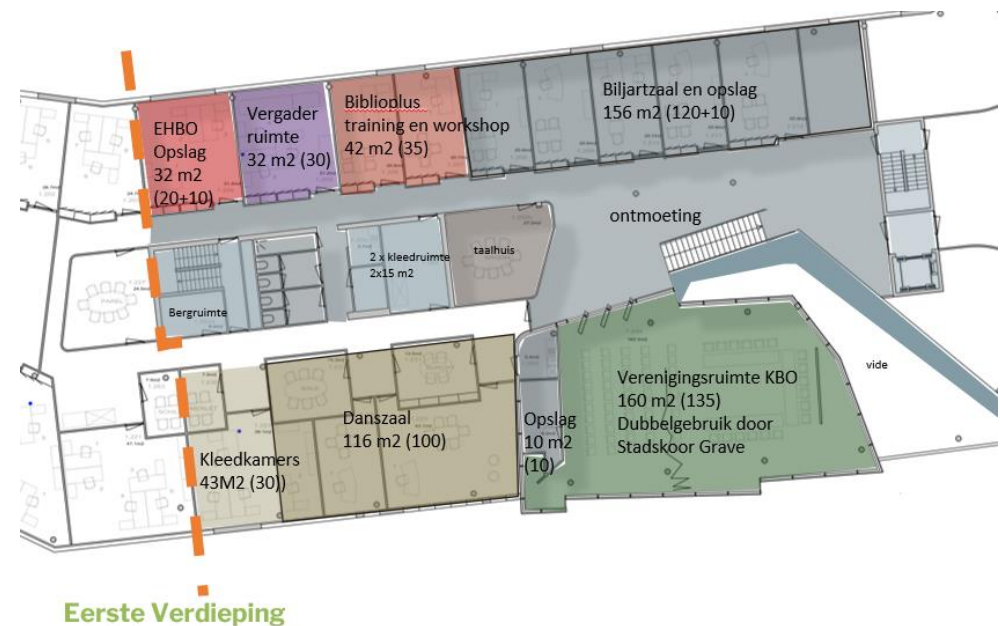
In dit geval is onderzocht wat het betekent om de gehele bibliotheek op de begane grond te situeren. Naast de entree, ontmoeting, bar en keuken zijn er geen andere functies op de begane grond. Functioneel en technisch geeft deze keuze geen substantiële problemen.

De bibliotheek krijgt op deze wijze wel een dominante plek in het 'gemeenschapshuis'. Echter, door de directeur van de bibliotheek is al aangegeven dat het doel is om veel meer integratie van functies te hebben. Voor de huidige studie is dit nog niet meegenomen. In dit model is van de begane grond circa 1.094 m² bvo nodig. En van de verdieping 944 m². Totaal 2.038 m² bvo.



Ruimte over

Een deel van de ruimte is niet nodig voor het programma van de cultuurfuncties. Dit wordt weergegeven met de rode stippellijn (1^e verdieping). Ook de complete bovenliggende (2^e) verdieping is 'over'.



4.3. Trompetterstraat

Biblioplus is nu gehuisvest aan de Trompetterstraat, centraal gelegen in het centrum. Het pand is in eigendom van de gemeente Land van Cuijk en direct gelegen naast het monumentale pand van de Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck.

Locatie



Gebouw bibliotheek

De bibliotheek, Trompetterstraat 2, Grave
Eigendom van de gemeente Land van Cuijk

Bouwjaar: 1986
Oppervlakte: 459 m²



Gebouw sociëteit

Rijksmonument: monument van ontspanning.

