Datum raad	6 april 2023	Zaaknummer	2301814
Datum college	28 februari 2023		
		Portefeuille	R. Compagne
Onderwerp	Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Sinds de herindeling van de gemeente Meierijstad in 2017 is sprake van leegstand in het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode en zijn de exploitatiekosten onnodig hoog. Daarom is in 2020 gestart met onderzoeken naar optimalisatie van het gebouw, zowel in gebruik als in financiële lasten. In april 2021 presenteerden we een eerste voorstel aan de raad voor optimalisatie van het pand. De raad heeft hier toen geen besluit over genomen, maar wilde eerst een breder onderzoek naar de mogelijkheden en daarbij een raadswerkgroep betrekken.
Op 16 december 2021 stelde de raad, na afstemming met een raadswerkgroep, kaders vast waaraan het vervolgonderzoek voor het bestuurscentrum moest voldoen. Het resultaat van het vervolgonderzoek is inmiddels gereed en weergegeven in de rapportage “Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode” (Sygma, d.d. 17-2-2023). Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om variant 2 te gebruiken als basis voor het vervolg. In deze voorkeursvariant zijn de gemeentelijke functies in de eerste twee lobben van het gebouw geconcentreerd, met een uitbouw voor de raadszaal aan de tweede lob. Voor lobben 3 en 4 wordt geadviseerd om deze te verkopen voor wonen en/of zorg.
Het college stelt u voor in te stemmen met de voorkeursvariant (variant 2) en deze als uitgangspunt te gebruiken voor de verdere uitwerking van het vervolg.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 0 Bestuur en ondersteuning: Een toekomstbestendig bestuurscentrum in Sint-Oedenrode met behoud van een raadzaal

Behandeling in commissie
23 maart 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennisnemen van rapportage “Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode” (Sygma, d.d. 17-2-2023) en de conclusies en aanbevelingen als basis te gebruiken voor de verder uitwerking. Specifiek betreft het de volgende beslispunten:
2. Variant 2 als voorkeursvariant aanmerken voor de verdere uitwerking.

3. De lobben 3 en 4 -bij voorkeur- te verkopen.
4. Lobben 3 en 4 -bij voorkeur- in te vullen met wonen en of zorgfuncties.
5. De omgeving te betrekken bij verdere uitwerking van beide gebouwdelen en daartoe een participatieplan opstellen.

Waarom naar de raad
De keuze voor de huisvesting van de raad en de griffie is een raadsverantwoordelijkheid. De bevoegdheid voor de frequentie en plaats van de vergaderingen is geregeld in artikel 17 van de Gemeentewet. De bevoegdheid van de huisvesting van de griffie komt voort uit de werkgeversrelatie die de raad heeft jegens de griffie.

Aanleiding
Sinds de herindeling van de gemeente Meierijstad in 2017 is sprake van leegstand in het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode en zijn de exploitatiekosten onnodig hoog. Daarom is in 2020 gestart met onderzoeken naar optimalisatie van het gebouw, zowel in gebruik als in financiële lasten. In april 2021 presenteerden we een eerste voorstel aan de raad voor optimalisatie van het pand. De raad heeft hier toen geen besluit over genomen, maar wilde eerst breder onderzoek naar de mogelijkheden en daarbij een raadswerkgroep betrekken.
Op 16 december 2021 stelde de raad, na afstemming met een raadswerkgroep, kaders vast waaraan het vervolgonderzoek voor het bestuurscentrum moest voldoen. Het resultaat van het vervolgonderzoek is inmiddels gereed en weergegeven in de rapportage “Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode” (Sygma, d.d. 17-02-2023). Tijdens de beeldvormende avond van 24 november 2022 presenteerden we op hoofdlijnen de resultaten van het vervolgonderzoek. In navolging van deze beeldvormende avond ligt nu het besluit voor om een scenariokeuze te maken, zodat deze vervolgens verder uitgewerkt kan worden.

Argumenten
1 Als gemeente streven we naar een toekomstbestendig bestuurscentrum in Sint-Oedenrode met behoud van een raadzaal. In het vastgoedbeleid is opgenomen dat ‘we zorgen voor optimaal vastgoedbeheer en slimme combinaties maken tussen behoefte aan ruimte en leegstand van onze gebouwen’.
Het college heeft geconstateerd dat het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode een lage bezetting heeft waardoor er veel leegstand is met onnodig hoge exploitatiekosten tot gevolg. Uw raad vroeg daarop naar de mogelijkheden tot optimalisatie van het bestuurscentrum. Bijgevoegde rapportage is een uitwerking van de ruimtelijke en functionele (on)mogelijkheden van voornoemd, gemeentelijk vastgoed en geeft een advies voor het vervolg.

2.1 Uit het onderzoek blijkt dat variant 2 functioneel en financieel de meest gunstige variant is.

In de voorkeursvariant (variant 2) zijn de gemeentelijke functies in de eerste twee lobben van het gebouw geconcentreerd, met een uitbouw voor de raadszaal aan de tweede lob. Lobben 3 en 4 worden in deze variant afgestoten en verkocht voor wonen en/of zorg.

Op hoofdlijnen gelden voor variant 2 de volgende conclusies:

- een functionele, ruimtelijke en technische optimalisatie van zowel de raad- en de parallelle
- zaal als de gemeentelijke huisvesting. Waarbij de gewenste interne relaties en looplijnen op ingepast kunnen worden.

- Deze variant biedt passend oppervlakte voor alle interne functies en maakt een duidelijke splitsing mogelijk tussen de eigen functies en af te stoten gebouwedelen.
- een reële mogelijkheid voor verhuur en/of verkoop van lob 3 en 4 waarbij de lay-out geschikt is voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen.
- onbelemmerd vergaderproces van uw raad doordat de huidige raadzaal in gebruik kan
- blijven tijdens de verbouwing, en daarmee geen extra kosten ten behoeve van tijdelijke huisvesting.
- scenario 2 is qua kosten vergelijkbaar is met de andere varianten wanneer van eenzelfde (nader uit te werken) kwaliteitsniveau en oppervlakte wordt uitgegaan. Qua investeringen en exploitatie biedt deze variant goede mogelijkheden vanwege de koppeling van de lobben en een passende oppervlakte. Bovendien vallen twee geschakelde lobben vrij voor verkoop. Daarnaast is er geen externe tijdelijke huisvesting nodig is omdat de raadszaal, de parallelle zaal en kantoorruimte in de lobben 3 en 4 kunnen worden ingezet tijdens de verbouwingswerkzaamheden.

2.2 Variant 2 biedt voldoende flexibiliteit voor de verdere uitwerking.
Uw raad heeft gevraagd naar een creatieve invulling en aandacht voor participatie, deze variant biedt daar de ruimte voor. Na uw keuze voor het voorkeursscenario volgt nadere uitwerking van deze variant. Er zullen hierin nog de nodige keuzes moeten worden gemaakt en opties afgewogen. We werken in eerste instantie toe naar een concrete ontwerpopdracht voor lob 1 en 2. Daarin wordt ook de afweging gemaakt of, en zo ja hoe, eventueel medegebruik geïntegreerd kan worden. Binnen die opgave is er vervolgens voldoende ruimte voor creatieve invullingen door architecten. In dit traject betrekken we ook de omgeving en de raad(swerkgroep).

3. Verkopen van de lobben 3 en 4 is financieel het gunstigst en past binnen het vastgoedbeleid.
Bij de keuze voor verkoop van lob 3 en 4 vervalt de verplichting tot het volledig verduurzamen van deze twee lobben, wat een gunstig effect heeft op de investeringskosten en daarmee op de jaarlijkse exploitatiekosten (lagere afschrijving). Het past binnen het gemeentelijke vastgoedbeleid om de hoeveelheid vastgoed waar we als gemeente eigenaar van zijn te beperken. Het pand is geschikt (te maken) voor meerdere functies waardoor verkoop van de twee lobben gezamenlijk een realistische mogelijkheid is. Een nieuwe eigenaar kan dan het pand in de huidige staat kopen en geschikt maken voor de beoogde, nieuwe functie binnen de door ons te stellen kaders.

4. Invulling van de lobben 3 en 4 voor wonen en/of zorg is een invulling die past binnen de doelstellingen van het project en waar in de omgeving geen principiële bezwaren tegen zijn.
Er is een brede inventarisatie naar interesse voor de vrijomende gebouwdelen (lob3-4 in voorkeursscenario) uitgevoerd. Diverse partijen hebben belangstelling. Eerder heeft de raad als voorwaarden meegegeven dat een nieuwe invulling maatschappelijke meerwaarde moet hebben en dat een gezonde exploitatie mogelijk moet zijn. Een toekomstige invulling met wonen en/of zorg (evt in combinatie) zoals is opgehaald in de inventarisatie, sluit het beste aan op de door de raad gestelde voorwaarden. Ook is in de bewonersbijeenkomst gebleken dat de dorecte omgeving geen bezwaar heeft ten deze functie (met enkele aandachtspunten die bij de kanttekeningen benoemd worden).

5. De omwonenden worden direct beïnvloed door het gebouw en verdienen daarom een expliciete plek in het vervolgproces.
Uit de bewonersavond is gebleken dat de omwonenden geïnteresseerd zijn in het vervolgproces en daar ook direct gevolgen van kunnen ondervinden. Daarom willen ze graag betrokken blijven bij het vervolg. De manier waarop daar invulling aan wordt gegeven, wordt in een participatieplan verder uitgewerkt.

Kanttekeningen
2. Variant 2 vraagt op een aantal aspecten nog extra aandacht voor de verdere uitwerking.
Uitwerking van variant 2 kan op enkele onderwerpen mogelijk tot knelpunten leiden. Het gaat dan met name om de ligging van het pand in zijn omgeving en enkele (veelal ruimtelijke) aandachtspunten (o.a. geldende bestemmingsplan, monumentale waarden, archeologie, zichtlijnen, inpassing groen/bomen, parkeren). In het vervolgtraject brengen we deze aspecten nader in beeld en nemen deze (indien nodig) op als voorwaarden bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario.

3.1 De verkoopbaarheid van lob 3 en 4 is niet gegarandeerd.
Verkoop- of verhuur is in geen enkel scenario gegarandeerd. Uit het onderzoek blijkt echter dat het verkopen van lob 3 en 4 samen reëel is. Omdat de verkoopopbrengsten bij geen enkel scenario gegarandeerd zijn, rekenen we deze niet mee in de jaarlijkse exploitatie.

3.2 De omgeving maakt zich zorgen over het totaalbeeld van het pand als dit door 2 verschillende eigenaren wordt verbouwd.
Dit aandachtspunt is uit de bewonersbijeenkomst naar voren gekomen. In het vervolg kijken we hoe we het beeld van het pand als totaal kunnen waarborgen, ook na verkoop. Dat kan van invloed zijn op de ontwerpopgave voor deel 1 en 2 en/of voor de kaders die bij de verkoop van deel 3 en 4 worden meegegeven. De manier waarop is nog nader uit te werken, maar het kan wel als daar tijdig de aandacht voor is.

4. De omgeving maakt zich zorgen over de parkeerdruk bij invulling van de lobben 3 en 4
Bij toevoeging van functies heeft de omgeving zorgen over de toename van de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving. Binnen het spectrum wonen en/of zorg is er nog een groot aantal mogelijkheden voor invulling van het pand, met bijbehorende verscheidenheid aan parkeernormen. In de vervolguitwerking zal hier specifiek aandacht voor zijn, wat kan betekenen dat bepaalde functionele invullingen binnen wonen en zorg niet mogelijk te maken zijn vanwege de benodigde parkeervraag.

Communicatie
De bij het onderzoek betrokken geïnteresseerden zijn bij elke stap in het proces geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek en het vervolg. Zij zijn benaderd om mee te denken in de mogelijke invulling van vrijkomende delen, geïnformeerd over inspraak/informatie momenten zoals de Beeldvormende avond van 24 november 2022 en de bewonersbijeenkomst van 30 januari 2023 en op de hoogte gehouden van tussentijdse besluiten. Deze lijn zal na dit besluit voortgezet worden.

Participatie
Om te komen tot een programma van eisen en een voorkeursscenario, inventariseerden we de eisen en wensen van de huidige ‘eigen’ gebruikers van het bestuurscentrum en de heemkundekring ten aanzien van de nieuwe huisvesting. Ook peilden we de interesse bij diverse organisaties/partijen voor mogelijke vestiging in de vrijkomende bouwdelen. Op 24 november 2022 vond een beeldvormende avond plaats, waarbij we raad en gebruikers informeerden over het vervolgonderzoek. Op 30 januari jl. vond een bewonersavond plaats waarin het voorkeursscenario is toegelicht. Op basis van deze avond hebben we kunnen concluderen dat er geen principiële bezwaren zijn tegen het voorgenomen besluit om het gemeentehuis zelf compacter te maken en voor de rest van het gebouw te kijken naar een invulling voor wonen en/of zorg. Deze vraag is ook in de avond expliciet gesteld, waarbij er geen reactie kwam dat dit een onjuiste conclusie is. Het verslag van deze avond is bijgevoegd.
Na voorliggend besluit, wordt de omgeving in de verdere uitwerking nadrukkelijk betrokken. Gebruikers en omwonenden worden in het ontwerpproces geïnformeerd en betrokken. We stellen hiervoor een participatieplan op voor zowel de uitwerking voor lob 1- 2 als de uitwerking voor lob 3-4.

Duurzaamheid
In het onderhoud en beheer van maatschappelijk vastgoed is duurzaamheid een belangrijk aspect, dit is daarom meegenomen in de scenario-uitwerking. De gebouwdelen die in gemeentelijk eigendom blijven worden -voor zover mogelijk- verduurzaamd volgens de gemeentelijke duurzaamheidsvisie.
Bij de voorkeur voor verkoop van lob 3 en 4, komt de verduurzamingsplicht voor de gemeente te vervallen, dat wil echter niet zeggen dat deze delen per definitie niet verduurzaamd worden. Een nieuwe eigenaar koopt de gebouwdelen in de huidige staat, maar zal bij een verbouwing ook rekening moeten houden met de vigerende regelgeving op het gebied van duurzaamheid voor de beoogde nieuwe functie.

Financiële toelichting
In de begroting 2022 is voor de voorbereiding van dit project in totaal een budget van € 500.000,- beschikbaar gesteld.
In het meerjareninvesteringsplan bij de begroting 2023 is rekening gehouden met een investering van 6,7 miljoen, dit bedrag is gebaseerd op eerdere kostenramingen en prijsstijgingen tot dat moment (medio 2022). De kapitaallasten van deze investering zijn in de begroting opgenomen.
De raming in de bijgevoegde rapportage komt uit op een bedrag van € 8,8 mln (incl. BTW). Het verschil zit hem naast verdere kostenstijgingen voornamelijk in de volledige vervanging van de installaties, waar in de eerdere raming enkel de noodzakelijke vervangingen waren opgenomen. In de vervolguitwerking tot een ontwerp, wordt de raming verder uitgewerkt. Ook wordt op dat moment nader bekeken wat de extra investering in installaties op de langere termijn aan positieve structurele financiële gevolgen heeft en dient daarin een afweging gemaakt te worden. Ook wordt op dat moment gekeken naar gedeeltelijke dekking van de kosten uit bijvoorbeeld subsidies of reeds gebudgetteerd groot onderhoud aan het gebouw. Volgens planning zal begin 2024 een besluit aan uw raad voorgelegd worden over het daadwerkelijk benodigde uitvoeringskrediet en de dekking hiervan op basis van de dan meest actuele gegevens.

Planning
Na uw besluit over het programma van eisen en het voorkeursscenario maken we een concrete ontwerpopdracht voor lob 1 en 2, met daarin alle eisen, kaders en randvoorwaarden. Ook stellen we een participatieplan op. Vervolgens zetten we het ontwerp in de loop van dit jaar op de markt en krijgen architecten de mogelijkheid zich hierop te schrijven. Begin 2024 kan het voorlopig ontwerp met raming voor lob 1 en 2 gereed zijn. In een raadsvoorstel vragen we vervolgens om akkoord te gaan met het ontwerp (VO) en het benodigde uitvoeringskrediet. Na dit besluit starten we de aanbestedingsprocedure voor selectie van een aannemer. De aannemer kan vervolgens naar verwachting eind 2024/begin 2025 starten met de daadwerkelijke verbouwing. We houden rekening met een totale bouwtijd van 1-1,5 jaar.
Lob 3 en 4 zullen tijdens de herbouw van lob 1 en 2 nog dienen als tijdelijke accommodatie. De voorbereidingen voor verkoop en participatie met de omgeving kunnen in deze periode starten. Na de van lob 1 en 2 kan de daadwerkelijke verkoop van lob 3 en 4 plaatsvinden.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie
De inhoudelijke en financiële voortgang is een ‘vast’ onderwerp op de agenda van de stuurgroep. Via de reguliere planning en control - cyclus leggen we verantwoording voor dit project af.

Bijlagen
1. Rapport ‘Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode’ d.d. 17-2-2023
2. Verslag bewonersbijeenkomst 30 januari 2023
3. Persbericht Bestuurscentrum Sint-Oedenrode

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023.

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van rapportage “Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode” (Sygma, d.d. 17-2-2023) en de conclusies en aanbevelingen als basis te gebruiken voor de verder uitwerking. Specifiek betreft het de volgende beslispunten:
2. Variant 2 als voorkeursvariant aan te merken voor de verdere uitwerking.
3. De lobben 3 en 4 -bij voorkeur- te verkopen.
4. Lobben 3 en 4 -bij voorkeur- in te vullen met wonen en of zorgfuncties.
5. De omgeving te betrekken bij verdere uitwerking en daartoe een participatieplan opstellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 april 2023

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij