

Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

2212151124R5-EvW, d.d. 28-2-2023

TEAM SYGMA

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond en vraagstelling	1
1.2	Werkwijze	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Uitgangspunten voor het onderzoek	4
2.1	Doelstellling	4
2.2	Kaders	4
3	Programma van eisen	5
3.1	Inleiding	5
3.3	Ruimtelijk-functioneel PvE	6
4	Beschrijving en inventarisatie gebouw	11
4.1	Beschrijving gebouw	11
4.2	Capaciteit gebouw	11
4.3	Mogelijkheden inzet gebouw(-lobben)	14
4.4	Monumentale waarde	15
5	Mogelijkheden en aandachtspunten terrein	19
5.1	Mogelijkheden inzet terrein	19
5.2	Aandachtspunten bij uitwerking van het project	19
6	Analyse en scenario’s	25
6.1	Match behoefte – capaciteit	25
6.2	Ontwikkeling varianten	25
6.3	Overige varianten	27
6.4	Financiële vergelijking varianten	30
6.5	Conclusie - voorkeursvariant	30
7	Advies inzet af te stoten gebouwdelen	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Mogelijkheden en randvoorwaarden	31
8	Financiële analyse	33
8.1	Inleiding	33
8.2	Verduurzaming	33
8.3	Binnenklimaat	34
8.4	Investeringen	34

8.5 Exploitatie 36

9 Participatie stakeholders 37

9.1 Projectorganisatie / participatie gemeentelijke gebruikers 37
9.2 Interviews derden 37
9.3 Informatieavond omwonenden en geïnteresseerden 37

10 Conclusies en aanbevelingen 41

10.1 Aanbevelingen / advies aan de Raad 41
10.2 Aanbestedingsregels 41
10.3 Didam-arrest 42
10.4 Aanpak en planning vervolg 43

Management summary

In 2017 is de gemeente Meierijstad ontstaan uit fusie van de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Het gemeentehuis van Sint-Oedenrode was gehuisvest in het 'kasteeltje' Dommelrode, dat conform afspraak bij de fusie nog wel in dienst is als bestuurscentrum en ook een aantal dagen van de week open is als nevenlocatie van Veghel voor burgers, maar grotendeels leegstaat. Daarom is besloten om te onderzoeken hoe gekomen kan worden tot 'optimalisatie van het bestuurscentrum' in een deel van het gebouw en verkoop of verhuur aan derden voor de overige delen. Hierbij dient niet enkel een gezonde exploitatie te worden bereikt, maar dient het gebouw ook verduurzaamd te worden. Tenslotte wordt gezocht naar zoveel mogelijk maatschappelijke waarde, waardoor het historisch belangrijke gebouw een rol kan blijven spelen in het leven van de burgers van Sint-Oedenrode specifiek en Meierijstad in het algemeen.

Uitgangspunt is dat lob 1 ook in de toekomst wordt ingezet voor gebruik door de gemeente. Qua gebruik zal het gebouw minimaal de functie bestuurscentrum kennen. Verder blijft de griffie in Sint-Oedenrode gehuisvest, evenals Burgerzaken. Tenslotte is uit voorgaand onderzoek gekomen dat de Heemkundekring een plek zal krijgen in het bestuurscentrum.

In goede afstemming met de gebruikers is een programma van eisen in de vorm van een ruimteprogramma en een beschrijving van clusters van ruimtes en relaties tussen ruimtes opgesteld. Hiermee is een goed overzicht van de behoefte verkregen. Deze behoefte is vergeleken met de capaciteit en opzet van het gebouw. Op basis van de vergelijking is gekomen tot een aantal mogelijke huisvestingsvarianten. Variant 1, inclusief een aantal subvarianten, gaat uit van behoud van lob 1 (het monumentale gedeelte) en lob 3 (met raadzaal, foyer en parallelle zaal). De subvarianten 1 verschillen in het vergroten versus het vervangen van de raadzaal en parallelle zaal en het al dan niet verbinden van de lobben 1 en 3 door middel van koppelen van de Begane Grond van lob 2. Variant 2 gaat uit van het concentreren van het bestuurscentrum in de lobben 1 en 2, met uitbreiding van de raadzaal en parallelle zaal aan lob 2 aan de kant van het park. Hierdoor worden de nadelen en kanttekeningen van de verschillende varianten 1 opgelost:

- Optimalisatie raadzaal (en parallelle zaal);
- Goede looplijnen;
- Passende oppervlakte;
- Duidelijke splitsing eigen gebouwdeel en gebouwdeel derden.

Bovendien ontstaat het volgende voordeel:

- Er kan gebruik gemaakt worden van lob 3 en 4 (KCC, raadszaal) tijdens verbouwing lob 1 en 2, waardoor geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

De geraamde kosten voor deze variant liggen in dezelfde range als variant 1 met een nieuwe raadzaal; en zijn afhankelijk van de oppervlakte van de publiekshal. Dit geldt eveneens voor kosten van beheer en exploitatie. De lobben 3 en 4, inclusief de raadszaal en de parallelle zaal, kunnen in deze variant tijdens de bouw worden ingezet als tijdelijke huisvesting.

Bij de uitwerking dient vanzelfsprekend aandacht te zijn voor de monumentale waarde van lob 1, maar hier worden niet direct problemen verwacht op de beoogde plek van de uitbreiding. Ook op het gebied van ruimtelijke ordening zijn er aandachtspunten die nadere aandacht vergen qua bestemmingsplan, groen, archeologie, parkeren.

Wij adviseren op basis van voorliggend beschreven onderzoek om te kiezen voor uitwerking van variant 2. Voor het vervolg van het project 'optimalisatie bestuurscentrum' dienen de ontwerpkaders en een taakstellend budget te worden uitgewerkt. In voorliggende rapportage zijn hiertoe reeds diverse aandachtspunten benoemd. Hierbij wordt vanuit stedenbouwkundige optiek geadviseerd om de uitbreiding compact te houden en niet als los volume te realiseren om de ensemblewaarde niet te schaden en het zicht op de achterzijde van het monument niet meer dan nodig is te beperken. Om recht te doen aan de wens voor creativiteit zal in de uitvraag een contour voor de mogelijke uitbreiding als kader meegegeven worden, waarbij architecten binnen dat kader de vrijheid hebben om met een ontwerp te komen.

Voor wat betreft de conform variant 2 vrijkomende lobben 3 en 4, wordt geadviseerd om hiervoor een koper te zoeken die deze in zal zetten voor wonen en/of zorg en zelf hiervoor de benodigde aanpassingen verzorgt. Deze functies passen binnen de doelstellingen van het project om tot een gezonde exploitatie te komen. De voorwaarden voor kopende partijen dienen nog nader uitgewerkt te worden. Daarin is participatie met de omgeving een belangrijk aandachtspunt. Tijdens de informatieavond is door omwonenden expliciet aandacht gevraagd (bij verdere uitwerking van het ontwerp) aandacht te hebben voor het behoud van een eenheid in uitstraling en vormgeving van beide te splitsen onderdelen (het gemeentelijke deel versus het te verkopen deel), en voor de reeds aanwezige verkeers- en parkeerdruk.

Tenslotte dient zorgvuldig omgegaan te worden met zowel de aanbesteding en in het kader van het eigen gebouwdeel als het op de markt zetten / uitvragen van de vrijvallende lobben.



Figuur 1 terugblik formele momenten onderzoek

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

In 2017 is de gemeente Meierijstad ontstaan uit fusie van de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Het gemeentehuis van Sint-Oedenrode was gehuisvest in het 'kasteeltje' Dommelrode, dat samen met de hieraan verbonden pensionaatvleugel van een Katholieke kloosterorde hiervoor is verbouwd in 1963 en later uitgebreid met drie vleugels en een raadzaal in de jaren '90.

Doordat de gemeentelijke organisatie van Meierijstad in het gemeentehuis in Veghel is gehuisvest, staat een groot deel van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode leeg. Wel wordt het nog gebruikt als bestuurscentrum, zoals afgesproken bij de fusie, en ook is het als nevenlocatie van het gemeentehuis te Veghel nog een tweetal dagen per week open voor burgers van Sint-Oedenrode. Dat neemt niet weg dat er veel leegstand is en de exploitatie zeer duur is in relatie tot het gebruik. Bovendien is uitgesproken door de raad dat de raadzaal en parallelle zaal niet goed functioneren.

De gemeente Meierijstad streeft naar een gezonde financiële exploitatie en optimaal ruimtegebruik van gemeentelijke gebouwen. Daarom is besloten[1] om te onderzoeken hoe gekomen kan worden tot 'optimalisatie van het bestuurscentrum', inclusief overige relevante gemeentelijke functies, enerzijds, en invulling van de niet voor eigen gebruik benodigde ruimtes in de vorm van verkoop of verhuur aan derden anderzijds. Hierbij dient niet enkel een gezonde exploitatie te worden bereikt, maar dient het gebouw zoals al het vastgoed van de gemeente, ook verduurzaamd te worden. Tenslotte wordt gezocht naar zoveel mogelijk maatschappelijke waarde, waardoor het historisch belangrijke gebouw een rol kan blijven spelen in het leven van de burgers van Sint-Oedenrode specifiek en Meierijstad in het algemeen.

Er is eerder een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door HEVO (2020). Naar aanleiding van het onderzoek is een geamendeerd besluit genomen om breder onderzoek naar scenario's te verrichten en is een raadswerkgroep geformeerd die kaders voor verder onderzoek heeft uitgewerkt. Deze kaders, inclusief een participatieplan, zijn in december 2021 vastgesteld (zie Figuur 1). In april heeft Team Sygma opdracht gekregen om nader onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden voor optimalisatie van het bestuurscentrum op basis van voornoemde stukken.

[1] Raadsbesluit 19 december 2019

1.2 Werkwijze

Gestart is met de inventarisatie van alle stukken en bespreking van de aanpak in het projectteam.

Vervolgens is een aantal interviews gehouden met vertegenwoordigers van de beoogde 'eigen' gemeentelijke gebruikers/afdelingen, en eveneens met mogelijke huurders of kopers van vrijvallende gebouwdelen.

Met de eigen gebruikers is in een werkgroep het programma van eisen voor de eigen organisatie verder uitgewerkt, opdat de integrale, op elkaar afgestemde behoefte kon worden bepaald en vertaald. Parallel hieraan is het bestaande gebouw geanalyseerd, zodat daarna behoefte en aanwezige capaciteit met elkaar kon worden vergeleken. De vergelijking heeft geleid tot een aantal inpassingsvarianten. De resultaten zijn verwerkt tot een presentatie die in het college is besproken en daarna aan de raad is gepresenteerd op de Beeldvormende Avond (BVA) van 24 november 2022. De gemaakte opmerkingen vanuit deze bijeenkomsten zijn meegenomen in voorliggende rapportage. Op 30 januari 2023 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden georganiseerd. Naar aanleiding hiervan is de rapportage eveneens op onderdelen aangevuld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden allereerst het doel van het onderzoek en de uitgangspunten voor de resultaten en de wijze van onderzoeken gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte met betrekking tot de toekomstige (eigen) huisvesting beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens diverse kenmerken van het gebouw, waarna in hoofdstuk 5 een omschrijving en aandachtspunten voor vervolguitwerking rondom terrein c.q. locatie gegeven worden. De behoefte wordt in hoofdstuk 6 tegen de capaciteit en huidige indeling van het gebouw en de mogelijkheden en aandachtspunten van de locatie afgezet, waaruit een aantal varianten (scenario's) – en één voorkeursvariant – volgt. Deze variant betreft de eigen (gemeentelijke) huisvesting, maar in hoofdstuk 7 wordt een doorkijk gegeven naar de mogelijkheden voor de vrijvallende lobben. Hoofdstuk 8 beschrijft de raming van de kosten voor verduurzaming, renovatie en aanpassingen aan het gebouw. In hoofdstuk 9 wordt weergegeven hoe aandacht is gegeven aan participatie van de verschillende stakeholders en in hoofdstuk 10 volgen conclusies en aanbevelingen.

KADERS INHOUD



2 Uitgangspunten voor het onderzoek

2.1 Doelstellling

Het doel van het onderzoek is:

"Streven naar een gezonde exploitatie van een duurzaam gebouw met maatschappelijk toegevoegde waarde."

2.2 Kaders

Voorafgaand aan het onderzoek is een aantal inhoudelijke eisen aan het resultaat benoemd en vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2021 ("Kaders optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode", d.d. 18-10-2021).

Uitgangspunt is dat lob 1 ook in de toekomst wordt ingezet voor gebruik door de gemeente. Qua gebruik zal het gebouw minimaal de functie bestuurscentrum kennen, met goede huisvesting voor de Raad: raadzaal, parallelle zaal en vergaderruimtes voor de fracties. Hierbij is in de kaders, zoals vastgesteld in de raad van december 2021, gesteld dat de raadzaal en de parallelle zaal in de huidige vorm niet voldoen, met als primaire argumenten de onvoldoende grootte en de veiligheid. Ook de functionaliteit van de (vorm en opzet van de) zalen, het binnenklimaat van met name de parallelle zaal en de visuele privacy van de (stukken van) raadsleden, achter wie nu toehoorders kunnen zitten, vormen nadelen van de huidige zalen. Aangegeven is dat ook in de toekomst beide zalen in elkaars directe nabijheid moeten liggen. Verder blijft de griffie in Sint-Oedenrode gehuisvest, evenals het klantcontactcentrum, inclusief de front office van Burgerzaken voor inwoners van Sint-Oedenrode. Tenslotte is uit het vorig onderzoek gekomen dat de Heemkundekring qua behoefte wordt meegenomen in de plannen als aanvulling op de 'eigen' huisvesting.

Er zijn niet alleen kaders meegegeven voor de inhoud, maar ook over de aanpak (het proces). Deze staan deels in de voornoemde kaders, maar ook in het gelijktijdig met de kaders vastgestelde "Participatieplan Optimalisatie Bestuurscentrum Sint-Oedenrode" (d.d. 18-10-2021). Qua proces spelen drie thema's:

- Het handhaven van optimale creativiteit in het vervolgtraject, meer bepaald het ontwerp. Hierbij is ook aangegeven dat onder 'in en rondom het bestuurscentrum' het totale perceel inclusief parkeren, en het park wordt verstaan. Uitbreiding is dus mogelijk indien inzet en toekomstig gebruik hierdoor geoptimaliseerd worden;
- Met inachtneming van vorig punt is de idee in ieder geval lob 4 af te stoten, tenzij een ander plan beter wordt geacht;
- Het zorgen voor betrokkenheid en draagvlak bij alle stakeholders: gebruikers, omwonenden, politiek en mogelijk geïnteresseerde partijen / verenigingen.

3 Programma van eisen

3.1 Inleiding

Een Programma van Eisen legt vast aan welke kaders de gewenste huisvesting moet voldoen. Het PvE is daarmee ontwerpopgave en toetsinstrument, maar zeker zo belangrijk is dat tijdens het opstellen van het PvE veelal relatief abstracte ambities en visies concreet gemaakt dienen te worden én dat hiermee betrokkenheid van de gebruikers wordt gefaciliteerd. Een Programma van Eisen (PvE) kent in hoofdlijnen de volgende onderdelen:

1. Ruimtelijk-functioneel PvE:
    - Beschrijving van de organisatie / gebruikers;
    - Uitspraken over (fysieke, logistieke) relaties tussen en clustering van organisatieonderdelen en/of ruimtes (gebouwconcept);
    - Ruimteprogramma: aantallen ruimten per soort en hun omvang;
    - Eventuele aanvullende functionele eisen en wensen over vorm, afwerking, inrichting en uitstraling van ruimtes en het hele gebouw;
    - Uitspraken over infrastructuur en terrein vanuit functioneel gebruik (vraagkant);
2. Technisch PvE: eisen aan constructie, (werktuigkundige en elektrotechnische) installaties en afwerking;
3. Financieel PvE: taakstellend budget, eventueel gesplitst naar onderdelen;
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden: externe eisen vanuit terrein en bestemming (aanbodkant).

In dit hoofdstuk wordt enkel gefocust op de ruimtelijk-functionele eisen, en dit uitsluitend voor het gebouw. De verdere uitwerking volgt na besluitvorming over de voorkeursvariant.

Er is geen technisch PvE opgesteld. Qua techniek is slechts een aantal uitgangspunten bepaald ten behoeve van verbetering van binnenklimaat / comfort en vereiste verduurzaming, uit oogpunt van de hiermee gepaard gaande kosten (-raming); zie hoofdstuk 8. Qua terrein, stedenbouw en ruimtelijke ordening is een aantal aandachtspunten opgenomen in hoofdstuk 5.

3.3 Ruimtelijk-functioneel PvE

3.3.1 Gebruikers

Zoals aangegeven dient er minimaal te worden uitgegaan van huisvesting voor de raad (raadszaal, parallelle zaal, foyer) fracties (vergaderruimtes), griffie, klantcontactcentrum (met name ook de front office van Burgerzaken).

