

## MOTIVERING VOORKEURSLOCATIE NIEUW GEMEENSCHAPSHUIS ASTEN

### Bijlage behorend bij bestuurlijke besluitvorming mei-juni 2017 (AST 2017009879)

Er wordt een principebesluit gevraagd om het Heilig Hart Klooster (Wilhelminastraat 24 Asten) als voorkeurslocatie aan te wijzen voor vestiging van een nieuw gemeenschapshuis. Welke belangen spelen er en wat zijn de voordelen van deze locatie? Welke kanttekeningen en nadelen kleven er aan deze locatie?

<b>BELANGEN/VOORDELEN</b>	
Maatschappelijk belang:	Een nieuw gemeenschapshuis op deze locatie vertegenwoordigt een langdurig maatschappelijk belang, zowel op het gebied van het verenigingsleven, als op het gebied van zorg en welzijn. Meer dan 50 Astense verenigingen gaan van het nieuwe gemeenschapshuis gebruik maken, evenals Steunpunt Guido Asten, Onis en diverse daaraan gelieerde welzijnsinstellingen (bv vluchtelingenwerk, Lev, schulddienstverlening, voedselbank) en diverse organisaties gericht op educatie en participatie (zoals KBO of Seniorenkompas). Ook de bibliotheek kan een nieuwe plek krijgen op deze locatie. In potentie gaat het om circa 60 verenigingen en maatschappelijke organisaties.
Functionaliteit:	Er komt 1 centrale voorziening voor heel Asten, waar alle verenigingen, instellingen en organisaties gebruik van kunnen maken. In Ommel en Heusden is reeds voorzien in een dergelijke locatie. In Asten is momenteel sprake van 2 gescheiden, verouderde voorzieningen; 1 locatie is met name overdag in gebruik, de andere in de avonduren.
Volkshuisvestelijk belang:	Bij realisatie van een nieuw gemeenschapshuis op deze locatie komende De Klepel en De Beiaard leeg te staan. Op deze plekken kan woningbouw ontwikkeld worden. Gezien de aanzienlijke woningbouwopgave die de gemeente heeft en de voorkeur dit op inbreidingslocaties in te vullen, zijn dit welkome locaties. Indien de bibliotheek meeverhuisd naar de nieuwe locatie geeft dit nog betere woningbouw mogelijkheden op de locatie van de Klepel aan de Kerkstraat. U heeft reeds streefbeelden vastgelegd in de Centrumvisie. Ook zijn beide locaties opgenomen in de woningbouwmonitor.

Stedenbouwkundig belang:	Het klooster en de bijbehorende tuin nemen een prominente plek in het centrum van Asten in. De paters hebben aangegeven het pand te willen verkopen, mits het pand een functie krijgt voor de samenleving (geen commerciële ontwikkeling). Het initiatief om hier een nieuw gemeenschapshuis, inclusief cluster voor zorg en welzijn en een bibliotheek, te vestigen is een unieke kans het klooster een 2 <sup>e</sup> leven te geven en het gebouw en de tuin in ere te houden.
Ladder duurzame verstedelijking:	Al geruime tijd ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreiding/ontwikkelingen in nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij niet alleen om sloop/nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied of het opvullen van open gaten; het accent is vooral komen te liggen op renovatie van bestaand vastgoed met behoud van de oorspronkelijke bestemming en transformatie van bestaand vastgoed, waarbij een bestaand gebouw een nieuwe functie krijgt. Dit project staat daarmee bovenaan in de ladder van duurzame verstedelijking.
Sterke samenleving:	Voorts past dit project goed in ons streven naar een sterkere participatiesamenleving: de stichtingen en vele vrijwilligers hebben de handen ineen geslagen en proberen het project zoveel mogelijk op eigen kracht te realiseren. Dit soort initiatieven zijn waardevol voor de gemeenschap en passen in onze visie om tot meer burgerinitiatief te komen. Initiatief past goed in ons streven naar een sterke samenleving (bijzonder voorbeeld van burgerinitiatief/sterke lokale democratie: zowel de voorgenomen fusie tussen beide stichtingen, als het aanwijzen van de voorkeurslocatie door een Astense commissie, het voorbereiden van het project zelf door de initiatiefnemers en het uiteindelijke resultaat, dat een belangrijke spil in de participatiemaatschappij zal vormen).
Gemeentelijk gebruikersbelang:	Steunpunt Guido Asten is dit jaar uitgebreid en vormt de spil in de uitvoering van onze dienstverlening in het sociaal domein. De huidige huisvesting in de Beiaard is niet ideaal, mede door de uitbreiding van het Steunpunt per 1 januari 2017 en de nog naderende uitbreiding ten behoeve van Senzer. Het Steunpunt kan op loopafstand van de gemeente in het nieuwe gemeentehuis worden gehuisvest in een gebouw waar ook andere gelieerde professionele en vrijwilligersorganisaties gebruik van maken. De nieuwe centraal gelegen locatie biedt mogelijkheden tot synergie en multifunctioneel/efficiënt ruimtegebruik.
Voorkeursalternatief:	De initiatiefnemers hebben in hun zoektocht naar een nieuwe locatie een commissie met een brede vertegenwoordiging uit de Astense gemeenschap georganiseerd. Vanuit deze brede

	<p>vertegenwoordiging is de voorkeur voor vestiging in het klooster uitgesproken. Het alternatief is dat De Klepel en De Beiaard worden samengevoegd op één van de huidige locaties. Hier zal een verbouwing en uitbreiding gerealiseerd moeten worden (brengt kosten met zich mee, al zullen deze minder hoog zijn), waarbij de verenigingen tijdelijk elders moeten worden ondergebracht. Wordt gekozen voor één van de bestaande locaties dan is er vooralsnog geen toekomstige bestemming voor het klooster voor handen. Dit zal te koop worden gezet. Het is een incurant pand, mede door het uitgangspunt van de paters dat het ten behoeve van de Astense gemeenschap moet worden ingezet. De toekomst van het pand is daarmee onzeker.</p>
<b>KANTTEKENINGEN/NADELEN</b>	
Dure locatie:	<p>Ten behoeve van deze ontwikkeling dient het klooster en bijbehorende kloostertuin te worden aangekocht en verbouwd. Het is een groot perceel en een duur pand (huidige vraagprijs €1.900.000,-; perceelsgrootte ruim 23.000m<sup>2</sup>, waarvan slechts een deel uitgebaat kan worden). De staat van onderhoud is redelijk tot goed, maar het pand dient verbouwd en gemoderniseerd te worden voor de gewenste functies. Dergelijke zaken drijven de kosten op, wat zichtbaar is in de begroting.</p>
Verandering voor omgeving:	<p>Omwonenden van het klooster krijgen te maken met een andere situatie en kunnen meer overlast gaan ervaren (bijvoorbeeld meer verkeersbewegingen). Het gaat om functies die nu ook al in Asten zijn gehuisvest, verspreid over verschillende locaties. Deze worden nu samengevoegd op 1 plaats, waar nu nog geen of nauwelijks activiteiten plaatsvinden. Het planschaderisico is overigens wel laag, omdat de bestemming gemeenschapshuis past in de vigerende maatschappelijke bestemming (planschaderisico is beperkt tot die plekken waar het bouwblok wordt uitgebreid).</p>
Hogere kosten huisvesting voor verenigingen:	<p>De verenigingen die nu gebruik maken van De Beiaard en De Klepel zijn van oudsher gewend weinig te betalen aan huisvesting. Dit gaat in de nieuwe situatie veranderen. Als van ruimte gebruik gemaakt wordt, moet er voor betaald worden. Door zoveel mogelijk ruimtes te delen kunnen kosten weliswaar gedrukt worden en ook betalen niet professionele organisaties een lagere prijs dan professionele. Door de initiatiefnemers wordt nog met de verenigingen overlegd over de kosten. Overigens zal in geval van een alternatieve ontwikkeling (geen gemeenschapshuis op de locatie van het klooster, maar bijvoorbeeld herontwikkeling op de</p>

	locatie van de Klepel) ook sprake zijn van een stijging van de huisvestingskosten voor de verenigingen. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de tijd van gratis voorbij is.
--	--

**Team Ruimte April 2017**