Eigendom van de Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck

Het Kasteeltje 2, Grave
Bouwjaar: 1876
Oppervlakte: 300 m²

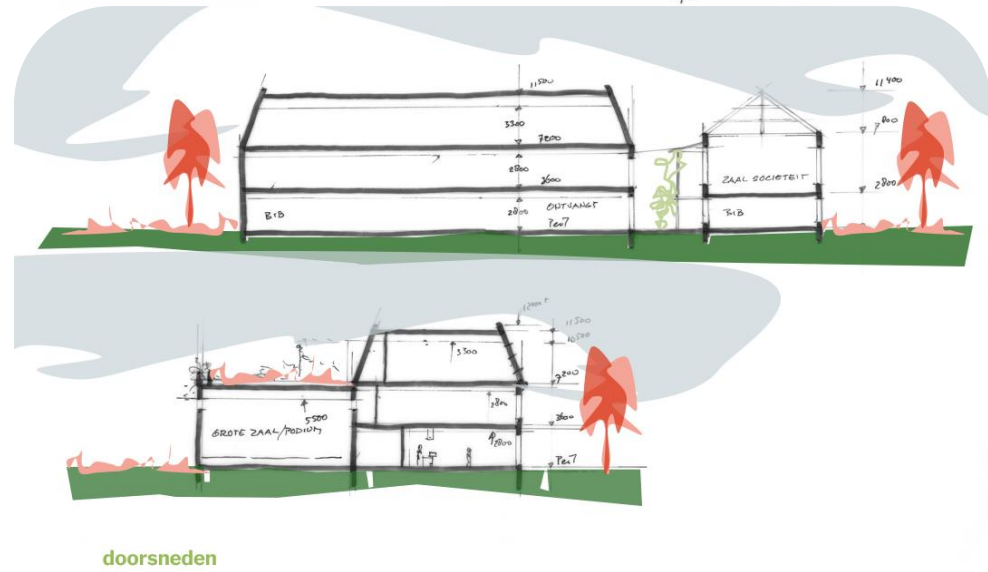
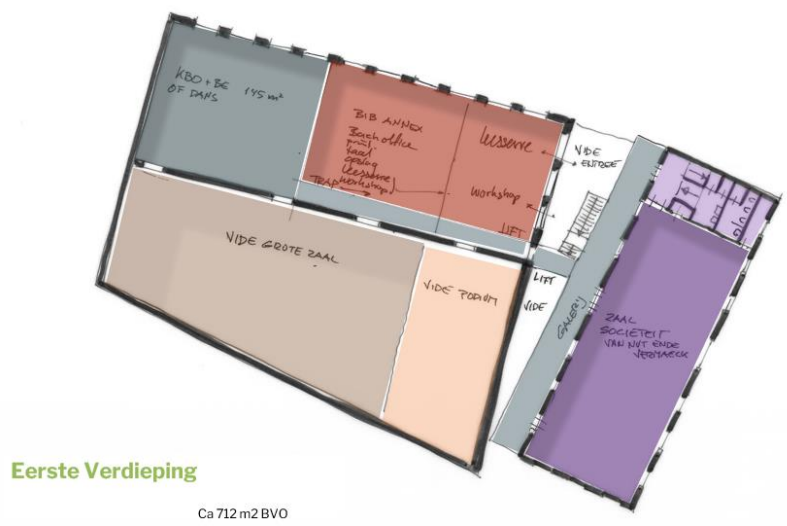
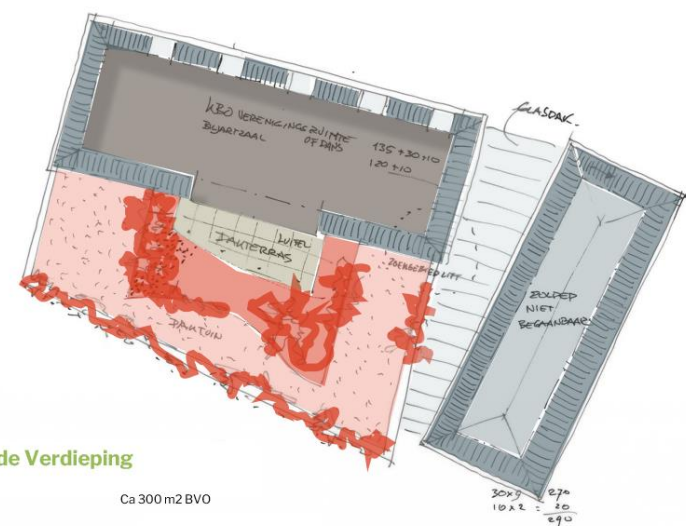


Het is een fraai gebouw dat thuishoort in de geschiedenis van Grave. De bouwkundige staat zal nader onderzocht moeten worden. Echter kunnen we stellen dat wanneer het onderdeel uit gaat maken van de nieuwe gemeenschapsvoorziening, het opportuun is om groot onderhoud te plegen, het gebouw te verduurzamen en zo de levensduur weer voor minimaal 40 jaar te bestendigen.

