

**Debatnotitie opiniërende raadsessie 3 juni 2025.****Scenario's toekomst locatie Deken Frankenstraat 3.****Inleiding.**

Op 26 november 2024 heeft het college de raad via een raadsinformatiebrief (zie bijlage 1) geïnformeerd over een onderzoek naar mogelijkheden voor een nieuwe invulling op de huidige locatie van het gemeentehuis. Op 27 mei jl. bent u als raad in een beeldvormende raadsbijeenkomst meegenomen in diverse scenario's die onderzocht zijn en wat de uitkomsten daarvan zijn. De verstrekte informatie is voor de raad aanleiding om met elkaar in deze opiniërende raadsbijeenkomst in gesprek te gaan over de keuze voor een of meer scenario's. De centrale vragen daarbij zijn achtereenvolgens wat geschikte functies voor (het centrum van) Oirschot zijn, hoe die zich verhouden tot een financiële haalbaarheid, en wat de rol van het huidige gebouw daarin kan/moet zijn.

Voor alle mogelijke scenario's geldt dat het Kantongerechtgebouw blijft. Vanwege de monumentale status en de aard van het gebouw zijn niet veel functies aannemelijk qua haalbaarheid. In dit onderzoek is uitgegaan van een toekomstige kantoorfunctie.

De presentatie van het onderzoek en de financiële doorrekening is voorafgaand aan de beeldvormende raadsbijeenkomst van 27 mei aan alle raadsleden toegestuurd.

Vervolg na vandaag

Zodra er meer duidelijkheid is over een of meer voorkeursscenario's, zullen we die verder uitwerken. We kunnen ons daarbij voorstellen dat verkoop van het gemeentehuis – los van welk scenario gekozen wordt – via een tender met richtlijnen in de markt gezet wordt. De vorderingen met die uitwerking zullen wij meenemen in het advies aan de raad voor de vergadering van 28 oktober.

Het debat

Het debat dient de meningsvorming binnen de raad, opdat de raad in oktober een besluit kan nemen over een of meer scenario's.

Ter voorbereiding op het debat wil het college daarom enkele discussiepunten voorleggen.

1. Het belang van de gemeenschap.**Welke mogelijke functie of combinatie van functies voldoet aan behoeften van de gemeenschap**

Wat is de ambitie die de gemeente heeft voor deze plek? Waar wordt (het centrum van) Oirschot het beste mee gediend? In MRE-verband is in november 2024 door BRO een Nulmeting uitgevoerd naar het niveau van aanwezige voorzieningen (RIB 20 feb 2025

<https://oirschot.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/020eea42-7382-4387-a0f5-87f0e1d3f73d>). Dit is een

kwantitatieve inventarisatie en zegt niets over kwaliteiten en ambities ten aanzien van voorzieningen. Leesbaar is op welke onderdelen de voorzieningen lager of hoger zijn dan die in MRE-verband en op landelijk niveau. Met de nodige voorzichtigheid zou je hiermee kunnen bepalen op welke specifieke voorzieningen je waarschijnlijk de focus wilt leggen. In de raadsinformatiebrief van november heeft het college voorgelegd om een drietal functiegroepen te beschouwen in het onderzoek: wonen, centrumvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. En eventuele combinaties daarvan. In het onderzoek zijn 9 scenario's benoemd, met toepassing van verscheidene functies, én variërend van gebruik van de gehele bestaande situatie tot een compleet nieuw ruimtegebruik. Aandachtspunt daarbij is dat bij duiding van gewenste voorzieningen, meegenomen moet worden of die dan het beste kunnen landen op deze plek. Er is veel leegstand in het centrum, het is wijs om dat in de afwegingen mee te nemen.

Debatpunt 1

Welke van de 9 scenario's draagt het beste bij aan de levendigheid en leefbaarheid van (het centrum van) Oirschot.

2. De betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de diverse scenario's is mede bepalend voor de te maken keuzes

Alle scenario's zijn doorgerekend op financiële haalbaarheid. We hebben het hier over een onderzoek dat voorafgaat aan concrete planontwikkeling en -uitwerking. Om die reden is de financiële uitwerking deels gebaseerd op aannames en ervaringsgegevens.

In de diverse scenario's is de toekomst van het gebouw Kantongerecht een constante factor. Dit monument blijft sowieso staan en er is gerekend met een toekomstige kantoorfunctie.

De kosten en opbrengsten van de verschillende scenario's zijn heel divers. Van belang is om te zoeken naar een redelijke balans tussen de waarde van de te realiseren functie(s) voor de gemeenschap en de betaalbaarheid van de ontwikkeling

Debatpunt 2

Wat is een redelijke balans tussen de waarde van te realiseren functies voor de gemeenschap en betaalbaarheid van de ontwikkeling ? Mag een scenario überhaupt geld kosten voor de gemeente ? En hoeveel dan, max. 0,5 miljoen, 1 miljoen ?

3. De beleving van het huidige gebouw

Hoe wordt het belang van hergebruik van het huidige gebouw op zichzelf gewaardeerd

In de raadsinformatiebrief van november heeft het college u voorgelegd dat bij het onderzoek naar mogelijke functies op deze plek de invloed van hergebruik van (delen van) het huidige gebouw mee in beschouwing genomen moet worden. Hergebruik van het gebouw of delen ervan is mede bepalend voor de te bereiken

kwaliteit van nieuwe functies, en de financiële haalbaarheid ervan. Het complex bestaat uit het Kantongerecht, het gemeentehuis uit 1979 in Bossche-School-stijl en de later toegevoegde centrale hal.

- a. Kantongerecht; dit is een Rijksmonument
- b. Het gemeentehuis is gebouwd in 1979, in de architectuurstijl Bossche School. Deze stijl mag zich verheugen in een hernieuwde belangstelling onder de hedendaagse architecten. Er zijn veel goede voorbeelden van gebouwen en woningen in deze stijl. Het gemeentehuis wordt beschouwd als een goed voorbeeld van deze stijl voor een gebouw met een maatschappelijke functie.
- c. De centrale hal die het gemeentehuis verbindt met het gebouw Kantongerecht, dateert van 2001. Aan de bouwstijl wordt geen specifieke waarde toegekend.

Naast het vinden van de juiste functie(s) en de betaalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling zijn er ook opvattingen binnen de gemeente over hoe om te gaan met de waarde van de architectuurstijl van het oorspronkelijke gemeentehuis. In maart 2021 is op verzoek van de gemeente een Bouwhistorische verkenning met waardestelling gemaakt door het Monumentenhuis Brabant (zie bijlage). Zoals ook zichtbaar in de scenario's, kun je het gebouw laten staan, geheel verwijderen of aanpassen.

Debatpunt 3

Hoe zwaar moet de eigen historische waarde van het oorspronkelijke gemeentehuis een rol spelen bij de afwegingen. Variërend van "laten staan ongeacht de mogelijkheden tot herontwikkeling van de plek" tot "in het gebied moet iets herkenbaars overblijven" of "slopen geen probleem want dan zijn de handen vrij voor een nieuwe ontwikkeling".

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsinformatiebrief 26 nov 2024 Scenario's herbestemming gemeentehuiscomplex

Bijlage 2: Presentatie onderzoek 14 mei 2025

Bijlage 3: Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Monumentenhuis Brabant mrt 2021