

**Verslag participatie bijeenkomst met omwonenden van het Bestuurscentrum  
Sint-Oedenrode op 27 januari 2025  
Locatie: Raadzaal bestuurscentrum, 19.30-21.00 uur**

**1. Opening**

De heer Rik Compagne, wethouder Zorg, Volksgezondheid en Wonen, heet iedereen welkom. Door middel van participatie avonden nemen we u graag mee in het gehele proces rondom de verbouwing van het Bestuurscentrum. U heeft o.a. mee kunnen denken en beoordelen in de architecten selectie. We vinden de meningen/input van de omwonenden belangrijk.

Het doel van deze avond is het informeren van de omgeving, de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het ophalen van aandachtspunten. Die opgehaalde informatie zal dienen als input voor het besluit wat in mei '25 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

**2. Inleiding door projectleider mevrouw Lieke Toll**

Twee huishoudelijke mededelingen:

- Er worden foto's gemaakt van deze avond bestemd voor de komende nieuwsbrief. 2 Personen hadden hier bezwaar tegen, daar wordt rekening mee gehouden. Iedereen die zich nog niet had aangemeld voor de digitale nieuwsbrief, kan dat na afloop van de bijeenkomst nog doen.

- Planning

We zijn bezig met het opstellen van het masterplan voor het gehele gebouw en het voorlopig ontwerp voor het gemeentelijke gedeelte (lob 1 en 2). In mei 2025 zal het voorlopig ontwerp ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Het verslag van deze avond zal meegezonden worden naar de Raad, zodat ze bij het nemen van een besluit op de hoogte zijn van hetgeen besproken is tijdens deze avond. De bouw zal dan naar verwachting van voorjaar 2026 t/m voorjaar 2027 plaatsvinden.

**3. Presentatie door architect de heer Joost Roefs**

Korte introductie van het team van architectenbureau De Twee Snoeken. Zij zijn verantwoordelijk voor de architectuur en interieur van het Bestuurscentrum.

- Visie aanbesteding

De presentatie volgt zoals deze tijdens de aanbesteding is gepresenteerd op de borden die destijds ook voor omwonenden te zien waren. Dit wordt kort herhaald: het bestuurscentrum is een gebouw met 2 gezichten, het monumentale gedeelte (zgn. lob 1) en de nieuwe gedeeltes van de jaren '90 (lobben 2, 3 en 4). De Twee Snoeken hebben het voorstel om een nieuwe Raadzaal/Parallelezaal op de 1<sup>e</sup> verdieping van lob 2 te situeren wat nu ook verder is uitgewerkt.

- Uitwerking schetsontwerp Bestuurscentrum

Aanwezigen worden meegenomen in de schetsontwerpen tot nu toe, waar de functies binnen het bestuurscentrum gesitueerd zijn op hoofdlijnen, met name de publieke functies.

Op de begane grond in lob 1 komt de publiekshal met de balies. In lob 2 komt een werklunch café aan het park, en op de verdieping komt de nieuwe raadzaal met parallelle zaal.

- Visie op hoofdlijnen totale gebouw

De Twee Snoeken hebben na de aanbesteding, na overleg met gemeente en ook op basis van geluiden uit de openbare avond van juni, verder gekeken naar de visie op het totale gebouw. Hieruit kwam naar voren dat we de raadzaal niet 'zomaar' willen slopen, in verband met

kapitaalvernietiging. Wellicht is deze ruimte nog goed bruikbaar. In de uitwerking van lobben 3 en 4 gaan we goed kijken welke functies in deze ruimte zouden kunnen passen in samenspraak met een koper. Als dit goede mogelijkheden biedt, zal de raadzaal behouden blijven.

Op de vraag van de heer Compagne of de oude raadzaal behouden of gesloopt moet worden zijn de meningen verdeeld onder de aanwezigen.

