

Ontwikkeldkader Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch

Maart 2017



Opstellers

- Gemeente Halderberge
- Woonstichting Woonkwartier
- Aannemersbedrijf van Agtmaal
- Provincie Noord-Brabant



Gemeente
Halderberge

Provincie Noord-Brabant

Inhoud

Ontwikkeldkader Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch	1
1. Inleiding	4
2. Doelstelling.....	5
3. Visie en ambitie	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Ruimtelijk functionele visie en ambitie	6
3.3 Ontwikkelvisie Cultuur en Educatie Centrum	7
3.4 Economische visie en ambitie	7
3.5 Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
4. Programma.....	9
4.1 Herontwikkelingsconcept.....	9
4.2 Deelplannen.....	10
4.2.1 Kapel van St. Louis en Mariabouw.....	10
4.2.2 Mariaschool.....	13
4.2.3 Woningbouw Gonzagaplein.....	16
4.2.4 Markt 68	16
4.2.5 Pensionaat St. Anna /voormalig gemeentehuis	16
4.2.6 Woningbouw achter St. Anna	16
4.2.8 Openbare ruimte	17
4.2.8 Gerelateerde projecten.....	18
5. Marktvraag	19
5.1 Woningbouwbehoefte	19
5.2 Bezetting en programmering Cultuur en Educatie Centrum St. Louis.....	19
6. Organisatie	21
6.1 Deelnemende partijen.....	21
6.2 Samenwerkingsvorm.....	22
6.3 Projectorganisatie.....	22
6.4 Communicatieplan	23
7. Financiën.....	24
8. Uitvoering en planning.....	26
8.1 Aanpak en afhankelijkheden deelplannen.....	26
8.2 Planning.....	26

Bijlagen	28
Bijlage 1- De cultuurhistorische waarde van het Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch voor Brabant	29
Bijlage 2 - Het verhaal van Oudenbosch	31
Bijlage 3 – Investerings in gerealiseerde en te realiseren projecten Oudenbosch.....	34
Bijlage 4 – Kansen voor revitalisering van St. Louis, oktober 2015.....	35
Bijlage 5 - Economische visie 2016 - 2020(Gemeente Halderberge)	35
Bijlage 6 - Herijking gebiedsvisie Oudenbosch (Buro Lubbers, 2013).....	35
Bijlage 7 - Structuurvisie Halderberge (Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 2013)..	35
Bijlage 8 – Visie herbestemming erfgoed in relatie tot vrijetijdseconomie (Gemeente Halderberge, 2013)	35
Bijlage 9 - Stedenbouwkundige Houtkoolschets Religieus Erfgoed Oudenbosch (bureau Rothuizen)	35
Bijlage 10 – Parkeerbalans.....	36
Bijlage 11 - Kansen versterking toerisme Oudenbosch.....	39

1. Inleiding

Oudenbosch heeft een rijke religieuze historie. Bij velen is het Brabantse dorp bekend vanwege de heilige Agatha en Barbara kerk, beter bekend als de Basiliek. De kerk is een verkleinde kopie van de Sint Pieter in Rome. Daarnaast bevinden zich in Oudenbosch verschillende andere gebouwen met een rooms-katholieke historie, die veelal een (rijks)monumentale status hebben. De laatste jaren is er reeds veel geïnvesteerd in het revitaliseren van het centrum van Oudenbosch. Er ligt echter nog een aanzienlijke opgave: enkele beeldbepalende gebouwen staan leeg of komen leeg te staan en verkeren in een matige tot slechte staat van onderhoud. Ook het openbare gebied kan op verschillende plekken een kwaliteitsimpuls gebruiken.

Twee in het oog springende gebouwen die leeg staan zijn de Kapel van Saint Louis en het voormalig meisjespensionaat St. Anna. Al enige jaren wordt geprobeerd voor deze gebouwen een nieuwe passende bestemming te vinden. Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV, de gemeente Halderberge, de Provincie, hebben samen met de woningbouwcorporatie Woonkwartier de handen ineen geslagen om gezamenlijk een integraal en haalbaar plan te ontwikkelen voor een aantal van de beeldbepalende gebouwen in het centrum van Oudenbosch. Het devies voor de herontwikkeling was steeds 'Behoud door Ontwikkeling'. Partijen zijn dus concreet op zoek gegaan naar nieuwe functies voor de diverse gebouwen.

De resultaten van deze haalbaarheidsstudie zijn verwoord in het Ontwikkeldkader, dat thans voor u ligt. Het plan vormt het fasedocument voor de haalbaarheidsfase, die inmiddels afgerond is. Het is dus ook een beslisdocument dat de partners gebruiken voor hun interne besluitvormingsproces. Elke partij dient immers te beslissen of zij de investeringen (met bijbehorende risico's), die zijn gemoeid met de uitvoering van dit plan, willen doen.

2. Doelstelling

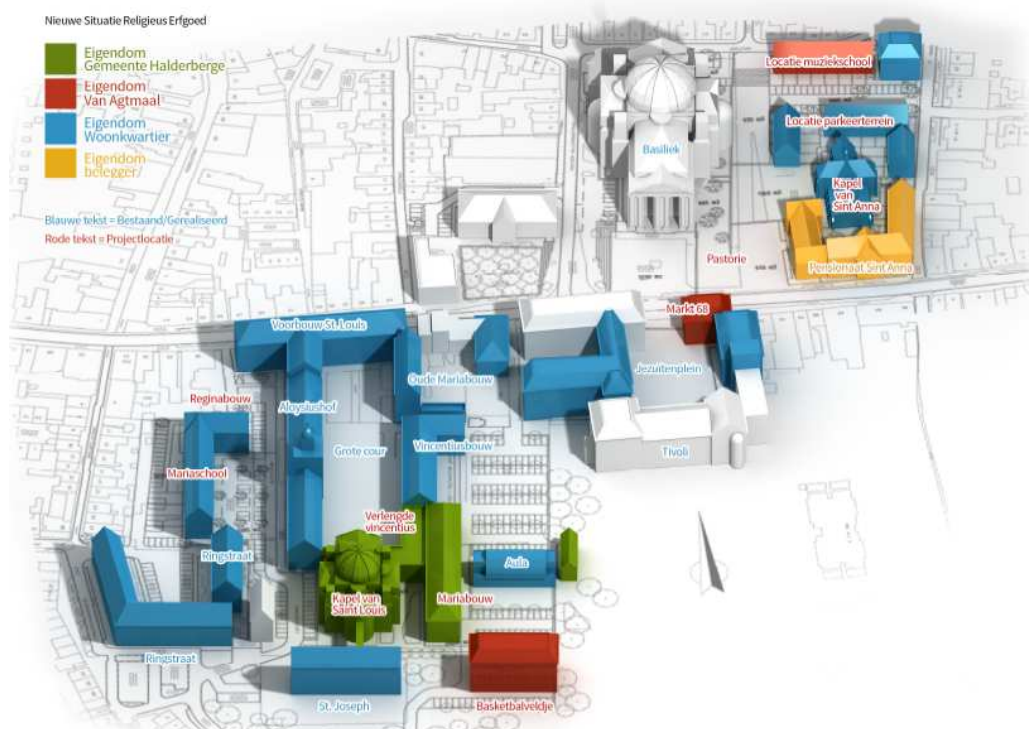
Het geheel van gebouwen in het centrum van Oudenbosch, samen het Religieus Erfgoedcomplex, is van groot cultuurhistorisch belang voor Brabant, maar ook voor Nederland. In de termen van het Erfgoedkader 2016-2020 van de provincie is dit ensemble van religieus erfgoed een 'Must': een te behouden 'parel'. Zie ook bijlage 1 en 2. De belangrijkste doelstelling bij het opstellen van dit Ontwikkeldkader is daarom het vinden van een *duurzame* bestemming voor de leegstaande monumentale panden in het Centrum van Oudenbosch. Duurzaam wil enerzijds zeggen dat de nieuwe functie voor langere tijd gehuisvest wordt in het pand en anderzijds dat de panden zodanig worden hersteld (gerestaureerd) dat de panden met het gebruikelijke jaarlijkse onderhoud de nieuwe functie kunnen blijven huisvesten. Deze onderhouds- en exploitatielasten worden bekostigd door de ((huur-) opbrengsten van) de nieuwe functie. Kortom 'Behoud door Ontwikkeling'.

Voor de herontwikkeling in Oudenbosch spelen daarnaast de volgende, afgeleide doelen:

- Het beleefbaar en toegankelijk maken van de erfgoedcomplexen St. Anna en Saint Louis, opdat dit deel van het Verhaal van de geschiedenis van Brabant verteld kan blijven worden.
- Het opwaarderen van het centrum Oudenbosch.
- Het tegengaan van leegstand in een krimpgebied als West-Brabant.
- Het behoud van functies in de kernen van Brabant.
- Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum met het oog op het jaarlijks toenemende aantal toeristen dat Oudenbosch bezoekt (vrije tijds economie).
- Het geven van een impuls aan het sociaal cultureel leven van Oudenbosch en de regio.

Context

Overigens staat de realisatie van de hierboven beschreven doelen niet op zichzelf. De afgelopen jaren hebben gemeente, Van Agtmaal en Woonkwartier reeds diverse projecten geïnitieerd en afgerond die allen bijdragen aan het behoud van het Religieus Erfgoed in Oudenbosch. Men zou kunnen stellen dat het in dit Ontwikkeldkader beschreven project het sluitstuk is van dit traject. Zie voor een overzicht van de investeringen in gerealiseerde en nog te realiseren projecten bijlage 3.



3. Visie en ambitie

3.1 Algemeen

De samenwerkende partijen zetten de herbestemming van het religieus erfgoed in Oudenbosch in als vliegwiel om de maatschappelijke en economische ontwikkeling voor Oudenbosch te bewerkstelligen. De gedachte is om in een open dialoog en in een grotere structuur een vliegwiel op gang te brengen en Oudenbosch te herpositioneren zich als een levendig, toeristisch en te (her-)ontdekken centrum: het centrum van Oudenbosch als een nog (te) onbekende parel in het cultuurhistorisch landschap van Brabant en Nederland. Dit 'landschap' vormt bovendien een plek waar gewerkt kan worden aan vernieuwend onderwijs, met als basis het verleden en met de blik naar de toekomst. Het creëren van deze maatschappelijke meerwaarde geeft een andere dimensie aan de herbestemming en rechtvaardigt grotere financiële investeringen.

Bovenstaande visie zich vertalen in drie thema's:

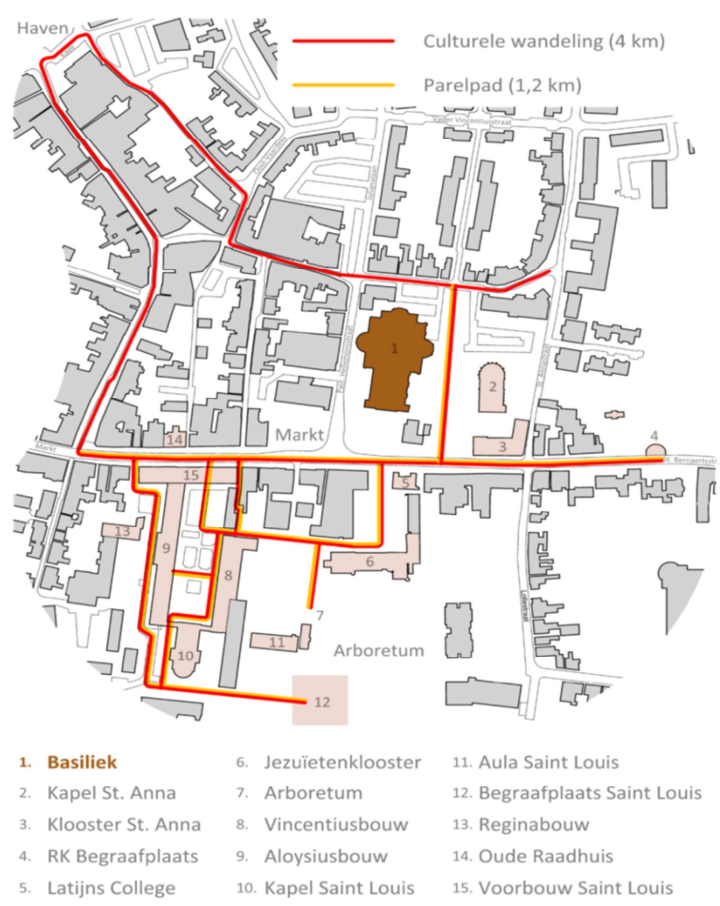
- Ruimtelijk functioneel;
- Cultuurhistorisch;
- Economisch.

3.2 Ruimtelijk functionele visie en ambitie

In de ruimtelijke functionele visie vormt het centrum van Oudenbosch weer een samenhangend geheel. In de beleving is het geheel van monumenten, het religieus erfgoed en andere gebouwen een duidelijke eenheid. Bovendien een gebied met een hoge verblijfskwaliteit en belevingswaarde, aantrekkelijk voor inwoners en toeristen.

Na de herontwikkeling van dit gebied plaats, waarbij de eerder verborgen locaties van de kloosters openbaar zijn gemaakt, is er plaats gemaakt voor een culturele wandelroute. Een bijzonder gedeelte van deze culturele wandeling is de reeds bestaande wandelroute Het Parelpad.

Dit pad is in de visie versterkt waarbij ook de haven van Oudenbosch en het winkelgebied aangesloten worden op de zwerfroute door het religieus erfgoed.



Wandelroute naar Basiliek.

3.3 Ontwikkelvisie Cultuur en Educatie Centrum

De wereld van de culturele instellingen is voortdurend in beweging. Bibliotheken worden kleiner, musea moeten vernieuwen om de bezoekers aantallen op peil te houden. Met name de grote musea zijn succesvol. Kleine lokale theaters krijgen minder subsidie en draaien vooral op vrijwilligers.

Gemeenten antwoorden op deze ontwikkelingen met het realiseren van multifunctionele accommodaties. De diverse functies worden onder één dak gebracht. In deze accommodatie worden faciliteiten zoveel mogelijk gedeeld zoals entree, grote zaal, toiletten, vergaderruimte, werkkasten etc. Op die manier zorgen zij voor een efficiënt gebruik van de m² in het gebouw. In geval van nieuwbouw kunnen bovendien de exploitatiekosten omlaag door de realisatie van een energiezuinig en gemakkelijk schoon te maken gebouw.

Daarnaast wordt getracht programma's op elkaar af te stemmen zodat deze meer publiek trekken en dus meer inkomsten genereren voor de instellingen. Musea en bibliotheek kiezen bijvoorbeeld een thema en in de 'thema-week' is er een voorstelling in het theater dat daarop aansluit. Ook de gemeente Halderberge wil door het realiseren van een multifunctionele accommodatie de culturele instellingen een impuls geven en toekomstbestendig maken. Zij realiseert zich goed dat daarvoor een sterke visie en een goed concept nodig is. Partijen hebben dan ook een visie laten opstellen die de basis kan zijn van een succesvolle ontwikkeling en doorontwikkeling van een Cultureel en Educatief centrum in Oudenbosch, zie kader en bijlage 4.

Cultureel en Educatief Centrum : een leven lang leren

Het levend cultuurhistorisch en religieus erfgoed in Oudenbosch is de voedingsbodem voor een expertisecentrum voor vernieuwend onderwijs. De herbestemming van de Kapel van Saint Louis en de Mariabouw verbindt erfgoed, cultuur, techniek, natuur en onderwijs. De visie is geïnspireerd op de traditie van de broeders van Saint Louis in Oudenbosch. De broeders vonden hierbij het aanschouwelijk onderwijs erg belangrijk

Broeder Erich, lid van de congregatie H. Aloysius Gonzaga, leraar aan de bisschoppelijke kweekschool in Oudenbosch en stichter van de eerste volkssterrenwacht Simon Stevin alhier, had als lijfspreuk "*Nescius omnium curiosus sum (Ik weet niets maar ben nieuwsgierig naar alles)*". Met die open blik vol nieuwsgierigheid naar de wereld als inspiratiebron, verbindt de herbestemming het cultureel erfgoed aan een expertise centrum voor vernieuwend en toekomstbestendig onderwijs.

Er is een omwenteling gaande in het onderwijs met vraag naar 21st Century Skills. De herbestemming van de kapel van Saint Louis creëert een drie-eenheid bestaande uit cultureel erfgoed, onderwijs en techniek. Alle activiteiten die in de herbestemming vallen en die nog gecreëerd gaan worden, vormen een geheel en zijn aanvullend op elkaar. Ook versterken ze het toekomstperspectief van het bestaande erfgoed. Het project zorgt voor ruimte in de herdefinitie van de functies voor de collecties van de musea (welke ooit zijn opgericht door Broeder Christoffor) en de bibliotheek. Daarnaast worden ook nieuwe functies gecreëerd. De Kapel gaat als podium en broedplaats fungeren waar experts colleges geven over en waar onderzoek wordt gedaan naar vernieuwend onderwijs. Al deze nieuwe en oude functies van de Kapel komen in de herbestemming samen in een campusmodel. Het cultureel- en onderwijscluster voor vernieuwend onderwijs zorgt voor een culturele en economische meerwaarde en maatschappelijke verankering van het erfgoed van Oudenbosch.

3.4 Economische visie en ambitie

De ambitie ten aanzien van de economische ontwikkeling van Oudenbosch heeft de gemeente Halderberge vastgelegd in de "Economische visie Halderberge 2020" (bijlage 5). De economische visie richt zich vanuit vijf thema's op het jaar 2020. Deze vijf thema's zijn: Toerisme en Recreatie, Detailhandel en Leefbaarheid, Bedrijventerreinen en Logistiek, Luchtvaart en Dienstverlening en Samenwerking.

Voor dit Ontwikkelkader is het thema 'toerisme en recreatie' relevant. De Economische visie daarover het volgende: "In 2020 staat de toeristisch-recreatieve sector (boven)regionaal op de kaart. Door de erkenning en volharding dat toerisme en recreatie de speerpuntsector is van en voor de gemeente Halderberge is meerjarig geïnvesteerd in de toeristisch-recreatieve ontwikkeling, om de bestaande toeristisch-recreatieve bezienswaardigheden te versterken, met elkaar te verbinden en nieuwe productmarkt combinaties te ontwikkelen. Door een toename en groei van Nederlandse en internationale dagrecreanten tot 200.000 in 2020 en toename van het verblijfstoerisme is de omzet van het toeristisch-recreatief product flink gegroeid met ruim 10 miljoen euro en is de werkgelegenheid gestegen met circa 200 arbeidsplaatsen".

Toeristische trekpleister

De Basiliek van de Heilige Agatha en Barbara, als icoon van het religieus-historisch erfgoed, fungeert als 'de' toeristisch-recreatieve trekpleister en het uithangbord van de gemeente Halderberge. De grote aantrekkingskracht van de Basiliek vanuit bezoekers is primair uitgenut om de recreant en toerist langer in Oudenbosch, in de gemeente Halderberge en in de regio West-Brabant te laten verblijven.

Het goed zichtbare religieus-historisch erfgoedcluster (o.a. met de Kapel van Saint Louis) rondom de Basiliek met het Parelpad als verbinding vormt in 2020 een aantrekkelijke mix van musea, cultuur, historie en beleving, waarin oude tradities en historie beeldend tot leven komen. Zo is te zijner tijd o.a. een culturele wandeling ontwikkeld, die de haven van Oudenbosch aansluit op het Parelpad, is het museumaanbod gebundeld en doorontwikkeld, zijn arrangementen ontwikkeld met het omliggende horeca- en winkelaanbod en worden volledige dag- en meerdaagse programma's aangeboden aan dagtoeristen en de touroperators. Het Jezuitenplein beschikt over bijzondere winkels, speciaalzaken en horeca-inrichtingen, die op de trekkracht van het religieus-historisch erfgoed hebben ingespeeld. Ook is de verbinding gelegd met het religieus-historisch erfgoed in de omgeving, zoals dat van Bovendonk in Hoeven mede in relatie tot de betekenis van architect Pierre Cuypers.

De toeristisch-recreatieve trekkers en ontwikkelde arrangementen in 2020 worden daarmee niet alleen lokaal, maar ook actief aangeprezen vanuit Breda als centrumstad van de regio, de gebiedsontwikkeling Waterpoort, de Regio West-Brabant, Visit Brabant en daarbuiten. Met de versterkte dag- en verblijfsrecreatie is een duidelijke spin-off zichtbaar voor de lokale daghoreca en winkeliers, kleinschalige verblijfsaccommodaties en toeleverende bedrijven gevestigd in de verschillende kernen en het buitengebied. Dooreen samenhangende aanpak fungeert de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht daarmee als 'smeerolie' voor leefbaarheid en ontwikkelingen in en tussen de kernen.

3.5 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In het (recente) verleden zijn diverse studies uitgevoerd naar de herontwikkeling van het religieuze erfgoed in Oudenbosch. Een aantal van deze studies is vastgesteld door de gemeenteraad dan wel door het college. Het vormen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling:

- Herijking gebiedsvisie Oudenbosch (Buro Lubbers, 2013);
- Structuurvisie Halderberge (Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 2013);
- Visie herbestemming erfgoed i.r.t. vrijetijdseconomie (Gemeente Halderberge, 2013)

De documenten zijn opgenomen in de bijlagen 6, 7 en 8.

Daarnaast zijn de volgende ruimtelijke planologisch kaders van belang:

- Provincie: verordening ruimte: plangebied ligt binnen de themakaart 'stedelijke ontwikkeling', en heeft de aanduiding 'Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'
- Gemeente: in plangebied gelden twee bestemmingsplannen: Kom Oudenbosch en Tivoli plein. Verder geldt de Welstandsnota Halderberge.

4. Programma

4.1 Herontwikkelingsconcept

Ieder monument afzonderlijk in Oudenbosch is bijzonder. Het ensemble van deze monumenten, van dit Religieus Erfgoed, maakt het centrum van Oudenbosch echter heel bijzonder, uniek. Partijen hebben de opgave dan ook zeer bewust integraal aangepakt: het ontwikkelingsconcept dient er opgericht te zijn alle monumentale gebouwen in het centrum te voorzien van een nieuwe, duurzame functie (zie hoofdstuk 2).

Het herontwikkelingsconcept is er op gericht maatschappelijke en culturele activiteiten, zoals musea, bibliotheek en theater te concentreren aan de zuidzijde van de Markt, rond en in de kapel van Saint Louis. De deelplannen aan de noordzijde van de Markt betreffen allen woningbouw. Enkele monumenten krijgen een woonfunctie, waarbij het gebouw langjarig geëxploiteerd zal worden door de woningbouwcorporatie. De gemeente draagt zorg voor de exploitatie van de nieuwe functie voor de kapel van Saint Louis en de Mariabouw. De openbare ruimte, die een duidelijke opwaardering krijgt conform eerder geformuleerde ambities (zie bijlage 6) verbindt deze en andere religieuze monumenten in het centrum met elkaar. Daarom is ook de openbare ruimte benoemd als deelproject

De opgave in het centrum van Oudenbosch is uitgewerkt in de volgende deelplannen cq. betreft de volgende gebouwen. (Met vermelding van de huidige eigenaar. De toekomstige eigenaar, na ontwikkeling van het deelplan is opgenomen in hoofdstuk 7):

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. De kapel van Saint Louis en Mariabouw | (eigenaar Van Agtmaal / Woonkwartier) |
| 2. De Mariaschool | (eigenaar gemeente) |
| 3. Woningbouw Gonzaga plein | (eigenaar Woonkwartier) |
| 4. Markt 68 | (eigenaar Van Agtmaal) |
| 5. St. Anna oudbouw | (eigenaar gemeente) |
| 6. Woningbouw achter St. Anna | (eigenaar gemeente) |
| 7. Woningbouw Muziekschool/Doelpad | (eigenaar gemeente) |
| 8. Openbare ruimte | (eigenaar Woonkwartier en gemeente) |

Dit hoofdstuk beschrijft de deelplannen, die tot het niveau van een vlekkenplan/schetsontwerp zijn uitgewerkt. De analyse die voorafging aan de uitwerking is opgenomen in bijlage 9. De stedenbouwkundige uitwerking is opgenomen in onderstaande figuur.



Globaal stedenbouwkundig plan met deelplannen ten noorden en ten zuiden van De Markt. Legenda:

- *Rode cirkel: Kapel Saint Louis en Mariabouw, samen het Cultureel en Educatief Centrum, met ten westen daarvan de voormalige Mariaschool*
- *Blauw kader: Markt / Doorgaande route wordt heringericht*
- *Groen Cirkel: Woningbouw Markt 68, St. Anna oudbouw en nieuwbouw inclusief Doelpad ten oosten van de Basiliek*

4.2 Deelplannen

4.2.1 Kapel van St. Louis en Mariabouw

Feitelijk betreft dit deelplan de kapel van Saint Louis, de Mariabouw en een klein deel van de (verlengde) Vincentius bouw. De gemeente zal in dit complex het nieuwe Cultuur en Educatie Centrum (CEC) huisvesten.

Het CEC krijgt in de huidige plannen (zie figuur hieronder) zijn entree aan het parkeerplein tussen de Vincentiusbouw en het voormalige Jezuïetenseminarie, thans Brasserie Tivoli. Het CEC is zo ook zichtbaar vanaf Brasserie Tivoli. Parkeren zal plaatsvinden op dit recentelijk aangelegde parkeerplein. Het in 2013 aangelegde Parkeerterrein wordt hiermee de entree voor zowel Brasserie Tivoli, waar ook Sterrenwacht is gevestigd, het Arboretum en het nieuwe cultuurcluster. Momenteel is het parkeerterrein ontsloten voor autoverkeer vanaf een smalle toegang richting de Markt. Voor voetgangers en fietsers is er ook een directe verbinding met het Jezuïetenplein.

De openbare ruimte rond de kapel van St. Louis is nu nog grotendeels in bezit van Woonkwartier. Dit project voorziet er ook in dat het eigendom van alle openbaar toegankelijk gebied, inclusief de Grote Cour, overgedragen wordt aan de gemeente.

Het is van belang de kapel, Mariabouw en verlengde Vincentiusbouw op een logische manier met elkaar te verbinden. De bouwmassa van genoemde rijksmonumenten blijft hiertoe intact. In de plannen is daarom een verbindingsgang over twee lagen opgenomen, zie onder. Voorlopig is het programma onvoldoende om het beschikbare vloeroppervlak van het toekomstige CEC te vullen: het gebouw heeft een overcapaciteit. Hiervoor is de gemeente actief op zoek naar huurders die in het concept van het CEC passen, zie par. 4.3. De gemeente Halderberge geeft de voorkeur aan een groeimodel, mede op basis van die visie, boven de sloop van nu nog overtollige (monumentale) oppervlakten. De gemeente zal hiervoor in de nabije toekomst een separaat project als 2^e fase ontwikkelen.

Huidig ruimtegebruik			
	Functie	locatie	m ² netto
A	Natuurhistorisch en volkenkundig museum	Reginabouw	394
B	Zouavenmuseum	Oude stadhuis	200
C	KBO (Katholieke Bond voor Ouderen)		230
D	Openbare Bibliotheek VanU	Kapel St. Anna	300
E	Heemkundige Kring Broeder Christoffor		168
F	Fidei et Arti (incl. toneelzaal van 308 m ²)	Pastoor Hellemonsstraat 1	1100
	Totaal		2.392

	Te verbouwen m²				
	Ruimte in CEC/Kapel	Oppervlak beschikbaar m²	Gebruik m²	Vereniging	kostenpost
1	Souterrain kapel	617	617	Musea	Verbouw
2	Mariabouw begane grond	488	488	KBO et foyer	Verbouw
3	Mariabouw verdieping	488	0	Fidei et Arti	Verbouw
4	Verlengde Mariabouw	289	289		Verbouw
5	Verlengde Mariabouw	289	0	-	
6	Vincentiusbouw begane grond	0	0	-	
7	Vincentiusbouw verdieping	263	263	Bibliotheek	Verbouw
	<i>Subtotaal</i>	<i>2.434</i>	<i>1657</i>		
8	Verbindingsgebouw – 2 lagen	200	200		Verbindingsgebouw
	<i>Subtotaal</i>	<i>2.634</i>	<i>1.857</i>		
9	Begane grond kapel	617	617	Fidei et Arti	Restauratie
	Totaal	3.251	2.474		



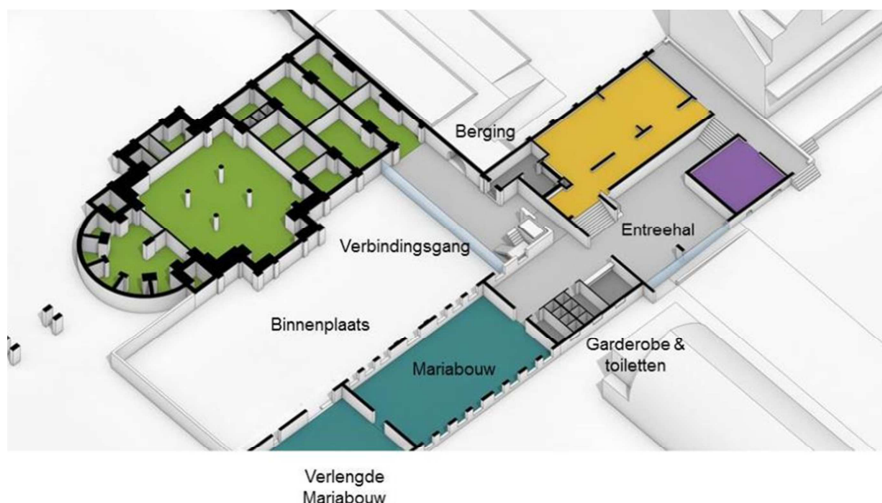
Stedenbouwkundige schets Cultuurcluster Saint Louis inclusief woningbouw Gonzagaplein



Entree CEC via het parkeerterrein achter het postkantoor



Herbestemming van de kleine cour als verbinding tussen kapel en Mariabouw



Vlekken van het cultuurcluster CEC

4.2.2 Mariaschool

De Mariaschool en het Natuurhistorisch en Volkenkundig Museum bevinden zich direct ten westen van de Rijksmonumenten Aloysiushof (woningen) en de kapel St. Louis. Het Natuurhistorisch en Volkenkundig Museum is gevestigd een gemeentelijk monument (de voormalige Reginabouw, oorspronkelijk onderdeel van het Internaat Saint Louis). Het deelplan Mariaschool maakt onderdeel uit van de gehele centrumontwikkeling Religieus Erfgoed. De deels monumentale en beeldbepalende panden worden omgebouwd tot stadswoningen en appartementen en blijven zo behouden.

Om een eigen erf te realiseren waarop de ontsluiting aan de achterzijde plaats kan vinden en waar de parkeerplaatsen komen voor de bewoners dient de aangebouwde gymzaal te worden afgebroken. Het voormalige schoolplein aan de achterzijde is voldoende diep om achtertuinen bij de grondgebonden stadswoningen te realiseren en om hier het privé parkeren voor de bewoners te maken. Het schoolplein aan de voorzijde van de school en de aangrenzende openbare ruimte van het Aloysiushof wordt heringericht tot een groen en aantrekkelijk plein met ruimte voor openbaar parkeren.



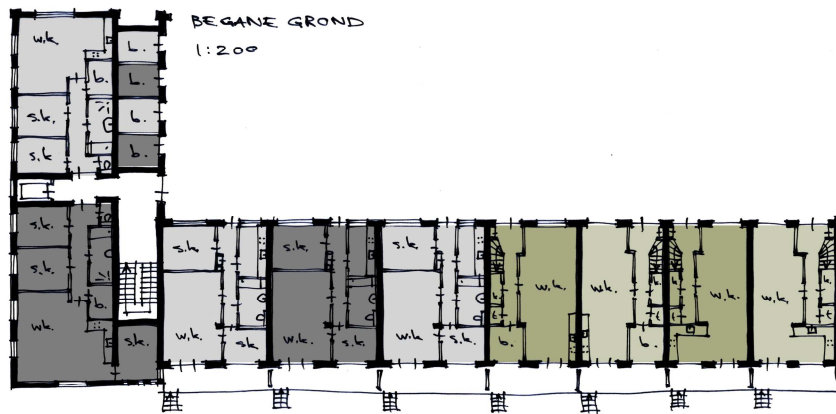
Stedenbouwkundige schets Mariaschool en Natuurhistorisch museum



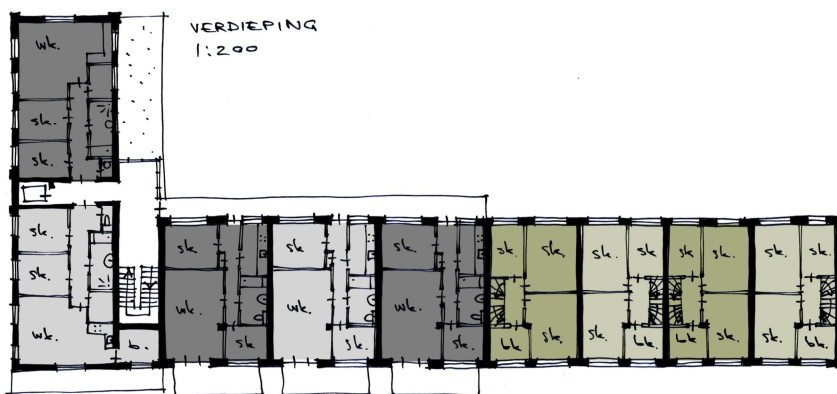
Voorgevel aan Aloysiushof



Gevel aan de kleine cour



Plattegrond van de begane grond



Plattegrond van de verdieping

4.2.3 Woningbouw Gonzagaplein

Op de locatie van de voormalige tenniscour achter de Mariabouw, ontwikkelt Van Agtmaal BV 15 vrije sector appartementen. De opbrengst van deze ontwikkeling komt ten goede aan het gehele project. Zonder de succesvolle ontwikkeling ontstaat een financieel tekort in het integrale project.

4.2.4 Markt 68

Het pand Markt 68, gelegen tegenover de basiliek, is een Rijksmonument. Het is in 1839 gebouwd in opdracht van het vicariaat Breda als woonhuis voor de professoren van het Latijns college. In 1878 werd het gebouw verkocht aan de paters Jezuïeten, die het op hun beurt verkochten aan de Paters van de Heilige Familie. In 1964 verwierven de Broeders van Saint Louis het gebouw, waarna het omstreeks 1995 het entree gebouw werd van het hierachter, in het voormalige Jezuïetenseminarie, gevestigde hotel/brasserie Tivoli.

Het entreegebouw staat al jaren leeg en detoneert in het straatbeeld met z'n dichtgetimmerde ramen. Van Agtmaal ontwikkelt in het pand 3 luxe, grote koopappartementen met eigen parkeervoorziening.

4.2.5 Pensioonaat St. Anna /voormalig gemeentehuis

Het monumentale deel van St. Anna (een gemeentelijk monument) en de voorbouw uit 1995 van het voormalige gemeentehuis blijven behouden. Een lokale ontwikkelaar bouwt het complex om tot appartementen. 5 grotere koopappartementen en 16 kleinere huurappartementen. Deze partij zal ook zorgdragen voor het verhuizen van het parochieel centrum naar de begane grond van dit complex en zal ook een woning voor de pastoor realiseren in de nieuwbouwvleugel uit 1995. De bestaande pastorie voor de basiliek wordt gesloopt, waardoor de basiliek vrij komt te liggen. Het vrijkomende gebied komt in eigendom van de gemeente en wordt als openbaar gebied opnieuw ingericht.

De kapel van St. Anna, die nu nog de bibliotheek huisvest, zal ontdaan worden van de aanbouw aan de achterzijde. Op begane grondniveau wordt de kapel toegankelijk gemaakt en de asbestleien op het dak worden gesaneerd. Zo kan de kapel een nieuwe functie krijgen. Woonkwartier koopt deze kapel vervolgens van de gemeente Halderberge ten behoeve van eigen kantoor en voor dat van plaatselijke zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en maatschappelijke stichtingen. Tussen de kapel en het voormalig klooster bevindt zich een binnentuin. De langgerekte vleugel aan de St. Annastraat zal grotendeels worden gesloopt en het resterend casco wordt gerestaureerd.

NB. Mochten Woonkwartier en Van Agtmaal BV, samen ZAB, geen overeenstemming bereiken met deze lokale ontwikkelaar, dan zorgen zij zelf voor de herontwikkeling van dit deelplan. In dat geval gaan zij in gesprek met het parochiebestuur en bezien partijen opnieuw of het financieel haalbaar is de pastorie te amoveren en de parochie te huisvesten in de voorbouw van St. Anna. Eén ander zal er niet toe te leiden dat de herontwikkeling van het religieus erfgoed in het centrum van Oudenbosch geen doorgang heeft.

4.2.6 Woningbouw achter St. Anna

De nieuwe stedenbouwkundige structuur op de locatie St. Anna sluit aan op het kleinschalige en fijnmazige patroon van de omliggende buurten. Rondom de kapel van St. Anna worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen krijgen een klassieke uitstraling en bestaan uit

twee lagen met een kap. (zie figuur voor een referentiebeeld) De woningen oriënteren zich op de omliggende openbare ruimte en hebben een beperkte stadstuin aan de achterzijde.



Stedenbouwkundige schets St. Anna

4.2.7 Woningbouw Muziekschool/Doelpad

In het plan verrijzen op de locatie van de voormalige aula van St. Anna, later in gebruik als muziekschool een zevental grondgebonden stadswoningen met een stadstuin. Deze woningen zijn georiënteerd op het Doelpad.

Alle woningen staan op een zogenaamd stadstapijt dat doorloopt tot de voet van de basiliek. Een trappartij overbrugt het hoogteverschil in de openbare ruimte. Op deze manier liggen geparkeerde auto's, gezien vanaf de markt, uit het zicht. Zo ontstaat een aantrekkelijke, doorwaadbare ruimte die een nadrukkelijke impuls geeft aan de kwaliteitsverhoging en dus beleving van dit woongebied in het centrum van Oudenbosch.

4.2.8 Openbare ruimte

De te realiseren kwaliteit van de openbare ruimte (groen / materiaal gebruik / straat meubilair) is vastgelegd in de Herijking Gebiedsvisie Oudenbosch (2013) van buro Lubbers (zie bijlage 6). Overeenkomstig deze visie zal de gemeente het gebied weer als een samenhangend geheel vorm geven, met een eigen identiteit. Naast de verblijfskwaliteit voor bewoners en gebruikers, is ook het vergroten van de toeristische aantrekkingskracht een belangrijk uitgangspunt.

De basis voor de openbare ruimte bestaat uit gebakken klinkers. Daarnaast streeft de gemeente eenduidigheid na bij de inrichtingsmaterialen van bijvoorbeeld de verlichtingsarmaturen, straatmeubilair en bewegwijzering. De al aanwezige en herkenbare wandelroute wordt hierop ingepast en wordt uitgebreid richting het centrum van Oudenbosch en de haven. Op deze manier

worden de aantrekkelijke gebieden van het centrum aan elkaar verbonden, ondersteund door informatieborden met een internetapplicatie.

Parkeerstudie

De gemeente voert momenteel voor het totale centrumgebied Oudenbosch een parkeerstudie uit. In het 1^e kwartaal 2017 biedt het college de resultaten van deze studie ter behandeling aan de gemeenteraad. Uit de voorlopige resultaten volgt dat er voor de beoogde projecten in dit "Ontwikkeldkader" voldoende parkeerruimte is. Ook is hierbij meegenomen het recent aan het Ontwikkeldkader toevoegde project "Gonzageplein". De parkeerbalans is weergegeven in bijlage 10.

4.2.8 Gerelateerde projecten

Reconstructie Doorgaande Route

Een groot deel van het religieus Erfgoed van Oudenbosch ligt aan de relatieve drukke Markt. Door de komst van de nieuwe provinciale verbindingsweg, beter bekend als Zuidelijke Omlegging Oudenbosch (ZOO) verandert de betekenis van het Markttracé. Dit is erg gunstig voor de onderhavige centrum ontwikkeling: van een route voor doorgaand verkeer wordt dit een route met als bestemming de dorpskern. De eerste meetresultaten laten zien dat het autoverkeer aanzienlijk zal afnemen vanwege de aanleg van de ZOO. De Markt en St. Bernaertsstraat worden in 2017 heringericht: de route krijgt meer verblijfskwaliteit door een nieuw profiel en materialisering.



Sfeerimpressie van de Markt ter hoogte van de Basiliek na de herontwikkeling

5. Marktvraag

Uit de ambitie en visie volgt het ontwikkelconcept. Dit concept is samen met de uitwerking daarvan in deelplannen beschreven in hoofdstuk 3. Een plan is alleen haalbaar als er in de marktvraag is naar de beschreven en in globale ontwerpen uitgewerkte functies. Dit hoofdstuk onderbouwt de behoefte aan die functies.

5.1 Woningbouwbehoefte

Het plan bestaat voor ongeveer de helft uit sociale huurwoningen, in totaal 27:

- 10 appartementen in de voormalige Mariaschool
- 4 grondgebonden woningen in de voormalige Mariaschool
- 13 rijwoningen, twee lagen met een kap, in het deelplan St. Anna.

Woonkwartier neemt al deze huurwoningen na oplevering af van Van Agtmaal BV. Het risico voor de verhuur en exploitatie ligt vervolgens bij Woonkwartier. Woonkwartier oordeelt, na een analyse van haar portefeuille, dat deze woningen passen binnen haar volkshuisvestelijke opgave: er is ruimte voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Oudenbosch.

Naar inschatting van Woonkwartier is er voor zowel grondgebonden woningen en appartementen, met de juiste prijs en kwaliteit, markt in het centrum van Oudenbosch. Dat geldt voor een brede doelgroep.

Daarnaast ontwikkelt Van Agtmaal BV in totaal 25 vrije sector koopwoningen:

- 7 rijwoningen (twee lagen en een kap) aan het Doelpad
- 15 appartementen op het Gonzagaplein (voormalige tenniscour).
- 3 grote appartementen in het pand Markt 68.

Partijen lieten, met het oog op de afzet, geen marktonderzoek doen naar de behoefte van dit type koopwoningen. Op basis van haar lokale kennis neemt Van Agtmaal BV namelijk het risico voor de verkoop op zich in de overtuiging dat zij in staat is de woningen te verkopen. De woningen liggen op een aantrekkelijk centrumlocatie, met name na de opwaardering van de gebouwen, het openbaar gebied en de reconstructie van de Markt / Doorgaande Route.

5.2 Bezetting en programmering Cultuur en Educatie Centrum St. Louis

De gemeente heeft verkennende gesprekken gevoerd met de toekomstige huurders van het CEC. Zij hebben aangegeven bereid te zijn te verhuizen naar een nieuwe accommodatie. Deze huurders hebben ook allen een afhankelijkheidsrelatie met de gemeente: de gemeente subsidieert deze organisaties en is eigenaar van de huidige accommodaties. De gemeente heeft er vertrouwen in (is er dan ook van overtuigd) dat deze partijen zullen verhuizen naar het nieuwe onderkomen in het CEC en staat dan ook garant voor een sluitende exploitatie van het CEC, waarin de volgende partijen zullen deelnemen:

- Fidei et Arti
- De openbare bibliotheek VanU
- Het Zouavenmuseum
- Het Natuurhistorisch museum
- KBO (Katholieke Bond voor Ouderen)
- Heemkundige Kring Broeder Christoffor

Dat wil nog niet automatisch zeggen dat de multifunctionele accommodatie CEC optimaal zal functioneren. Daarvoor is meer nodig. Huurders zullen idealiter op zoek moeten naar manieren om

elkaar te versterken in de uitvoering van hun werkzaamheden en activiteiten. De gemeente investeert dan ook in het proces om tot samenwerking tussen de toekomstige huurders te komen om er voor te zorgen dat het CEC meer is dan een bedrijfsverzamelgebouw van culturele instellingen. Om er voor te zorgen dat het concept van het CEC zich zo ontwikkelt dat het CEC een regionale of zelfs landelijke betekenis krijgt.

Bovendien biedt het CEC na gereed komen ruimte voor de verhuur aan partijen die passen binnen het (nader uit te werken) concept. Hier liggen dus kansen om de bezetting van het gebouw te vergroten en te versterken. Werkend vanuit een sterk, aantrekkelijk concept zal dit de robuustheid van de exploitatie vergroten. Direct na oplevering van het beoogde CEC zal de gemeente de 2^e fase van het CEC starten om zodoende ook de verdieping van het CEC te vullen.

6. Organisatie

6.1 Deelnemende partijen

Bij het project zijn de volgende partijen betrokken, ieder met hun eigen inbreng en belang. Gezamenlijk delen ze de ambitie om het centrum van Oudenbosch te revitaliseren en de leegstaande gebouwen te voorzien van een nieuwe functie.

1. Van Agtmaal BV
Is een in Oudenbosch gevestigde ontwikkelende aannemer en eigenaar van de kapel van Saint Louis. Voor Van Agtmaal BV is het interessant bouwvolume te genereren. In dit plan doet zij dat door de bouw van woningen voor Woonkwartier en de vrije sector.
2. Woonstichting Woonkwartier
Woonkwartier is de sociale huisvester van Oudenbosch en omgeving, met haar hoofdkantoor in Zevenbergen. Woonkwartier wil haar huurder een goed product aanbieden en een bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van het centrum van Oudenbosch.
3. ZAB BV
Woonkwartier en Van Agtmaal BV vormen samen ook ZAB BV. Met deze partij heeft de gemeente een bestaande overeenkomst voor wat betreft de verkoop en levering van het complex St. Anna aan ZAB BV.
4. De gemeente Halderberge
De gemeente Halderberge bezit in het plangebied drie gebouwen die leeg staan dan wel leeg komen: de oudbouw van St. Anna, de muziekschool en de Mariaschool, inclusief de aangrenzende Reginabouw. Voor de gebouwen zoekt de gemeente nieuwe bestemmingen. Voor het St. Annacomplex heeft de gemeente een overeenkomst met ZAB BV. Daarnaast verzorgt de gemeente de huisvesting van diverse culturele instellingen. De gemeente verwacht het culturele leven een impuls te kunnen geven en toekomstbestendig te maken wanneer zij deze instellingen onder één dak huisvest.

Het herbestemmen van de gebouwen en het herinrichten van de openbare ruimte zal een positieve stimulans zijn voor het toerisme in Oudenbosch. Jaarlijks trekt de Basiliek al 70.000 dagjesmensen. De ambitie van de gemeente is om meer toeristen te interesseren in het erfgoed en tevens deze langer vast te houden of te laten terug keren om één of meerdere van de andere monumenten of musea (in de gemeente) te laten bezoeken. Zie ook hoofdstuk 3 Visie en Ambitie en bijlage 11.

5. De provincie
De provincie investeert met het programma Grote Erfgoed Complexen in rijksmonumenten die het verhaal van Brabant vertellen. Verhalen over het verleden van Brabant, als basis voor de toekomst. Het religieus erfgoed van Oudenbosch past in de verhaallijn van Religieus Brabant, de verhalen over de kloosters. Het devies is steeds 'Behoud door Ontwikkeling'. Dat betekent concreet dat de provincie bereid is een bijdrage te leveren aan de restauratie van Rijksmonumenten, zoals de kapel van Saint Louis en de Mariabouw, mits het gebouw een duurzame bestemming krijgt.

Daarnaast heeft een lokale ontwikkelaar/belegger, Koopmans Participatie Maatschappij (KPM), zich bereid getoond de oudbouw van het voormalige meisjes pensionaat St. Anna en de nieuwbouwvleugel uit 1995 over te nemen van ZAB BV en vervolgens te herontwikkelen. Het betreft de ontwikkeling van huur- en een beperkt aantal koopappartementen. Daarnaast maakt KPM voor eigen rekening en risico de vestiging van de parochieel centrum in de oudbouw van St. Anna mogelijk, evenals de realisatie van een nieuwe woning voor de pastoor in de voorbouw uit 1995. De gemeente verwerft de vrijgekomen locatie van de pastorie en zal deze inrichten als nieuwe openbare ruimte.

6.2 Samenwerkingsvorm

Partijen kiezen voor een lichte samenwerkingsvorm (geen entiteit), waarbij zij in de ontwerp- en uitvoeringsfase gezamenlijk de ambities, uitgangspunten en afspraken van dit Ontwikkeldkader bewaken. Samen voeren ze de regie over de verschillende deelprojecten. Elk project kent een 'trekker'. Dat is veelal Van Agtmaal BV, die alle woningbouw deelprojecten realiseert in nauwe afstemming met de afnemer van een groot deel van de woningen, te weten Woonkwartier.

Voor de restauratie en herbestemming van de kapel Saint Louis en de Mariabouw werkt Van Agtmaal BV intensief samen met de toekomstige eigenaar en verhuurder, de gemeente Halderberge en met de provincie als subsidiënt, zie ook hoofdstuk 7.

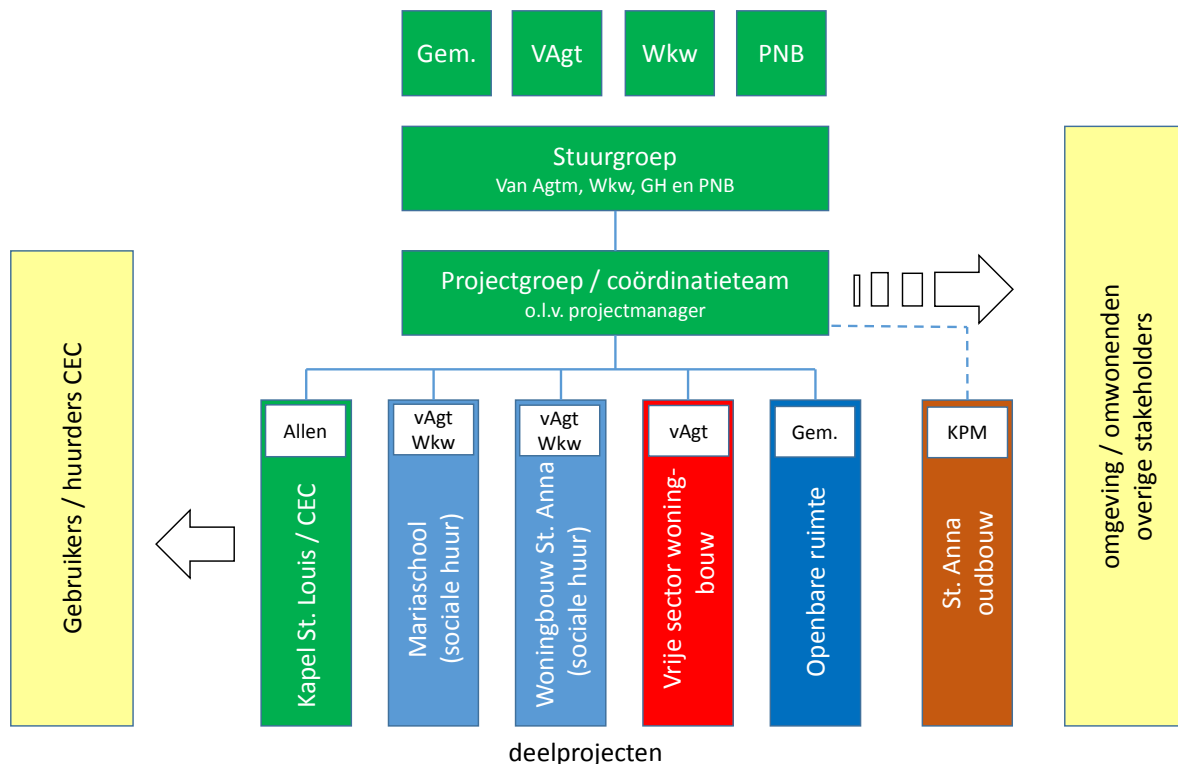
Partijen leggen de afspraken over de samenwerking en de regie over de projecten vast in een te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerkingsovereenkomst zal voor de deelprojecten worden uitgewerkt in verschillende projectovereenkomsten tussen de betreffende partijen.

6.3 Projectorganisatie

De volgende fasen van het project, de voorbereidings- en uitvoeringsfase, vraagt een aanpassing van de bestaande projectstructuur. De projectorganisatie wordt uitgebreid met een aantal (deel-)projecten. Zie bijgaand organisatiemodel. Deze projecten worden uitgevoerd door slechts een deel van de deelnemers van het samenwerkingsverband: niet alle partijen zijn meer dagelijks bij zo'n onderdeel betrokken. Zo voert Van Agtmaal BV in nauwe samenwerking met Woonkwartier de sociale woningbouwprojecten uit: herontwikkeling Mariaschool en de woningbouw St. Anna. Daarnaast voert Van Agtmaal BV zelfstandig de woningbouwprojecten voor de vrije sector uit: de woningen aan het Doelpad, Markt 68 en Gonzagaplein. De rol van de gemeente is in deze projecten beperkt tot het voeren van de benodigde ruimtelijke procedures, bewaken van de kwaliteit en het behandelen van de verschillende vergunningaanvragen.

De gemeente neemt het project openbare ruimte voor haar rekening.

Het deelproject Saint Louis/CEC kent een echter andere structuur: Van Agtmaal BV (eigenaar en bouwer), gemeente (koper) en provincie (subsidiënt) werken in dit deelproject intensief samen om onder leiding van de (restauratie-)architect tot een plan (ontwerp) te komen dat én binnen het taakstellend budget past én voldoet aan de gewenste kwaliteit van het te huisvesten programma én dat samen leidt tot een duurzame exploitatie en dus behoud van het monument. Partijen werken samen in een soort bouwteam. Van Agtmaal BV voert het plan vervolgens uit (restauratie en verbouw), waarbij partijen weer gezamenlijk de kosten en de kwaliteit bewaken.



Voor de coördinatie en afstemming van de meer operationele zaken blijft het projectleidersoverleg in takt. Het overleg krijgt het karakter van een coördinatieteam. Daarnaast kent ook de nieuwe projectorganisatie een stuurgroep. De stuurgroep heeft vooral tot taak de voortgang te bewaken, deelplannen op elkaar af te stemmen en daar waar mogelijk het ontwikkelconcept te versterken met de inbrengen van kennis, middelen (subsidies) en contacten.

6.4 Communicatieplan

De uitvoering van het plan heeft grote, positieve gevolgen voor het centrum van Oudenbosch. Het zal bijdragen aan het versterken van het toerisme: Oudenbosch krijgt een (nog) aantrekkelijker centrum met daarin diverse interessante gebouwen, plekken en musea: de kapel van Saint Louis met het CEC en de ervoor gelegen grote cour, een gerestaureerde Latijnse school (Markt 68), de Sterrenwacht en voormalig Jezuïetenseminarie in brasserie Tivoli, het Arboretum en natuurlijk de Basiliek.

Daarnaast kunnen de bouwactiviteiten vragen oproepen en tijdelijk hinder bezorgen. Daarom zal de communicatie twee karakters hebben. Enerzijds is de communicatie gericht op de promotie van het centrum als woonplek, als toeristische trekpleister en als centrum van het culturele leven van Oudenbosch. Anderzijds is de communicatie gericht op het verstrekken van informatie over het bouwproces en de mogelijke hinder die dat tijdelijk kan opleveren voor omwonenden.

Het toepassen van burgerparticipatie kan voor zowel de promotie als informatieoverdracht een belangrijke rol spelen. De toekomstige huurders van het CEC, de zogenaamde stakeholders, nemen deel in een klankbordgroep, die een adviserende rol krijgt. Ook zal er een klankbordgroep worden samengesteld uit omwonenden van de diverse projecten om hen te raadplegen. Uiteraard publiceert de gemeente de verschillende wettelijke stappen in het ruimtelijke- en vergunningenproces op de voorgeschreven manier. De samenwerkende partijen nemen de regie in het communicatietraject.

7. Financiën

Om de haalbaarheid van de herontwikkeling te bepalen en vast te stellen hebben partijen op basis van de schetsplannen onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd en documenten opgesteld.

1. Opstellen restauratie begroting Kapel Saint Louis
2. Opstellen begroting openbare ruimte
3. Opstellen raming voor kosten en opbrengsten alle deelplannen
 - Mariaschool
 - Sint Anna Oudbouw
 - Sint Anna nieuwbouw
 - Doelpad
 - Gonzagaplein
 - Markt 68
 - Kapel Saint Louis / Mariabouw
 - Openbare ruimte
4. Opvragen fiscaal advies inzake BTW en overdrachtsbelasting
5. Opzetten van een exploitatieberekening voor het Cultuur Cluster / Saint Louis
6. Inventariseren risico's en benoemen beheersmaatregelen

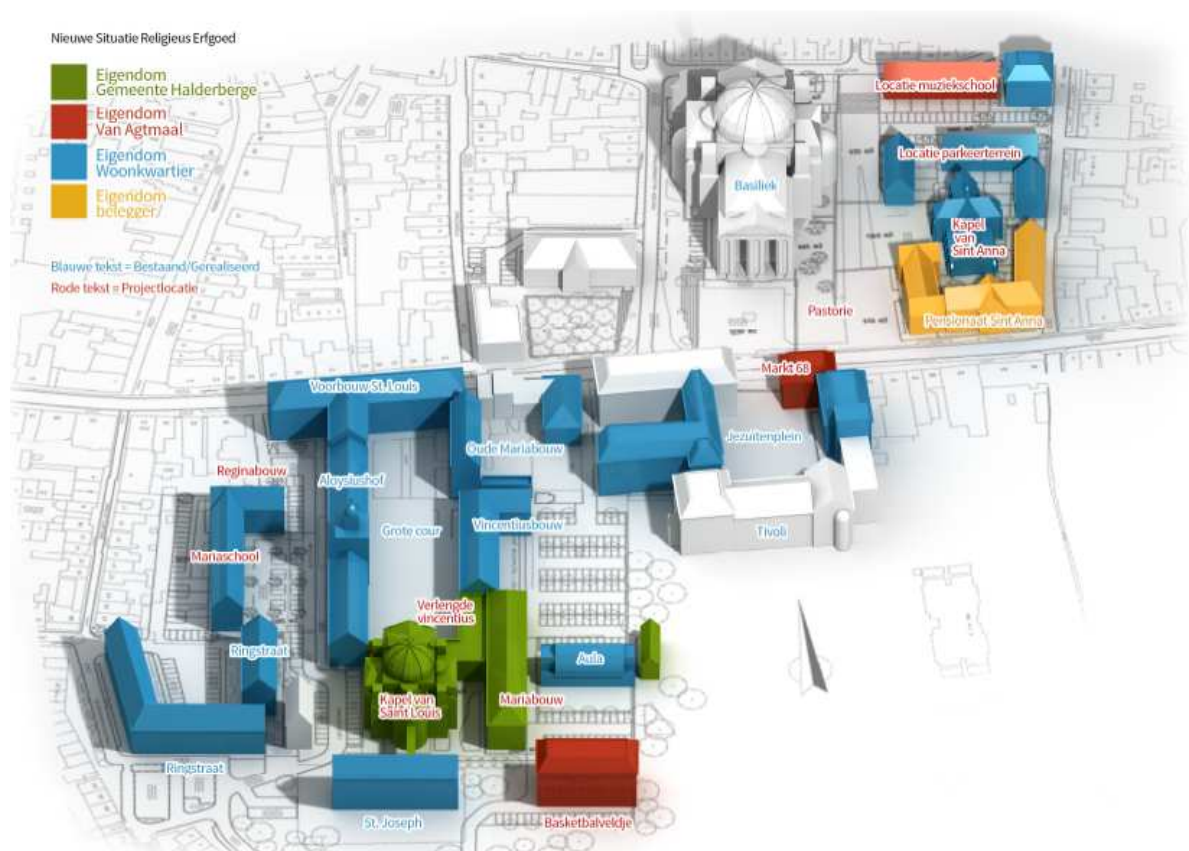
Partijen investeren gezamenlijk ca. € 22 mln. in de restauraties, aanpassingen, verbouwingen van de gemeentelijke en rijksmonumenten en de nieuwbouw van de woningen. Het plan kent echter een onrendabele top. De provincie dekt met een investering van € 4,5 mln. een deel van dat tekort, de andere partijen nemen het resterende deel voor hun rekening. Kortom, alle partijen, gemeente, Van Agtmaal BV, Woonkwartier en de provincie dragen in gelijke mate bij aan de realisatie en haalbaarheid van de opgave. Genoemde investering is aanvullend op de investeringen van ruim € 35 mln. die Van Agtmaal en Woonkwartier eerder deden in het centrum voor behoud van de monumenten.

Wie	Wat	Hoeveel
<i>Huidige opgave</i>		
Gemeente	Herontwikkeling school , reconstructie Doorgaande route	€ 5,0 mln.
Woonkwartier	Voorliggende plan: herontwikkeling Kapel Saint Louis, Maria- en Vincentiusbouw, Sint Anna, Mariaschool, Markt 68, Gonzagaplein, openbare ruimte	€ 6,5 mln.
Van Agtmaal		€ 4,5 mln.
Gemeente		€ 3,0 mln.
Provincie		€ 4,5 mln.
Derden cq. vAgtmaal/Woonkw.		€ 3,5 mln.
<i>Investerings</i>		€ 27 mln.
Woonkwartier	Herontwikkeling Grote Cour Aloysiushof, Jezüietenplein	€ 29 mln.
Van Agtmaal	Herontwikkeling Jezüietenplein incl. parkeren	€ 6 mln.
<i>Reeds geïnvesteerd</i>		€ 35 mln.
Totaal Centrum Oudenbosch		€ 62 mln.

De resultaten van deze werkzaamheden zijn opgenomen in een apart, vertrouwelijk document Kosten Baten Analyse Oudenbosch van maart 2017.

Tijdens de uitvoering van het Ontwikkelkader wisselen de diverse objecten uit het plangebied van eigenaar. De eigendomssituatie na de ontwikkeling is opgenomen in onderstaand overzicht. Zie ook onderstaande figuur.

	Deelplan	Eigenaar nu	Koop door*	Aanleg/ realisatie	Toekomstig eigenaar/ exploitant	Subsidie/ Bijdrage PNB
1a	Kapel St. Louis	vAgtmaal	-	vAgtmaal	Gemeente	ja
1b	Maria- en Vincentiusbouw	Wkw	vAgtmaal	vAgtmaal	Gemeente	ja
2	Mariaschool	GH	Wkw	vAgtmaal	Wkw	nee
3	Gonzagaplein	Wkw	vAgtmaal	vAgtmaal	Bewoner	nee
4	Markt 68	vAgtmaal	-	vAgtmaal	Bewoner	ja
5	St. Anna oud	Gemeente	KPM (via ZAB)	KPM	KPM / Bewoner	nee
6	St. Anna nieuw	Gemeente	vAgtmaal en Wkw (via ZAB)	vAgtmaal	Wkw / Bewoner	nee
7	Openbare ruimte	Wkw	GH	Gemeente	Gemeente	nee



8. Uitvoering en planning

8.1 Aanpak en afhankelijkheden deelplannen

De start van de verschillende deelprojecten is vooral afhankelijk van de planning van het deelproject kapel Saint Louis / CEC. Pas als het Natuurhistorisch museum is verhuist kan gestart worden met de herontwikkeling van de Mariaschool. De herbestemming van Markt 68 en ook de nieuwbouw van de woningen achter St. Anna kunnen waarschijnlijk eerder starten. De bibliotheek kan in die periode tot aan de verhuizing open blijven.

Het opstellen van een programma van eisen en het maken van een ontwerp voor het CEC heeft de hoogste prioriteit. Op basis van het ontwerp van het CEC in combinatie met een nader uitgewerkte begroting van de restauratie en aanpassingen van de kapel St. Louis / Mariabouw zal Van Agtmaal BV een onderbouwde subsidieaanvraag kunnen doen bij de provincie. Deze subsidie is essentieel voor de haalbaarheid en daarmee het slagen van het project.

Kortom, de projectencarroussel uit dit Ontwikkeldkader kan pas volledig starten indien:

- er een door de gemeente en huurders gedragen ontwerp ligt voor het CEC;
- het (voorlopig) ontwerp gerealiseerd kan worden binnen de taakstellende budgetten;
- Van Agtmaal BV de begrotingssubsidie uit het programma Grote Erfgoedcomplexen heeft verkregen voor de restauratie van de kapel van St. Louis en de verbouw van het complex tot CEC;
- de huurders van het CEC hebben ingestemd met de huurvoorwaarden van de gemeente;
- de gemeente tot de conclusie komt dat zij, ook na uitwerking van dit Ontwikkeldkader, het CEC op financieel verantwoorde wijze kan exploiteren.

8.2 Planning

Uitgangspunt voor de planning is zo spoedig mogelijk te starten met de restauratie van de kapel Saint Louis. Partijen willen de huidige lekkages nog voor het winterseizoen 2017/2018 verhelpen. Daarvoor moet het gebouw in de steigers. Als de steigers staan wil Van Agtmaal BV de gehele restauratie, dus ook die van de gevel, met het oog op de kosten als één werk uit voeren.

Voor de restauraties heeft van Agtmaal BV, overeenkomstig het Ontwikkeldkader, de bijdrage van de provincie van maximaal € 4,5 mln. nodig. De restauratie zelf kost weliswaar minder, maar de provincie koppelt haar bijdrage aan een duurzame exploitatie van het CEC inclusief kapel St. Louis. En daarvoor zijn de aanpassingen van de Mariabouw en Vincentiusbouw nodig.

Om een succesvolle subsidieaanvraag voor de bijdrage van de provincie in te kunnen dienen dient deze te voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 8.1. De aanvraag baseren partijen in ieder geval op:

- Programma van Eisen voor het CEC;
- Voorlopig ontwerp van het CEC;
- Restauratiebestek van de kapel van St. Louis;
- Kostenraming van het CEC en de restauratie van de kapel;
- Nader te bepalen garantie van de gemeente dat zij het CEC duurzaam kan en zal exploiteren, bij voorkeur in de vorm van intentieverklaringen of huurovereenkomsten van huurders.

De globale planning voor de ontwerp- en realisatiefase van het Ontwikkeldkader is als volgt.

		wie	2017			2018				2019	
	activiteit		Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
1	Contractvorming	allen	xxx								
2	Uitwerken visie CEC	Gem	xx								
3	Opstellen PvE CEC	Gem	xx								
4	Voorlopig ontwerp CEC	vAgt	xx								
5	Opstellen restauratiebestek	vAgt	xxx								
6	Maken begroting CEC	vAgt	x								
7	Contracteren / intentieverklaring huurders CEC	Gem	x								
8	Check op uitgangspunten	Allen	x								
9	Aanvragen subsidie PNB	vAgt	x	x							
10	Restauratie Kapel St. Louis	vAgt		xxx	xxx						
11	Overdracht aan KPM	ZAB		x							
12	Vervolg ontwerpfasen CEC	vAgt		xxx	xxx						
13	Realisatie CEC	vAgt				xxx	xxx	xxx			
14	Inhuizen huurders	Gem							xxx		
15	Start ontwerp deelproject St. Anna, Markt 68 incl. RO-procedures	vAgt		xxx	xxx	x	x	x	x		
16	Start ontwerp deelproject Mariaschool	vAgt				xxx	x	x	x	x	
17	Start deelproject Gonzagaplein incl. RO-procedures	vAgt				ntb					

De planning werken partijen bij de start van de volgende fase gedetailleerd uit. In eerste instantie ligt de focus op het tijdig indienen van een subsidieaanvraag, voor de zomer van 2017 en bij voorkeur op 1 juni a.s.

Bijlagen

Bijlage 1- De cultuurhistorische waarde van het Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch voor Brabant

Het kloosterleven en de daarbij horende kloostergebouwen in Noord-Brabant zijn grofweg in te delen in 3 perioden:

- 1) Middeleeuwen: Eerste grote bloeiperiode kloosterleven met in Noord-Brabant ca. 60 kloosters. Hiervan nog 8 kloostergebouwen, allen rijksmonument, waarvan essentiële delen zoals woonvleugel of kapel behouden zijn en belangrijk onderdeel zijn van later doorontwikkelde kloosters. Deze 8 zijn klein restant van wat ooit was, daarnaast alle 8 met meer dan 500 jaar 'historische gelaagdheid' met latere kloosterbebouwing en daarom in beginsel 'must'. Voorbeelden hiervan zijn de kloosters Catharinadal in Oosterhout en Mariënhage in Eindhoven die vanuit de Erfgoedfabriek mee zijn/worden ontwikkeld.
- 2) Refugie/Katholieke enclaves: Periode van Staats-Brabant (1629/1648-1795) waarin het kloosterleven in grote delen van Noord-Brabant niet was toegestaan. Een aantal kloosters vluchtte naar de zogenoemde 'katholieke enclaves' in Noordoost-Brabant, kleine landjes (Boxmeer, Gemert, Megen, Ravenstein) die niet tot Staats-Brabant hoorden. Het kloosterleven kende hier een kleine, regionale bloei. Hiervan nog 8 kloosters, allen rijksmonument, die geheel of grotendeels uit de 17^e/18^e eeuw stammen. Deze 8 zijn een uniek regionaal ensemble en daarom in beginsel 'must'. Een voorbeeld hiervan is het klooster Emmaus in Velp, waar vanuit de Erfgoedfabriek mee wordt gedacht aan de planontwikkeling.
- 3) Rijke Roomse Leven: Tweede grote bloeiperiode kloosterleven met in Noord-Brabant ca. 650 kloosters. Hiervan nog ca. 450 kloostergebouwen, waarvan ca. 145 rijksmonument. Dit is nog steeds een omvangrijk aantal en vraagt om scherpe en goed onderbouwde keuzes als het gaat om 'must', 'need' en 'nice'. Om keuzes te kunnen maken uit de ca. 145 rijksmonumentale kloosters uit deze periode, zijn 4 criteria in benoemd:
 - a) Kloosters die horen tot de top van de religieuze infrastructuur uit deze periode (grootseminaries, moederhuizen van de grootste kloosterordes, belangrijkste religieuze zorginstellingen; zoals grootseminarie Haarendael, moederhuis Zusters van Liefde aan Oude Dijk Tilburg, moederhuis zusters JMJ Mariënborg 's-Hertogenbosch, doveninstituut Sint-Michielsgestel)
 - b) Kloosters die een relatie hebben met een bekend 'voorvechter' van de katholieke emancipatie uit deze periode (zoals Mgr. Zwijsen, Pastoor Hellemons, Pater van de Elsen; resp. verbonden aan grootseminarie Haarendael, Saint-Louis Oudenbosch, Abdij Berne in Heeswijk)
 - c) Kloosters die direct verbonden zijn aan de vlucht van Franse of Duitse kloosters naar Noord-Brabant rond 1900 (zoals Koningshoeven, Paulusabdij Oosterhout)
 - d) Kloosters die deel zijn van een ensemble van religieuze bebouwing met kloosters uit de Middeleeuwen, de Refugie/Katholieke enclaves of belangwekkende kerken en kloosters uit het Rijke Roomse Leven (beschermde stads- en dorpsgezichten en historisch-stedenbouwkundige structuren van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart; zoals Heilige Driehoek Oosterhout, 'Klein Rome' Oudenbosch, centrum Veghel, Drie-Eenheid Velp)

De rijksmonumentale kloosters en kerk in het centrum van Oudenbosch vormen tezamen een bijzonder religieus ensemble en zijn ieder apart en zeker tezamen een 'must' in het verhaal van Religieus

Brabant. De kloosters en kerk dateren uit de periode van het 'Rijke Roomse Leven', net als verreweg de meeste kloosters en kerken in Noord-Brabant. De rijksmonumentale kloosters in Oudenbosch, Saint-Louis en Tivoli (Collegium Berchmanianum), zijn van grote cultuurhistorische waarde omdat zij:

1. Horen tot de top van de religieuze infrastructuur uit de periode van het Rijke Roomse Leven: Saint-Louis was het moederhuis van een grote Brabantse kloosterorde. Zowel Saint-Louis als Tivoli hoorden tot de top van het religieuze onderwijs;
2. Een directe relatie hebben met een bekend 'voorvechter' van de katholieke emancipatie: het religieuze ensemble in Oudenbosch is onlosmakelijk verbonden met pastoor Hellemons, die van Oudenbosch een 'Klein Rome' maakte en die een belangrijke rol speelde in het werven van Nederlandse Zouaven, strijders voor de verdediging van de Kerkelijke Staat. Het klooster Saint-Louis was het verzamelpunt voor de Nederlandse Zouaven, voordat zij naar de Kerkelijke Staat vertrokken.
3. Deel zijn van een ensemble van religieuze bebouwing met kloosters: het centrum van Oudenbosch bestaat uit een ensemble van kerk en kloosters uit de periode van het Rijke Roomse leven. Oudenbosch wordt door deze kerk en kloosters ook wel 'Klein Rome' genoemd. Dit ensemble van kerk en kloosters vertelt bij uitstek het verhaal van het Rijke Roomse Leven, waarbij de Katholieken zich organiseerden en emancipeerden, zich ruimtelijk sterk manifesteerden met beeldbepalende kerken en kloosters en zich sterker dan voorheen op Rome (de Paus) gingen richten.

#

Bijlage 2 - Het verhaal van Oudenbosch

Oudenbosch is niet zo groot. Toch heeft het de grootste rooms-katholieke kerk die na 1850 is gebouwd in het Nederland. Het is een volslagen uniek gebouw, direct geïnspireerd op de St. Pieter in Rome.

Oudenbosch ontleent haar identiteit voor een belangrijk deel aan het bijzondere ensemble van religieus erfgoed langs de Markt. Dit getuigt nog steeds van, wat wel genoemd wordt, het Rijke Roomse Leven. Het gaat om, voor de schaal van de plaats Oudenbosch, imposante gebouwen die, samen met de markante basiliek cultuurhistorisch van landelijke betekenis zijn. Oudenbosch is behoedzaam omgegaan met dit erfgoed; getuige de vele geslaagde herbestemmingen die zijn gerealiseerd in de vrijkomende monumentale gebouwen van Sancta Maria en van een gedeelte van het vroegere onderwijsinternaat Saint Louis.

De grote, monumentale vaak aaneengesloten gebouwen van deze (voormalige) instituten geven, samen met de historische particuliere bebouwing langs de oude straten, een stedelijke allure aan Oudenbosch. Dit betekent echter niet dat het daarmee een stad is: het is juist meer een landelijke plaats met een veelheid aan religieuze en onderwijsinstituten met een gesloten karakter. Voorwaar een kostelijk bezit met de Basiliek als centrum, maar ook een lastige stedenbouwkundige opgave om in de toekomst dit karakter te behouden.

Toch is dit een verantwoordelijkheid die niet uit de weg mag worden gegaan. In het verleden is door verschillende oorzaken reeds veel verdwenen van het gebouwde religieuze erfgoed. Zo werden in de jaren tachtig de voormalige Bisschoppelijke Kweekschool en het St. Elisabethsgesticht gesloopt en verdween in de jaren negentig een belangrijk deel van St. Anna.

Historie pastoor Hellemons

Belangrijk sleutelfiguur in de geschiedenis van Oudenbosch is pastoor Willem Hellemons (1810 - 1884). Doordat hij gestudeerd had in Rome, was hij gefascineerd om alles wat met Rome te maken had: Het pauselijk gezag, maar vooral ook de Italiaanse, Barokke architectuur.

Op 3 oktober 1834 werd Hellemons in Oudenbosch aangesteld als kapelaan en in maart 1842 als pastoor. Zijn belangrijkste zorg was de jeugd van Oudenbosch die door armoede, een slechte parochiale zorg en de aanwezigheid van militairen vanwege de Belgische afscheiding nauwelijks gevormd werd. Hellemons hechtte veel belang aan de komst van religieuzen voor onderwijs en opvoeding. In 1837 wist hij de zusters Franciscanessen uit Roosendaal te bewegen om in Oudenbosch een zusterhuis, het latere Sint Anna, te openen. Deze instelling ontwikkelde zich in korte tijd tot een pensionaat voor meisjes.

Op 24 juni 1838 richtte Hellemons naar het model van de Jezuïeten in Rome een Maria-congregatie op voor tien á elfjarige jongens. Omdat de dagelijkse leiding van de parochie ook steeds meer op zijn schouders neerkwam verzocht hij de zusters om ook activiteiten voor de jongens op touw te zetten, maar de geest van hun kloostergemeenschap liet dat niet toe. Hellemons moest dus iets anders. Religieuzen van elders laten komen of zelf een broederhuis openen. Uiteindelijk kon op 1 maart 1840 in Oudenbosch een broederhuis geopend worden waar Hellemons tot 1854 bestuurlijk bij betrokken zou blijven.

Hoewel de congregatie heel bescheiden in een oude herberg aan de Markt van start ging stond Hellemons weldra een "Romeins Instituut" voor ogen. Rondom een grote cour verzeen hoge gepleisterde gevels. Het sluitstuk kwam in 1865 met de bouw van een kapel naar het voorbeeld van de St. Pieter te Rome.

Hierdoor kreeg Saint Louis een 19^e eeuwse cour: een formeel binnenplein met een Barokke opzet.



De kapel van Saint Louis

Deze barokke opzet werd doorgezet tot in de finesses met centraal op de cour een hardstenen fontein. Latere generaties gingen meer pragmatisch om met bouwkundige zaken en versoberden de architectuur. Bij uitbreidingen, zoals de nieuwe voorbouw uit 1923, werd de Barokke architectuur uiteindelijk zelfs verlaten. Desondanks heeft het hart van Saint Louis nog altijd zijn zeer kenmerkende neobarokke uitstraling. Hellemons probeerde in Oudenbosch de sfeer te creëren die hij in Italië had geproefd. Dit moet voor hem van groot belang geweest zijn voor de realisatie van zijn parochiaal werk. Niet voor niets werd de architectuur van Saint Louis en de Basiliek geïnspireerd door voorbeelden uit Rome.



Interieur van de Basiliek



De band met Rome werd nog sterker toen Oudenbosch vanaf 1864 op initiatief van Hellemons een doorgangscentrum werd voor katholieke jongens die in Italië als zouaaf voor het behoud van de Kerkelijke Staat wilden gaan vechten. Deze staat, bestuurd door de paus, werd in zijn voortbestaan bedreigd vanwege de eenwording van Italië. Uiteindelijk verloren de Paus en zijn leger van zouaven deze strijd in 1870. De laatste levensjaren van Hellemons stonden vooral in het teken van de bouw van de nieuwe kerk. Deze ving aan in 1865 en werd in 1880 in gebruik genomen. Op 12 december 1884 overleed pastoor Hellemons. Hij werd begraven op de R.K. Begraafplaats aan de St. Bernaertsstraat op de plaats waar eens het priesterkoor van de oude kerk gestaan had.

Identiteit van Oudenbosch.

De kloosters met de internaten zijn van grote betekenis geweest voor Oudenbosch. Zo bestond omstreeks 1950 een kwart van de bevolking van Oudenbosch uit bewoners van die internaten. Het heeft verder een grote stempel gedrukt op de verschijningsvorm van Oudenbosch. Nog altijd kunnen we de grote concentratie van religieus erfgoed in de kern van Oudenbosch ervaren. Zij vormen een verstilling zijn van de emancipatie van het katholicisme en het 'Rijke Roomse Leven'. Voor de schaal van Oudenbosch imponerende complexen, die samen een ensemble vormen. Een ensemble met de neobarokke basiliek en Saint-Louis, dat van een niet-Nederlandse allure is. Een condensatie van religieus erfgoed op een compact gebied, dat dit niet alleen provinciaal, maar zelfs op landelijk niveau van een grote cultuurhistorische waarde is.



Oudenbosch omstreeks 1900. Een uniek landschap met religieuze en onderwijs gebouwen

Bijlage 3 – Investerings in gerealiseerde en te realiseren projecten Oudenbosch

Investerings in het Tivoli-Saint Louis en St. Anna (overzicht d.d. mei 2016)

Gebouwen/plan	Eigenaar/opdrachtgever	Investering	Status
Voorbouw + Aloyisiusbouw	Bernardus Wonen	6,8 miljoen	gereed 2000
Vm Mariabouw	Bernardus Wonen	5,0 miljoen	gereed 2010
Josephbouw	Bernardus Wonen	3,8 miljoen	gereed 2013
Aula->Thomashuis	Bernardus Wonen	1,5 miljoen	
Reconstructie Lollestraat	gemeente	0,2 miljoen	gereed 2013
Bouw parkeergarage Lollestraat	Van Agtmaal bv	1,1 miljoen	gereed 2013
Vincentiusbouw +grote cour+parkeerterrein	Bernardus Wonen	6,6 miljoen	gereed 2014
Jezuïeten plein	Bernardus Wonen en Van Agtmaal bv	10,0 miljoen	gereed 2013
Brede school de Schittering	Gemeente	2,7 miljoen	In procedure
Markt 68	Van Agtmaal bv	1,6 miljoen	In procedure
religieus erfgoed Oudenbosch - Kapel St. Louis + Mariabouw - St. Anna 20 woningen +renovatie St. Anna incl. woningen - Mariaschool	Provincie N Brabant, van Agtmaal BV, Woonkwartier en gemeente Halderberge (en derden)	20,0 miljoen	In procedure
Reconstructie Doorgaande route Oudenbosch	Gemeente	2,7 miljoen	In procedure
Voorlopig totaal		62 miljoen	

Bijlage 4 – Kansen voor revitalisering van St. Louis, oktober 2015

Los bijgevoegd

Bijlage 5 - Economische visie 2016 - 2020(Gemeente Halderberge)

Los bijgevoegd

Bijlage 6 - Herijking gebiedsvisie Oudenbosch (Buro Lubbers, 2013)

Los bijgevoegd

Bijlage 7 - Structuurvisie Halderberge (Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen, 2013)

Los bijgevoegd

Bijlage 8 – Visie herbestemming erfgoed in relatie tot vrijetijdseconomie (Gemeente Halderberge, 2013)

Los bijgevoegd

Bijlage 9 - Stedenbouwkundige Houtkoolschets Religieus Erfgoed Oudenbosch (bureau Rothuizen)

Los bijgevoegd

Bijlage 10 – Parkeerbalans

Sint Anna gebied (centrumgebied ten noorden van de Markt)

versie 8-3-2017

functie	aantal	eenheid	minimale parkeernorm	Aanwezigheidspercentages				werkdag middag	avond/ nacht	koopavond	zaterdag middag	werkdag middag	avond/ nacht	koopavond	zaterdag middag
				werkdag middag	avond/ nacht	koopavond	zaterdag middag								
bestaande omgeving Doelpad	parkeervraag	Past.Hellemondsstraat 4	woning> 90 m2	1	woning	1,7	60%	100%	90%	80%		1	2	2	1
		bestaande woningen Doelpad	woning > 90 m2	16	woning	1,7	60%	100%	90%	80%		16	27	24	16
		bestaande appartementen Bernardus Wonen	woning < 90 m2	17	woning	1,2	60%	100%	90%	80%		12	20	18	12
		bestaande appartementen Bernardus Wonen (openbaar)		17	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		3	5	5	3
		crousschool DonBosco (past.Hellemonsstr. 6)		175	100m2 bvo	0,9	0%	100%	100%	0%		0	2	2	0
	parkeeraanbod	woningen Doelpad: garage zonder oprijt (A)		6		0,4						2	2	2	2
		woningen Doelpad: garage met oprijt (ca. 5 m) (B)		0		1						0	0	0	0
		woningen Doelpad: oprijt (ca. 5 m) zonder garage (C)		3		0,8						2	2	2	2
		langsparkeren Doelpad t/h v. huisnr. 1 t/m 17		10								10	10	10	10
		parkeerterrein achter Basiliek		23								23	23	23	23
		maatveld parkeervakken Doelpad		6								6	6	6	6
												44	44	44	44
	subbalans bestaande omgeving											11	-12	-7	11
St Annaplein	parkeervraag	grondgebonden woningen ten noorden van kapel	woning > 90 m2	13	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		11	18	18	11
		grondgebonden woningen (openbaar)		13	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		2	4	4	2
		grondgebonden woningen ten noorden van kapel	woning > 90 m2	7	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		6	10	9	6
		grondgebonden woningen (openbaar)		7	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		1	2	2	1
		pastorie		350	100 m2 bvo	0,9	70%	100%	70%	75%		2	3	2	2
		1e verdieping Kapel	(kapel)	400								0	0	0	0
		appartementen	woning<90 m2	20	woning	1,2	60%	100%	90%	80%		14	24	22	14
		appartementen (openbaar)		20	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		4	6	5	4
		appartementen	woning>90 m2	6	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		5	8	8	5
		appartementen (openbaar)		6	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		1	2	2	1
	parkeeraanbod	parkeerplaatsen nabij st annastraat		11								11	11	11	11
		extra langsparkerplaatsen doelpad 19-27		3								3	3	3	3
		extra parkeerplaatsen achter Basiliek		10								10	10	10	10
		parkeerplaatsen in kapel		0								0	0	0	0
		parkeerplaatsen st annaplein		38								38	38	38	38
												62	62	62	62
												47	77	68	47
												15	-15	-7	15
												26	-28	-14	26
												26	-28	-14	26

Locatie cultuurcentrum KAPEL	parkeervraag	(kapel)										0	0	0	0
		Bibliotheek+ KBO+ heemkunde	(souterain Kapel)	670	100 m2 bvo	0,9	70%	100%	70%	75%		4	6	4	5
		theater (in kapel en mariaboulevard)	1100 m2	240	zitplaatsen	0,3	50%	50%	90%	75%		36	36	65	54
		musea		617	100 m2 bvo	0,9	45%	0%	0%	100%		2	0	0	6
		Restaurant Markt 45		13			40%	90%	70%	70%		5	12	9	9
	Parkeeraanbod	appartementen	woning>90 m2	15	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		13	21	19	13
		appartementen (openbaar)		15	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		3	5	4	3
		parkeervakken ten zuiden van Aula		21								21	21	21	21
		parkeervakken nabij Ankerstraat		62								62	62	62	62
												83	83	83	83
	subbalans nieuwe ontwikkeling											35	29	5	10
Thomashuis (Aula)	parkeervraag	begeleid wonen (vaste plekken)		9	wooneenh.	0,2	60%	100%	90%	80%		1	2	2	1
		begeleid wonen (100% openbaar bezoek)		9	wooneenh.	0,3	60%	100%	90%	80%		2	3	2	2
		woning beheerder		1	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		1	1	1	1
		woning beheerder		1	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		0	0	0	0
												4	6	6	4
	parkeeraanbod	realiseren op eigen terrein										3	3	3	3
												3	3	3	3
												-1	-3	-3	-1
												3	3	3	3
												11	1	4	11
Locatie Mariaschool	parkeervraag	grondgebonden woningen	woning > 90 m2	4	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		3	6	5	3
		grond gebonden woningen (openbaar)		4	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		1	1	1	1
		appartementen (openbaar)	woning > 90 m2	10	woning	1,4	60%	100%	90%	80%		8	14	13	8
		14 bestaande P-vakken vervallen door nieuw plan		14	woning	0,3	60%	100%	90%	80%		2	3	3	2
												14	14	14	14
	parkeeraanbod	parkeerplaatsen aan oostzijde Mariaschool		20								20	20	20	20
		parkeerplaatsen aan westzijde Mariaschool		14								14	14	14	14
		parkeerplaatsen aan zuidzijde Mariaschool		5								5	5	5	5
												39	39	39	39
												11	1	4	11
	subbalans nieuwe ontwikkeling											45	27	6	20
	Totaal balans plangebied zuid											45	27	6	20

Tivoli gebied (centrumgebied ten zuiden van Markt)

versie 8-3-2017

						Aanwezigheidspercentages								
functie			aantal	eenheid	minimale parkeernorm	werkdag middag	avond/ nacht	koopavond	zaterdag middag	werkdag middag	avond/ nacht	koopavond	zaterdag middag	
Hotel Tivoli	parkeervraag	hotel Tivoli	52	kamer	0,5	60%	100%	90%	60%	16	26	23	16	
		restaurant (Zusje?)	185	m2 bvo	10,0	40%	90%	70%	70%	7	17	13	13	
		bar (Brasserie?)	225	m2 bvo	5,0	40%	90%	70%	70%	5	10	8	8	
		refter (Tivoli?)	150	m2 bvo	10,0	40%	90%	70%	70%	6	14	11	11	
	parkeeraanbod	Parkeerplaatsen naast Tivoli	20	ppl							34	66	55	47
		parkeerplaatsen Achter Tivoli	35	ppl							20	20	20	20
		correctie i.v.m. eigen terrein Tivoli									35	35	35	35
											55	55	55	55
											-22	0	0	-8
Jezuïetenplein (buiten)	parkeervraag	commerciële ruimte (van Agtmaal)	1135	m2 bvo	2,8	100%	5%	5%	5%	32	2	2	2	
		Commerciële ruimte (markt 68)	215	m2 bvo							0	0	0	0
											32	2	2	2
											0	0	0	0
	parkeeraanbod		0								0	0	0	0
											0	0	0	0
Jezuïetenplein (garage)	parkeervraag	woning > 90 m2 (vaste plekken bewoners)	46	woning	1,4	100%	100%	100%	100%	64	64	64	64	
		woning > 90 m2 (openbare plekken bezoekers)	46	woning	0,3	100%	100%	100%	100%	14	14	14	14	
		Markt 68 woning > 90 m2 vaste plek	4	woning	1,4	100%	100%	100%	100%	6	6	6	6	
		Markt 68 (openbare plekken	4	woning	0,3	100%	100%	100%	100%	1	1	1	1	
	vervalen garageboxen	26	ppl	1,0	100%	100%	100%	100%	26	26	26	26		
	parkeeraanbod	parkeergarage	119	ppl							111	111	111	111
		correctie i.v.m. eigen terrein									119	119	119	119
											-8	-8	-8	-8
											111	111	111	111
Achter het postkantoor	parkeervraag	Appartementen (voormalige Mariabouw)	8	woning	1,7	60%	100%	90%	60%	8	14	12	8	
		Appartementen (Vincentius + nieuwe vleugel)	22	woning	1,7	60%	100%	90%	60%	22	37	34	22	
		compensatie centrumparkeren + Arboretum	25	ppl	1	100%	100%	100%	100%	25	25	25	25	
										58	76	71	58	
	parkeeraanbod	parkeerterrein openbaar	90	ppl							90	90	90	90
											90	90	90	90
Herbergier St Jozef	parkeervraag	Woningen voor broeders	16	wooneenh.	0,3	60%	100%	90%	60%	3	5	4	3	
										3	5	4	3	
	parkeeraanbod	parkeerterrein	10	ppl							10	10	10	10
		correctie i.v.m. eigen terrein BW									-7	-5	-6	-7
											3	5	4	3
Subbalans Sint Jozef										0	0	0	0	
TOTAAL BALANS TIVOLI GEBIED										1	0	17	32	
TOTAAL BALANS CENTRUM GEBIED										73	0	9	78	

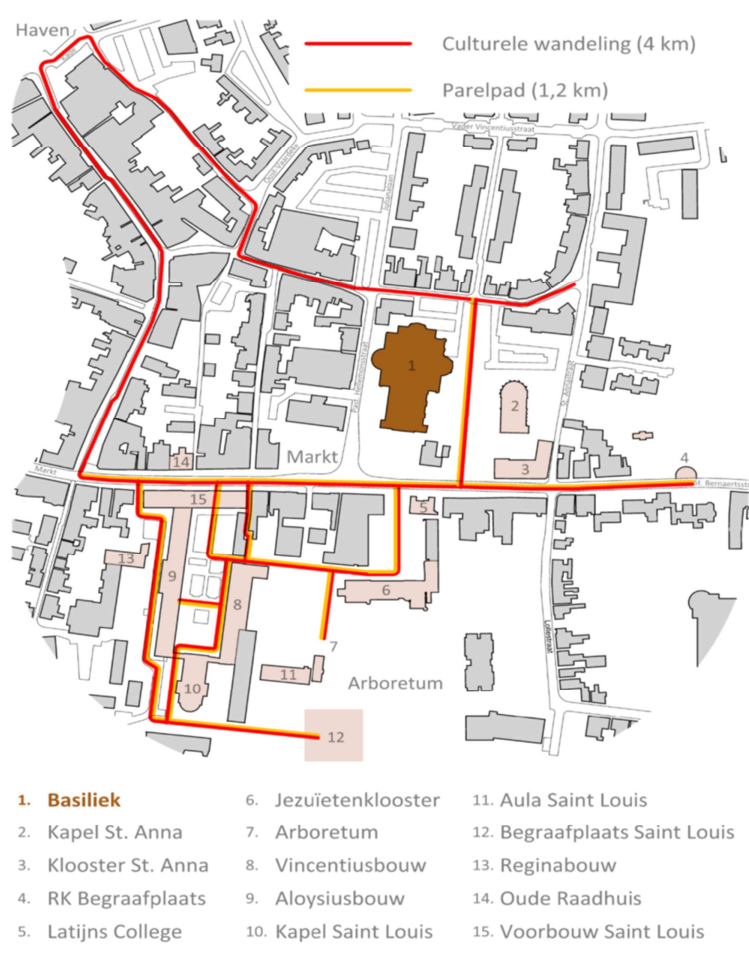


Bijlage 11 - Kansen versterking toerisme Oudenbosch

Het historische religieus erfgoed heeft zich de laatste jaren ontwikkeld tot een toeristische trekpleister. Momenteel vindt een herontwikkeling van dit gebied plaats, waarbij het eerder verborgen gebied van de kloosters openbaar wordt gemaakt en waarin plaats is gemaakt voor een culturele wandelroute, zoals beschreven was in de visie van Lubbers. Een bijzonder gedeelte van deze culturele wandeling is het zogenaamde Parelpad.

De doelstelling is om het gebied weer als een samenhangend geheel vorm te geven met een duidelijke eenheid in beleving. Naast de opwaardering van de verblijfskwaliteit en dus ook van de leefbaarheid voor bewoners en gebruikers wordt daarmee de toeristische aantrekkingskracht een belangrijke pijler.

De al aanwezige wandelroute Het Parelpad zal worden versterkt waarbij ook de haven van Oudenbosch en het winkelgebied aangesloten worden op de zwerfroute door het religieus erfgoed.



Wandelroute naar Basiliek.

Daarnaast wordt ook gedacht om de waardevolle plekken in de omgeving van Oudenbosch aan elkaar te smeden. Denk bijvoorbeeld aan de bosrijke gebieden ten zuiden van Oudenbosch en het watergebied ten noorden van Oudenbosch, alsmede de monumenten in de andere kernen. Het uiteindelijke doel is het aantrekken van meer toeristen en die ook nog eens verleiden tot een langere verblijfstijd.

Belangenkoepel SOHO

Door ondernemingen aan het Jezuïetenplein is in samenwerking met Bernardus Wonen, Van Agtmaal

BV, plaatselijke culturele instellingen en de gemeente een belangenkoepel opgericht die zich ten doel stelt dit unieke en waardevolle ensemble van religieuze gebouwen als toeristische trekker te behouden en te optimaliseren. Hierbij zal, zeker in de beginfase, de gemeente een sterke bindende en regisserende rol hebben. Na uitvoering van de herontwikkeling ligt het in de lijn der verwachting dat de belangenkoepel SOHO (Samenwerking Ontwikkeling Historisch hart Oudenbosch) voornamelijk gerund wordt door het bedrijfsleven, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Binnen SOHO richt de samenwerking op de volgende vijf domeinen: wonen - werken - ondernemen - cultuur en bezit.

Op dit moment zijn aangesloten: Arboretum, Zouavenmuseum, Natuurhistorisch en Volkenkundig Museum, Volkssterrenwacht Tivoli, de Basiliek, Gidsen van Saint Louis, Protestantse gemeente, Bernardus Wonen, van Agtmaal bv, Tivoli Beheer bv en gemeente Halderberge.

Hierbij is de doelstelling om de toerist te benaderen door de gezamenlijke organisaties aan het Parelpad. De onderscheidenlijke websites zijn hiervoor aan elkaar gekoppeld en er is een samenwerkingsvorm ontstaan bij het organiseren van evenementen en rondleidingen.



Impressie zomer op het Jezuietenplein



Impressie winter op het Jezuietenplein