Mogelijke synergie

De activiteiten van het gemeenschapshuis en de sociëteit zijn gericht op ontwikkeling, cultuur en ontmoeting. Het positioneren van het gemeenschapshuis op deze locatie maakt dat er één centraal ontmoetingspunt gecreëerd kan worden in de stad Grave. Voor de studie is, op dit moment, nog niet uitgegaan van een integratie van functies.

4.3.1 Combinatie locatie bibliotheek en sociëteit (TR1)



Architectuur en stedenbouw

De massavorming als gevolg van dit programma is voorstelbaar. Een hoge gootlijn van circa 7,5 m¹ met daarop een hoge kap van circa 4 m¹ en verticale geleding van de gevel lijkt een goed uitgangspunt om de gevel verder uit te ontwerpen.

Buitenruimte en groen

De footprint van het gebouw laat geen ruimte voor buitenruimte. Wel kan het dak op de grote zaal dienst doen als daktuin. Zo krijgen de functies op de 2^e verdieping een directe relatie met een functionele buitenruimte. Door het transparante karakter van de 'spie' te versterken door de ruimte van veel groen te voorzien is er toch sprake van de beleving van groen.

Conclusies model TR1

De hoofdopzet past redelijk bij het Programma van Ruimten. De podiumfunctie met grote zaal kan gecombineerd worden met repetitieruimte voor de harmonie. De combinatie met de sociëteit draagt bij aan onderlinge binding. Alle ruimten kunnen ingepast worden in de huisvesting. Weliswaar is er sprake van meerdere verdiepingen en twee gebouwen. Voordeel kan zijn dat de diverse functies enerzijds hun eigen plek hebben en anderzijds toch voldoende verbonden worden door de logistiek tussen de ruimten. Aandachtspunt is het kunnen zorgen voor voldoende bergruimte. Indien het gewenst is om ook het filmcafé, dat sinds kort gevestigd is in de Generaal de Bonskazerne, te integreren op deze locatie, dan worden knelpunten voorzien. Het is heel lastig om bergruimte voor de grote bioscoopstoelen en projectieruimte toe te voegen.

Het rijksmonument is prima te combineren met een nieuw gebouw. De 'spie' heeft potentie om er een ruimtelijk kwalitatieve ruimte van te maken.

Locatie

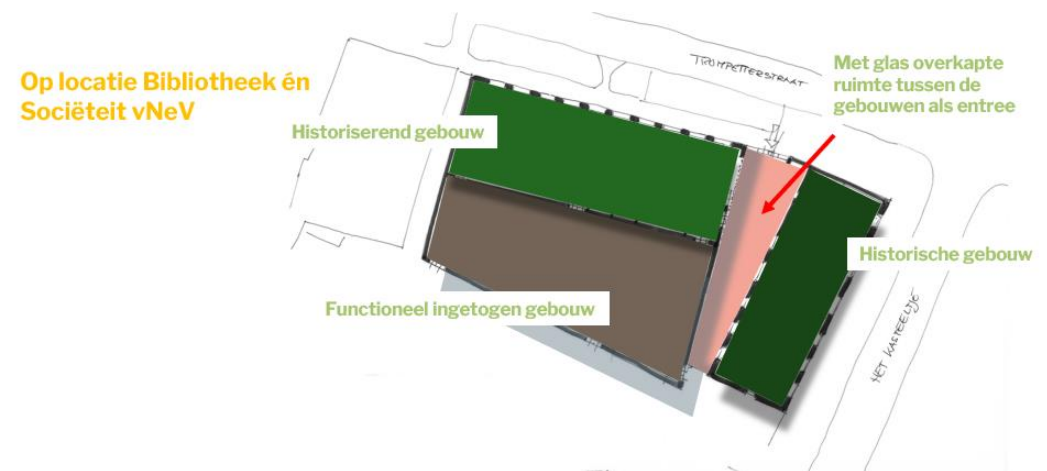
De situering van het rijksmonument ten opzichte van de stadskern is uitstekend; goed ingebed aan de rand van het historisch centrum.

Duurzaam

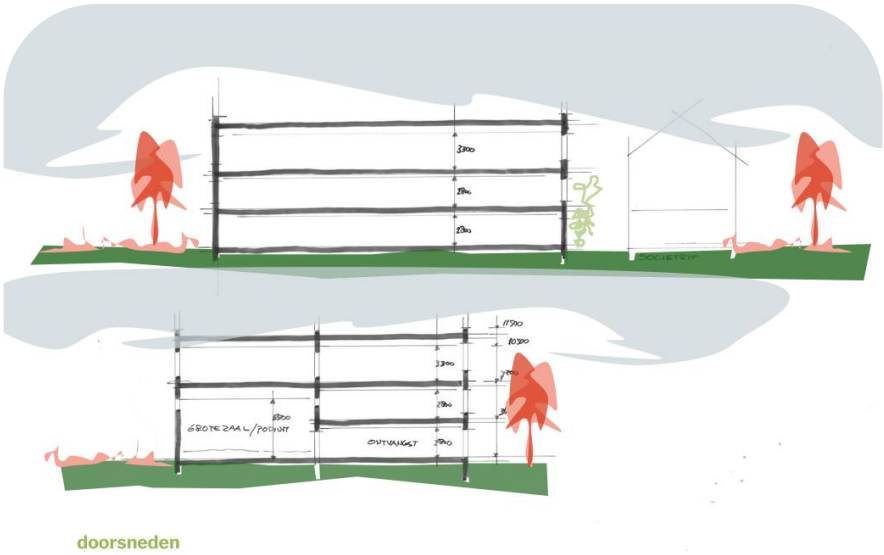
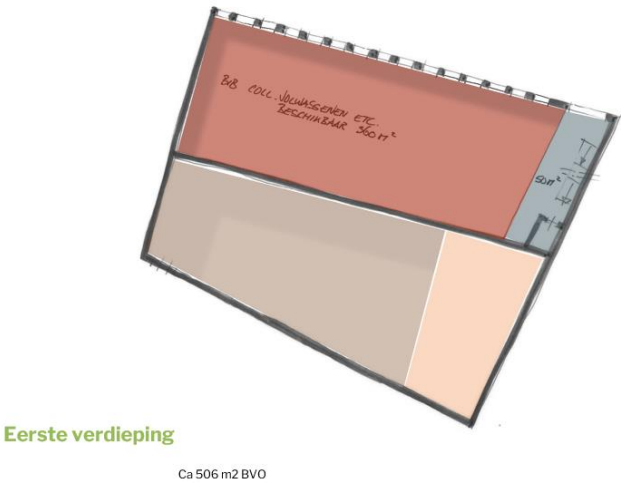
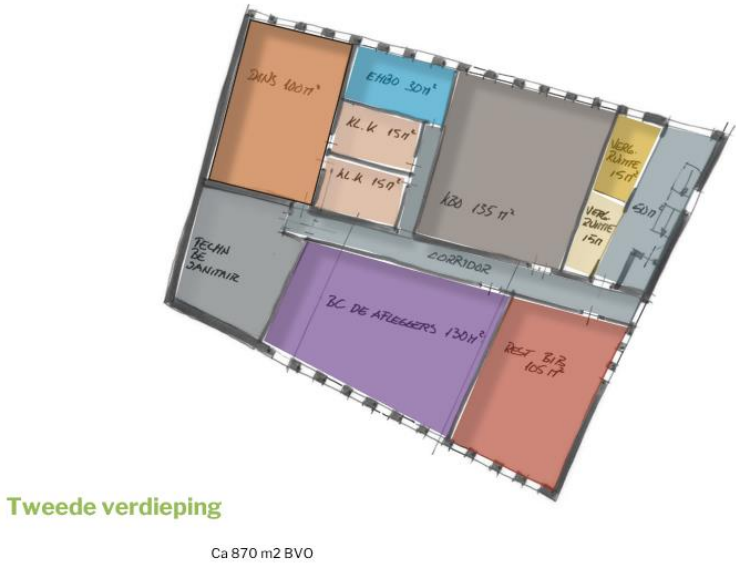
Het behoud van het rijksmonument is duurzaam. Groot onderhoud en verduurzaming ervan zijn opportuun. Voor de aan te bouwen nieuwbouw zou een duurzame ambitie voor de hand liggen.

Vergunningen en procedures

Voor de aan te bouwen nieuwbouw zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn voor wat betreft bouwvlak en hoogten. Het wijzigen van een rijksmonument vraagt naast de reguliere bouwvergunning afstemming met de monumentenzorg.



4.3.2 Gemeenschapsvoorziening op locatie bibliotheek (TR2)



Het gemeenschapshuis op de locatie van de bibliotheek (sloop van het gebouw en zonder huisvesting van de Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck)

Dit model is geheel nieuwbouw. De bibliotheek wordt gesloopt en de locatie wordt maximaal bebouwd. De nieuwbouw bestaat uit drie verdiepingen die elk ook de maximale footprint van de locatie beslaan. Het ligt voor de hand voor de nieuwbouw een redelijk tot bovengemiddelde (bouwkundige) kwaliteitsambitie na te streven. Met op het gebied van duurzaamheid een daaraan gekoppelde ambitie.

De grote zaal en het podium beslaan twee lagen. Door de maximale bebouwing ontstaat weliswaar een compact gebouw maar ook een geforceerde invulling van het programma. Het ruimtelijk kader beperkt op deze wijze een optimale functionele layout.

Afhankelijk van de multifunctionaliteit van de grote zaal met podium zijn berg ruimten relevant. In deze studie is niet voorzien in deze berg ruimte. Het realiseren van berg ruimte onder het podium is denkbaar. Er is echter een beperkte hoogte, dus dit is niet ideaal.

Architectuur en stedenbouw

De massavorming als gevolg van dit programma is voorstelbaar gezien het maximale oppervlak; ook op de 2^e verdieping is een hellend dak onder de 11,5 meter niet haalbaar. Een hoge gootlijn/dakrand van circa 11,5 m¹ is niet ondenkbaar maar vraagt stedenbouwkundig en architectonisch extra aandacht.

Buitenruimte en groen

De footprint van het gebouw laat geen ruimte voor buitenruimte. Ook op de 1^e en de 2^e verdieping zijn geen buitenruimten mogelijk. Het dak op 11,5 meter als buitenruimte gebruiken ligt niet voor de hand.

Conclusies model TR2

De hoofdopzet past kwantitatief redelijk bij het Programma van Ruimten.

Podiumfunctie met grote zaal kan in combinatie met repetitieruimte voor de harmonie. Functionaliteit in relatie tot het Programma van Ruimten wordt aanzienlijk beperkt door het ruimtelijk kader.

Het maximaal beschikbaar ruimtelijk kader geeft ook op architectonisch vlak beperkingen. Het gevaar bestaat van de beleving van één (te) groot volume.

Locatie

De situering van het gemeenschapshuis ten opzichte van de stadskern is uitstekend; deze locatie is goed ingebed aan de rand van het historisch centrum.

Duurzaam

Voor de nieuwbouw zou een duurzame ambitie' voor de hand liggen en ook haalbaar zijn.

Vergunningen en procedures

Voor de nieuwbouw zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn voor wat betreft bouwvlak en hoogten.

5. Financieel

De vier modellen zijn uitgewerkt in investeringskostenramingen. De volledige ramingen treft u aan in bijlage 4. In het onderstaand overzicht ziet u de samenvatting van de vier modellen/scenario's.

Samenvatting investerings- en bouwkosten

Scenario's	SK1	SK2	TR1	TR2
Omvang in m ² bvo	2.185	2.038	2.297	2.246
Bouwkosten (excl. btw)	2.359.800	2.207.400	5.594.900	5.697.400
Bouwkosten (€ / m ² bvo)	1.080	1.083	2.436	2.537
Investering (excl. btw)	3.540.700	3.321.100	7.879.100	8.016.800
Investering (incl. btw)	4.274.300	4.009.200	9.510.200	9.676.400
Investering (€ / m ² bvo)	1.956	1.967	4.140	4.308

Opgenomen in budget (investering, incl. btw)	SK1	SK2	TR1	TR2
ENG i.p.v. BENG	n.v.t.	n.v.t.	211.500	283.500
Groendak	n.v.t.	n.v.t.	259.700	348.100
Circulaire materiaalkeuzes	219.100	204.400	215.800	232.100

Moeilijk vergelijkbaar

De ramingen zijn moeilijk met elkaar vergelijkbaar. De reden daarvoor is dat de uitgangspunten en het kwaliteitsniveau van de scenario's/modellen erg van elkaar verschillen. Bij het stadskantoor wordt gerenoveerd, hierin is niet meegenomen de algehele verduurzaming. Indien algehele verduurzaming wordt doorgevoerd, dan moet hierin ook het deel van Mooiland en BHIC meegenomen worden omdat de gebouwdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Op de locatie Trompetterstraat, op de grond van de bibliotheek, wordt nieuwbouw gerealiseerd.

De kapitaallast bij renovatie wordt in 25 jaar afgeschreven, nieuwbouw in 40 jaar. Een kortere afschrijvingstermijn leidt tot hogere jaarlasten

De boekwaarde van het stadskantoor in Grave is per 31-12-2022 € 3.649.287,13.

Op het gebouw van de bibliotheek aan de Trompetterstraat rust geen boekwaarde.

Uitgangspunten stadskantoor

Bij het stadskantoor worden geen grootschalige aanpassingen aan het gebouw gedaan. In de ramingen is rekening gehouden met het intern aanpassen van het gebouw voor het deel dat in gebruik genomen wordt als gemeenschapshuis. De schil en overige gebouwdelen (2^e verdieping en gebouwdelen BHIC en Mooiland) blijven in

de huidige staat. Daarnaast wordt geen podiumfunctie gerealiseerd, dus is het aan te passen oppervlak kleiner dan op de locatie Trompetterstraat.

In de gemeentelijke begroting is, bij de fusie tot de gemeente Land van Cuijk, uitgegaan van verkoop van het stadskantoor. Hiervoor is een exploitatieopbrengst (inclusief kapitaallast) berekend zodra het gemeentehuis in Grave niet meer nodig is voor de ambtelijke organisatie. Grofweg € 500.000,-- per jaar. Indien gekozen wordt voor model ST1 of ST2, zijn er dus geen opbrengsten. Dit betekent een gat in de dekking voor het gemeentehuis van de gemeente Land van Cuijk.

Uitgangspunten Trompetterstraat

Om het gebouw op de locatie Trompetterstraat te kunnen realiseren, zal het huidige gebouw van de bibliotheek gesloopt moeten worden om daarna de nieuwbouw te realiseren. Het voorstel is om dit direct te laten voldoen aan de kwaliteitseisen zoals gesteld in het klimaatakkoord, dus een energieneutraal gebouw. Dit is, evenals het voorstel voor een groen dak en circulaire materiaalkeuzes, nu meegenomen in de investeringskostenramingen TR1 en TR2.

Bij model TR1, waarbij een combinatie wordt gemaakt met het gebouw van de sociëteit (eigendom van Sociëteit Tot Nut ende Vermaeck), zijn (nog) geen middelen geraamd voor aanpassing van de gebouwschil. Wel zijn interne aanpassingen begroot om de sociëteit geschikt te maken.

Ook is er bij model TR1 kans op risico's in verband met de monumentale status. Er heeft nog geen bouwkundige keuring van het monument plaatsgevonden.

6. Voorkeurslocatie Trompetterstraat

Met de (sociaal-)culturele verenigingen/stichtingen in Grave binnenstad en bovenwijken is eerst een gemeenschappelijke maatschappelijke missie geformuleerd. Vanuit de gemeenschappelijke maatschappelijke missie zijn eisen en randvoorwaarden geformuleerd voor een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor de stad Grave. Onderstaand is daarvan een samenvatting opgenomen.

De toekomstige gemeenschapsvoorziening Grave is een bruisende plek:

- waar, door zichtbaarheid, de inwoners van de stad Grave, gemakkelijk binnenlopen en elkaar kunnen ontmoeten;
- waar de verschillende organisaties in Grave samenwerken, ruimten delen en verbinden om een prettige verblijfs- en ontmoetingsplek te creëren;
- waar door de samenwerking een inspirerend programma ontstaat, op het gebied van sociale activiteiten, cultuur, gezondheid, bewegen, ondersteuning, ontspanning en plezier;
- die laagdrempelig is en een inclusieve omgeving biedt voor iedereen (jong-oud, arm-rijk, multicultureel).

Vanuit de visie en ambities zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- Er is behoefte aan een laagdrempelige inclusieve omgeving voor iedereen, zichtbaar in de stad.
- Dit betekent een locatie centraal in de binnenstad van Grave.
- Waar organisaties in één gebouw kunnen samenwerken. Dus een gebouw dat groot genoeg is om de organisaties gezamenlijk te kunnen huisvesten.

Op de locatie stadskantoor (ST1 en ST2) kan niet het totale programma worden gerealiseerd. Er is geen podiumfunctie met grote zaal, waardoor een aantal verenigingen niet kunnen worden gehuisvest. Dit is echter een belangrijke randvoorwaarde. Zonder het podium biedt het gebouw voldoende ruimte. Er is zelfs ruimte over; deze dient een andere invulling te krijgen. Qua uitstraling blijft het een kantoor.

De locatie Trompetterstraat voldoet aan alle gestelde randvoorwaarden, ligt centraal in de binnenstad en biedt de mogelijkheid om alle gezamenlijke organisaties in één gebouw te huisvesten. De locatie Trompetterstraat heeft daarom duidelijk de voorkeur van de verenigingen/stichtingen.

6.1. Kansen en aandachtspunten

Het scenario/model TR1 biedt kansen in de samenwerking met de sociëteit. Realisatie van een integrale gemeenschapsvoorziening op deze hoek is, mits stedenbouwkundig en architectonisch van hoge kwaliteit, een opwaardering voor de stad Grave. Dit scenario/model heeft nog behoorlijk wat onzekerheden die verder onderzoek behoeven. Dit heeft te maken met de staat van het gebouw, het benodigd onderhoud, de monumentale status, maar ook met de wijze waarop de gemeente en de sociëteit met elkaar afspraken kunnen maken over een constructie om de gemeenschapsvoorziening met elkaar te kunnen realiseren.

Het verkennend onderzoek laat zien dat de locatie Trompetterstraat (TR2) net voldoende ruimte biedt om het programma in te passen. Er is een bestemmingsplan-procedure noodzakelijk. Daar staat tegenover dat de verenigingen/stichtingen meer synergie en overloop van functies voor ogen hebben. Een en ander zoals ook is gerealiseerd in Cuijk, waar een 'third place' is gerealiseerd van theater, gecombineerd met bibliotheek. Een nadere verdieping samen met de culturele verenigingen/stichtingen van deze synergie (ruimtelijk, functioneel en organisatorisch) kan leiden tot een compacter programma.

Door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden is er onvoldoende plaats voor bergruimten. Het is niet waarschijnlijk dat het filmcafé in de gemeenschapsvoorziening kan worden opgenomen. Het toevoegen van bergruimte voor bioscoopstoelen en projectieruimte leidt tot knelpunten. Het filmcafé kan haar voorstellingen wel vanuit de Generaal de Borskazerne voortzetten.

Tot slot dient de voorziening haalbaar en betaalbaar te zijn voor de gemeente en culturele verenigingen/stichtingen. Een verdere verdieping is hiervoor noodzakelijk.

BIJLAGEN

Bijlage 1: lijst deelnemende verenigingen/stichtingen

Naam vereniging	Contactpersoon
Brabant Dance Centre	Michiel Alsters
KBO Senioren Grave	Jetty Janssen
Harmonie Stad Grave	Feline van de Ven/Bjorn de Laat (secr.)
BC De Afleggers	Paul van Halen
Stadskoor Grave	Kees Boon/Jan Poodt
EHBO Grave	Leon Gulikers
Filmcafé Grave/Stichting Maaspodium	Maarten Slooves
Biblioplus	Cyril Crutz
Carnavalsvereniging Pothuusburg	Sander Gerrits, penningmeester
Stichting kinderfolklore Grave	Anja Henisch, penningmeester
Christelijke Gemengde zangvereniging Cantate Deo	Janny Ramp, penningmeester
Schipperskoor de Maessanghers	Wim van Happen, secretaris
Seniorenorkest De Havenmuzikanten	Ineke Rolf
Wijkraad Grave Binnenstad	Jeroen van der Eerden, voorzitter/sec.
BrabantZorg (exploitant Catharinahof)	Conja Ham, manager facilitair Catharinahof
PKN Grave (Bagijnenkerk)	Joop Nohl, voorzitter Kerkenraad
<i>Overige partijen in Catharinahof niet zijnde verenigingen</i>	
Propuls podotherapie	
De Kleine Buddha kinderopvang	
Huisartsenpraktijk Vos en Van Aalen	
StudioNeemTijd	
Logopedie Grave	
Stichting Mentorschap	

Bijlage 2: ontmoeten en verbinden ‘Hart van de samenleving’, gemeenschappelijk maatschappelijke missie stad Grave

Bijlage 3: verkennend onderzoek De Witte Oss architecten

Bijlage 4: investeringskostenramingen vier scenario's/modellen

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 8 november 2023
Auteur(s): mevrouw M.J. Uhlenbusch

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven