



DE TOEKOMST VAN GEMEENSCHAPSHUIS 'DE SMELEHOF' IN YSSELSTEYN

de noodzaak van een multifunctionele accommodatie voor ysselsteyn

19 juni 2015 | haalbaarheidsonderzoek

de loods

architecten en adviseurs



DE PEEL



00INHOUD

01INLEIDING

02YSSELSTEYN_EN_HAAR_GEMEENSCHAP

03DE_SMELEHOF_NU

04MAATSCHAPPELIJKE_ONTWIKKELINGEN

05GEMEENTELIJK_BELEID

06WAT_WILLEN_WE

07WAT_HEBBEN_WE_GEDAAN

08HOE_WILLEN_WE_VERDER

09COLOFON

'Om ergens bij te horen moet je niet alleen de stenen, de bomen en de planten om je heen kennen maar ook de mensen om je heen.'

Ted Brown



YSELSTEYN



01 INLEIDING

Andere tijden dienen zich anno 2015 aan. Behoeften en leefstijlen veranderen. De mens wordt steeds ouder en een groeiend aantal ouderen maakt deel uit van de bevolking. De jongeren willen in de dorpen blijven en ze zoeken er naar leef- en bestaansmogelijkheden.

We zien een terugtrekkende overheid. Het Rijk draagt taken over aan gemeenten en gemeenten dragen in het kader van zelfsturing taken over aan dorpen en wijken. Het zijn ontwikkelingen die onomkeerbaar lijken te zijn. Gemeenschapshuizen, verenigingen, evenals de scholen en ook de kerk zien de nieuwe tijd onder ogen. Je neemt daar de veranderende samenleving waar. Een veranderende samenleving vraagt om nieuwe voorzieningen of combinaties van voorzieningen voor behoud en ontwikkeling van de sociale samenhang in de gemeenschap. Daar ligt de noodzaak voor een huis waar de gemeenschap in kan wonen, waar iedereen zich thuis voelt: een 'Nieuwe Smelehof', het hart van een leefbaar Ysselsteyn.

Het gemeentelijk accommodatiebeleid met als belangrijkste uitgangspunt, dat dorpen en wijken vanaf 2018 zelf de verantwoordelijkheid voor de exploitaties van accommodaties dragen, is voor het bestuur van gemeenschapshuis 'De Smelehof' de aanleiding om het gemeenschapshuis op de agenda te zetten. Het gemeenschapshuis vormt de spil van ons dorp, we willen vooruit kijken om die functie te behouden. In vervolg daarop heeft een werkgroep de mogelijkheden verkend voor een 'Nieuwe Smelehof'.



MIDDEN-PEELWEG



01 INLEIDING

De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in dit rapport. Met dit rapport nodigen we de Raad van de Gemeente Venray uit hiervan notie te nemen en onze conclusie te onderschrijven dat een multifunctionele accommodatie voor de kern Ysselsteyn een noodzaak is.

Gemeenschapshuis 'De Smelehof'

Het Bestuur

Werkgroep 'De Smelehof'

De Loods, Architecten- en adviseurs



JERA ON AIR

A photograph on the left side of the page shows a person wearing a blue jacket, bent over in a dark setting at night. A bright spotlight illuminates the scene from above, creating a strong contrast and highlighting the person's back and the ground they are leaning over. The background is dark and indistinct.

02 YSSELSTEYN_EN_HAAR_GEMEENSCHAP

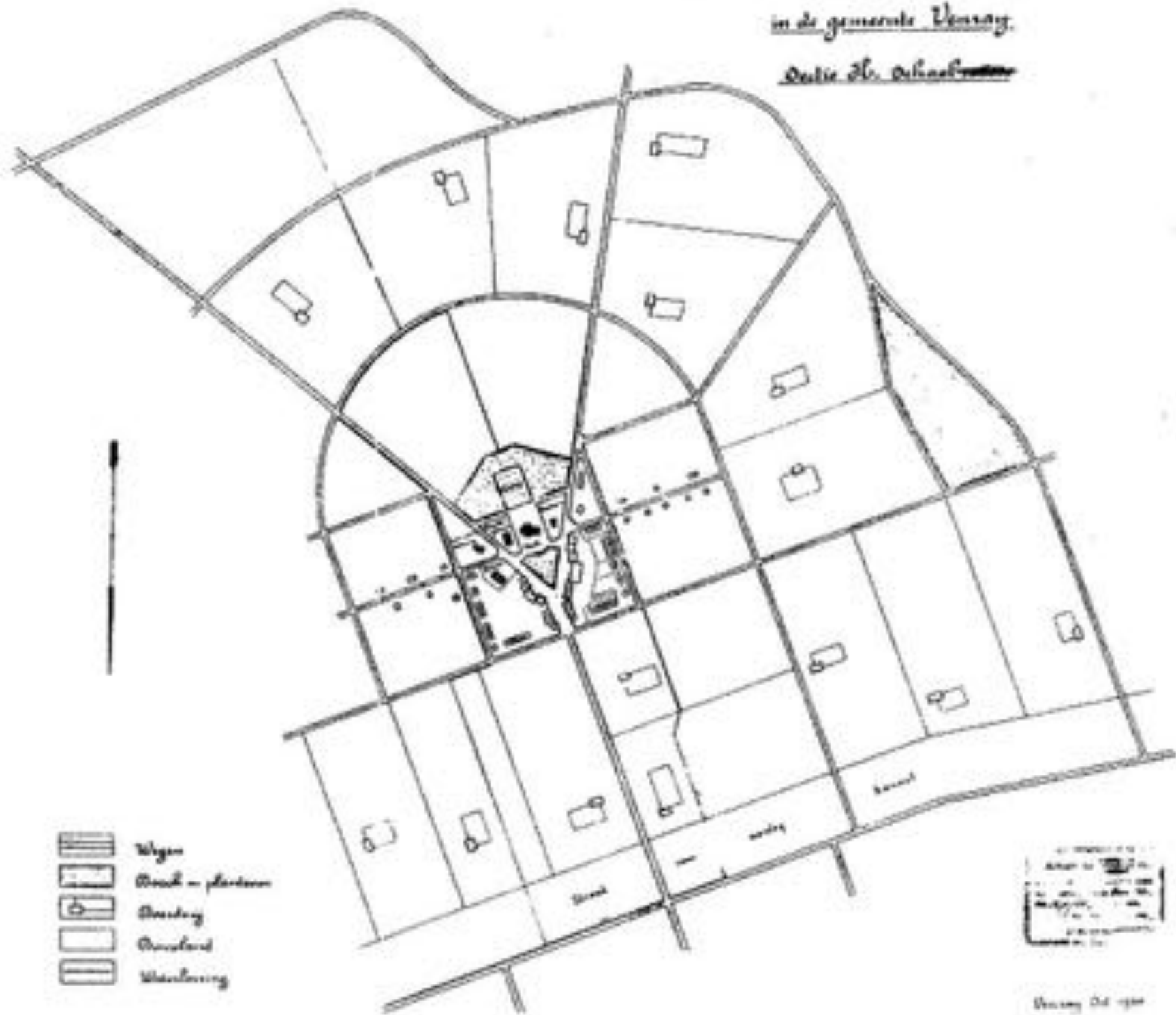
In grote delen van Europa trokken de rookwolken van de Eerste Wereldoorlog langzaam op terwijl in de Peel de ontginning van dit woest en onherbergzaam gebied in volle gang was. Deze ontginning betekende in 1921 de geboorte van het pioniersdorp Ysselsteyn vernoemd naar de ontwerper ervan, de toenmalige minister van landbouw ir. Hendrik Albert van IJsselsteyn. Nu bijna 100 jaar later groeit en bloeit dit levenslustige Peeldorp. In vergelijking met andere grote kernen binnen de gemeente Venray ligt Ysselsteyn vrij solitair. Misschien is die ligging wel de oorzaak van het enigszins eigenzinnige karakter van de dorpsgemeenschap en... het 'wij' komt hier voor het 'ik'.

Ysselsteyn is voor haar bewoners een aantrekkelijk dorp. Het voorzieningenniveau is goed en de werkgelegenheid, het onderwijs en het verenigingsleven blijven op peil, door aanwas uit het eigen dorp en door mensen van buitenaf die hier komen wonen en bereid zijn bij te dragen aan het dorpsleven. Voor iedere bewoner jong en oud zijn er activiteiten, en bij de organisatie werken verenigingen eendrachtig samen vanuit het besef dat de leefbaarheid van je eigen woonplek geen vanzelfsprekendheid is en inzet vraagt. De bereidheid tot zelfwerkzaamheid, vrijwilligerswerk laat dat zien: 'ze steken de handen uit de mouwen'. Voorbeeld is het jaarlijks terugkerend alternatief muziekfestival Jera on Air. Dit festival is 23 jaar geleden door 10 jongeren, tussen 16 en 30 jaar, opgezet met 60 vrijwilligers, bewoners uit het dorp. Inmiddels is dit festival uitgegroeid tot een 2-daags festival met meer dan 500 vrijwilligers waar jongeren over de gehele wereld naar toe komen.

Plan van de stichting van boerderijen en dorp

in de gemeente Venray.

Door H. Schaeffer



oorspronkelijk ontwerp ontginningsdorp ysselsteyn

gesticht in 1921



02 YSSELSTEYN_EN_HAAR_GEMEENSCHAP

Ysselsteyn beschikt over een bloeiend verenigingsleven. Meer dan 30 verenigingen, waaruit menig topsporter is voortgekomen, dragen het gemeenschapsleven waar school, kerk en café onlosmakelijk deel van uitmaken. De pioniersmentaliteit is nog steeds aanwezig. De Ysselsteyner is trots op zijn dorp, trots dat ze met een gemeenschap van 2500 zielen, met een aanhoudende inzet en geheel op eigen kracht, in de zorg en huisvesting voor haar oudere inwoners heeft kunnen voorzien met de realisatie van het woongebouw De Smid en 't Zorghuus. Tekenend van een hechte dorpscultuur.

Een dorpscultuur die gevormd en gevoed wordt in en rondom gemeenschapshuis 'De Smelehof'. De centrale ontmoetingsplek voor het verenigingsleven, waar jong en oud samenkomen om te vieren en lief en leed met elkaar te delen. En deze vitale gemeenschap is het door de jaren heen gelukt om haar 'huis' levendig en draaiende te houden met een sluitende exploitatie, jawel, ook dat geheel op eigen kracht.

Die dorpsgemeenschap verdient het een 'huis' te hebben dat aan haar behoeften is aangepast, bij de tijd is en toekomstbestendig, gericht op het behoud en ontwikkeling van die vitale en hechte dorpsgemeenschap die zij nu is.



appartementencomplex + bakkerij

belangrijkste gebouwen rondom lovinckplein centrum ysselsteyn



zorghuus + kerk + kiosk

belangrijkste gebouwen rondom lovinckplein centrum ysselsteyn

A photograph of a modern, single-story brick building with a flat roof. The building features a large glass entrance with white frames and several smaller windows with white frames. A silver car is parked on the street in front of the building. The foreground shows a paved area with white dashed lines and several black bollards with red reflective bands. The sky is clear and blue.

EXTERIEUR SMELEHOF





GROTE ZAAL SMELEHOF



03DE_SMELEHOF_NU

Ouderenkoor, buitenschoolse opvang, koersbal, biljarten, muziekles, vergaderen, zangles, volksdansen, gymnastiek voor ouderen, samen doen dagen, percussie, JES (Jeugd Ensemble Slagwerk), kienen, Schone Schijn (dameszanggroep), Vivace (gemengd zangkoor), Sjanté (orkest), Zij-actief, eetpunt, jeugdfanfare, fanfare, caféontmoeting en kookpunt voor ouderen, het is een greep uit wat er plaats heeft in 'De Smelehof', naast de grote, veelal jaarlijkse terugkerende activiteiten zoals carnaval, toneeluitvoeringen, Sinterklaas en concerten van koren en muziekverenigingen.

Al deze activiteiten vinden plaats in een gebouw dat gebouwd is in de jaren '50. Door de vele verbouwingen is een inefficiënt gebouw ontstaan met vele ruimten. Het interieur oogt redelijk fris en bij de tijd, maar bij nader onderzoek zijn er diverse tekortkomingen. Het rapport van Oranjewoud, dat onlangs is opgesteld in opdracht van de Gemeente Venray, zegt dat de constructie van het gebouw, met name het dak, binnen nu en een paar jaar vraagt om ingrijpend groot onderhoud.

Een multifunctioneel gebruik is nagenoeg onmogelijk. Zijn er repetities van enige omvang dan zijn andere activiteiten niet mogelijk. Een deel van de begane grond van het gebouw is alleen met trappen te bereiken. De toegankelijkheid van het gebouw is voor mindervaliden en ouderen onvoldoende. De installaties zijn verouderd en voor een verantwoorde exploitatie is het nodig maatregelen tot energiebesparingen te nemen.

Dat vraagt om een 'Smelehof' bij de tijd, energiezuinig, duurzaam en toekomstbestendig.



keuken + aed-kit + bar grote zaal + toiletten

interieur smelehof



miva-toilet + opslagruimten + binnenplaats kinderdagverblijf

interieur smelehof



DRUMBAND



CARNAVAL



KERMIS



IJSBAAN



YSSELSTEYNER MIKE TEUNISSEN WERELDKAMPIOEN VELDRIJDEN BELOFTEN



04 MAATSCHAPPELIJKE_ONTWIKKELINGEN

Ook Ysselsteyn vergrijst, de ouderen zullen een groter deel van de bevolking gaan uitmaken en het werkzame deel van de inwoners zal verhoudingsgewijs afnemen. In 2025 heeft de 'babyboomgeneratie' hoge leeftijden bereikt en de generatie uit de tweede geboortegolf, die uit de jaren '60, is de leeftijd van zestig jaar dan gepasseerd. Tegelijkertijd krimpt het aantal inwoners in de leeftijd van vijftientig tot vijfenveertig, dat is nu al te voorzien.

Dat heeft gevolgen in de wijze waarop we onze samenleving moeten organiseren. Een kleinere groep werkenden moet een grotere groep niet werkenden onderhouden, niet alleen financieel maar ook op het gebied van voorzieningen, verzorging en aandacht. Voor 'De Smelehof' zal de rol om een plek te bieden voor de oudere medemens steeds belangrijker worden, terwijl de jeugd en volwassenen, lid van verenigingen blijven, carnaval blijven vieren en aanwezig zullen zijn bij dorpsactiviteiten.

Dat vraagt om een 'Smelehof' die meervoudig gebruik mogelijk maakt door verschillende doelgroepen en kan anticiperen op een sterke en snel veranderende wereld. Opdeelbare ruimtes, voor grote en kleine evenementen, aangepast aan de wensen van de gebruikers en voor iedere bezoeker toegankelijk zodat eenieder zich welkom voelt.

*'Een gemeenschapshuis is de ultieme plek waar sociale netwerken
in het echte leven samenkomen.'*

Remco Janssen

OP ZOEK NAAR EEN NIEUW DUURZAAM 'HUIS'





05 GEMEENTELIJK_BELEID

Per 1 januari 2018 zullen alle gemeenschapsaccommodaties op eigen benen moeten staan en dus zal de dorpsgemeenschap zelf verantwoordelijk zijn voor de exploitatie. Daarbij krijgt de dorpsgemeenschap in de verschillende kernen nog eenmaal de mogelijkheid met steun van de Gemeente te investeren om de accommodatie 'bij de tijd' te brengen: 'Schoon door de poort'. Daarbij is het uitgangspunt dat de dorpsgemeenschap 1/3 van de investering die daarvoor nodig is voor haar rekening neemt en de gemeente 2/3 deel daarvan.

'De Smelehof' vraagt daarbij aan de Gemeente ondersteuning bij de ontwikkeling en het toekomstig beheer van een gemeenschapshuis dat 'bij de tijd' is en bij het proces om de verlening van de vereiste vergunningen te faciliteren.



RECENTE NIEUWBOUW MFA HANDEL



06WAT_WILLEN_WE

Een multifunctionele accommodatie, niet langer een gemeenschapshuis met alleen maar een verzamelplek voor repetities, kienavonden en andere bezigheden, maar een huis waar ook ruimte is voor tal van andere activiteiten. Binnen de MFA worden zaken als educatie, sport, cultuur en verenigingsleven gecombineerd. In de ruimte waar overdag de kinderopvang is wordt 's avonds gebridged. Op zondag staat er in de grote zaal een band te spelen, op maandag wordt er gedanst en diezelfde avond repeteert er de drumband.

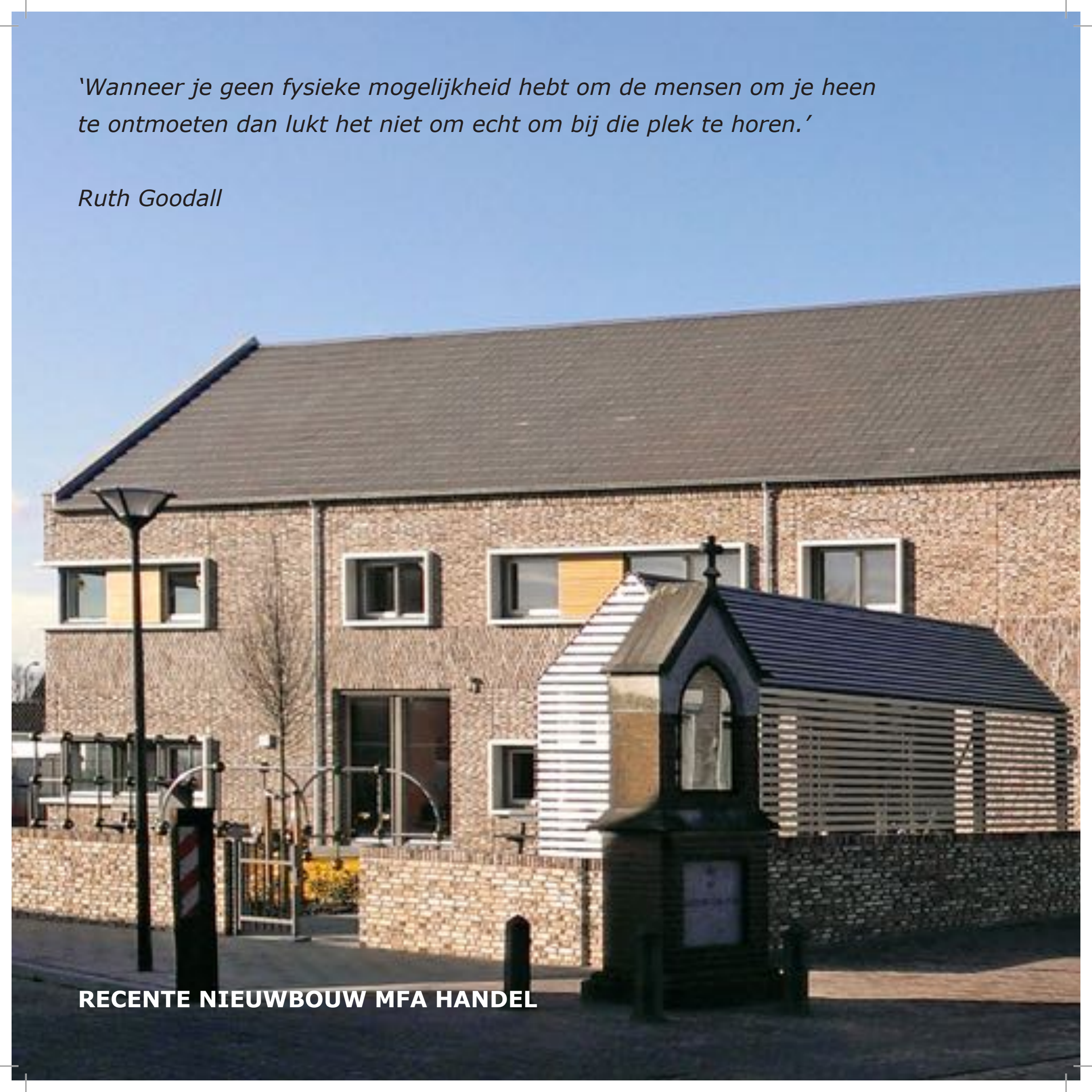
Het zou ideaal zijn als ook de basisschool deel uit zou maken van de MFA. De vergaderruimten bieden overdag plek aan de overblijvers op school of kunnen dienst doen als lerarenkamer en de leerlingen kunnen de zaal gebruiken als aula. Een dergelijke MFA geeft een bredere basis voor een sluitende exploitatie maar draagt ook bij, doordat de contacten tussen de verschillende gebruikers intensiveert, aan de versterking van de sociale cohesie in het dorp.

De zo kenmerkende zelfredzaamheid van de dorpsgemeenschap van Ysselsteyn wordt hierdoor voor de verdere toekomst geborgd en stelt haar in staat op eigen kracht voor een duurzaam en bestendig beheer zorg te dragen. Binnen een MFA zou ook plaats zijn voor het integreren van een zorgloket.

'Wanneer je geen fysieke mogelijkheid hebt om de mensen om je heen te ontmoeten dan lukt het niet om echt om bij die plek te horen.'

Ruth Goodall

RECENTE NIEUWBOUW MFA HANDEL

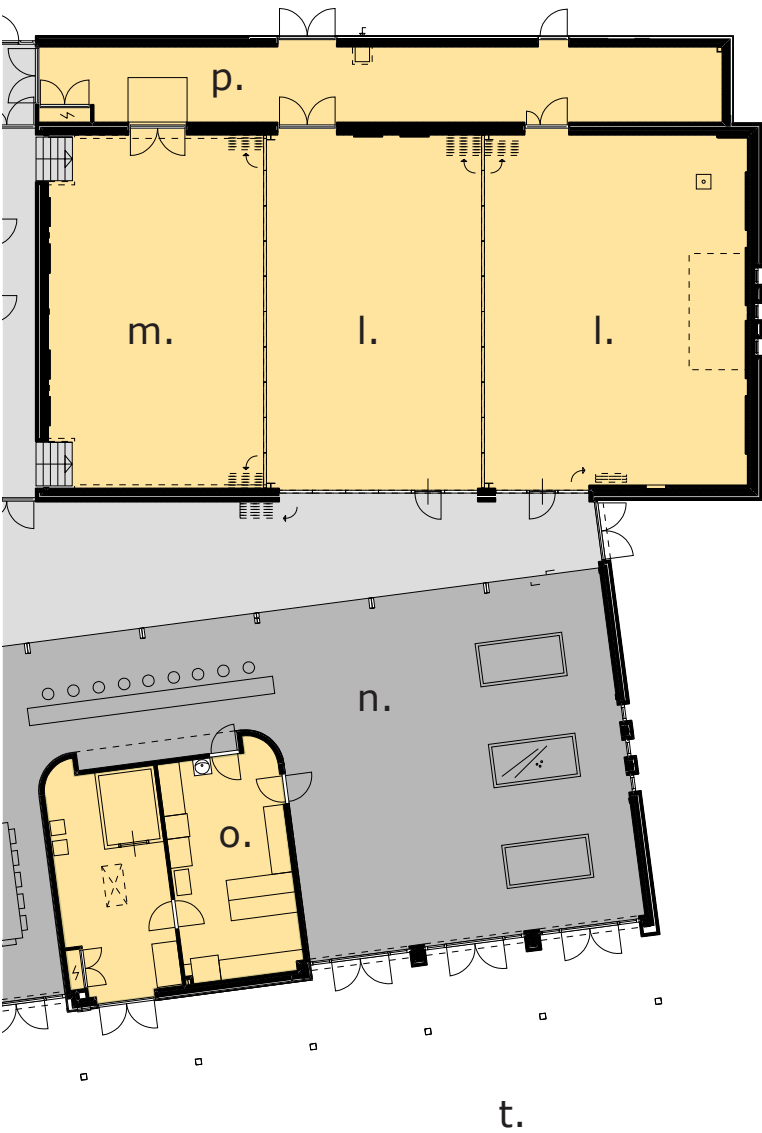






multifunctionele accommodatie handel

dorpshuis + jeugdhonk + bibliotheek + gymzaal + kinderdagopvang



legenda

- | | |
|----------------------|--------------------|
| a. entree | k. kleedruimte |
| b. klaslokaal | l. zaal |
| c. kinderdagverblijf | m. podium |
| d. personeelsruimte | n. foyer |
| e. handvaardigheid | o. keuken |
| f. speellokaal | p. bergiging |
| g. jeugdhonk | q. ehbo |
| h. cafe | r. fietsenstalling |
| i. cafetaria | s. schoolplein |
| j. gymzaal | t. terras |



verdieping





begane grond

multifunctionele accommodatie someren-eind

dorpshuis + jongerencentrum + kruiswerk + woonzorgcomplex + sacristie + appartementen



legenda

- | | |
|----------------|--------------------|
| a. entree | j. spreekkamer |
| b. foyer | k. vergaderruimte |
| c. zaal | l. huiskamer |
| d. podium | m. hofuin |
| e. keuken | n. zorgkamer |
| f. kantoor | o. zorgappartement |
| g. sacristie | p. dakterras |
| h. kleedruimte | q. berging |
| i. wachtruimte | r. techniek |

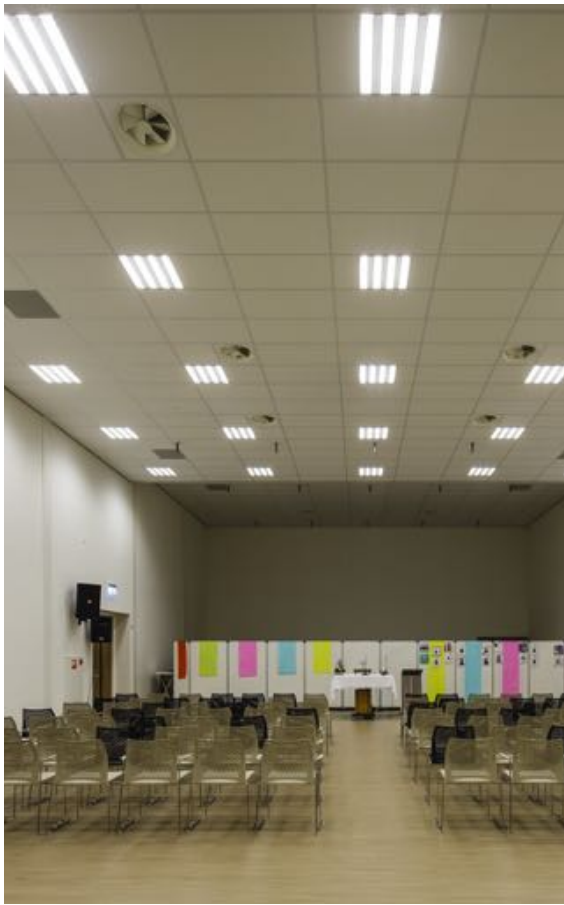
verdieping





multifunctionele accommodatie someren-eind

dorpshuis + jongerencentrum + kruiswerk + woonzorgcomplex + sacristie + appartementen



'Gemeenschapshuizen zijn levende plaatsen waar het dorp zijn leven houdt.'

Pieter Winsemius



RECENTE NIEUWBOUW MFA SOMEREN-EIND

07WAT_HEBBEN_WE_GEDAAN

Het bestuur van gemeenschapshuis 'De Smelehof' heeft in het voorjaar van 2014 een werkgroep ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van verenigingen en betrokken bewoners. Na inventarisatie van de huidige situatie, het functioneren van het gemeenschapshuis en de staat van het gebouw is De Loods, architecten en adviseurs uit Aarle Rixtel ingeschakeld. De Loods heeft een aantal recente en succesvolle ervaringen met het ontwerpen en ontwikkelen van multifunctionele accommodaties in Handel, Olland en Someren-Eind.

In een rondgang langs deze voorbeelden en andere voorbeelden in de regio hebben we kennis genomen van goed functionerende multifunctionele accommodaties. Het heeft ons inzicht gegeven in het proces van initiatief tot realisatie en onze eigen wensen en ideeën voor een MFA verder verscherpt.





potentiële locaties multifunctionele accommodatie

ysselsteyn

07WAT_HEBBEN_WE_GEDAAN

Een rondgang langs de Ysselsteynse verenigingen ligt aan de basis van het resultaat dat voor u ligt. Daarbij is gesproken over het huidige gebruik, waarin de accommodatie nu tekort schiet en behoeften die leven onder de huidige en potentieel nieuwe gebruikers. Op basis van het huidige gebruik van het gemeenschapshuis en de wensen van de verenigingen en derden is de gewenste hoeveelheid vierkante meter vloeroppervlakte geraamd.

In een rondgang door het dorp met De Loods zijn potentiële locaties geïnterviewd. Sommige locaties vielen al vrij snel af omdat deze of te ver buitenaf zijn gelegen of omdat de toekomst van de huidige gebouwen op deze locaties nog erg onzeker is zoals de St. Odakerk en de Boerenbond.



St. Odakerk



Boerenbond



weiland

jera



st. o



smelehof

ONDERZOCHE LOCATIES



odaschool

sporthal

sportvelden



potentiële locaties multifunctionele accommodatie

centrum ysselsteyn

tennisclub

voetbalvelden



07WAT_HEBBEN_WE_GEDAAN

De Loods heeft uiteindelijk een locatiestudie verricht naar vijf locaties die mogelijk geschikt zijn voor de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie: in het weiland, op het terrein van de Jera, de huidige locatie van de Smelehof, gecombineerd met de St. Odaschool en op het terrein van de sportvelden.

In september 2014 zijn het werk van de werkgroep en de locatiestudie van De Loods aan de dorpsgemeenschap gepresenteerd. Verder zijn er gesprekken gevoerd met de Gemeente en wordt de Dorpsraad van Ysselsteyn voortdurend op de hoogte gehouden. Alle reacties verkregen uit deze bijeenkomsten worden meegenomen in het verdere proces. Ook zijn de horecaondernemers geïnformeerd en is er met hen gesproken. Daaruit is gebleken dat zij het initiatief onderschrijven.



locatie weiland

centrum ysselsteyn

tennisclub

voetbalvelden



LOCATIEWEILAND

- Gelegen aan de Middenpeelweg*
- Veel ruimte
- Buiten woonkern / tegenover industrie
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Ondergrondse brandstoftanks aanwezig t.b.v. tankstation

* Deze weg heeft in Ysselsteyn verschillende benamingen, maar staat in de volksmond bekend onder de naam Middenpeelweg. Provinciale weg 277 (N277) is een provinciale weg in Noord-Brabant en Limburg met een totale lengte van ruim 66 km en verbindt Ravenstein (Oss) met Kessel. Het gedeelte tussen De Molen (het kruispunt met de N324 bij Schaijk) en Kessel staat bekend als de Middenpeelweg. Deze weg is in fasen tussen 1924 en 1940 aangelegd als onderdeel van de grootscheepse ontginning van de Peel en loopt daar midden doorheen.

Kruispunt



Herberg de Peel



Middenpeelweg



Tennisclub





toekomstige doorsteek mogelijk langzaam verkeer

locatie jera

centrum ysselsteyn

LOCATIE JERA

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Binnen woonkern
- Toekomst Boerenbond?
- Toekomst langzaamverkeersroute naar Iovinckplein (wanneer Boerenbond verdwijnt)
- Jera kan ook in bestaand gebouw gehandhaafd worden
- Tijdelijke huisvesting Jera nodig of goede fasering nieuwbouw
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt



Jera



Boerenbond



Parkeren + grasveld



Pannaveldje





locatie smelehof + st. odaschool

centrum ysselsteyn

tennisclub

voetbalvelden



LOCATIE SMELEHOF_SCHOOL

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Beperkte ruimte (parkeren?)
- Centrale locatie
- Bestemmingsplan / overlast ongewijzigd
- Synergie school / BSO / sporthal
- Tijdelijke huisvesting Smelehof nodig (3a)
- Leegstand school maakt wellicht vervangende nieuwbouw Smelehof mogelijk (3b)
- Stedenbouwkundige samenhang nodig

St. Odaschool



Buitenschoolse opvang (BSO)



St. Odaschool



Sporthal



Huis





locatie sportvelden
centrum ysselsteyn

LOCATIE SPORTVELDEN

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Buiten woonkern
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Synergie voetbalclub + tennisclub + handboogvereniging mogelijk

Voetbalclub



Trainingsveld bouwlocatie?



Tennisclub

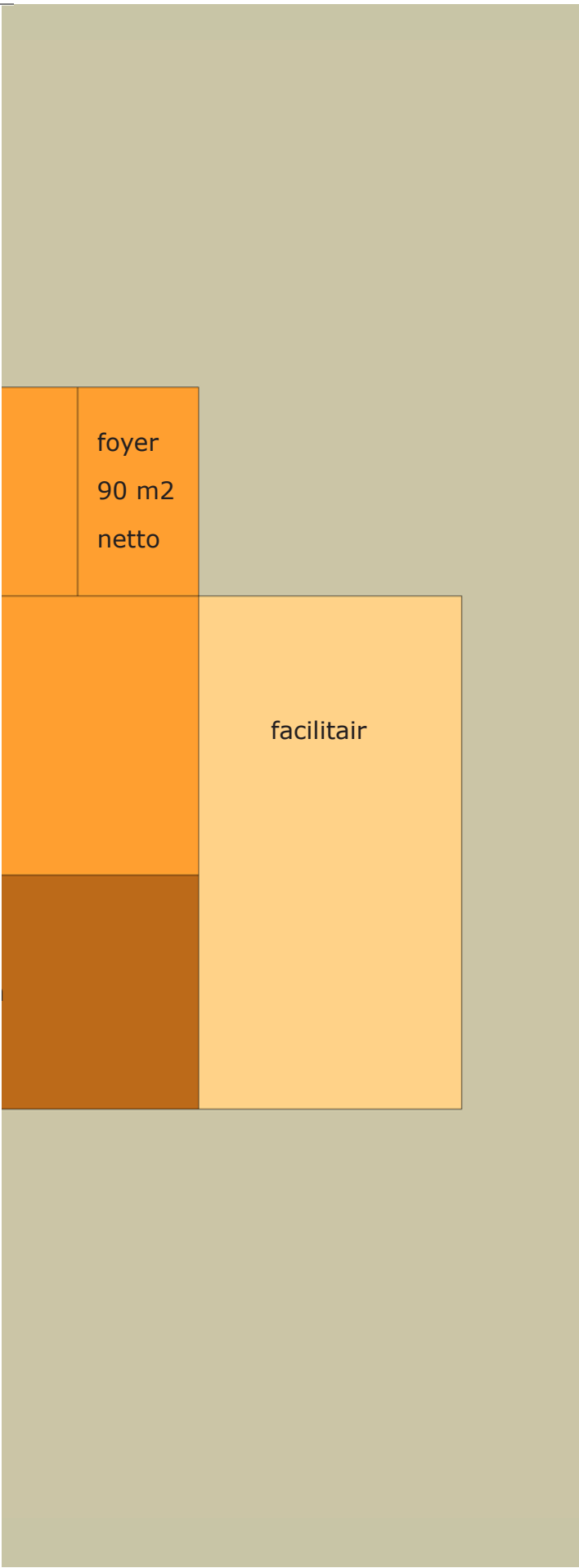


Ysselsteynseweg



Nr.	Omschrijving	MFA Ysselsteyn	MFA Someren-Eind	Toelichting
1.0	DORPSHUIS	SMELEHOF	DE EINDER	
1.1	grote zaal	243	200	
1.2	podium	62	90	
1.3	kleine zaal	0	0	
1.4	vergaderruimte	49	80	
1.5	foyer / bar	79	100	
1.6	kleedruimte	0	20	
1.7	sacristie	0	30	
1.8	bar in zaal	16	0	
1.9	peuterspeelzaal (+ entree + berging)	129	0	psz blijft? anders synergie jera?
		578	520	
2.0	JONGEREN	JERA	KOMOKUS	
2.1	grote zaal	149	80	incl. podium
2.2	podium	0	20	
2.3	entree (+ tochtportaal)	8	15	
2.4	garderobe	38	4	
2.5	sanitaire voorzieningen	18	10	
2.6	werkkast	0	8	
2.7	koelcel (voor beide gebruikers)	0	6	
2.8	opslagruimte	38	13	bij evenementen deels in gang?
2.9	opslagruimte (1e verdieping)	95	0	bergzolder onder kap? = 'goedkope' bvo
2.10	peuterspeelzaal (+ entree)	65	0	psz blijft? anders synergie smelehof?
2.11	technische ruimte	6	0	
2.12	koeling	7	0	
2.13	kantoor	16	0	
2.14	bar in zaal	19	0	
		459	156	
3.0	KRUISWERK			
3.1	gebruiksruimten	0	78	
		0	78	
4.0	ONDERSTEUNENDE RUIMTEN			
4.1	entree (+ tochtportaal)	31	15	
4.2	bergruimte	29	30	
4.3	bergruimte	7	10	
4.4	bergruimte	0	10	
4.5	keuken (+ uitgiftebalie)	38	18	
4.6	magazijn (bij keuken)	9	20	
4.7	sanitaire voorzieningen	25	10	
4.8	miva	6	5	
4.9	werkkast	0	6	
4.10	garderobe	41	6	bij evenementen deels in gang?
4.11	technische ruimte	0	10	afhankelijk van installatieconcept
4.12	kantoor/sprekkamer	10	11	
4.13	geldautomaat	6	0	
		202	150	
	TOTAAL NETTO	1239	904	
5.0	VERKEERSRUIMTE EN CONSTRUCTIE			
5.1	verkeersruimte	1239 x 0,28 x 0,4 =	139	104
5.2	constructie	1239 x 0,28 x 0,6 =	208	156
		347	260	
	TOTAAL BRUTO	1586	1164	totale brutovloeroppervlakte (excl. buitenterrein + opslag buiten / onder podium)

podium	grote zaal
100 m2	200 m2
netto	netto
facilitair	
heren	dames
toestellen-berging	sportzaal
	14 x 22 m
	netto



PROGRAMMA VAN EISEN

Op basis van de eerste inventarisatie onder de verenigingen van Ysselsteyn, waaronder de huidige gebruikers van de Smelehof en de Jera, is een globaal programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen correspondeert met een brutovloeroppervlakte van 1586 m2 (excl. sportzaal). Dit geeft een inzicht in de gewenste ruimtebehoefte. We hebben deze, zoals hiernaast is te zien, gespiegeld aan een andere recent gerealiseerde multifunctionele accommodatie in Someren-Eind waar ook een actieve jongerenvereniging onderdeel van uitmaakt.

De ruimtebehoefte hebben we vervolgens als leidraad gebruikt voor het vervolg van het locatieonderzoek. Per locatie is inzichtelijk gemaakt of en hoe deze gerealiseerd zou kunnen worden. Mocht het volledige programma inclusief een nieuwe sportzaal op de begane grond gerealiseerd worden dan zijn alle hiernaast getekende volumes benodigd. Wanneer er meer synergie is te behalen of een gedeelte van het programma op de eerste verdieping wordt gerealiseerd, kan het oppervlakte worden gereduceerd. De verschillende scenario's op de volgende pagina's laten hierin verschillende combinaties zien voor de vier locaties waarbij soms ook gebruik is gemaakt van bestaande bebouwing.

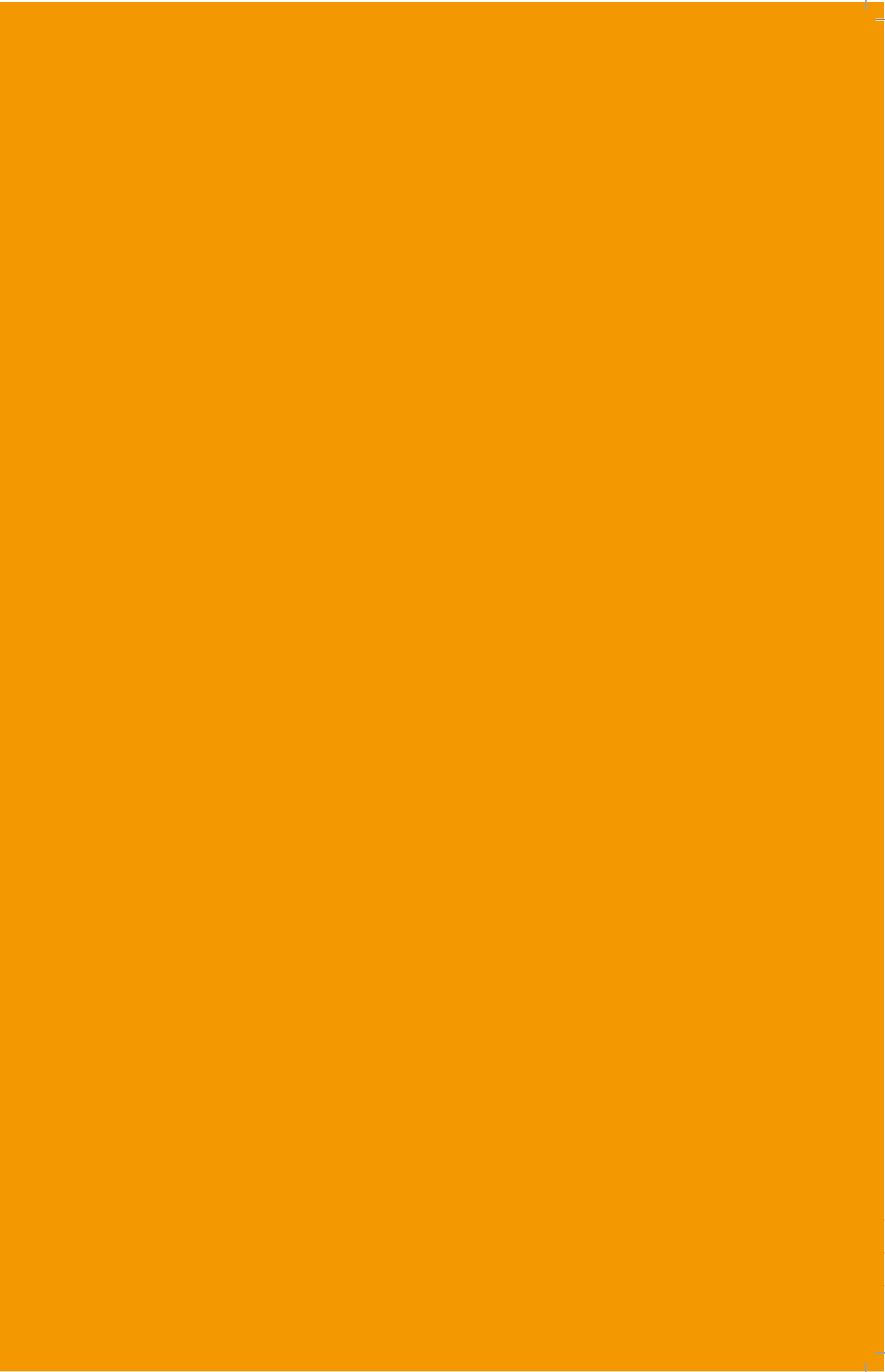
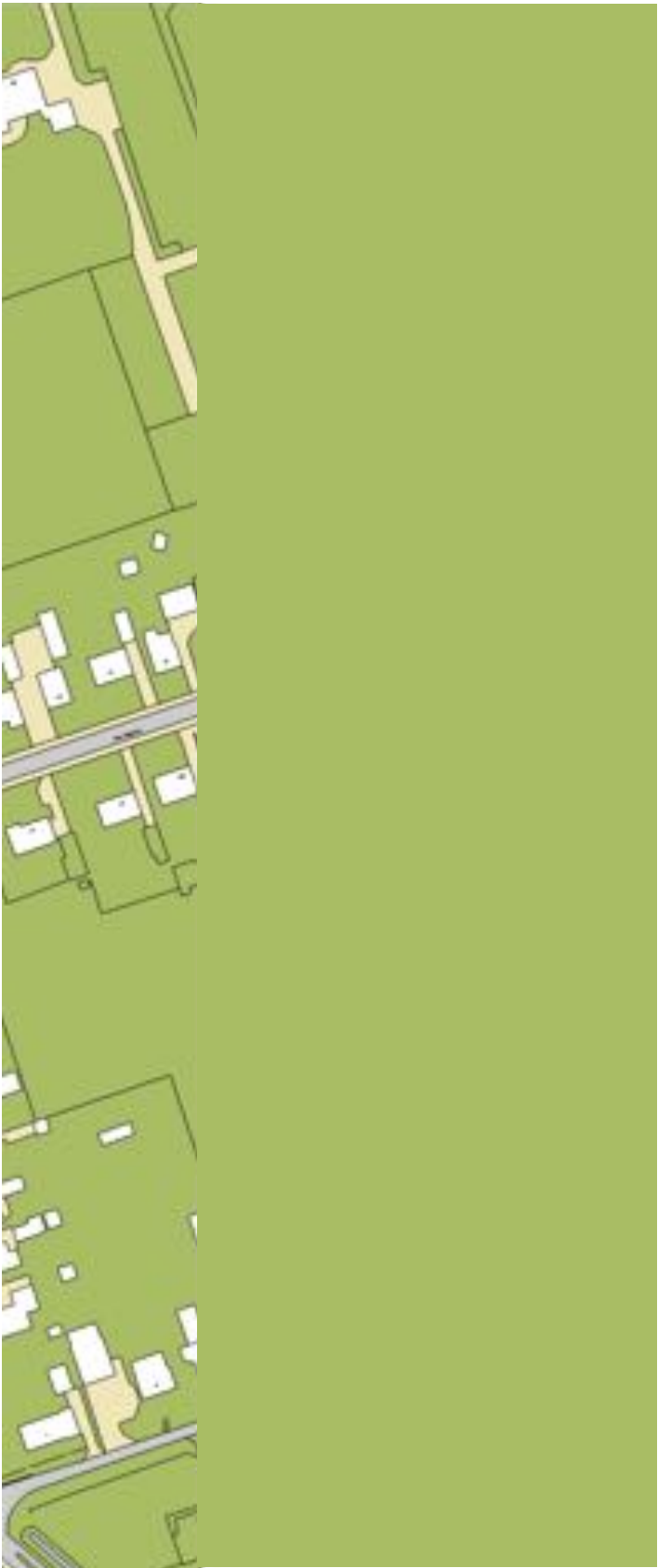
brutovloeroppervlakte 560 m2

brutovloeroppervlakte 1020 m2

brutovloeroppervlakte 490 m2



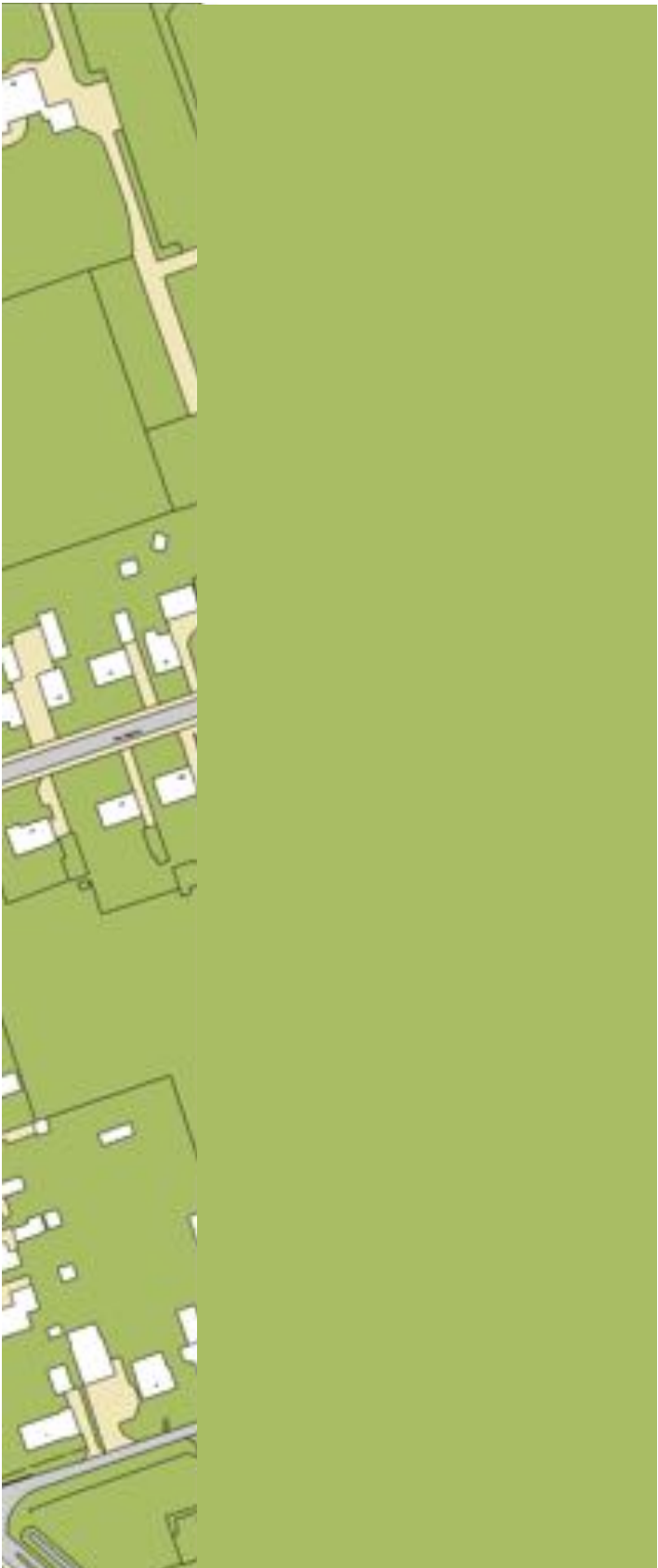
bestaande situatie
centrum ysselsteyn





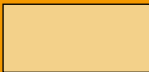
projectie brutovloeroppervlakte op locatie weiland

centrum ysselsteyn



SCENARIO01

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Buiten woonkern / tegenover industrie
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Ondergrondse brandstoftanks aanwezig t.b.v. tankstation

 brutovloeroppervlakte 560 m2

 brutovloeroppervlakte 1020 m2

 brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie weiland
centrum ysselsteyn



SCENARIO01

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Buiten woonkern / tegenover industrie
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Ondergrondse brandstoftanks aanwezig t.b.v. tankstation



brutovloeroppervlakte 560 m²



brutovloeroppervlakte 1020 m²

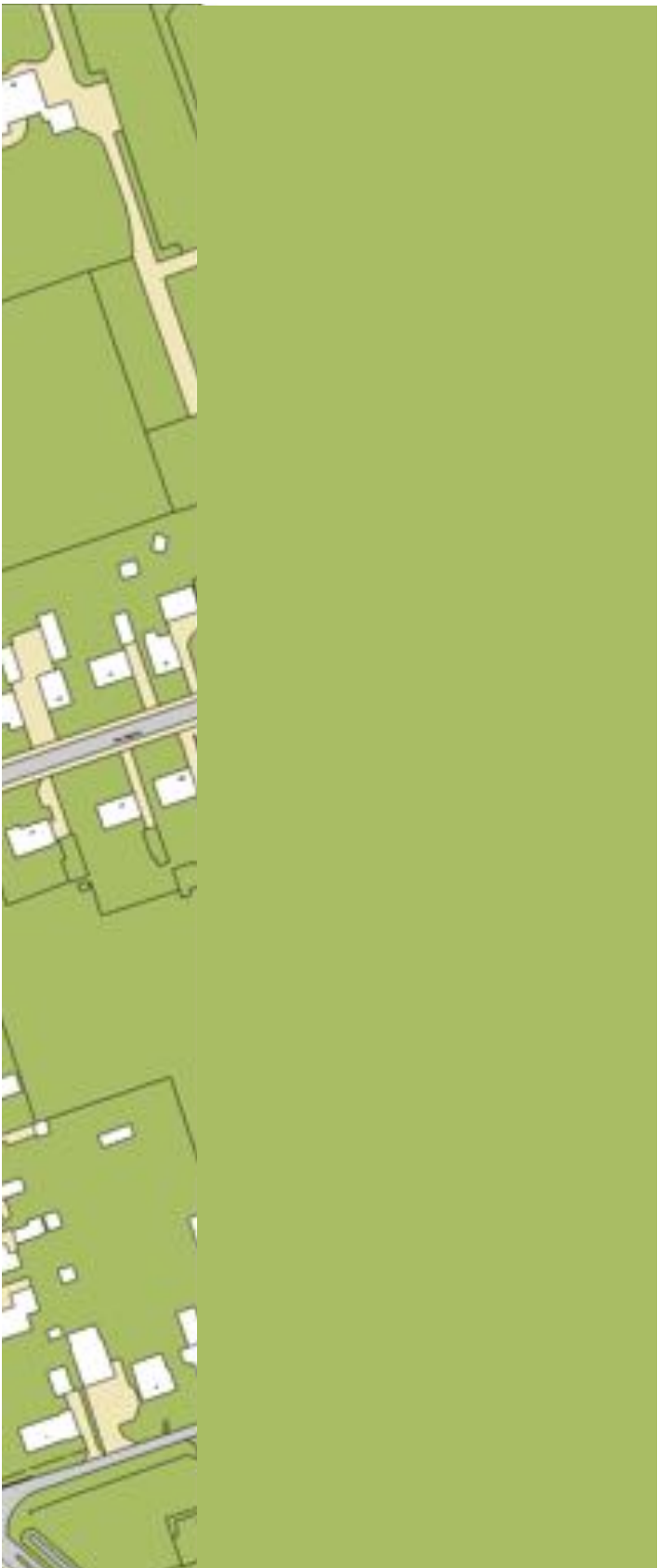


brutovloeroppervlakte 490 m²



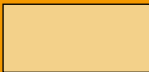
projectie brutovloeroppervlakte op locatie jera

centrum ysselsteyn



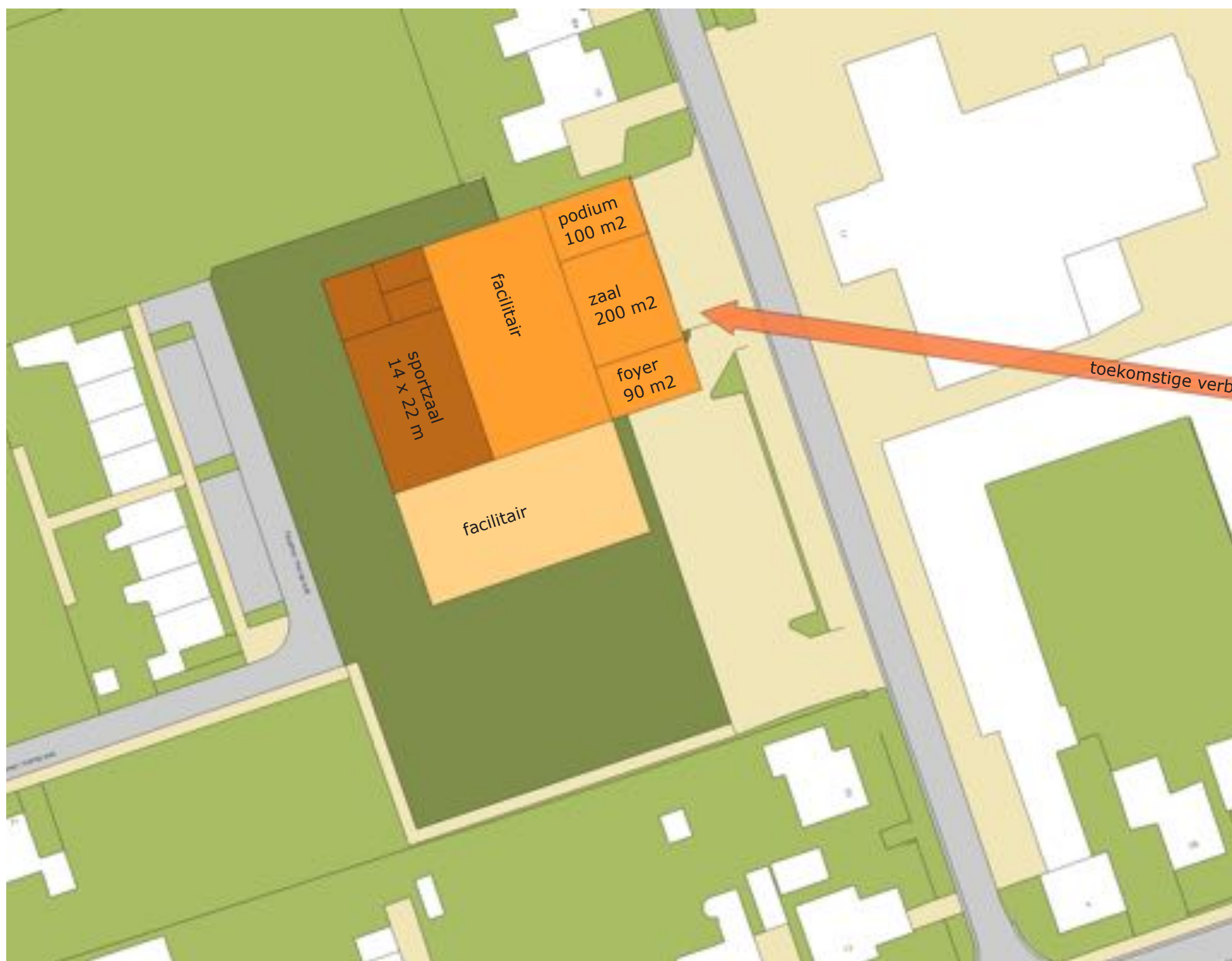
SCENARIO02A

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Binnen woonkern
- Toekomst Boerenbond?
- Toekomst langzaamverkeersroute naar Lovinckplein
(wanneer Boerenbond verdwijnt)
- Tijdelijke huisvesting Jera nodig of goede fasering nieuwbouw
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt

 brutovloeroppervlakte 560 m2

 brutovloeroppervlakte 1020 m2

 brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie jera

centrum ysselsteyn



SCENARIO02A

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Binnen woonkern
- Toekomst Boerenbond?
- Toekomst langzaamverkeersroute naar Lovinckplein (wanneer Boerenbond verdwijnt)
- Tijdelijke huisvesting Jera nodig of goede fasering nieuwbouw
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt

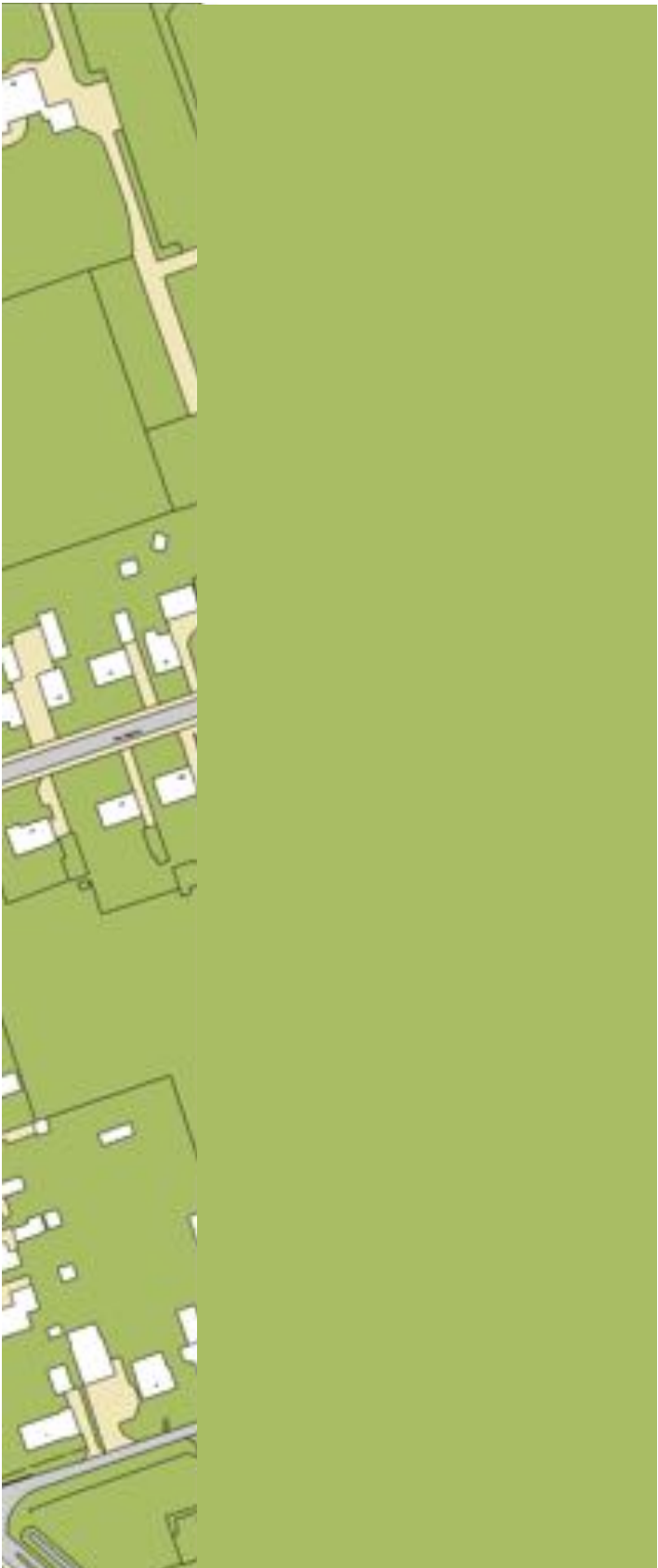
 brutovloeroppervlakte 560 m2

 brutovloeroppervlakte 1020 m2

 brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie jera
centrum ysselsteyn



SCENARIO02B

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Binnen woonkern
- Toekomst Boerenbond?
- Toekomst langzaamverkeersroute naar Lovinckplein
(wanneer Boerenbond verdwijnt)
- Jera blijft in bestaand gebouw gehandhaafd
- bestemmingsplan / overlast wijzigt



bestaand



brutovloeroppervlakte 1020 m²



brutovloeroppervlakte 490 m²



projectie brutovloeroppervlakte op locatie jera

centrum ysselsteyn



SCENARIO02B

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Binnen woonkern
- Toekomst Boerenbond?
- Toekomst langzaamverkeersroute naar Lovinckplein (wanneer Boerenbond verdwijnt)
- Jera blijft in bestaand gebouw gehandhaafd
- bestemmingsplan / overlast wijzigt



bestaand



brutovloeroppervlakte 1020 m2

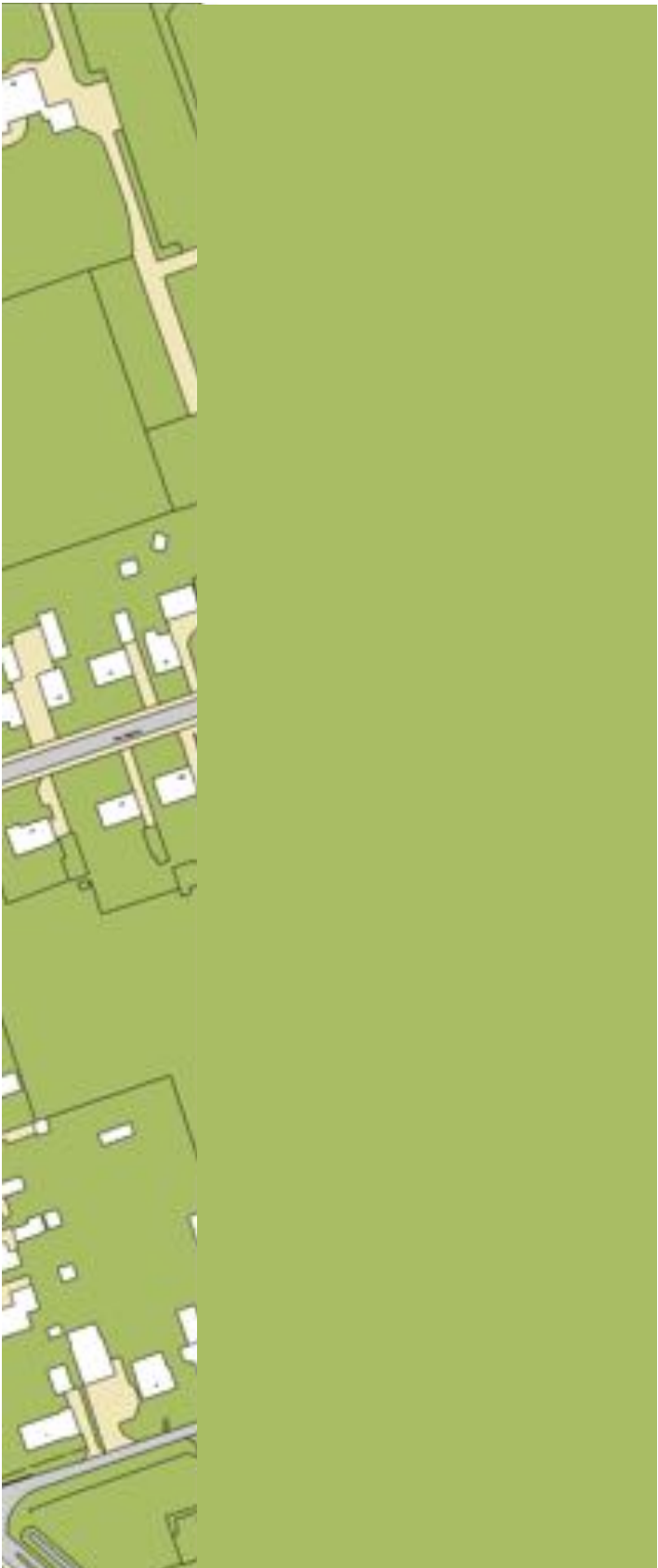


brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie smelehof + st. odaschool

centrum ysselsteyn



SCENARIO03A

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Beperkte ruimte (parkeren?)
- Centrale locatie
- Bestemmingsplan / overlast ongewijzigd
- Synergie school / BSO / sporthal
- Tijdelijke huisvesting Smelehof nodig
- Stedenbouwkundige samenhang nodig



bestaand



brutovloeroppervlakte 1020 m2

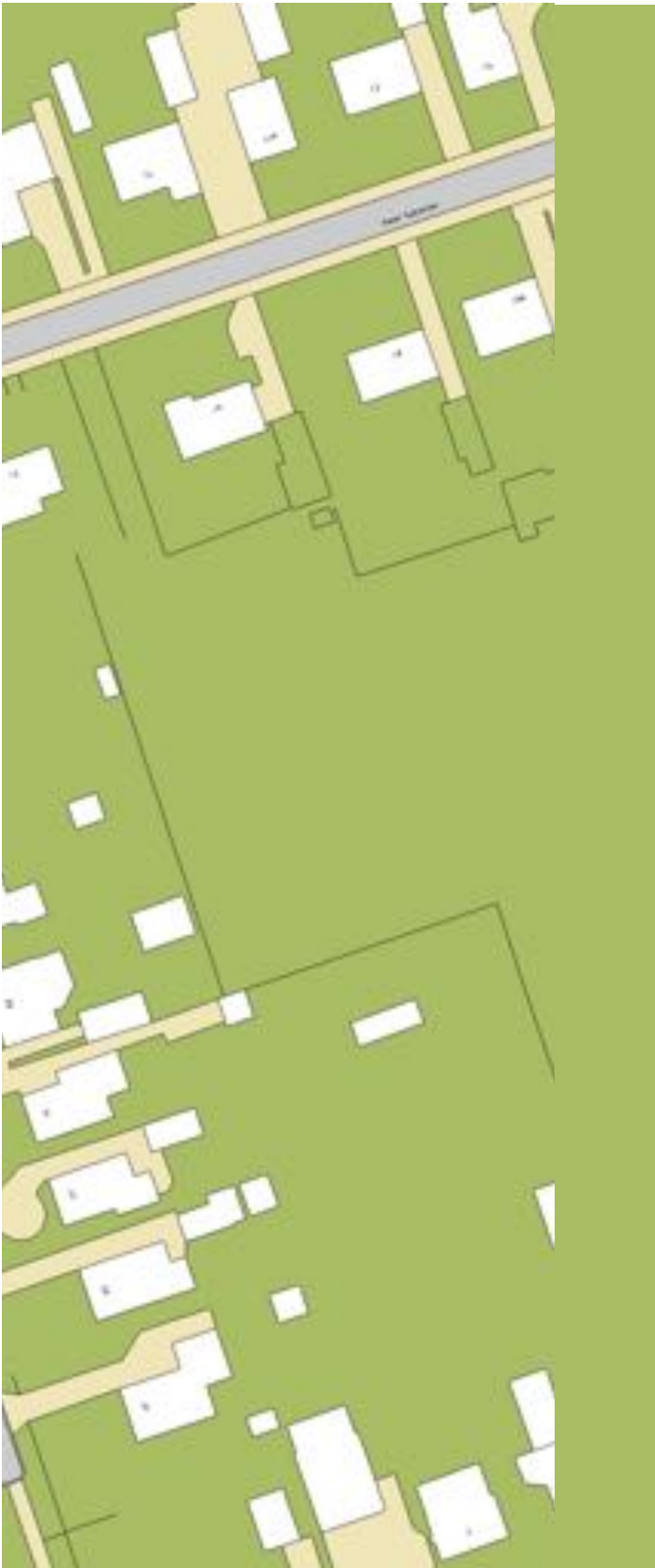


brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie smelehof + st. odaschool

centrum ysselsteyn



SCENARIO03A

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Beperkte ruimte (parkeren?)
- Centrale locatie
- Bestemmingsplan / overlast ongewijzigd
- Synergie school / BSO / sporthal
- Tijdelijke huisvesting Smelehof nodig
- Stedenbouwkundige samenhang nodig



bestaand



brutovloeroppervlakte 1020 m2

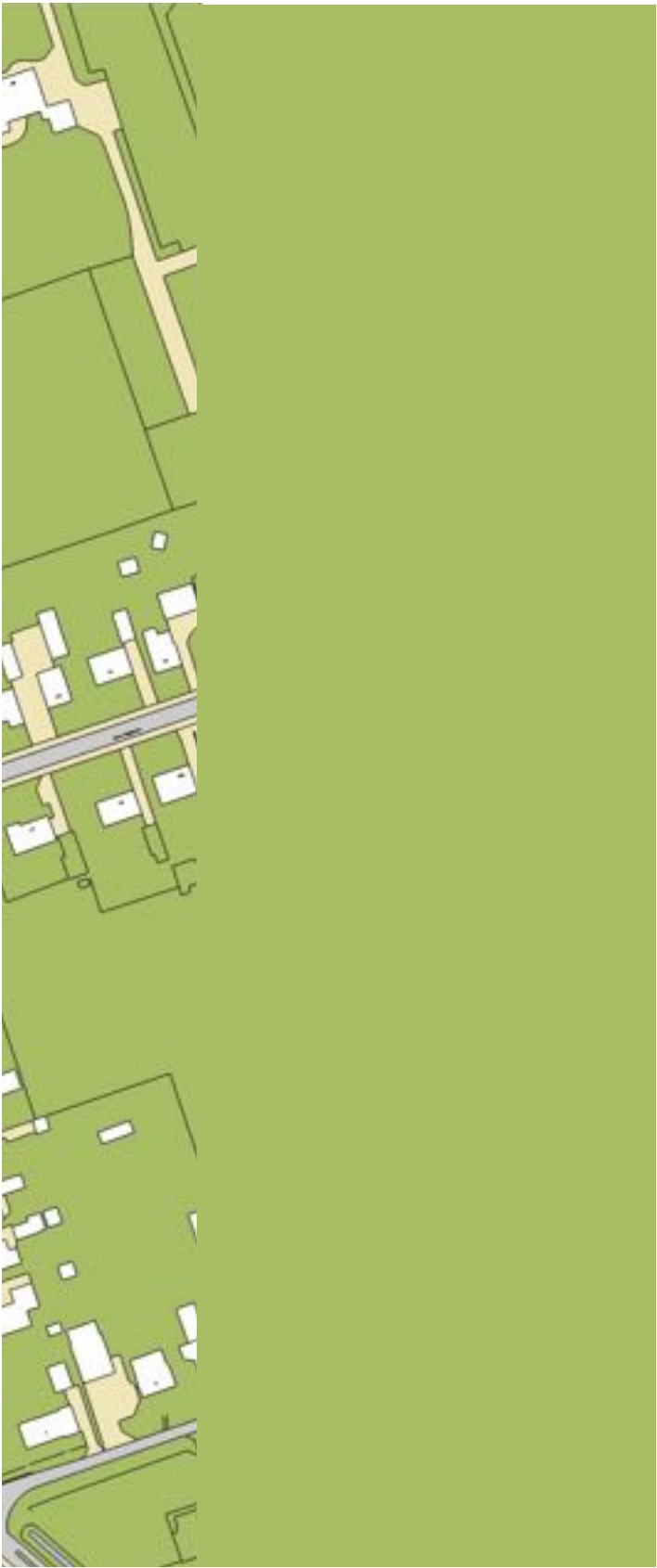


brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie st. odaschool

centrum ysselsteyn



SCENARIO03B

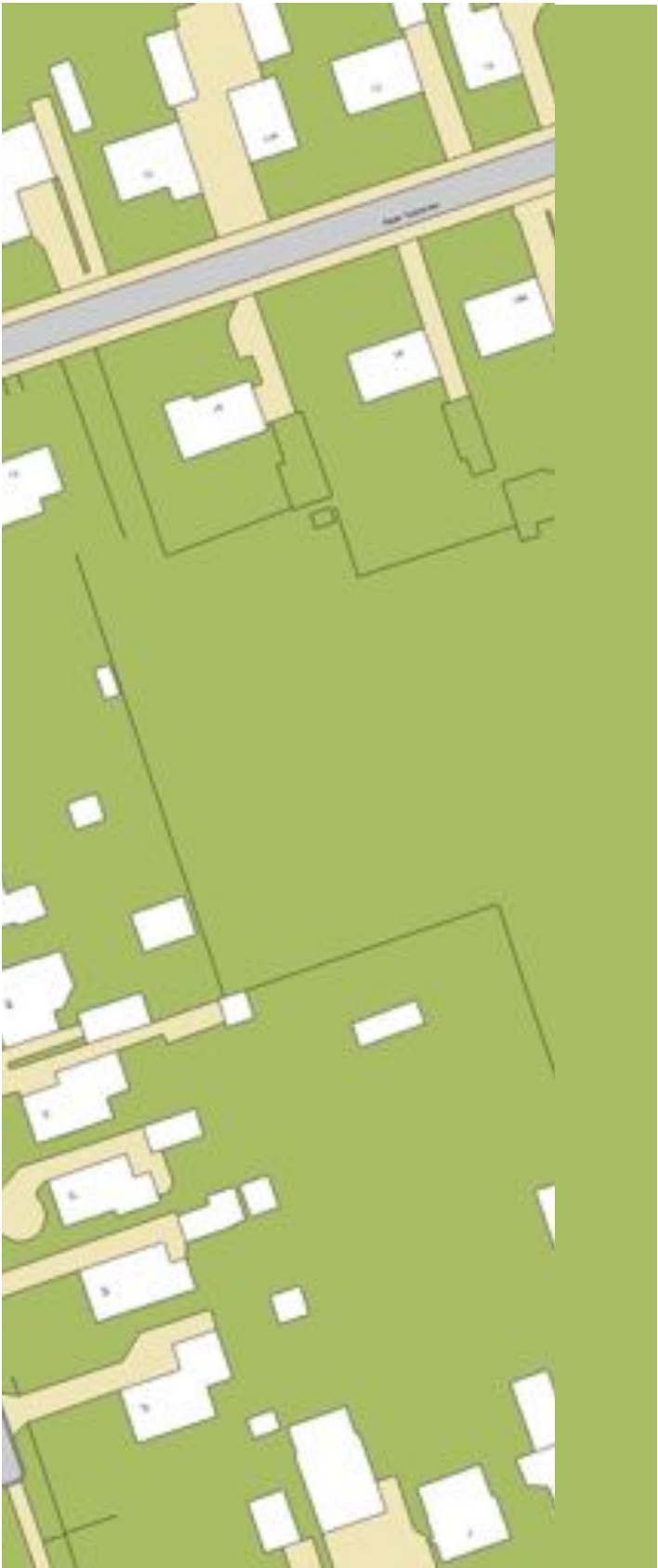
- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Beperkte ruimte (parkeren?)
- Centrale locatie
- Bestemmingsplan / overlast ongewijzigd
- Synergie school / BSO / sporthal
- Leegstand school maakt wellicht vervangende nieuwbouw
Smelehof mogelijk

	bestaand
	brutovloeroppervlakte 1020 m2
	brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie st. odaschool

centrum ysselsteyn



SCENARIO03B

- Gelegen aan de Middenpeelweg
- Beperkte ruimte (parkeren?)
- Centrale locatie
- Bestemmingsplan / overlast ongewijzigd
- Synergie school / BSO / sporthal
- Leegstand school maakt wellicht vervangende nieuwbouw Smelehof mogelijk



bestaand



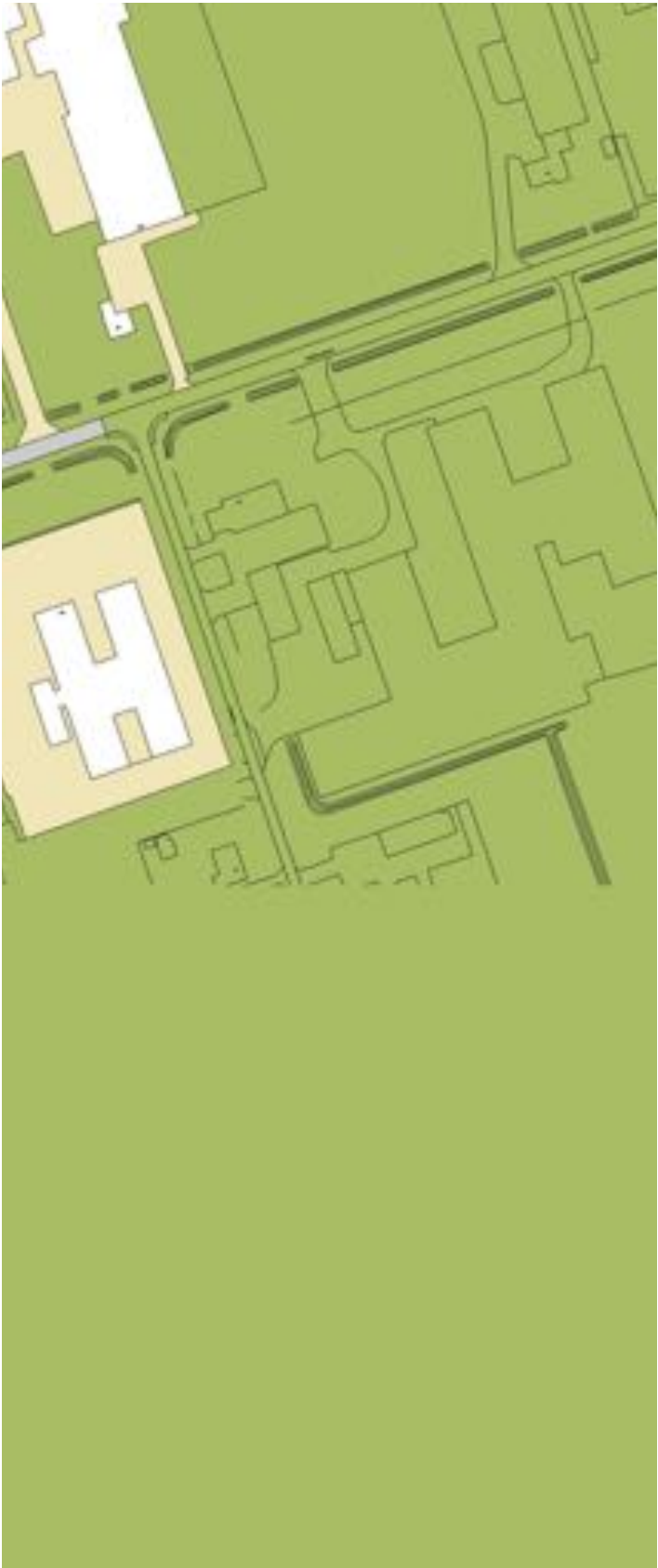
brutovloeroppervlakte 1020 m2



brutovloeroppervlakte 490 m2

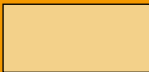


centrum ysselsteyn



SCENARIO04

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Buiten woonkern
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Synergie voetbalclub + tennisclub + handboogvereniging mogelijk

 brutovloeroppervlakte 560 m2

 brutovloeroppervlakte 1020 m2

 brutovloeroppervlakte 490 m2



projectie brutovloeroppervlakte op locatie sportvelden

centrum ysselsteyn



SCENARIO04

- Niet gelegen aan de Middenpeelweg
- Veel ruimte
- Buiten woonkern
- Geen tijdelijke huisvesting benodigd
- Bestemmingsplan / overlast wijzigt
- Synergie voetbalclub + tennisclub + handboogvereniging mogelijk

 brutovloeroppervlakte 560 m2

 brutovloeroppervlakte 1020 m2

 brutovloeroppervlakte 490 m2



PRESENTATIE LOCATIEONDERZOEK



08HOE_WILLEN_WE_VERDER

De Raad van de Gemeente Venray heeft zich – en daar zijn wij blij mee – uitgesproken over de noodzaak van vitale gemeenschapshuizen in dorpen en wijken. Het is daarbij van belang dat de accommodaties bij de tijd en toekomstbestendig zijn. Daarom nodigen we de Raad uit de noodzaak van een multifunctionele accommodatie in de kern Ysselsteyn te onderschrijven en een besluit te nemen zoals in dit rapport is bedoeld, dit met inbegrip van de vervolgstappen en de daarbij noodzakelijke financiële ondersteuning.

Daarna zal het proces en de daarbij horende communicatie met alle betrokken partijen in een plan van aanpak beschreven worden om te komen tot realisatie van de MFA. De eerste stap in dat plan is keuze voor de locatie. Er tekent zich een voorkeur af voor de locatie van de St. Odaschool met schoolplein en gymzaal. De argumenten voor die locatie zijn onder andere:

- *Het leerlingaantal op de St. Odaschool loopt terug. Vier schoollokalen worden niet gebruikt en zullen ook in de toekomst niet meer nodig zijn.*
- *De locatie is centraal gelegen.*
- *De gymzaal is aan vervanging toe.*
- *Het beheer van het gebouw kan in een hand liggen*
- *De mogelijkheid om in samenwerking met de school meer te bereiken dan als afzonderlijke partij is groot.*



JONG EN OUD SPEELT OP HET LOVINCKPLEIN



08HOE_WILLEN_WE_VERDER

Daarna zullen we een gedetailleerd programma van eisen/wensen opstellen in overleg met alle huidige en toekomstige gebruikers en betrokken partijen. Op basis van dit programma van eisen zal een voorlopig ontwerp gemaakt worden met een taakstellende investeringsraming, een financieringsplan en een haalbare opzet van de exploitatie.

Vervolgens vindt het proces van besluitvorming tot realisatie van een definitief haalbaar plan plaats: op weg naar de multifunctionele accommodatie voor Gemeenschapshuis 'De Smelehof'. De Smelehof als aantrekkelijk middelpunt voor een vitale, actieve dorpsgemeenschap ten dienste van toekomstbestendige leefbaarheid voor dit prachtige Peeldorp Ysselsteyn.



DUITS OORLOGSKERKHOF





En Durp as Ysselsteyn
Os durp laeft, ut kan geliek
Kiek um ow hin, wat zien wej riek.
En ik bin ierluk als ik zeg:
'Ik wil hier noëit mer weg!'

09 COLOFON

datum

19 juni 2015

initiatiefnemer

Bestuur 'De Smelehof'

Puttenweg 2

5813 BC Ysselsteyn

(0478) 541 200

architect + adviseur

De Loods architecten en adviseurs

Bosscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

bureau@deloods.nl

www.deloods.nl



de loods

architecten en adviseurs