Als de lobben 3 en 4 een nieuwe eigenaar krijgen, dient dit gedeelte te worden voorzien van een nieuwe entree. Voorgesteld wordt om die tussen lob 3 en 4 te realiseren, aan de Laan van Mariëndael. Deze straat is voldoende breed daarvoor en door de ingang tussen beide lobben te situeren, is dat ook logisch en centraal in dat gedeelte van het gebouw.

#### **4. Invulling lob 3 en 4 en vervolg (door mevrouw Lieke Toll)**

De gemeenteraad heeft in 2023 besloten om de lobben 3 en 4 te verkopen met als invulling de functie wonen en/of zorg. De gemeente heeft het beleid om de hoeveelheid vastgoed in eigen beheer te beperken. En daarnaast is dit financieel gunstig i.v.m. onderhoud.

Wonen en/of zorg is nog steeds een erg breed spectrum, daarom is op basis van gemeentelijke beleid (woonzorgvisie 2024) en op basis van een marktconsultatie de invulling voor de lobben 3 en 4 teruggebracht tot een drietal realistische scenario's:

- Reguliere (sociale) woningbouw
- Zorgcentrum voor senioren
- Jeugdzorg met (beschermd) wonen voor jongeren

De beide scenario's met zorg zouden eventueel gecombineerd kunnen worden met horeca voor bezoekers.

Deze scenario's worden de komende maanden verder uitgewerkt, we gaan nader onderzoeken waar behoefte aan is in Sint-Oedenrode, mede op basis van de vastgestelde woonvisie. Ook zullen de financiële consequenties in beeld worden gebracht alsmede de effecten van de verschillende mogelijkheden op parkeren.

Gekeken wordt ook naar de samenhang in het pand en naar de reacties uit de omgeving. In de keuze van een scenario worden al deze aspecten afgewogen, en dit wordt in mei aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.

#### **Vragen**

Dit betreft een verkorte weergave van de vragen die tijdens de avond zijn gesteld.

#### **Lobben 1 en 2**

*- Hoe ziet de invulling van de horeca eruit?*

> Mevrouw Toll geeft aan dat dit een werklunch café wordt voor ambtenaren, dit zal geen horecafunctie zijn. Hier kan een meegebrachte boterham genuttigd worden, en ook even gewerkt kunnen worden of een kort overleg gevoerd worden. Er is geen verkoop van lunchgerechten, niet voor werknemers en dus ook niet voor bezoekers. Daarnaast zal deze ruimte gebruikt worden voor de nazit van de raadsvergaderingen.

Eventueel kan worden gekeken naar een samenwerking als er bijvoorbeeld jongeren in lob 3 en 4 komen wonen, die kunnen meehelpen in bijvoorbeeld koffievoorziening.

*- Wordt het tussenstuk lob 2 en 3 volledig losgekoppeld?*

> Dit is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de lobben 3 en 4. Als er een wisselwerking mogelijk is tussen beide gebouwen, dan zal deze verbinding in stand gehouden worden. Indien er geen onderlinge synergie tussen de beide gebouwen aanwezig is in de nieuwe situatie kan overwogen worden om dit tussenstuk te verwijderen.

*- Indeling plattegrond: waar komt de lift, en wordt het gebouw toegankelijk?*

> De lift komt in het historische deel, op de grens tussen het slotje en de witte vleugel. Op deze plek kan de lift zo veel mogelijk verschillende niveaus bereiken. Het hele gebouw wordt zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt. Vanwege het monumentale karakter zal dat echter niet volledig lukken.

### **Lobben 3 en 4**

*- Moeten de lobben 3 en 4 per se verkocht worden? Kun je deze niet in eigen beheer houden?*

> De Raad heeft in april 2023 het besluit genomen om deze lobben bij voorkeur te verkopen. Verkopen van de lobben 3 en 4 is financieel het gunstigst en past binnen het vastgoedbeleid om de hoeveelheid gemeentelijk vastgoed te beperken waar mogelijk.

*- Hoe gaan jullie deze verkopen en wat zijn de voorwaarden voor de koper tijdens de verkoop van lobben 3 en 4? Worden omwonenden daar nog in betrokken?*

> De manier van verkoop ligt deels aan de invulling van dit bouwdeel. We werken de 3 mogelijke invullingen voor dit deel verder uit, en zetten daarbij ook uiteen wat dat betekent voor de mogelijkheden van verkoop en welke ruimtelijke voorwaarden daar dan bij horen. In de Raadsvergadering van mei wordt het voorstel voor deze bouwdelen voorgelegd, met de voor- en nadelen en de manier van verkopen daarin toegelicht. Na het raadsbesluit zal dit verkoopproces in gang gezet worden. De nieuwe eigenaar zal voor het vergunningstraject een eigen procedure volgen en daarbij dient deze ook een omgevingsdialoog te voeren.

*- Zorgcentrum Odendaal kan niet meer uitbreiden dus we moeten iets anders doen voor ouderenhuisvesting. Nu hebben we de kans om dit hier te realiseren.*

> Doelstelling voor deze twee lobben is het creëren van maatschappelijke meerwaarde, ook daar heeft de Raad zich in april 2023 over uitgesproken, dat dit bouwdeel ingevuld dient te worden met wonen en/of zorg. Dit is inmiddels verder uitgewerkt op basis van de woonzorgvisie en tijdens de marktconsultatie. Door een aanwezige wordt aangegeven dat er vraag is naar huisvesting voor senioren. Opgemerkt wordt ook dat bij huisvesting voor ouderen of jongeren je wel een andere omgeving krijgt, de kans op overlast van jongeren is aanwezig geeft meneer aan. Gemeente neemt dit mee in de afwegingen.

*- Komt er in elk lob een andere gebruiker?*

> Dit is afhankelijk van welke functie erin komt, de lobben 3 en 4 zijn en blijven wel aan elkaar verbonden. We hebben een voorkeur voor functies die elkaar versterken.

*- Kan de huidige raadzaal niet apart verkocht worden?*

> Dit is niet handig gezien de entree met gezamenlijke hal. Helemaal separaat los van elkaar gaat niet, daarom zijn we op zoek naar functies die elkaar versterken zoals b.v. een concept als Brownies & Downies.

- *Geclusterd wonen; is er dan ook ruimte voor particuliere initiatieven?*

> Hier is naar gekeken maar er zijn geen actieve initiatieven bekend. Dit hoort onder het stukje regulier wonen hoort. Mochten er wel initiatieven zijn voor CPO dan horen we dit graag. (Dit vraagt wel iets van de parkeerdruk).

### **Parkeren**

- *Komen vooraan in de Dommelrodelaan aan de kant van de woningen extra parkeerplaats(en)?*

> We gaan eerst het parkeeronderzoek uitwerken, indien nodig gaan we extra parkeerplaatsen realiseren. De medewerkers van Borgmolen die nu in lob 4 gehuisvest zijn, parkeren veelal bij de sporthal.

- *Bij zorg voor ouderen krijg je ook meer parkeren geeft meneer aan, bv voor zorgpersoneel.*

> Daar wordt in de parkeerberekeningen rekening mee gehouden, zowel voor bewoners, werknemers als bezoekers zijn daar allerlei normen voor.

- *Graag aandacht voor parkeren, mevrouw wil geen herhaling van jaren '90 tijdens de bouw waarin de bewoners niet serieus werden genomen en waar gebrek was aan inspraak.*

> Mevrouw Toll geeft aan dat participatie sinds die tijd anders en vooral uitgebreider aangepakt wordt, en we daarom reeds dergelijke avonden organiseren. Wij nemen het zeker mee in de ontwikkelingen hierin.

- *Parkeren voor werkend bouw personeel: tijdens de bouw opletten dat niet alle parkeerplaatsen benut gaan worden door het werkend personeel. Parkeerplaats moet vrij blijven voor publiek.*

> Dit punt wordt meegenomen als het t.z.t. richting de uitvoering gaat, om daar waar nodig en mogelijk hier met de bouwende partijen afspraken over te maken.

### **Park**

- *Het park wordt nu niet gebruikt, het is lelijk, wordt slecht onderhouden en is niet toegankelijk.*

> Het park is geen onderdeel van het project en zal zoveel mogelijk intact blijven. Mogelijk dat er aangrenzend aan het gebouw ruimte voor een terras komt. Het aandachtspunt t.a.v. het onderhoud zullen we meenemen richting de onderhoudsafdeling.

- *Blijft het park van de gemeente?*

> Ja, het park blijft eigendom van de gemeente. Mogelijk dat er in onderlinge afstemming met de toekomstige eigenaar ook aan die zijde nog gekeken wordt naar een terras of pad. Maar het eigendom blijft in principe bij de gemeente.

- *Wat gebeurt er met het park aan de voorkant van het gebouw? Meneer uit zijn zorgen: wordt het groen gebruikt voor nieuwe parkeerplaatsen?*

> Er is een landschapsarchitect betrokken in het project, die zeker oog heeft voor de bestaande kwaliteiten van dit park. Of extra parkeren nodig is, is mede afhankelijk van welke functie er in de lobben 3 en 4 gaan komen. Als gemeente zullen wij uitspraak doen over het parkeren en gaan wij kaders hiervoor opstellen.

### **Duurzaamheid**

- *Hoe gaat u om met de duurzaamheid eisen, welke criteria worden hiervoor gebruikt?*

> Verduurzaming is een belangrijke aanleiding voor dit project, dit komt voort uit het gemeentelijke vastgoedbeleid en wordt dus zeker meegenomen. Vanwege netcongestie kan het zijn dat er op korte termijn niet voldoende stroom beschikbaar is om direct alle doelstellingen op dit gebied te

bereiken. Daarom kijken we naar oplossingen om stapsgewijs de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. In het monument wordt gekeken in hoeverre verduurzaming te verenigen is met de monumentale waarden. Dat doen we in overleg met de monumentencommissie.

- *Wordt er gebruik gemaakt van aardwarmte?*

> Collega's van duurzaamheid zien op termijn mogelijk kansen voor een warmtenet, mogelijk met gebruik van aardwarmte. Dit dient nog verder uitgewerkt te worden, daarom zorgen we er nu voor dat we het gebouw zo veel mogelijk verduurzamen en dit zo doen dat we op een later moment flexibel zijn wat betreft de warmtebron. We zullen daarom kijken naar hybride oplossingen en waarschijnlijk is gas voorlopig nog nodig.

### **Gevelimpressie**

- *Hoe komt de buitenkant eruit te zien?*

> Daar is de architect op dit moment mee bezig, ook de projectgroep heeft dit nog niet gezien. Hier komen we op een later moment op terug.

### **Financiën**

- *Wat zijn de totale kosten voor dit project?*

> In de eerdere besluitvorming voor de Raad van april 2023 is een kostenraming opgenomen. Dit bedrag is (met indexatie) kaderstellend voor de bouwkosten, daar wordt in het ontwerp dus ook rekening mee gehouden en dat loopt tot op heden volgens plan.

### **Participatie**

- *Worden de omwonenden nog voor mei, wanneer jullie naar de Raad gaan, nog een keer meegenomen in de plannen?*

> Ja, dat zullen we doen middels de nieuwsbrief.

- *In mei richting de Raad: mevrouw geeft aan dat dit nog een korte periode is, hoe wil je dit qua uitwerking doen en wordt er ook iets over de omgeving verteld?*

> Het verslag van deze avond zal bij de raadsstukken bijgevoegd worden, zodat de Raad in de besluitvorming rekening kan houden met hetgeen deze avond is besproken.

### **5. Sluiting**

De heer Compagne bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en wil graag dat u als omwonenden betrokken blijft bij dit project. We houden omwonenden aangehaakt middels de nieuwsbrief en informeren daarin over besluitvorming. Een verslag van deze avond zal met de aanwezigen worden gedeeld, de belangrijkste thema's en zorg van de omwonenden betreft het parkeren in de omgeving en het aanzicht en onderhoud van het park