Tijdens de interviews met vertegenwoordigers van bovengenoemde onderdelen en huidige gebruikers van het bestuurscentrum is geconstateerd dat ook het Sociaal Domein een deel van de week in Sint-Oedenrode aanwezig is en zal zijn. Het Sociaal Domein biedt net als Burgerzaken ondersteuning aan burgers aan via de front office en er zullen ook medewerkers van de desbetreffende afdelingen in de back office ter plekke aanwezig zijn (kantooromgeving).

Daarnaast biedt de huisvesting in Sint-Oedenrode momenteel plaats aan medewerkers van de gemeente die hier in de buurt wonen en deels thuis, deels op het hoofdkantoor en deels hier werken. Deze situatie is gegroeid in de coronatijd met de mogelijkheden van digitaal werken en is mogelijk door de overruimte in het bestuurscentrum. Voor de toekomst wordt geen extra ruimte hiervoor gereserveerd, maar blijft het mogelijk incidenteel gebruik te maken van een (flex-)werkplek, daar de backoffice niet elke dag even vol bezet zal zijn en ook vergaderfaciliteiten aanwezig zullen zijn. Vanuit het Sociaal Domein wordt ook overlegd gevoerd met externe partners in het Sociaal Domein, vanuit oogpunt van afstand en/of vanuit de volle bezetting op het gemeentehuis in Veghel. Ook projectteams, al dan niet direct gekoppeld aan de huisvesting in Sint-Oedenrode (ICT, archivering, et cetera) vinden hier nu een plek vanwege de ruimte die er is. Last but not least vindt de eigen onderwijsorganisatie 'De Samenscholing' hier de flexibele cursus- en trainingsruimtes.

Tenslotte zal een plek worden voorzien voor Heemkundekring De Oude Vrijheid, zoals besloten naar aanleiding van het eerder uitgevoerde onderzoek. Dit betreft zowel werkruimtes als diverse opslagruimte en tentoonstellingsruimte.

3.3.2 Ruimteprogramma

Het ruimteprogramma betreft de opsomming van alle benodigde ruimtes en hun afmetingen. Het ruimteprogramma wordt opgebouwd uit de som van de benodigde ruimtes, die worden bepaald in 'functioneel nuttig (vloer-) oppervlak (FNO). Voor circulatieruimtes (gangen), installatieruimtes en constructie wordt normaliter uitgegaan van een opslag (tarra genoemd) om te komen tot het bruto vloeroppervlak (BVO).

Omdat het ruimteprogramma in dit geval dient te worden ingepast in een bestaand gebouw, vormen de benodigde ruimtes in FNO de bouwstenen voor deze inpassingsstudie. Hierbij zullen de bestaande constructie- en circulatie- en installatieruimtes grotendeels ongewijzigd blijven qua plek en afmetingen. Het BVO ligt daarmee vast, afgezien van eventuele uitbreidingen. Het ruimteprogramma is dan ook opgesteld in FNO. Het volledige ruimteprogramma is opgenomen in bijlage 1. In Tabel 1 is en samenvatting opgenomen.

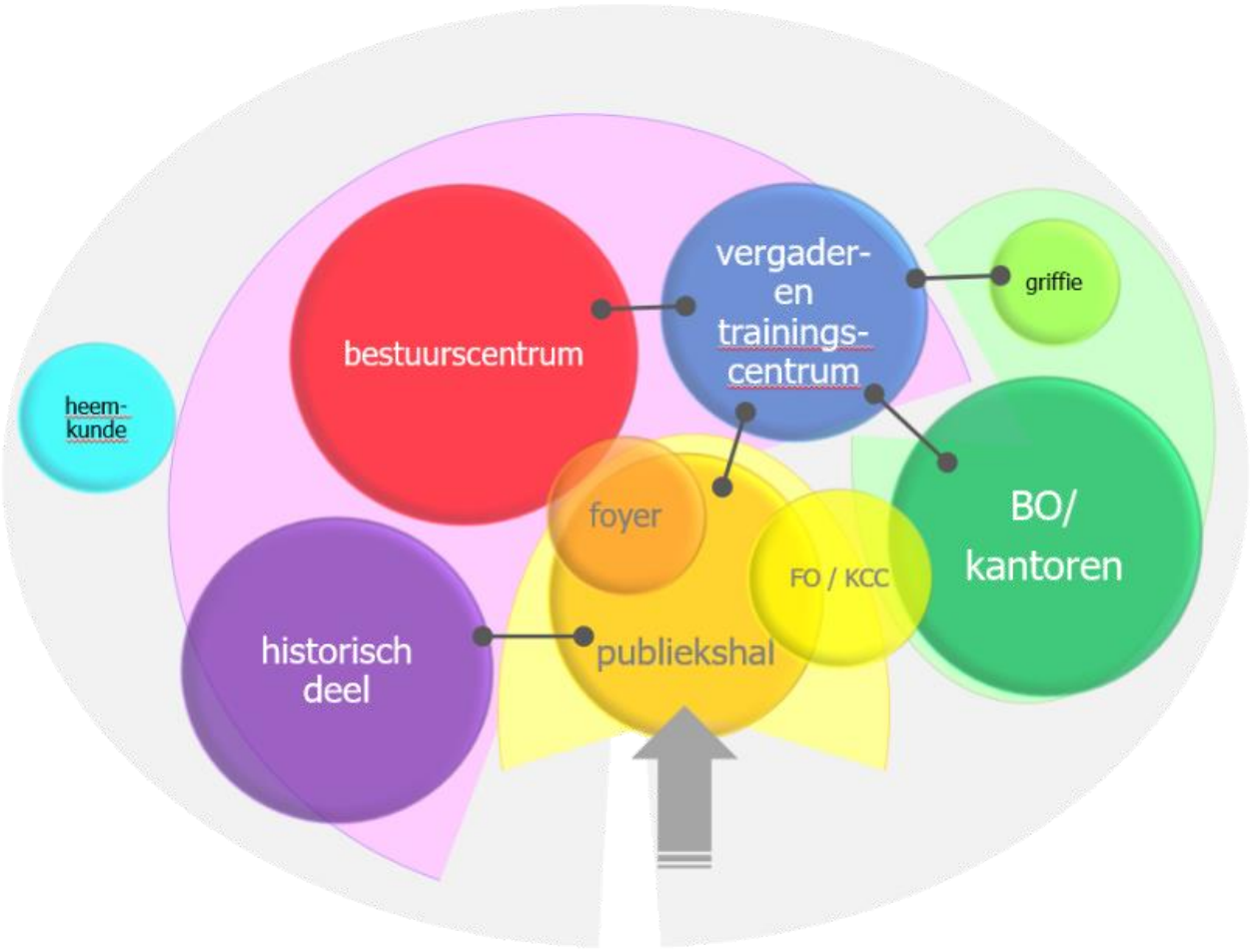
	cluster	m² FNO	
	publiekshal en/of lobby	**143**	
	bestuurscentrum - Raadszaal	**437**	raadzaal / parallelle zaal en annexen
	keuken ed	**88**	
	historie / ontvangst	**229**	kamer burgemeester, oude raadzaal, secretariskamer en trouwzaal
	vergader- en trainingscentrum	**141**	tevens voor raadsfracties
	klantcontactcentrum / FO totaal	**81**	
	kantooromgeving / BO	**210**	Burgerzaken en Sociaal Domein
	griffie	**48**	
	Heemkunde	**95**	werkruimte, naast inzet zolders
	facilitaire voorzieningen	**46**	
		1.518	

Tabel 1 samenvatting ruimteprogramma (in FNO)

De kleuren van de verschillende onderdelen worden ook gebruikt voor de visualisatie van het 'gebouwconcept' in paragraaf 0.

3.3.3 Vergader- en trainingscentrum

Het vergader- en trainingscentrum voorziet in de behoefte om de wisselende en diverse werk- en vergaderruimten te kunnen bieden. Het zal overdag de thuisbasis voor De Samenscholing bieden, maar ook overlegruimtes bieden voor intern overleg, overleg met externen (bijvoorbeeld binnen het Sociaal Domein), en voor projectteams. Dit trainings- en vergadercentrum biedt in de avond bovendien goede en diverse faciliteiten aan de fracties, die zich sowieso onderscheiden in grootte maar ook per fractie wisselende vergadersamenstellingen kennen naar gelang er burgercommissieleden en overige burgers en/of insprekers deelnemen aan overleggen. Aan dit cluster liggen ook beide raadszalen, die buiten de raadsagenda inzetbaar zijn voor bijeenkomsten/vergaderingen voor grotere groepen. Het centrum is overdag en 's avonds goed inzetbaar en bereikbaar als een separaat compartiment.



Figuur 2 *gebouwconcept: clusters en relaties*

Uit een inventarisatie van de behoefte aan 'fractiekamers' is gebleken dat de maximale behoefte, bepaald door het grootste aantal kamers dat tegelijk bezet is, zes ruimtes bedraagt en dat dit één avond in de week betreft. Hierbij geldt dat twee fracties hun behoefte niet hebben aangegeven. Inclusief Raadszaal en parallelle zaal zijn er acht ruimtes aanwezig binnen het vergader- en trainingscentrum.

3.3.4 Clusters en relaties (gebouwconcept)

Op basis van de ruimtebehoefte is met de werkgroep bepaald welke ruimtes bij elkaar dienen te liggen c.q. samen een eenheid vormen (clusters), en welke relaties er dienen te zijn tussen clusters. Een en ander is weergegeven in

Figuur 2.

Vanuit de hoofdentree komt men binnen in de publiekshal, waar zich ook de front office bevindt en die mogelijk en bij voorkeur tevens als foyer kan dienen voor de Raads(-commissie)-bijeenkomsten. De frontoffice is gekoppeld aan de backoffice: de kantoren. Hier komen in basis enkel de medewerkers (private zone). In principe zijn de werkplekken voor de griffie een kantoorfunctie; deze zouden dan ook bij de backoffice gesitueerd kunnen worden, maar dat is niet strikt noodzakelijk. Vanuit de backoffice is het vergader- en trainingscentrum nabij, voor vergaderingen/overleggen van medewerkers die daar aan het werk zijn. Tenslotte is het vergader- en trainingscentrum gekoppeld (en uit te breiden) met de raadszaal en de parallelle zaal. Dit deel van het gebouw dient ook in de avond (ten minste voor raad-, commissie- en fractievergadering) goed bereikbaar en compartimenteerbaar te zijn, vanuit de publiekshal en/of een separate entree. Het zou fijn zijn als de raadszaal dichtbij het historische deel, waar ook een aantal overlegruimtes en publieke ruimtes is gesitueerd, kan worden gesitueerd. De plek voor de Heemkundekring ligt in de private schil maar mag een eigen, autonome, plek hebben. Wel is het zo dat de Heemkundekring zaken tentoon kan stellen in de publiekshal en ook gebruik kan maken van het vergader- en trainingscentrum voor bijeenkomsten en lezingen. Een iets langere looplijn naar die faciliteiten vormt echter geen probleem.

		lob 1	lob 2	lob 3	lob 4	totaal
begane grond	kantoorruimte	200	238	26	264	**728**
	vergaderruimte	73		278		**351**
	lobby/foyer/kantine		91	185		**276**
	keuken/bar/opslag			46		**46**
	berging/archief/techniek					
	fno begane grond	273	329	535	264	**1.401**
	bvo begane grond	667	594	651	395	**2.307**
	fno/bvo	*41%*	*55%*	*82%*	*67%*	***61%***
verdieping	kantoorruimte	212	353	141	283	**989**
	vergaderruimte	86				**86**
	lobby/foyer/kantine	8				**8**
	keuken/bar/opslag					-
	berging/archief/techniek			19		
	fno verdieping	306	353	160	283	**1.102**
	bvo verdieping	667	594	421	395	**2.077**
	fno/bvo	*46%*	*59%*	*38%*	*72%*	***53%***
BG + 1e v.	**fno totaal bg. + verd.**	**579**	**682**	**695**	**547**	**2.503**
	bvo totaal bg. + verd.	**1.334**	**1.188**	**1.072**	**790**	**4.384**
	fno/bvo	*43%*	*57%*	*65%*	*69%*	***57%***
	bvo zolder	667	512	366	395	**1.940**
	bvo kelder	614		394		**1.008**
	bvo totaal alle lobben	**2.615**	**1.700**	**1.832**	**1.185**	**7.332**

Tabel 2 samenvatting en analyse oppervlaktes gebouw

4 Beschrijving en inventarisatie gebouw

4.1 Beschrijving gebouw

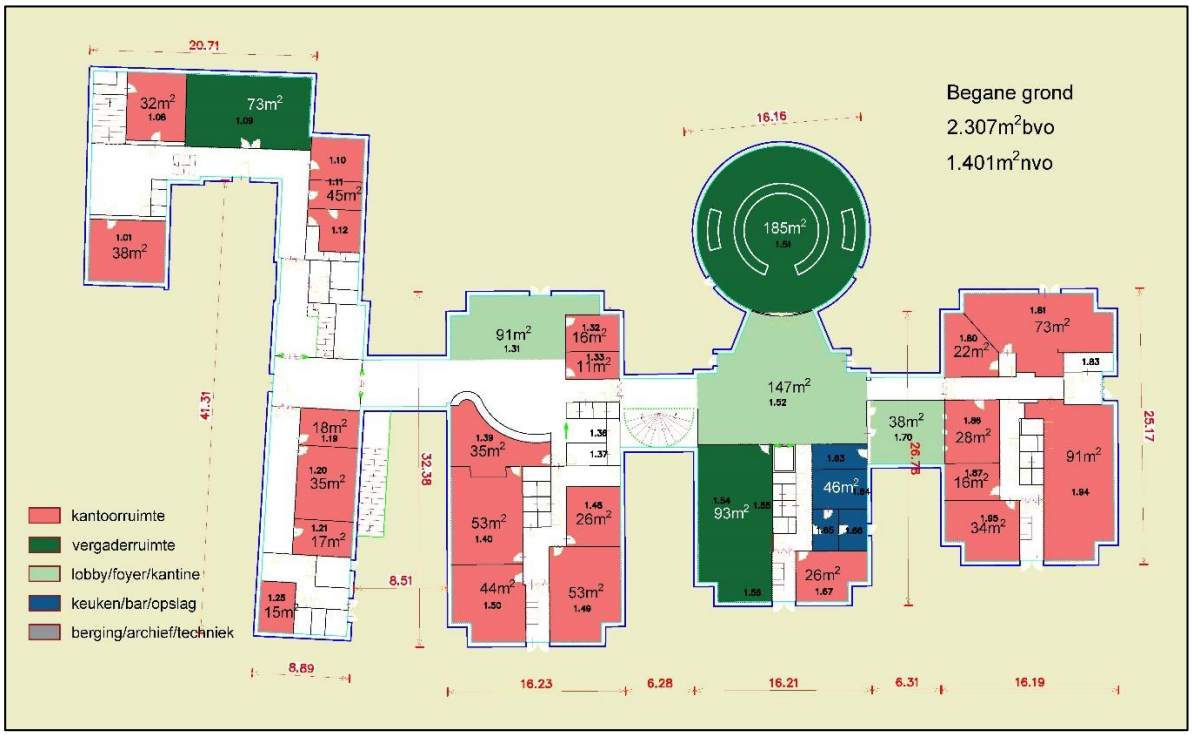
Het gebouw kenmerkt zich door een opzet van vier vleugels ofwel 'lobben'. Lob 1 betreft het monumentale deel met het kasteel Dommelrode en daaraan vast de witte vleugel van het voormalige klooster. Aan lob 1 volgen nog drie te onderscheiden lobben. Lob 2 kent op de begane grond de balies van het klantcontactcentrum en Burgerzaken, lob 3 bevat de beide zalen voor de Raad, de foyer aan de Raadzaal en een keuken, lob 4 heeft een kantoorindeling. Op de verdiepingen hebben de drie gebouwen een redelijk flexibele kantoorindeling. Er is een grote open trap tussen de lobben 2 en 3 en de lift bevindt zich in lob 3. De plattegronden van de Begane Grond en de eerste verdieping zijn opgenomen in Figuur 3 respectievelijk Figuur 4.

Er zijn zolders boven alle lobben (hier staan op sommige zolders installaties en ze worden deels gebruikt als bergruimte) en er zijn kelders onder delen van lob 1 (onder andere een fietsenkelder onder de witte vleugel) , en onder lob 3 (archief).

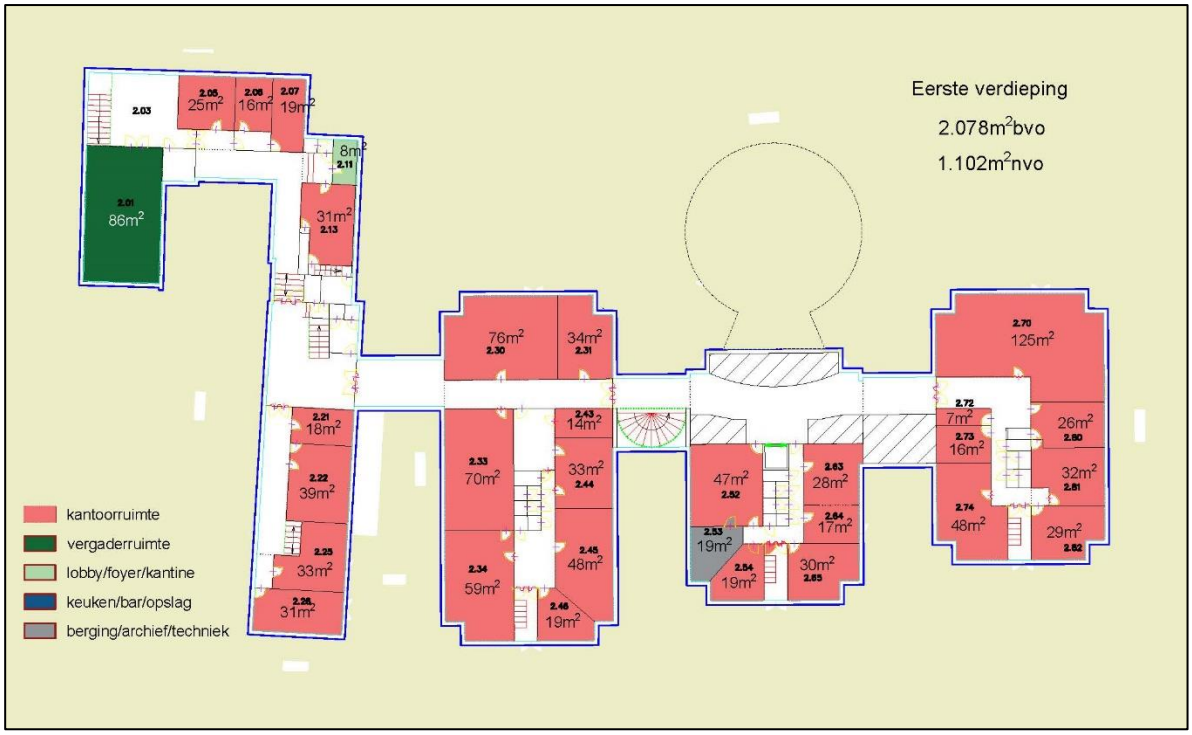
4.2 Capaciteit gebouw

De oppervlaktes, zoals deze zijn gemeten vanaf digitale tekeningen, zijn weergegeven in Tabel 2. In de tabel is zowel de bruto vloeroppervlakte opgenomen als de functioneel nuttige vloeroppervlakte (BVO en FNO; zie voor een beschrijving paragraaf 3.3.2), en zijn beide met elkaar vergeleken (nuttig-bruto-verhouding). Voor de inpassingsstudie is met name de gele regel interessant qua capaciteit (FNO Begane Grond en eerste verdieping). Hierbij geldt dat de ogenschijnlijk efficiënte indeling van lob 3, Begane Grond, wordt berekend met inzet van de foyer, die tevens gang is, en de volledige raadszaal. Bij een andere inzet van ruimtes kan de benutting minder efficiënt worden. Voor lob 2, Begane Grond, is de ruimte voor het klantcontactcentrum als gang geteld, waardoor deze een stuk minder efficiënt wordt in de cijfers.

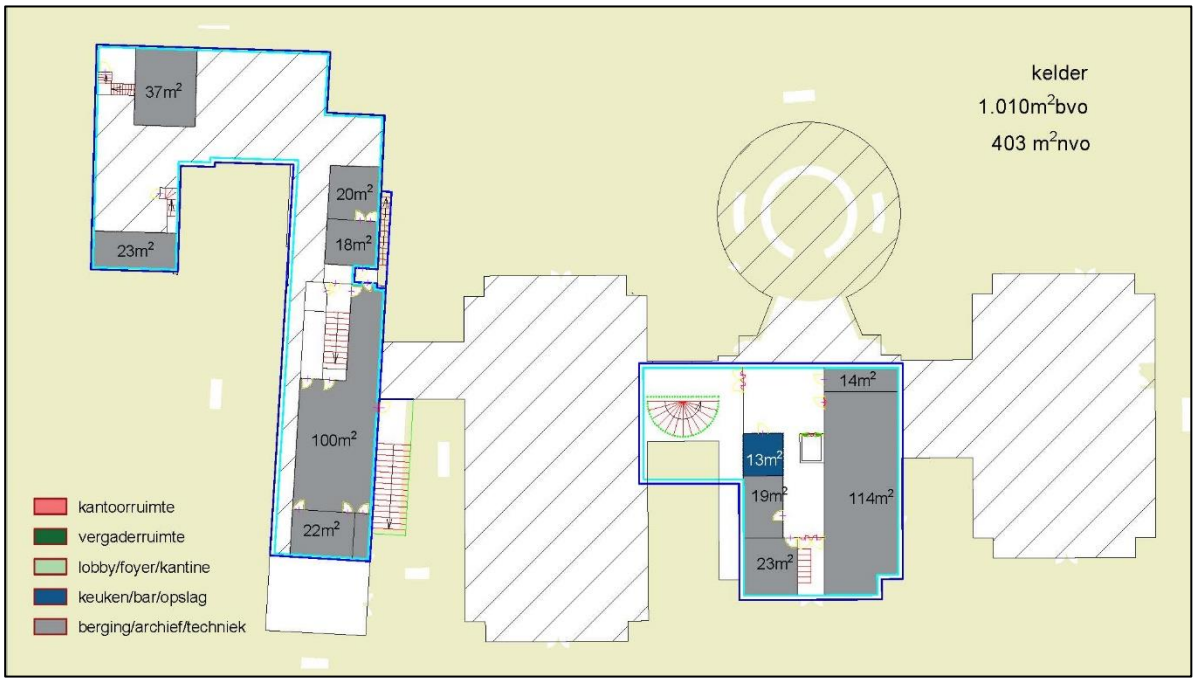
Een en ander is dus ook een kwestie van definitie en mogelijkheden voor andere functies.



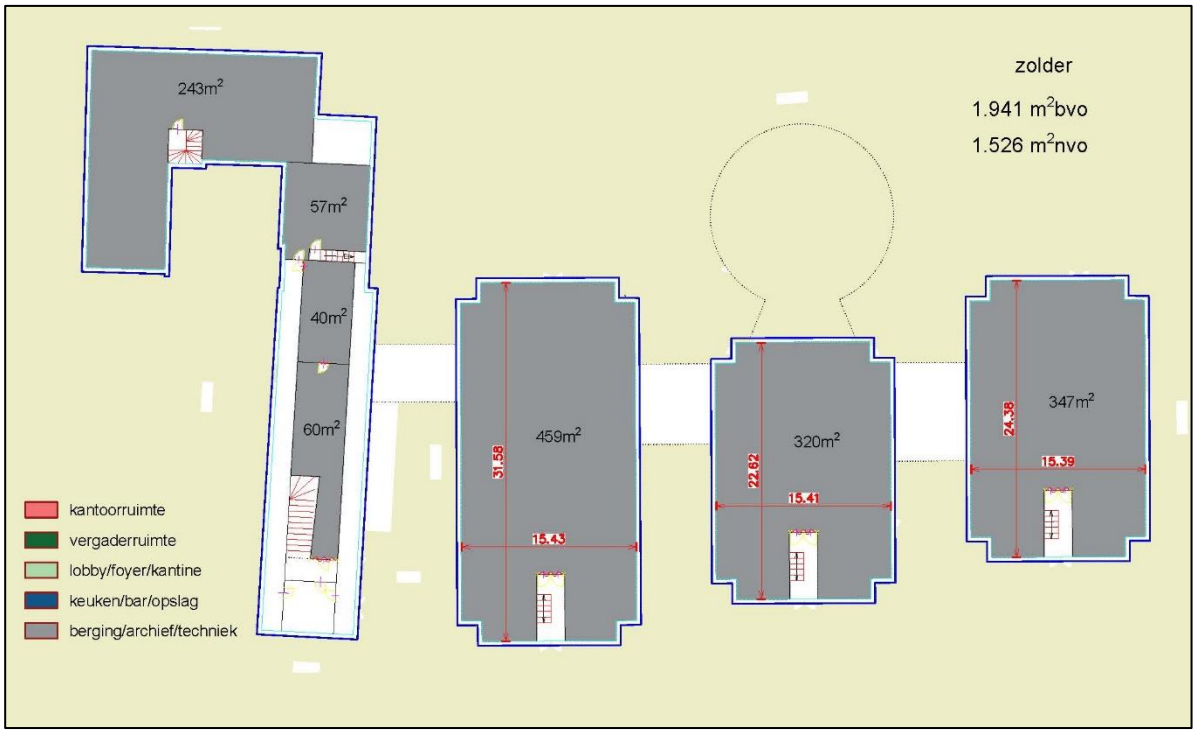
Figuur 3 *huidige indeling Begane Grond*



Figuur 4 *huidige indeling eerste verdieping*



Figuur 5 huidige indeling kelder



Figuur 6 huidige indeling zolder

4.3 Mogelijkheden inzet gebouw(-lobben)

Het gebouw kent vier lobben van verschillende kwaliteit in het kader van inzetbaarheid. Lob 1 heeft een monumentale waarde en is minder flexibel inzetbaar en aanpasbaar dan de lobben 2 tot en met 4.

Lob 1 zal blijvend zal worden ingezet voor de eigen huisvesting. De lobben 2, 3 en 4 zijn relatief jong en kennen een algeheel goede kwaliteit. Ook is aangegeven dat in ieder geval lob 4 in aanmerking komt voor afstoten, waarbij de opzet van dit gebouw divers gebruik mogelijk maakt. Het onderzoek zal meer inzicht moeten geven in de mogelijkheden en noodzaak tot inzet van de lobben 2 en 3 voor de eigen huisvesting versus consequenties van en mogelijkheden bij afstoten van deze lobben. Hierna worden de kenmerken per lob weergegeven.

4.3.1 Lob 1

Lob 1 kent grotendeels een monumentale waarde (zie paragraaf 4.4 voor de uitgebreide beschrijving hiervan), maar ook weinig comfort en een inefficiënte indeling met beperkte mogelijkheden tot herindeling. Met name in het 'kasteeltje' is ook een aantal historische ruimtes aanwezig die ook qua interieur een monumentale waarde hebben. In de kelder is een fietsenstalling. Er zijn zolders, maar deze zijn slechts geschikt voor niet kwetsbare en/of waardevolle opslag en eenvoudige techniek. De nuttig-bruto-verhouding is slecht (inefficiënt) en ook niet echt te verbeteren vanwege de constructie en te behouden elementen. Het huidige comfort is beperkt. Aanpassingen zijn relatief duur.

4.3.2 Lob 2

Hier bevinden zich op de Begane Grond de balie van de frontoffices / het klantcontactcentrum. Er is een wachtruimte aan de gang met zicht op de balie en vice versa. Ook is er een aantal spreekkamer, en achter de balie is kantoorruimte (back office). De verdieping is volledig kantoorfunctie. De zolder is geschikt voor hoogwaardige opslag en techniek; deze is echter niet bereikbaar met de lift. Verbouwen is goed mogelijk; de kwaliteit is goed.

Tussen lob 2 en 3 bevindt zich een halfronde open trappenhuis. Dit is in de cijfers meegeteld bij lob 2.

4.3.3 Lob 3

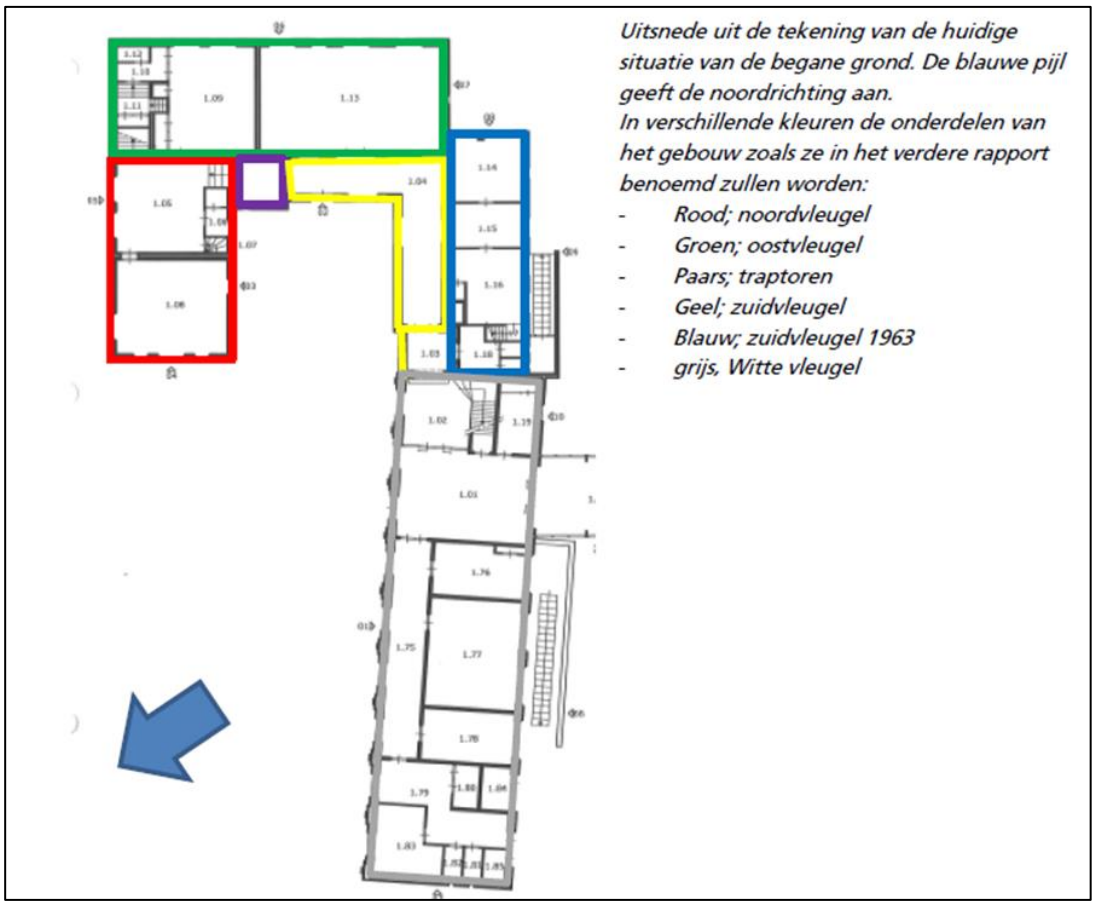
Lob 3 heeft een specifiekere indeling op de begane grond met een grote foyer met aan de ene zijde de zeer specifieke ronde raadszaal. Aan de overzijde van de raadszaal, eveneens aan de foyer, zijn de parallelle zaal en de keuken gesitueerd. Op de relatief kleine verdieping is een aantal kantoorruimtes gelegen. De zolder is in te zetten voor hoogwaardige opslag; deze is net als de zolder van lob 2 niet bereikbaar met de lift. De lift gaat wel naar de kelder onder lob 3, waar een grote archiefruimte is. De specifieke indeling bestaande uit de raadszaal, ruime foyer en keuken, beperkt de mogelijkheden tot herindeling. De kwaliteit is wel goed.

4.3.4 Lob 4

Lob 4 heeft de meest flexibele indeling. De indeling bestaat uit kantooromgeving en er zitten geen specifieke ruimtes in. De nuttig/bruto-verhouding is redelijk goed. De kwaliteit is goed; de zolder kan gebruik worden voor opslag en techniek (er is geen lift).

4.4 Monumentale waarde

BAAC heeft voor Dommelrode een bouwhistorische verkenning uitgevoerd.[2] In hoofdlijnen volgt hieruit het volgende. Het bouwvolume met renaissanceopzet rond de binnenplaats van het 'kasteel' Dommelrode kent een hoge monumentale waarde. Het betreft hier de noordelijke, oostelijke en zuidelijke (oorspronkelijke) vleugels en de traptoren. Het betreft niet de nieuwe zuidelijke vleugel (met onder andere de huidige werkplek voor de griffie); deze is toegevoegd bij de verbouwing in 1963 tot raadhuis en heeft een indifferente waarde. Zie voor de benaming van de vleugels Figuur 7. De nieuwe zuidelijke vleugel is in de tekening blauw van kleur.



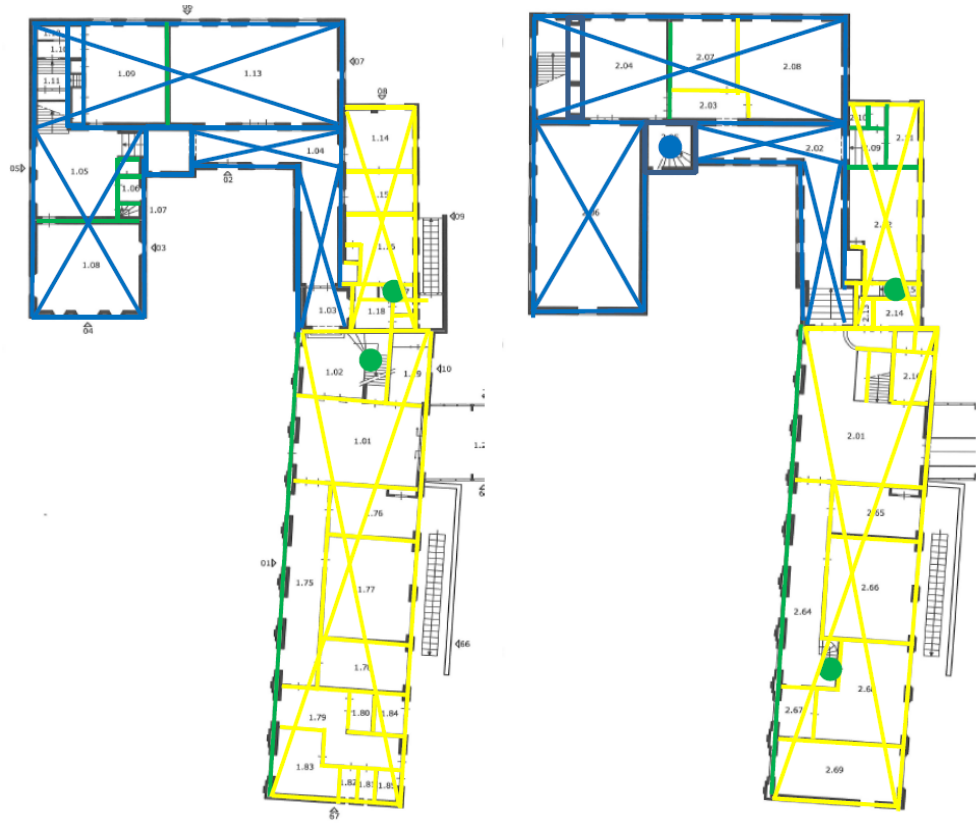
Figuur 7 Plattegrond monumentale onderdelen, gemaakt door BAAC[3]

2 BAAC (2021): "Sint-Oedenrode, Kasteel-Raadhuis Dommelrode, Slotje."

Er zijn vier categorieën voor de waardering van (onderdelen van) monumenten:

- Hoge monumentenwaarde: voor onderdelen die vanwege hun cruciale waarde indien mogelijk ongewijzigd dienen te blijven (blauw);
- Positieve monumentenwaarde: Onderdelen die bescherming verdienen omdat ze het object monumentaliteit verlenen (voor wat betreft de structuur en/of betekenis van het object) maar sec niet uniek of heel bijzonder zijn (groen);
- Indifferente monumentenwaarde: Onderdelen waaraan relatief weinig tot geen monumentale waarde wordt toegekend (geel).

NB. De benoemde kleuren in de bovenstaande categorieën hebben geen relatie met Figuur 7, doch met Figuur 8. Voor de waardering van kelders en zolders wordt verwezen naar de rapportage van BAAC.
"Een waardestelling is geen dictaat. Naarmate cultuurhistorische waarden hoger zijn, zal men wél met meer kracht van argument – mede vanuit andere overwegingen – moeten verdedigen dat men ze wil aantasten."[3]



Figuur 8 *kleurencodering monumentale waarde (links: B.G.; rechts: 1e verdieping)*

3 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, e.a. (2009): "Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek".

4.4.1 Hoge monumentale waarde

Van het 'kasteel' (grotendeels uit 1603, deels ouder) zijn ook de twee tongewelfde kelders, de zware inpandige bouwmuur in de oostelijke vleugels, beide ouder dan 1603, de kapconstructies, de dakbedekking, de eiken spiltrap in de toren, de balklagen en het metsel- en natuursteenwerk van de buitengevels (inclusief de met de uitbreiding van de nieuwe zuidelijke vleugel inpandig geraakte gevel van de oostelijke vleugel) allen van hoge monumentale waarde.

4.4.2 Positieve monumentale waarde

De in 1963 bij de verbouwing en restauratie gebruikte materialen en afwerkingen (voor het interieur van het 'kasteel' ten behoeve van de functie raadhuis) kennen een positieve monumentale waarde, evenals de oude binnenmuren (uit 1603) van het kasteel. Dit geldt ook voor de voorgevel van de 'witte vleugel' (oorspronkelijk uit 1820), inclusief de schuiframen, en uit 1963: de trappen in de nieuw zuidelijke vleugel en de witte vleugel en de granito vloeren in beide nieuwere bouwdelen.

Verder onderscheidt BAAC een indifferente monumentale waarde en 'geen monumentale waarde'.

4.4.3 Indifferente monumentale waarde

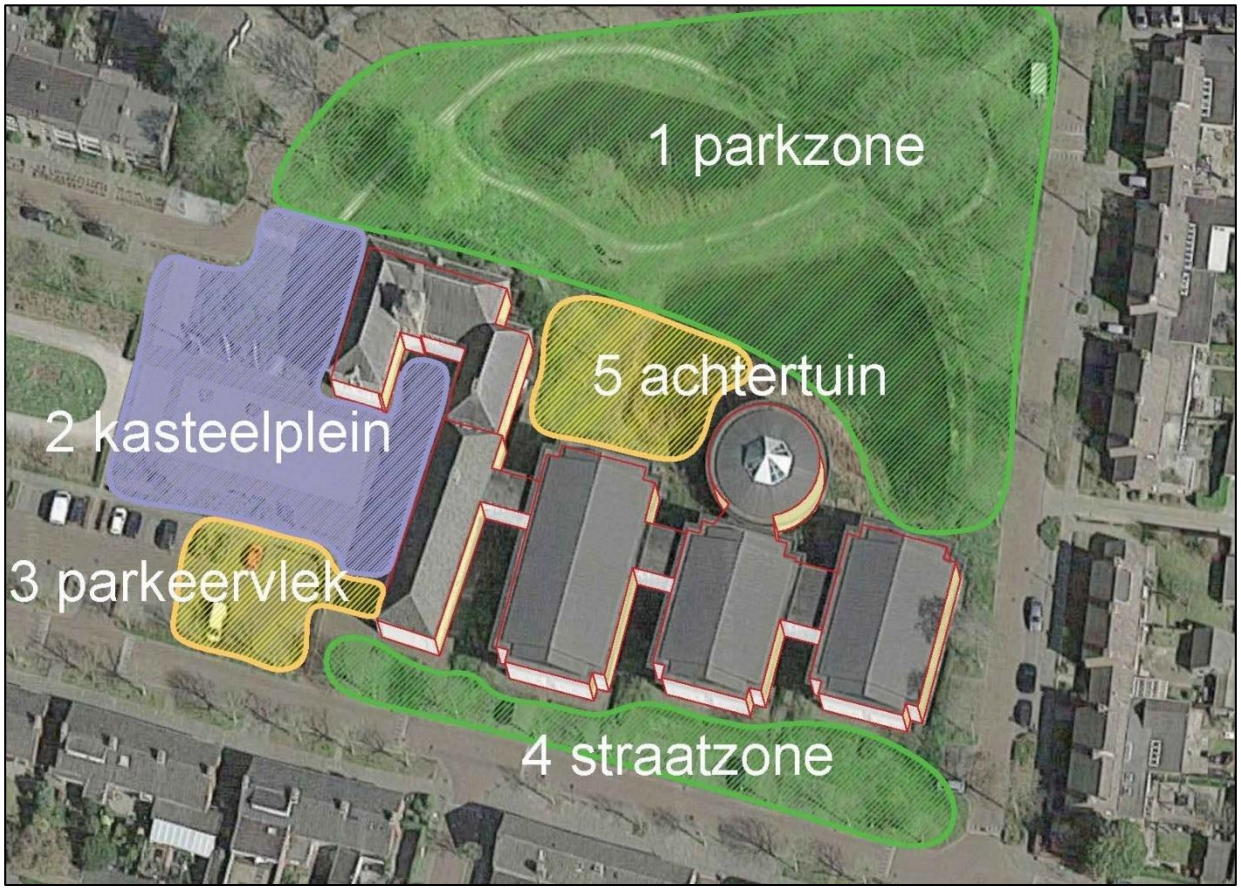
Voor de witte vleugel en de nieuwe zuidelijke vleugel geldt dat, uitgezonderd de voorgevel, een indifferente waarde wordt toegekend aan de gevels (inclusief kozijnen, ramen en deuren), kelders, betonnen vloeren en kapconstructies. Op de voorgevel van de witte vleugel na, die overigens in 1963 wel fors is aangepast, is alles in of na 1963 vervangen.

4.4.4 Geen monumentale waarde

Dit geldt voor alle na 1963 uitgevoerde wijzigingen in indelingen en afwerkingen. Expliciet gaat het over de ingebrachte wand op de verdieping van de oostelijke vleugel, de indeling in de nieuwe zuidelijke vleugel (griffie), de hal in de witte vleugel en de verlaagde plafonds en stoffering in de nieuwe zuidelijke vleugel en de witte vleugel.

4.4.5 Samenvattend

Van de witte vleugel is enkel de voorgevel van belang en qua interieur de trappen en granito vloeren. Van de nieuwe zuidelijke vleugel is ook aangegeven dat de monumentale waarde indifferent is en er is zelfs van de uitbreidingen ten behoeve van de raadhuisfunctie gesteld: "Al deze uitbreidingen zijn recent en niet van belang voor de historie van het gebouw, eerder verstoren zij de waarden van het ooit landelijk gelegen slotje."



Figuur 9 zones terrein

5 Mogelijkheden en aandachtspunten terrein

5.1 Mogelijkheden inzet terrein

Er is een analyse gedaan op welke plekken eventuele uitbreiding zou kunnen plaatsvinden, rekening houdend met de indeling van het gebouw en ruimte op het terrein. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat het monument niet mag worden aangetast, noch fysiek, noch visueel in de vorm van (belemmering van) zichtlijnen naar het monument (raadsbesluit kaders december 2021).

Er zijn vijf zones onderscheiden (zie Figuur 9):

1. Parkzone: het park dient onaangetast te blijven qua groenzone en zichtlijnen op het monument. Er staan drie bomen die zijn vernoemd op de bomenkaart. Tenslotte dient ook vanuit het gebouwconcept gekeken te worden naar relaties tussen functies, wat betekent dat een eventuele uitbreiding direct aan het gebouw dient plaats te vinden. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt uitgegaan van één volume qua gebouw, aansluitend aan de huidige plek.
2. Kasteelplein: vanuit de zichtbaarheid van de monumentale voorgevels en de vereiste functionele relaties vormt deze plek geen optie voor een uitbreiding;
3. Parkeervlek: de plek biedt geen meerwaarde en hiervoor gelden dezelfde argumenten als voor voorgaande plek;
4. De straatzone biedt onvoldoende ruimte om in een uitbreiding van enig formaat te voorzien. Bovendien is hier nu ruimte voor parkeren en groen;
5. De achtertuin, aan lob 2, tussen het slotje Dommelrode en de huidige raadszaal in, biedt wel kansen tot een goede aansluiting qua functionele relaties en een compact volume, met zo min mogelijk verstoring voor aanwezige functies en kwaliteiten.

5.2 Aandachtspunten bij uitwerking van het project

In deze paragraaf is een aantal aandachtspunten verzameld die nadere overweging en uitwerking behoeven in het vervolg van het project. Het betreft een diverse waaier aan punten, rijp en groen, waarvan het belang en de oplossingsmogelijkheden nog niet zijn afgewogen. Deze punten dienen nader uitgewerkt te worden als deel van het ontwerp en de verdere herontwikkeling.



Figuur 10 uitsnede bestemmingsplankaart

5.2.1 Bestemmingsplan

Het kaartje van het bestemmingsplan is opgenomen in Figuur 10. Het bouwblok betreft de huidige contouren van het gebouw. De bestemming (maatschappelijk, roze/bruin ingekleurd) biedt ook ruimte tussen de lobben en richting de straat. In het algemeen geldt dat uitbreiding buiten het bouwblok (bijvoorbeeld richting het park) leidt tot benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

5.2.2 Archeologie

Het vierkante vlak over de drie eerste lobben in het bestemmingsplankaartje geeft het vlak aan waarbinnen 'Waarde - Archeologie 4' geldt; voor de rest van het perceel geldt 'Waarde - Archeologie 2'.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden. Bij de waarde 'Archeologie 4' gaat het specifiek om het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden van de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters. In de bouwregels is vanwege deze dubbelbestemming de verplichting opgenomen dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet laten opstellen waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld, en:
2. indien die verstoord worden dan dienen er technische maatregelen getroffen te worden waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, en/of dienen er opgravingen te worden uitgevoerd, waarbij verplichting de werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Voor de 'Waarde - Archeologie 2' geldt deze verplichting bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en een verstoring dieper dan 0,50 m en bij de 'Waarde - Archeologie 4' geldt dit bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en een verstoring dieper dan 0,30 m.

Voor eventuele uitbreidingen tussen de lobben aan de zijde van de straat (binnen het vlak met maatschappelijke bestemming) geldt mogelijk een lagere verwachting daar deze gronden eerder al bewerkt zijn bij de uitbreidingen.



Figuur 11 Groene Kaart plangebied

(https://www.meierijstad.nl/Alle_onderwerpen/Wonen_en_bouwen/Groene_kaart)

5.2.3 Bomen

Alle bomen die binnen een 'groenvlak' staan binnen de bebouwde kom, en die op borsthoogte gemeten een diameter van meer dan 10 centimeter hebben, zijn vergunningplichtig. Dat wil zeggen dat deze niet gekapt mogen worden zonder vergunning. Daarnaast kent de gemeente Meierijstad een Groene Kaart waarop bomen zijn opgenomen waarvoor ook een vergunning benodigd is, en die een zwaardere bescherming kennen dan de overige bomen in een groenvlak. Op de Groene kaart zijn drie van deze bomen in het park bij Dommelrode opgenomen. Het ziet er niet naar uit dat deze bomen verdere planvorming hinderen; zie Figuur 11.

5.2.4 Historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen

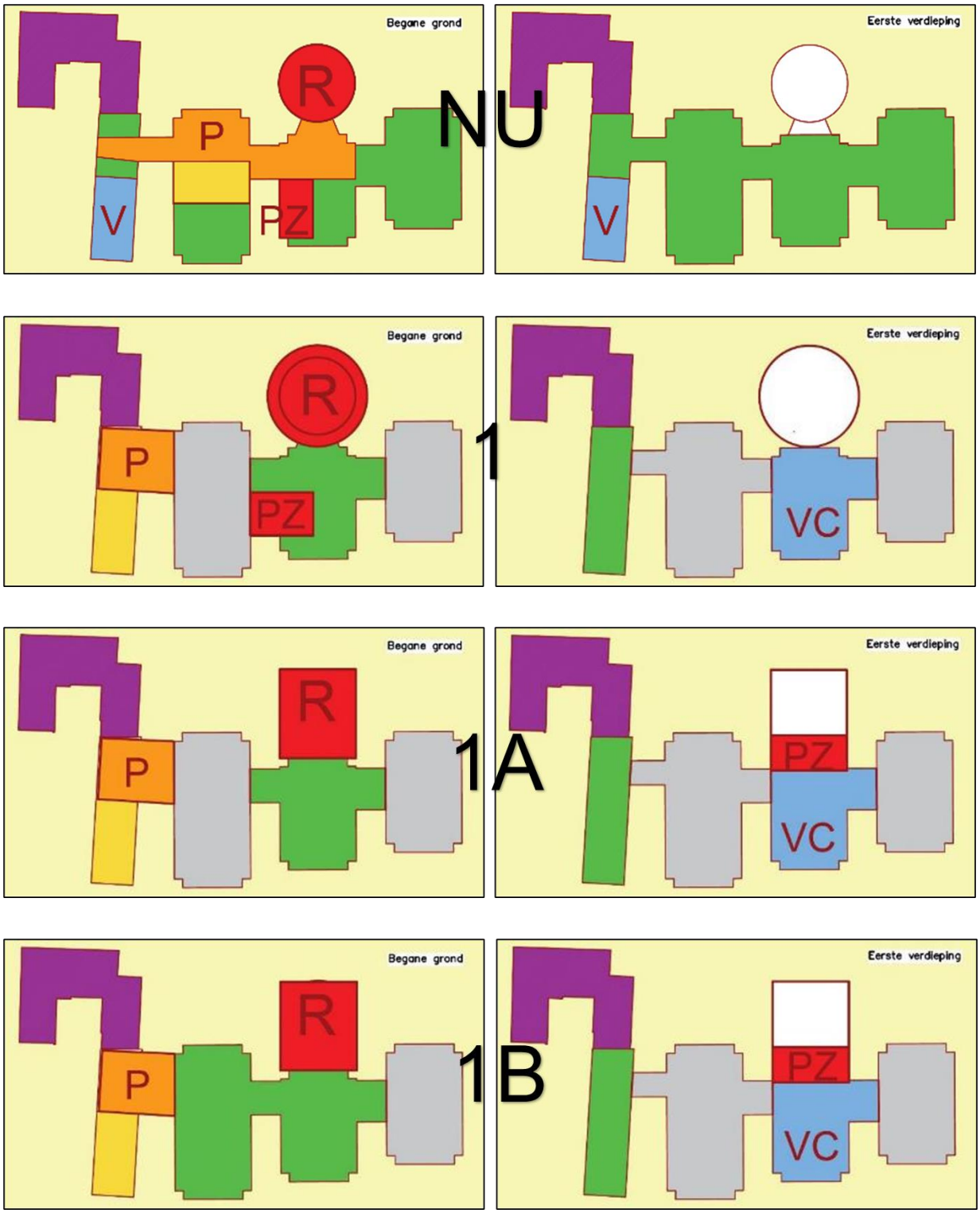
Uit de monumentale analyse van BAAC (zie § 4.4) blijkt het volgende. Oorspronkelijk was er een volledig door grachten omzoomde bebouwing. Er is nu enkel nog een verwijzing naar de grachten in de waterpartijen. Echter, er is geen belang van de huidige inrichting van de tuin en omgeving van het gebouw vanuit historisch-ruimtelijk perspectief. Er is in 1963 weliswaar een ontwerp gemaakt, maar de huidige inrichting is van later datum en zonder bijzondere (historisch) waarde.

5.2.5 Parkeren

De parkeerdruk op de locatie en op de parkeerplaatsen rechtsvoor het monument is groot. Parkeren raakt niet alleen de inzet van het gebouw voor gemeentelijke functies, maar ook bij afstoten van lobben de parkeerbehoefte en -mogelijkheden voor de nieuwe gebruikers. Om de locatie heen zijn woningen waarvan de parkeervraag deels wordt afgewenteld op het parkeerterrein en waarvoor overlast beperkt dient te worden. Tenslotte wordt de huidige parkeerplaats door bezoekers van het centrum gebruikt. Gezien de huidige ontwikkelingen in het centrum van Sint-Oedenrode waarbij parkeercapaciteit in het centrum wordt verminderd en het aantal functies zal toenemen, zal naar verwachting de parkeerdruk van de parkeercapaciteit bij het bestuurscentrum verder onder druk komen te staan.

5.2.6 Eventuele buitenruimte bij woningen

Wanneer de vrijvallende lobben worden verbouwd tot woningen ligt het niet voor de hand dat deze woningen over eigen buitenruimte beschikken. Dit heeft gevolgen voor de mogelijke woonvormen. Eventueel kan gedacht worden aan balkonnetjes. Loggia's of iets dergelijks, maar dit heeft relatief grote bouwkundige en ruimtelijke gevolgen voor de inzet van de huidige gebouwdelen.



Figuur 12 *visualisatie inzet gebouwdelen huidige indeling en varianten 1, 1A en 1B*

6 Analyse en scenario's

6.1 Match behoefte – capaciteit

De planvorming komt in feite neer op het zo goed mogelijk inpassen van de behoefte (Programma van Eisen) in het bestaande gebouw. Dit gaat over het inpassen van de benodigde ruimtes en oppervlaktes, maar ook over het zo goed als mogelijk realiseren van het gebouwconcept met clusters en onderlinge relaties. In de volgende paragraaf worden de onderzochte varianten beschreven en beoordeeld.

6.2 Ontwikkeling varianten

Uitgaande van blijvende inzet voor de gemeente van lob 1, en bij voorkeur afstoten van lob 4, is een aantal varianten onderzocht. Op basis van het ruimteprogramma (in vergelijking met de capaciteit van de lobben) is duidelijk dat inzet van de volledige drie eerste lobben te ruim zal zijn. Variant 1 is uitgegaan van behoud van lob 3 vanwege de daar nu aanwezige raadszaal. Vanuit de conclusies is steeds gezocht naar optimalisatie, door de nadelen van een variant op te lossen of te verbeteren in een volgende variant. In de volgende paragrafen worden de mogelijke varianten besproken. In Figuur 12 zijn de huidige indeling en de mogelijke indelingen in de subvarianten van variant 1 weergegeven. De figuren in dit hoofdstuk geven een algemeen beeld van de plek van bepaalde functies. Hiervoor heeft een meer gedetailleerde inpassing op ruimteniveau en op basis van benodigde oppervlaktes plaatsgevonden. De figuren hiervan zijn opgenomen in bijlage 2. De indelingen zijn gebruikt voor de analyse en bepaling van realistische mogelijkheden; doch betreffen geen ontwerp. In de uitwerking kunnen andere keuzes binnen de kaders gekozen worden.

6.2.1 Variant 1

De huidige raadszaal en parallelle zaal worden uitgebreid. De balies komen in / aan lob 1 (uitbreiding). Lob 2 wordt vrijgespeeld voor andere inzet (naast lob 4). De volgende nadelen blijven aanwezig:

- × De verbouwde raadzaal blijft suboptimaal vanwege (fysieke) veiligheid;
- × Voor de parallelle zaal is een oplossing niet echt mogelijk omdat uitbreiding richting lob 2 de lichtinval voor dat gedeelte beperkt;
- × Relaties en logistiek (en daardoor beheer van twee separate lobben) zijn niet optimaal omdat er geen interne verbinding is
- × Op onderdelen is de capaciteit te krap om alle benodigde functies in te passen.

6.2.2 Variant 1a

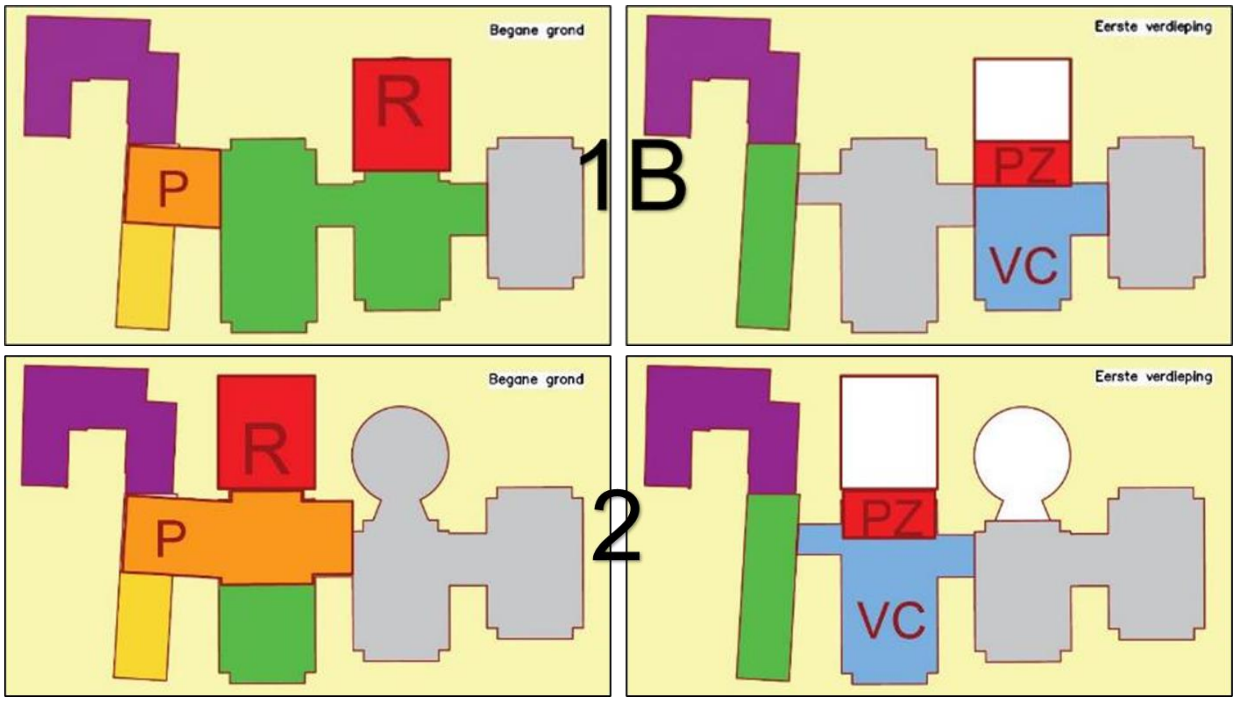
Er is voor de verbetering van beide zalen uitgegaan van sloop en nieuwbouw op de plek van de huidige raadzaal. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in de beoordeling:

- ✓ Goede mogelijkheden voor raadszaal en parallelle zaal; maar blijvend geldt:
- × Relaties en logistiek (en daardoor beheer van twee separate lobben) zijn niet optimaal'
- × Op onderdelen is de capaciteit te krap.

6.2.3 Variant 1b

Ter verbetering van de logistiek en ten behoeve van meer ruimte en flexibiliteit in de indeling wordt de Begane Grond van lob 2 toegevoegd aan het 'gemeentelijk' deel. Hierdoor wordt ook de logistiek aanzienlijk verbeterd omdat er een interne verbinding ontstaat tussen de lobben 1 en 3 (weliswaar enkel via de Begane Grond). De verdieping van lob 2 zou bijvoorbeeld met een eigen opgang kunnen worden verhuurd in de vorm van appartementen. Hierdoor ontstaat het volgende beeld:

- ✓ Optimalisatie raadzaal (e/o parallelle zaal);
- ✓ Betere verbinding tussen de lobben van de gemeente (via B.G.);
- ✓ Meer oppervlakte dus niet meer te krap, maar:
- × Teveel oppervlakte (en daarmee volgen ook hogere investerings- en exploitatiekosten);
- × Looplijnen (en de 'publiekshal') blijven lang, veel (inefficiënte) verkeersruimte;
- × Derden / buren in lob 2, eerste verdieping; dat kan over en weer wringen met de eigen functies.



Figuur 13 visualisatie inzet gebouwdelen variant 1b (herhaling Figuur 12) en variant 2

6.2.4 Variant 2

Variant 2 wordt weergegeven in Figuur 13; om de verschillen met variant 1 duidelijk weer te geven, is in dit figuur variant 1B nogmaals getoond. Variant 2 gaat uit van inzet van lob 2 en afstoten van lob 3. Immers, als je toch en nieuwe raadzaal bouwt, kun je dan het hele pand wat je in eigen beheer behoud niet compacter maken? Hierdoor worden de nadelen en kanttekeningen van de verschillende varianten 1 opgelost:

- ✓ Optimalisatie raadzaal (en parallelle zaal);
- ✓ Goede looplijnen;
- ✓ Passend oppervlakte;
- ✓ Duidelijke splitsing eigen gebouwdeel en gebouwdeel derden.

Bovendien ontstaat het volgende voordeel:

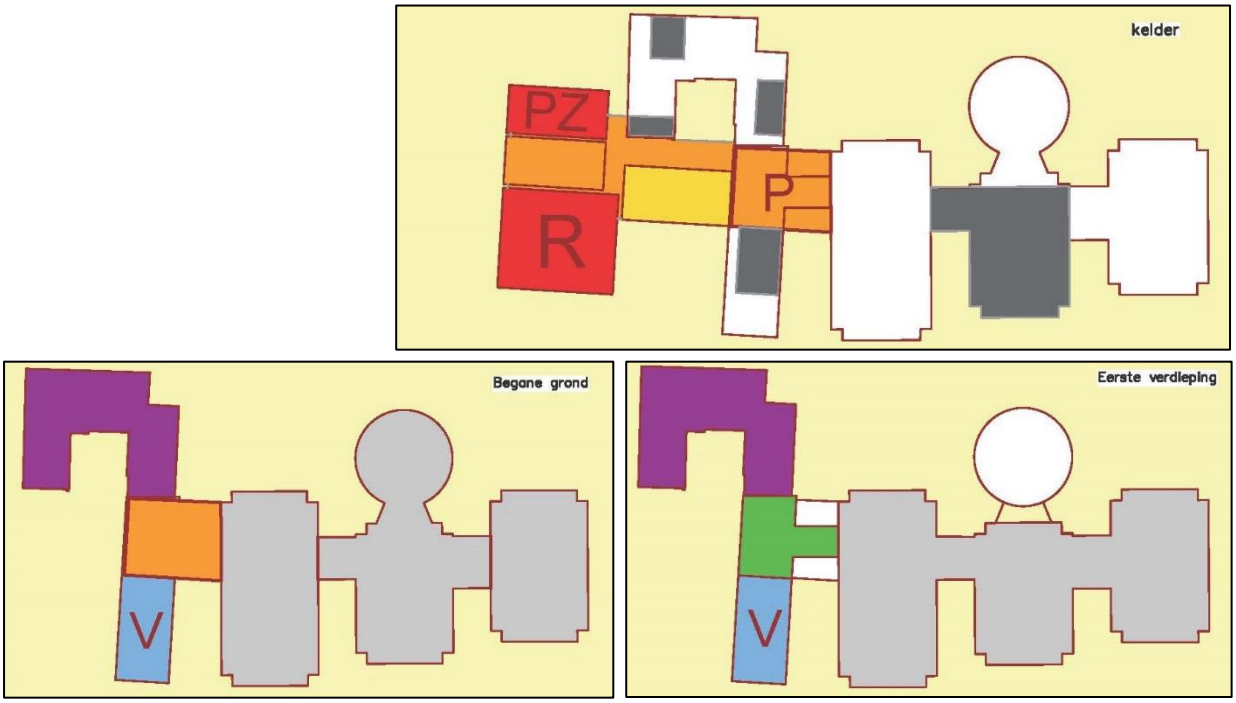
- ✓ Er kan gebruik gemaakt worden van lob 3 en 4 (KCC, raadszaal) tijdens verbouwing lob 1 en 2, waardoor geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

6.3 Overige varianten

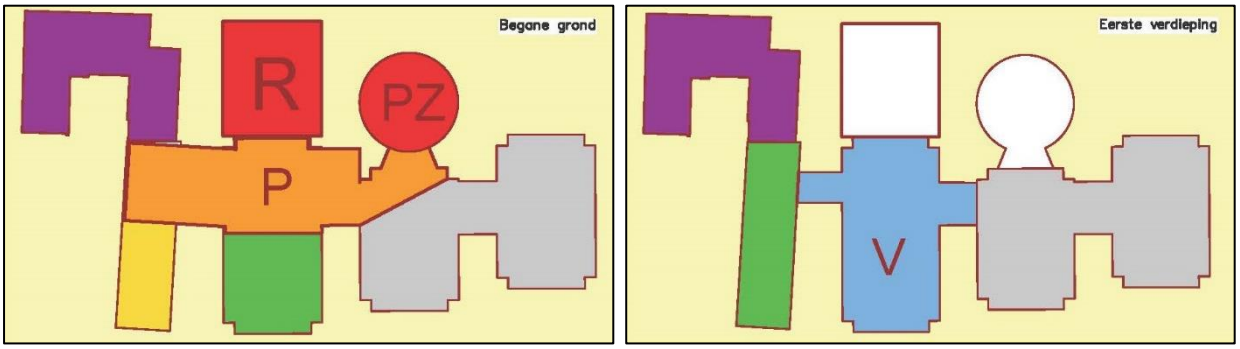
Naast de bovengenoemde varianten is in het verleden een aantal andere mogelijkheden de revue gepasseerd. Om het beeld compleet te maken worden deze kort geschetst en aangegeven waarom deze varianten zijn afgevallen. Het gaat om de volgende varianten:

i. Uitbreiding in de vorm van ondergrondse uitbreiding raadszaal vóór het monument / lob 1;
ii. Inzet huidige raadszaal als parallelle zaal en verplaatsing (of uitbreiding) van de raadszaal.

Zie Figuur 14 en Figuur 15 op de volgende bladzijde.



Figuur 14 Visualisatie inzet gebouwdelen variant i



Figuur 15 `Visualisatie inzet gebouwdelen variant ii

Ad i.
Deze variant is door derden ingebracht in de raadscommissievergadering van 18 maart 2021. Om het aanzicht van het monument niet te hinderen is gekozen voor een ondergrondse uitbreiding. Hierbij is gesteld dat de lobben 2, 3 en 4 als één geheel beter herinzetbaar en dus verkoopbaar zouden kunnen zijn. Deze variant is afgevallen op basis van de volgende argumenten:

- De te behouden oppervlakte in lob 1 is te beperkt en bovendien weinig flexibel in te richten voor het benodigde programma, en:
- De uitbreiding heeft niet de gewenste rechtstreekse relatie met andere ruimtes (parallelle zaal, foyer en overige bijbehorende ruimtes) en/of:
- Er dienen veel te veel ruimtes in de ondergrondse uitbreiding te worden opgenomen. Dit is onmogelijk vanwege zowel de grootte als de daglichttoetreding;
- Bovendien wordt dan de druk op de locatie (vanwege groter oppervlakte voor derden) qua onder andere parkeren nog hoger, en:
- Ondergronds bouwen is in het algemeen complexer en duurder dan bovengronds bouwen, plus;
- De beoogde ondergrondse ruimtes vergen intensieve grondwerkzaamheden op een locatie met hoge archeologische waarde.

Ad ii.
Deze variant is ingebracht tijdens raadsvergaderingen door één van de partijen. Voordelen zijn dat de huidige raadszaal nog kan worden ingezet (geen kapitaalvernietiging). Hij is afgevallen omdat:

- Er dan alsnog een raadszaal moet worden uitgebreid;
- Er dus meer oppervlakte wordt benut dan in variant 2 en dus meer dan benodigd;
- De huidige raadszaal bereikbaar moet blijven, dus in lob 3 moet een gang blijven naar deze zaal, evenals een separate gang naar het deel dat in gebruik is door derden;
- Lob 3 mogelijk moeilijker op een andere manier kan worden ingezet en verkocht;
- Er geen directe relatie ontstaat in de vorm van een gedeelde foyer met de nieuwe raadszaal en/of de huidige langgerekte vorm van publiekshal en foyer blijft bestaan.

Feitelijk biedt deze variant geen verbetering ten opzichte van de subvarianten 1, afgezien van eventueel gewenst behoud van de raadszaal voor gemeentelijk gebruik, maar wel enkele nadelen.

6.4 Financiële vergelijking varianten

Op basis van voorgaand onderzoek en vergelijking van de varianten in dit onderzoek is de verwachting dat scenario 2 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. Qua investeringen geldt bovendien dat geen externe tijdelijke huisvesting nodig is daar de raadszaal, de parallelle zaal en kantoorruimte in de lobben 3 en 4 kan worden ingezet tijdens de verbouwingswerkzaamheden.

6.5 Conclusie - voorkeursvariant

De voorkeur gaat gezien de bovenstaande analyse uit naar variant 2. Deze variant komt zowel tegemoet aan de inzet van oppervlaktes als de benodigde relaties. Daarnaast biedt deze variant de kans om een goede entree te koppelen aan een publiekshal en de gewenste relaties te consolideren, waardoor de logistiek en algehele kwaliteit wordt geoptimaliseerd. Variant 2 geeft ruimte voor een creatieve uitwerking door de mogelijkheid beeld- en sfeerbepalende elementen als entree, publiekshal met frontoffice, raadszaal en parallelle zaal opnieuw vorm te geven. Tenslotte vallen in variant 2 twee aaneensluitende lobben vrij voor verkoop of verhuur.

7 Advies inzet af te stoten gebouwdelen

7.1 Inleiding

Voor de vrijvallende lobben is in eerste instantie breed geïnventariseerd naar eventuele mogelijke gebruikers, huurders en/of kopers. Vanuit het vorige onderzoek was een lijst van zeer diverse potentiële gebruikers beschikbaar. Veel verenigingen en kleine en incidentele gebruikers hadden destijds al aangegeven geen interesse te hebben vanwege het feit dat zij reeds een plek elders hebben.

Er is in de markt bij diverse partijen in de zorg en in (sociale) woningverhuur gepeild naar mogelijke interesse in het huren en/of kopen van vrijvallende lobben.

Vanuit zowel de interesse uit de markt als de randvoorwaarden aan de inzet volgt in de volgende paragrafen een eerste advies.

7.2 Mogelijkheden en randvoorwaarden

In principe zijn de volgende potentiële gebruikersgroepen te onderscheiden:

1. Slopen en toevoegen aan park / terugbrengen groen. Deze optie is ingebracht tijdens de informatiebijeenkomst met de omwonenden op 30 januari 2023. Het leidt tot een compactere bouw op de plek waarin het bestuurscentrum een mooi ensemble zou kunnen worden op een markante plek. Ook leidt het tot minder druk op de locatie qua verkeer en parkeren.
2. Zakelijke markt (bedrijven). Te denken valt bijvoorbeeld aan startende bedrijfjes die behoefte hebben aan een kantoor, al dan niet met gezamenlijke voorzieningen. Het betreft dan commerciële huur of koop;
3. Maatschappelijke en welzijnsorganisaties. Hierbij is gedacht aan en gesproken over de Leefgoedgedachte, gemeenschapshuisfuncties, inzet voor verenigingen, Thuis in Rooi, et cetera. Uit de inventarisatie uit voorgaand onderzoek blijkt dat 'losse' verenigingen geen of zeer weinig behoefte hebben aan een (andere) plek. De meeste verenigingen hebben al een plek en dit grootschalig faciliteren in het bestuurscentrum zou ook concurreren met de inzet van Mariëndael en Odendael. De leefgoedgedachte en Thuis in Rooi zouden mogelijk wel behoefte hebben aan ruimte. Het betreft dan niet-commerciële verhuur;
4. (Jeugd-)zorgorganisaties / paramedische beroepen. Hierbij valt te denken aan praktijken voor (kinder-)psychologie, kinder- en oudercoaching, en dergelijke. Dit zou in de vorm van commerciële huur of verkoop kunnen plaatsvinden;
5. Wonen (kleine woningen, zorgwoningen). Mogelijke doelgroepen zijn jongeren, starters, andere speciale doelgroepen in kleine, liefst zelfstandige, wooneenheden. Eventueel kan ook gedacht worden aan inzet van lob 3 voor dagbesteding in een combinatie van wonen en zorg. Het betreft een commerciele koopsituatie.

Toetsen we deze opties aan de door de Raad gestelde randvoorwaarden:

- Maatschappelijke meerwaarde,
- Gezonde exploitatie,

Inzet voor de zakelijke markt voldoet niet aan de eis om 'maatschappelijk waarde 'te leveren. Inzet voor maatschappelijke en welzijnsorganisaties levert daarentegen geen bijdrage aan de gezonde exploitatie. Het slopen van de vrijvallende lobben is 'out of the box' gedacht. Deze optie voldoet niet echt aan de kaders die zijn meegegeven voor het onderzoek, maar de exploitatie voor sec het bestuurscentrum wordt wel gunstiger door vermindering van de oppervlakte en men zou kunnen beargumenteren dat er wel een vorm van maatschappelijke waarde wordt bereikt, al geldt die wellicht meer voor de omwonenden dan voor de rest van de inwoners. Er worden echter geen opbrengsten gegenereerd en er is dan sprake van kapitaalsvernietiging. Inzet van de gebouwdelen voor wonen of zorg, waarvan de behoefte wel wordt bevestigd in het onderzoek en ook door de omwonenden, is dan vanzelfsprekend ook niet mogelijk.

Het advies is om voor de lobben 3 en 4 te kiezen voor inzet ten behoeve van

- zorginstellling / paramedische organisaties;
- wonen, bijvoorbeeld:
    - starters,
    - alleenstaanden,
    - alleenstaande ouders met kinderen,
    - begeleid wonen jongeren,
    - zorgwoningen (GGZ-wonen), of
- combinatie van bovenstaande.

Deze functies voldoen aan de randvoorwaarden die hierboven zijn genoemd. Hierbij wordt verkoop geadviseerd, waarna de gebouwdelen door de koper kunnen worden aangepast.

Voor wat betreft de eventuele behoefte aan voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en welzijnsorganisaties, kan wel gedacht worden aan medegebruik of verhuur van ruimtes binnen het vergader- en trainingscentrum. Hierbij geldt dat deze voorzieningen prima multifunctioneel inzetbaar zijn, maar dat wel bezien dient te worden hoe toegang en beheer geregeld wordt.

8 Financiële analyse

8.1 Inleiding

Om de kosten te bepalen heeft een rondgang met deskundigen door het gebouw plaatsgevonden. Enerzijds is gekeken naar realistische en benodigde ingrepen voor verduurzaming en een gezond hedendaags binnenklimaat op te stellen, en anderzijds om de kosten te kunnen bepalen van deze ingrepen en verbouwing en uitbreiding in het algemeen, op basis van variant 2. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden binnen het monument.

Een raming is overigens slechts een basis voor het taakstellend budget ('financieel PvE'), zoals dat zal nog zal dienen te worden vastgesteld voor de verdere uitwerking en uitvoering. Vanzelfsprekend kan een echte begroting pas gemaakt worden op basis van een ontwerp.

De ramingen zijn opgesteld voor de drie categorieën bouwkundig (B), elektrotechnisch (E) en werktuigkundig (W). In de volgende paragrafen worden eerst de (doorgerekende) adviezen met betrekking tot optimalisatie op gebied van verduurzaming en verbetering binnenklimaat gegeven.

8.2 Verduurzaming

8.2.1 Isolatie (B)

Voor het 'kasteel' is geen raamisolatie opgenomen. Wel worden de kozijnen luchtdicht afgewerkt aan de randen. Voor de voorzijde van de witte vleugel wordt uitgegaan van achterzetramen. Aan de achterzijde wordt uitgegaan van het vervangen van de buitenkozijnen en zonwering en luchtdicht afwerken langs de kozijnen. In lob 2 wordt alle beglazing van de buitenkozijnen vervangen door HR++ glas en wordt de zonwering vervangen.

Met uitzondering van het 'kasteeltje' wordt uitgegaan van na-isoleren van de spouw.

De vloeren van de begane grond worden niet voorzien van isolatie. Voor het kasteeltje zijn hiervoor geen ingrepen voorzien. In lob 2 is het dak al voorzien van een geïsoleerde dakplaat; voor de overige bouwdelen blijft het dak ongeïsoleerd maar voor de witte vleugel is het uitgangspunt isoleren van de zoldervloeren en voorzien van een nieuwe houten dekvloer.

8.2.2 Verwarmingsinstallatie (W)

Het monument kan niet verwarmd worden op basis vaneen laagtemperatuur-opwekking; er is geadviseerd het monument blijvend te verwarmen met een cv-ketel en radiatoren. Hiervoor dient er een gasaansluiting te blijven, maar er moet wel een kleinere aansluiting worden aangevraagd.

De 'witte vleugel' en lob 2 kunnen door middel van een laagtemperatuur lucht/water warmtepomp met vloerverwarming en convectoren worden verwarmd. Eventueel zou voor het monument gekozen kunnen worden voor een hoogtemperatuur lucht/water-warmtepomp.

8.2.3 Zonnepanelen (E)

Op de zuidgeoriënteerde daken van de witte gevel en lob 2 worden zonnepanelen aangebracht.

8.3 Binnenklimaat

8.3.1 Luchtbehandeling (W)

Het bestaande ventilatiesysteem wordt vervangen en zal per lob worden verdeeld in verschillende luchtbehandelingssystemen. Het gehele gebouw (lobben 1 en 2) zal daarmee voorzien zijn van balansventilatie met warmteterugwinning. De luchtbehandelingskasten kunnen ook worden ingezet voor koeling, door deze uit te voeren met een warmtepomp.

8.3.2 Verlichting (E)

De aanwezige verlichtingsarmaturen zijn gedateerd en niet energiezuinig en worden daarom niet hergebruikt. Uitgegaan wordt van een nieuwe basisverlichtingsinstallatie, bestaande uit energiezuinige ledverlichtingsarmaturen.

8.3.3 Zonwering

Zoals aangegeven in § 8.2.1 wordt aan de achterzijde van de witte gevel en lob 2 uitgegaan van (vervanging van de) zonwering.

8.4 Investeringen

De investeringen worden zijn gebaseerd op de directe (bouw-)kosten van de voorgestelde elementen. Hierbij komen de indirecte ofwel staartkosten en btw om te komen tot bouwkosten inclusief btw. Naast de bouwkosten dient rekening gehouden te worden met onder andere advieskosten en leges. Ook hiervoor dient een opslag te worden meegenomen om te komen tot de investeringskosten. Dit zijn de totale kosten die worden gemaakt tot en met oplevering van een gebouw.

8.4.1 Uitgangspunten

<u>Algemeen</u>

Uitsluitend de kosten voor optimalisatie van het bestuurscentrum zijn opgenomen. Dat wil zeggen de kosten voor aanpassen en uitbreiden van de lobben 1 en 2, conform variant 2.

Voor de (nieuwe) lift is uitgegaan van twee stops op de begane grond en de eerste verdieping. Alhoewel een liftverbinding naar de zolder mogelijke wenselijk is vanuit het oogpunt van ingebruikname als archief (o.a. Heemkundekring), zou dit een opbouw bovenop het dak betekenen.

Opgenomen kosten

Voor een overzicht van de elementen en uitgangspunten die aan de basis liggen voor de ramingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Kosten door derden en overige niet opgenomen kosten

Er is geen rekening gehouden met prijsstijgingen tot einde bouw en renteverliezen. De ramingen zijn gebaseerd op prijspeil februari 2023.

Er is in deze raming geen rekening gehouden met de volgende kosten door derden:

- Bouwrijp maken, grondonderzoek, sonderingen en dergelijke, omleggen kabels en leidingen, sanering en/of afvoeren van grond, onderzoek archeologie, tuinaanleg;
- Demontage en sloopwerken;
- verhuiskosten (denk ook aan verplaatsen archief);
- inrichting zoals bewegwijzering en gevelaanduiding, meubilair, keukeninrichting (apparatuur), balies, gordijnen en dergelijke;
- werkzaamheden aan gevels en daken;
- terrein- en gevelverlichtingsinstallatie en -armaturen.

8.4.2 Raming

Een overzicht van de raming van de investeringskosten voor variant 2 is weergegeven in Tabel 3.

De totale geraamde investeringskosten bedragen circa € 8,8 miljoen. Hierbij is uitgegaan van twee of drie percelen (nevenaanneming B en E en/of W). Indien wordt uitgegaan van hoofdaanneming (alle werkzaamheden bij één hoofdaannemer), dient er te worden uitgegaan van een extra post van circa € 225.000,- inclusief btw.

De kosten voor verduurzaming en optimalisatie van het binnenklimaat zijn hierbij inbegrepen.

omschrijving	bedrag	omschrijving
Bouwkundige werken		
direkte kosten	2.775.795	
incl. 5% nadere planuitwerking	2.914.585	
incl. 12% algemene bouwplaatskosten	3.264.335	
incl. 7% algemene kosten	3.492.838	
incl. 5% winst en risico	3.667.480	
incl. coördinatiekosten E- en W-installaties ca 2,5%	3.717.480	ivm aanbesteding in 2 percelen: totaal € 50.000,-
totaal bouwkosten bouwkundige werken excl. BTW	**3.717.480**	**excl. car-verzekering, zie recapitulatie**
E- en W-installaties		
bouwkosten	2.113.000	
incl. 5% nadere planuitwerking	2.218.650	
totaal bouwkosten E- en W-installaties excl. BTW	**2.218.650**	**excl. car-verzekering, zie recapitulatie**
Recapitulatie + berekening stichtingskosten incl. BTW		
subtotaal bouwkosten	5.936.130	
incl. car-verzekening 0,4%	5.959.875	
totaal bouwkosten B+E+W excl. BTW	**5.959.875**	
bijkomende kosten, groot 14% van de bouwkosten	834.382	honoraria adviseurs, legeskosten e.d. excl. rentekosten
post onvoorzien uitvoeringsfase (8% vande bouwkosten)	476.790	
totaal stichtingskosten excl. BTW	**7.271.047**	
BTW 21%	1.526.920	
totaal stichtingskosten incl. BTW	**8.797.967**	

Tabel 3 Overzicht raming investeringskosten

8.5 Exploitatie

Er is eveneens een globale berekening opgesteld voor de verwachte gebouwgebonden exploitatiekosten (gebruikersexploitatie). De berekening is opgenomen in bijlage 4.

De bezuiniging bedraagt volgens deze berekening circa € 100.000- per jaar. Hierbij geldt dat het gebouw op dit moment slechts deels wordt gebruikt en bovendien niet fulltime, waardoor de huidige kosten relatief al laag zijn.

9 Participatie stakeholders

9.1 Projectorganisatie / participatie gemeentelijke gebruikers

Er is zoveel als mogelijk getracht de gebruikers via de projectorganisatie te betrekken. De projectorganisatie kent met name de stakeholders vanuit de te huisvesten organisatieonderdelen (inclusief de Heemkundekring).

Vele informatie over de ruimtebehoefte en hieraan gerelateerde eisen en wensen ten aanzien van de huisvesting is geïnventariseerd in bilaterale interviews met de diverse verantwoordelijke medewerkers van de gemeente. Op basis van de verkregen informatie zijn stukken besproken en uitgewerkt in de werkgroep. Er is gekeken naar onderlinge samenhang en mogelijkheden in de vorm van gezamenlijk gebruik van ruimtes en daarna zijn ook de varianten besproken, opdat de plannen worden gedragen bij de gebruikers.

9.2 Interviews derden

Om een beeld te krijgen bij mogelijke en realistische invullingen voor de af te stoten gebouwdelen, is een beperkte marktinventarisatie gedaan. Daarbij is een aantal organisaties en partijen benaderd met betrekking tot eventuele interesse, en zo ja, met welke behoefte aan huisvesting. Het gaat om woningcorporaties, zorgaanbieders en enkele kleinere verenigingen en ondernemingen die zelf aangegeven hebben interesse te hebben of die door ons benaderd zijn met een dergelijke vraag. Deze gesprekken hebben een beeld gegeven van de daadwerkelijke interesse in de vrijkomende gebouwdelen.

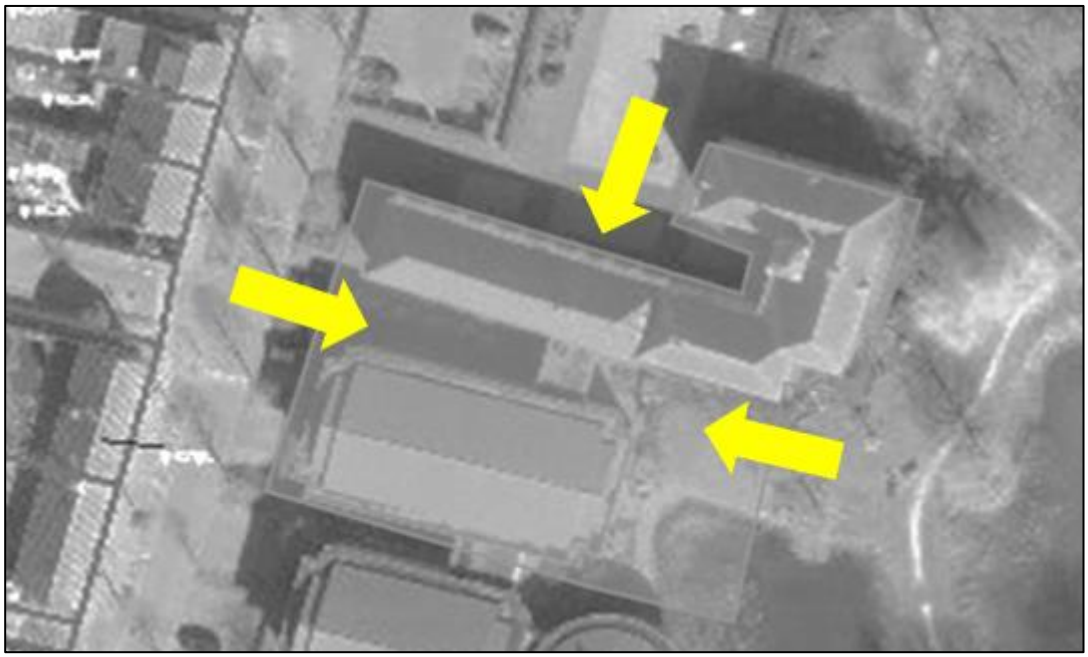
9.3 Informatieavond omwonenden en geïnteresseerden

Tot aan de Beeldvormende Avond (d.d. 24-11-22) is niet gesproken met omwonenden. Er is voor gekozen om, mede gezien de gevoeligheid op basis van de historie van het project en de behoefte aan een verder uitgewerkte haalbaarheidsstudie, eerst te polsen hoe de plannen voor de eigen huisvesting en de inzet van het gebouw, zouden vallen bij College en Raad. Hiermee werd voorkomen dat valse verwachtingen zouden ontstaan en/of te weinig basis voor een bespreking met omwonenden. Op basis van de BVA, en ook zoals aanbevolen door aanwezige raadsleden, konden de omwonenden geïnformeerd worden over de plannen en de aanstaande besluitvorming. De presentatie aan omwonenden, waarbij eveneens zijn uitgenodigd alle eerdere geïnteresseerden (naar aanleiding van het vorig onderzoek) en via een algemeen bericht eenieder die alsnog wilde aansluiten, heeft plaatsgevonden op 30 januari jl. Naast het presenteren en informeren is op de avond verder gesproken over verwachtingen, ideeën en zorgen met de aanwezigen.

De genoemde doelen voor de lobben 3 en 4 (wonen en/of zorg) worden herkend door de omwonenden die aanwezig waren in de bijeenkomst van 30 januari 2023, maar er is ook gesproken over eventuele sloop van deze lobben (zie paragraaf 6.3). Er is met name zorg voor de verkeers- en parkeerdruk. Ook is als tip meegegeven om (bij verdere uitwerking van het ontwerp) aandacht te hebben voor de eenheid van beide te splitsen onderdelen (het gemeentelijke deel versus het te verkopen deel. Graag wil op de hoogte blijven van stappen in de planontwikkeling en betrokken worden bij de uitwerking van de plannen voor de lobben 3 en 4.



Figuur 16 Ruimtelijke kaders ontwerpopgave



Figuur 17 Voorstel mogelijke posities entree

10 Conclusies en aanbevelingen

10.1 Aanbevelingen / advies aan de Raad

Wij adviseren op basis van voorliggend beschreven onderzoek om te kiezen voor uitwerking van variant 2. Voor het vervolg van het deelplan 'optimalisatie bestuurscentrum' dienen de ontwerpkaders en taakstellend budget te worden uitgewerkt. In voorliggende rapportage zijn hiertoe reeds diverse aandachtspunten benoemd. Hierbij wordt vanuit stedenbouwkundige optiek geadviseerd om de uitbreiding compact te houden en niet als los volume te realiseren om de ensemblewaarde niet te schaden en het zicht op de achterzijde van het monument niet meer dan nodig is te beperken; zie Figuur 16. Variant 2 is binnen de in deze figuur getekende contouren verder uit te werken. Het in dit rapport gepresenteerde vlekkenplan met onderliggende inpassing, inclusief de voorgestelde plek van de uitbreiding, betreft geen vaststaande indeling. Om recht te doen aan de wens voor creativiteit zal in de uitvraag de contour als kader meegegeven worden, waarbij architecten binnen dat kader de mogelijkheid om met een ontwerp te komen.

Ook voor het daarop volgende plan voor de vrijvallende lobben zal aanvullende besluitvorming dienen plaats te vinden en kaders te worden vastgesteld; op onderdelen is hier in voorliggende rapportage al kort ingegaan. Voor wat betreft de conform variant 2 vrijkomende lobben 3 en 4, wordt geadviseerd om hiervoor een koper te zoeken die deze in zal zetten voor wonen en/of zorg en zelf hiervoor de benodigde aanpassingen verzorgt. Een verdere uitwerking van de voorwaarden voor kopende partijen dient nog nader uitgewerkt te worden. Daarin is participatie met de omgeving een belangrijk aandachtspunt. Zorgen zijn er met name over toenemende parkeerdruk en verkeersbewegingen. Tijdens de informatieavond is door omwonenden ook expliciet aandacht gevraagd (bij verdere uitwerking van het ontwerp) aandacht te hebben voor het behoud van een eenheid in uitstraling en vormgeving van beide te splitsen onderdelen (het gemeentelijke deel versus het te verkopen deel), gezien de voorgenomen opeenvolgende fases van beide delen en de nog te bepalen vrijheden en verantwoordelijkheden van de koper.

Tenslotte dient zorgvuldig omgegaan te worden met zowel de aanbesteding en in het kader van het eigen gebouwdeel als het op de markt zetten / uitvragen van de vrijvallende lobben. Zie hiervoor de volgende paragrafen.

10.2 Aanbestedingsregels

Bij de selectie van partijen voor de verdere ontwikkeling en realisatie het bestuurscentrum dient de gemeente zich aan bepaalde regels te houden. Deze regels zijn onder meer uitgewerkt in de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet 2012 heeft als doel de inkoop van overheden op een integere en zorgvuldige wijze te laten plaatsvinden.

De Aanbestedingswet 2012 en de daartoe behorende Gids Proportionaliteit beschrijven een aantal verschillende procedures aan de hand waarvan een aanbestedende dienst kan komen tot de selectie van partijen en gunning van een opdracht. Naarmate de opdracht een grotere omvang kent, wordt de aanbestedende dienst geacht een groter deel van de markt in de gelegenheid te stellen een inschrijving te doen. Voor de grootste opdrachten geldt dat deze Europees aanbesteed moeten worden.
De drempelbedragen die bepalen welke procedure bij welke opdracht gevolgd moet worden volgen uit de wet en uit gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Het type aanbestedingsprocedure dat gevolgd dient te worden is mede afhankelijk van de wijze waarop de verdere ontwikkeling en realisatie van het project vorm wordt gegeven. Gelet op de omvang van het project dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een nationale en mogelijk zelfs Europese aanbesteding voor de ontwerpende en uitvoerende partijen.

10.3 Didam-arrest

Ook voor het op de markt zetten van de vrijvallende lobben gelden regels. In dit kader wordt verwezen naar het Didam-arrest.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan over een casus waarbij de gemeente Montferland het voormalige oude gemeentehuis in Didam wilde verkopen aan een ontwikkelaar met als doel het gemeentehuis te herontwikkelen tot supermarkt. Een concurrerende ontwikkelaar stapte naar de rechter en werd uiteindelijk in het gelijk gesteld. De Hoge Raad oordeelt dat de gemeente de concurrerende ontwikkelaar gelijke kansen had moeten bieden bij de keuze voor een ontwikkelaar en baseert zich daarbij op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel. Een overheidsorgaan kan hieraan praktisch uitvoering geven door een selectieprocedure in te richten. Deze selectieprocedure volgt dus niet uit het aanbestedingsrecht maar uit bestuursrechtelijke principes.

Naar aanleiding van de uitspraak heeft de landsadvocaat advies uitgebracht over de reikwijdte van het arrest voor de dagelijkse praktijk. Er wordt vanuit gegaan dat deze uitspraak ook doorwerkt bij andere vormen van (grond-)uitgifte, zoals verkoop, erfpacht- en opstalrechten, maar ook bij persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil, bruikleen, pacht en andere aan vastgoed gerelateerde overeenkomsten zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten. In al deze gevallen dient een overheidsorgaan een selectieprocedure te doorlopen alvorens over te gaan tot de daadwerkelijke uitgifte. De selectieprocedure dient objectieve, toetsbare en redelijke criteria te bevatten aan de hand waarvan het overheidsorgaan komt tot de keuze voor een afnemer. Daarnaast dient een passende mate van openbaarheid te worden betracht ten aanzien van onder meer de beschikbaarheid van de onroerende zaak en de selectieprocedure. Een selectieprocedure kan in enkele specifieke situaties achterwege blijven, bijvoorbeeld indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

Indien besloten wordt een deel van het bestuurscentrum af te stoten, dient de gemeente Meierijstad te bezien op welke wijze zij invulling gaat geven aan de selectie van een gegadigde voor de herontwikkeling. Daarbij dient zij rekening te houden met de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het Didam-arrest.

10.4 Aanpak en planning vervolg

10.4.1 Besluitvorming gemeente

De volgende data zijn gepland voor besluitvorming over voorliggend plan:

- Raadsvergadering: 6 april 2023

10.4.2 Fasering en planning project

In grote lijnen is de planning als volgt:

- Ontwerp en voorbereiding lob 1+2 2023 / 2024
- Uitvoering lob 1+2 2024 / 2025
- Herontwikkeling lob 3+4 2025 e.v.
    - start voorbereiding na afronding ontwerp lob 1+2;
    - start verbouw / ingebruikname na gereedkomen lob 1+2

Bijlage 1 – ruimteprogramma

		vergaderen		aantal	m²		subtotalen	plus evt.:	opmerkingen
	publiekshal en/of lobby		lobby / foyer; evt. ook publiekshal	1	100	**120**		**100**	
			kamer bode	1	12	**12**			
			MIVA-toilet, tevens bezoekerstoilet	1	5	**5**			NB. aantallen toiletten per onderdeel afh. van indeling gebouw
			toiletten bezoekers KCC	2	3	**6**	**143**		
	bestuurscentrum - Raadszaal	1	Raadszaal, incl. pers en publiek	1	300	**300**		**60**	37 raadsleden + college + vz/griffie + regie + pers + bezoekers (publiek)
		1	parallelle zaal: commissiezaal/trainingsruimte	1	120	**120**		**30**	Overdag training De Samenscholing, 's avonds commissiekamer (halve raad), e.a.
			koffiecorner	1	5	**5**			
			toiletten raadszaal / foyer	4	3	**12**	**437**		
	keuken ed		keuken	1	36	**36**			
			opslag keuken	1	16	**16**			
			kantine	1	36	**36**	**88**		vorm / plek n.t.b. - voor training vooralsnog wel opgenomen; evt. MF inzetbaar
	historie / ontvangst		kamer burgemeester	1	32	**32**			huidige kamer
			historische trouwzaal	1	73	**73**			handhaven; is huidige zaal - multifunctioneler te maken?
		1	vergaderen / oude raadszaal	1	86	**86**			huidige ruimte
		1	vergaderen griffie etc.	1	38	**38**	**229**		is huidige ruimte hoek BG monument (oude gemeentesecretarisruimte); handhaven
	vergader- en trainingscentrum	2	fractiekamers (MF), klein (tot 8 pers.)	2	18	**36**			
		1	fractiekamers (MF), groot (tot 14 pers.)	1	60	**60**		**12**	ook voor training (groepswerk De samenscholing), vergaderen gebiedsteam e.d.
		1	spreekkamer groot / huwelijk	1	28	**28**			huwelijk 10 pers > of meer?
			toiletten	4	3	**12**			NB. aantallen toiletten per onderdeel afh. van indeling gebouw
			koffiecorner	1	5	**5**	**141**		
	TOTAAL vergaderruimtes divers	***8***	***incl raadszaal en parallelle zaal***						
	klantcontactcentrum / FO totaal		receptie-werkplek aan balie	1	10	**10**			
			baliewerkplekken Burgerzaken	3	9	**27**			
			RAAS-ruimte	1	10	**10**			
			spreekkamers klein burgerzaken	3	8	**24**			voor burgerzaken en sociaal domein; met vluchtgang personeel, privacy
			wachtruimte	1	24			**24**	in beginsel in lobby; ca. 3 stoelen, kinderhoekje, evt. leestafel; "huiskamersetting"
			repro, opslag dynamisch handvoorraad	1	10	**10**	**81**		repro KCC / Burgerzaken, dagvoorraad, papier, EHBO-spullen, gevonden voorwerpen
	kantooromgeving / BO		BO Burgerzaken: 3 wpl en kasten	1	27	**27**			nu ruimte 1.40
			stilteflexplek eenpersoons burgerzaken	2	10	**20**			
			werkplekken Gebiedsteam	15	8	**120**		**15**	flexplekken, in meerdere meerpersoonsruimtes (8 a 9 m2)
			projectruimte	1	40			**40**	ruimte voor langer durende projecten voor 4 tot 5 peronen; in beginsel in Veghel
			garderobe medewerkers	2	4	**8**			op elke verdieping en/of in elke vleugel?
			toiletten personeel FO en BO	4	3	**12**			NB. aantallen toiletten per onderdeel afh. van indeling gebouw
			kast toga's	1	1	**1**			
			koffiecorner	1	5	**5**			
			kleedruimte	1	6	**6**			evt. bij douche / combi kolfruimte?
			douche	1	5	**5**			
			kolfruimte	1	6	**6**	**210**		met koelkastje / op Begane Grond
	griffie		werkplekken griffie (6 wpl.)	1	48	**48**	**48**	**6**	8 tot 9 m2 per plek: één kamer
	Heemkunde		werkruimte archeologie	1	50	**50**			tevens opslag en evt. plek voor vitrines
			raadpleegruimte media / documentatie	1	25	**25**			ruimte met computers, printer, kasten voor foto/film/documentatie
			bibliotheek met werktafel	1	20	**20**			
			vitrines / tentoonstelling						liefst in publieke ruimtes (publiekshal / foyer); anders in werkruimte archeologie
			opslag niet-kwetsbare objecten	1	60			**60**	*stellingen minimaal 2,80 m hoog; mag op zolder (ook nu al)*
			depot ruimte kwetsbare zaken	1	60			**60**	*zolder, gerenoveerd? Betreft poffers en mutsen*
			depot schilderijen, documentaties, archieven	1	50		**95**	**50**	*zolder, gerenoveerd?*
	facilitaire voorzieningen		stalling europallet	1	8	**8**			pompwagen + steekkkar, bij voorkeur inpandig in de buurt van de keuken(-opslag)
			opslag meubilair	1	24	**24**			bij voorkeur op de B.G.
			werkkast schrobzuigmachine	1	6	**6**			
			werkkasten	2	4	**8**			situering n.t.b. in ontwerp
			opslag en archief	1					*nu in kelder lob 3; evt. af te stoten - n.t.b.*
			containerruimte	1	[10]		**46**		mag buiten zijn; dichtbij opslag keuken; 4 containers van elk 1100 liter
			TOTAAL (FNO)				**1.518**	**1.975**	
								1.805	*maximum behoefte excl. eventuele inzet zolder voor alle opslag Heemkunde*

Bijlage 2 – inpassing / controle inzet

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 273 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

Lob 2 329 m²nvo

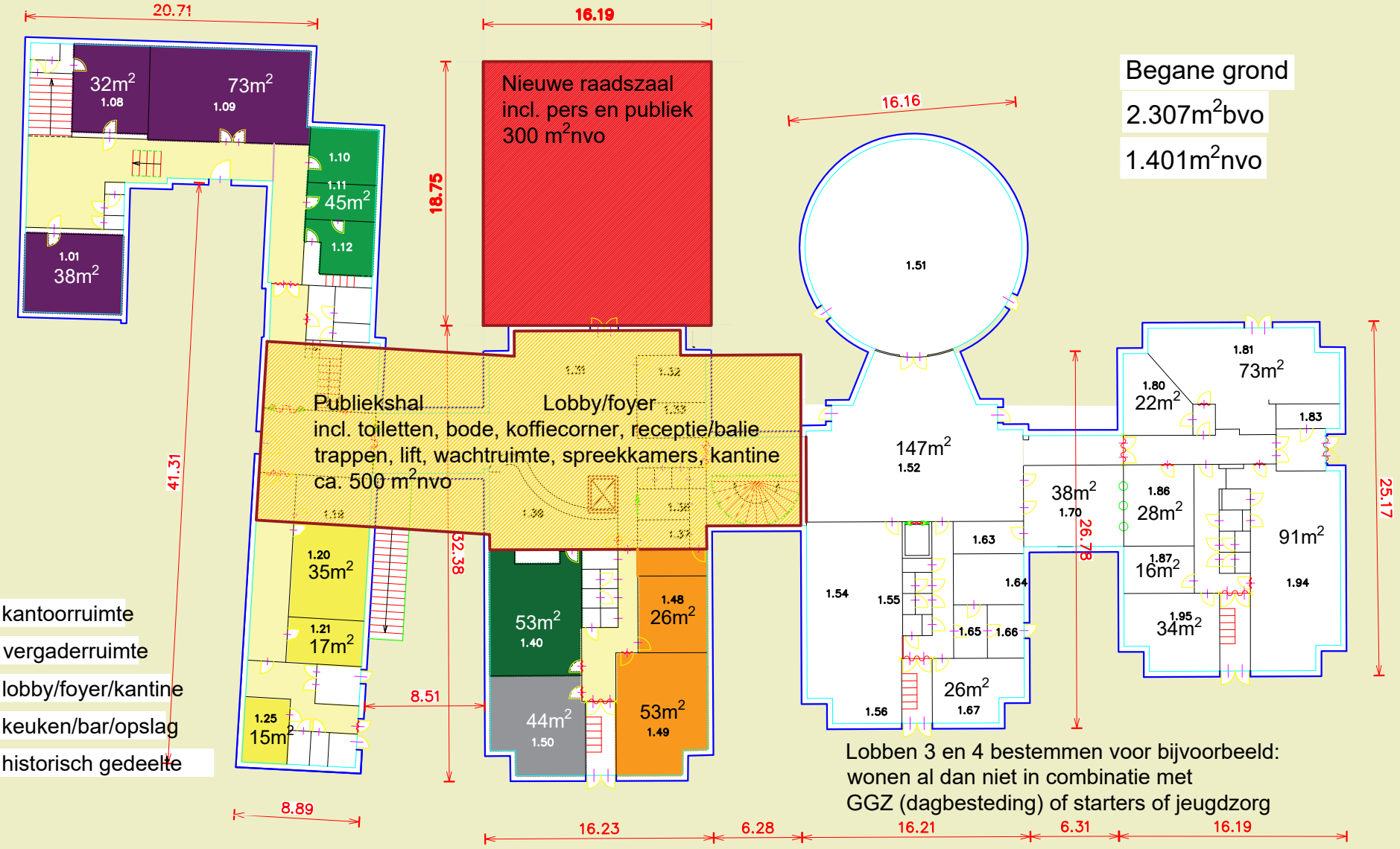
Lob 3 651 m²bvo

Lob 3 535 m²nvo

Lob 4 395 m²bvo

Lob 4 264 m²nvo

Historisch gedeelte



Begane grond

2.307m²bvo

1.401m²nvo

- kantoorruimte
- vergaderruimte
- lobby/foyer/kantine
- keuken/bar/opslag
- historisch gedeelte

Lobben 3 en 4 bestemmen voor bijvoorbeeld:
wonen al dan niet in combinatie met
GGZ (dagbesteding) of starters of jeugdzorg

Besturscentrum Sint Oedenrode scenario 1 6 okt. 2022

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 306 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

Lob 2 353 m²nvo

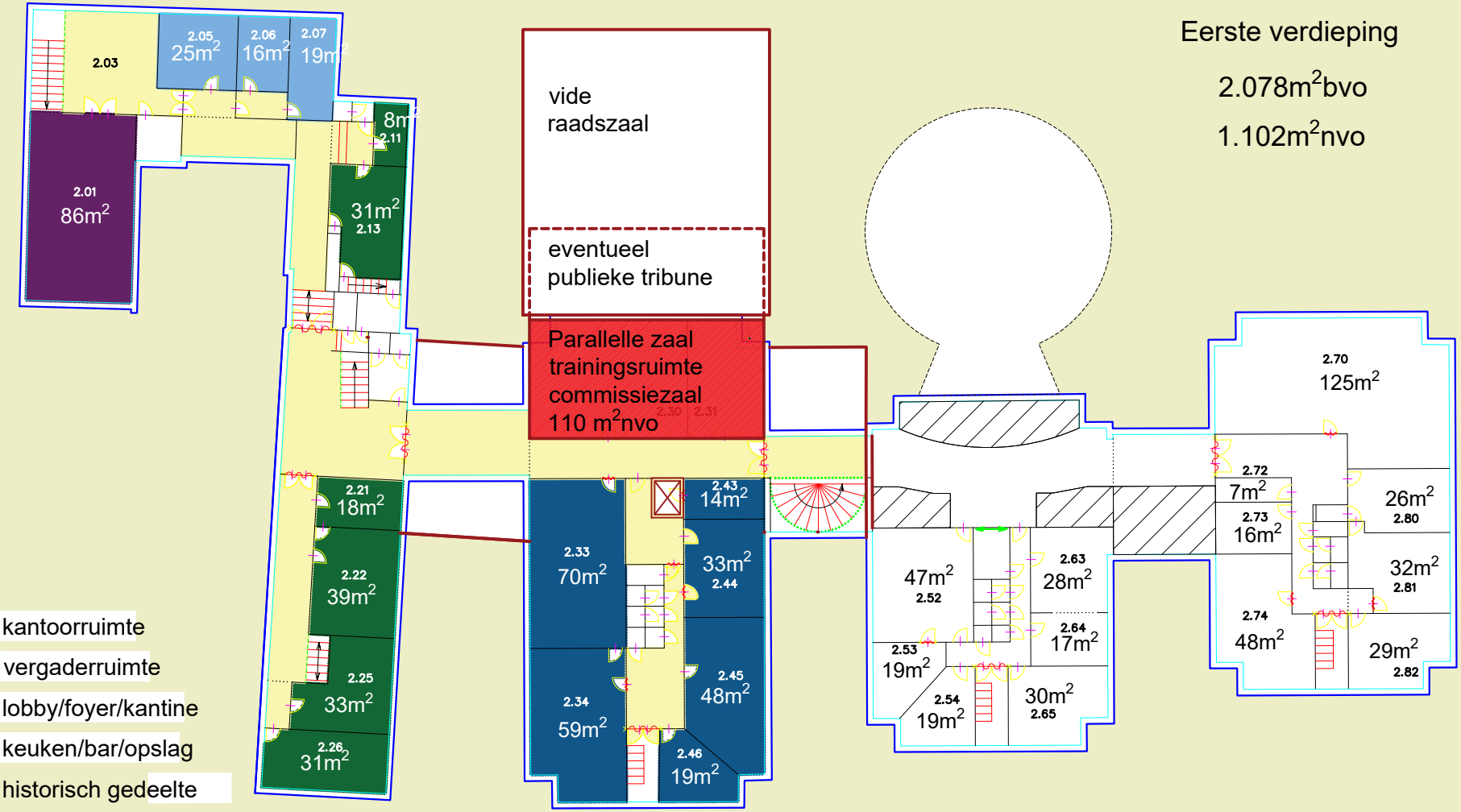
Lob 3 421 m²bvo

Lob 3 160 m²nvo

Lob 4 395 m²bvo

Lob 4 283 m²nvo

Historisch gedeelte



Eerste verdieping

2.078m²bvo

1.102m²nvo

- kantoorruimte
- vergaderruimte
- lobby/foyer/kantine
- keuken/bar/opslag
- historisch gedeelte

Vergadercentrum
en trainingscentrum
243 m²nvo

Lobben 3 en 4 bestemmen voor bijvoorbeeld:
wonen al dan niet in combinatie met
GGZ (dagbesteding) of starters of jeugdzorg

Besturscentrum Sint Oedenrode scenario 1 6 okt. 2022

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 273 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

Lob 2 329 m²nvo

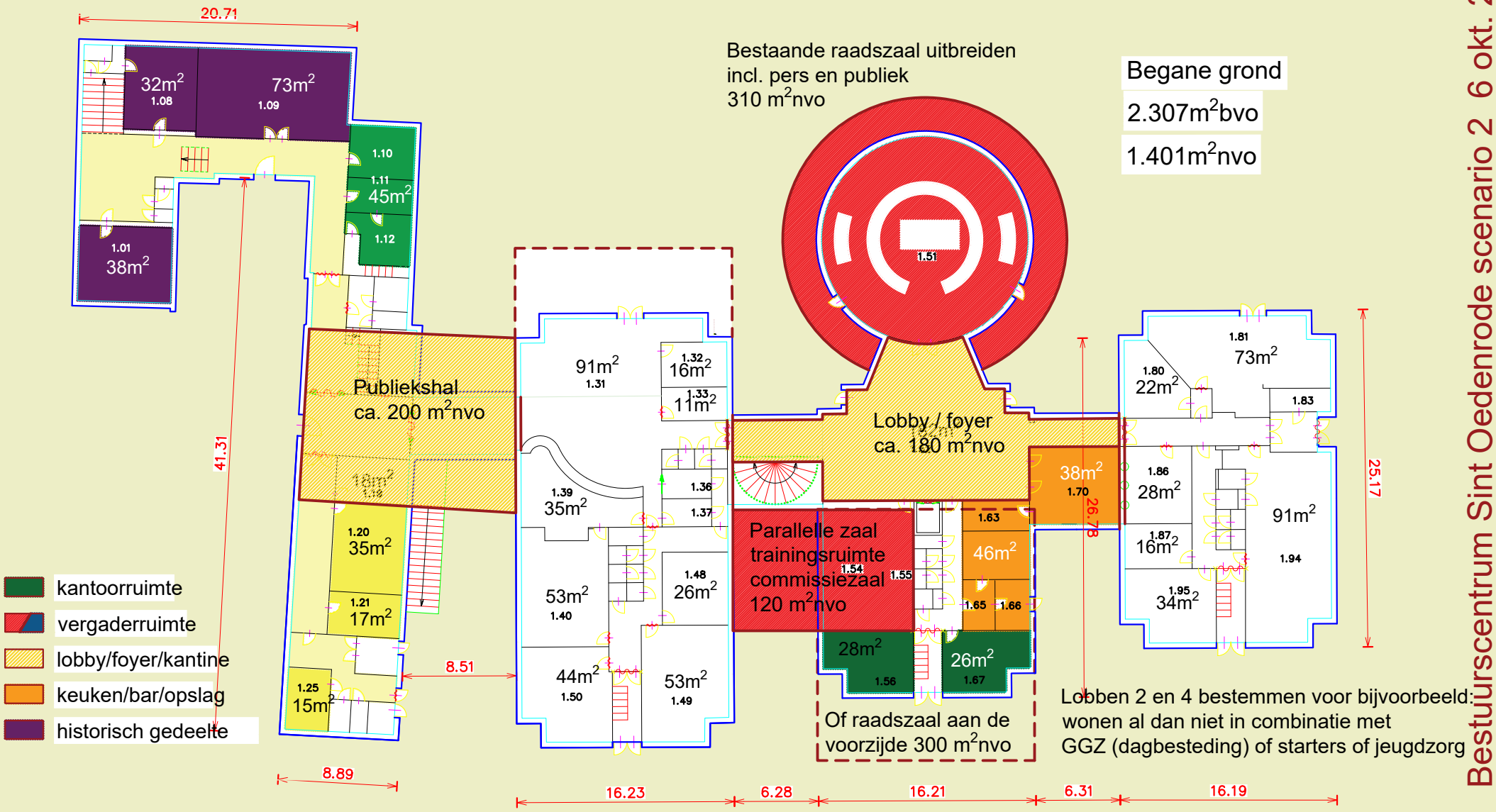
Lob 3 651 m²bvo

Lob 3 535 m²nvo

Lob 4 395 m²bvo

Lob 4 264 m²nvo

Bestuurscentrum Sint Oedenrode scenario 2 6 okt. 2022



Begane grond

2.307m²bvo

1.401m²nvo

Lobben 2 en 4 bestemmen voor bijvoorbeeld:
wonen al dan niet in combinatie met
GGZ (dagbesteding) of starters of jeugdzorg

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 306 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

Lob 2 353 m²nvo

Lob 3 421 m²bvo

Lob 3 160 m²nvo

Lob 4 395 m²bvo

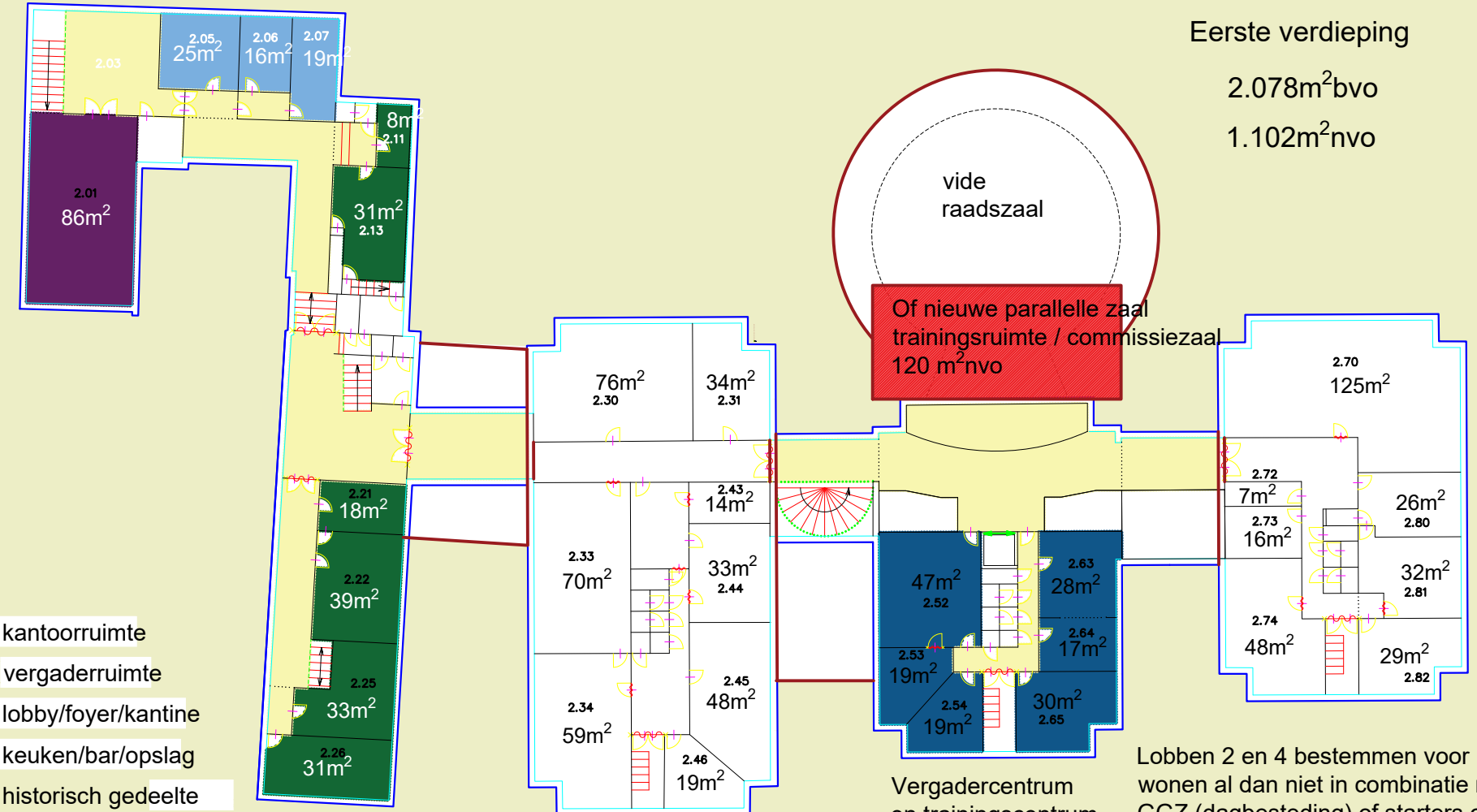
Lob 4 283 m²nvo

Bestuurscentrum Sint Oedenrode scenario 2 6 okt. 2022

Eerste verdieping

2.078m²bvo

1.102m²nvo



kantoorruimte

vergaderruimte

lobby/foyer/kantine

keuken/bar/opslag

historisch gedeelte

Vergadercentrum
en trainingscentrum
160 m²nvo

Lobben 2 en 4 bestemmen voor bijvoorbeeld:
wonen al dan niet in combinatie met
GGZ (dagbesteding) of starters of jeugdzorg

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 273 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

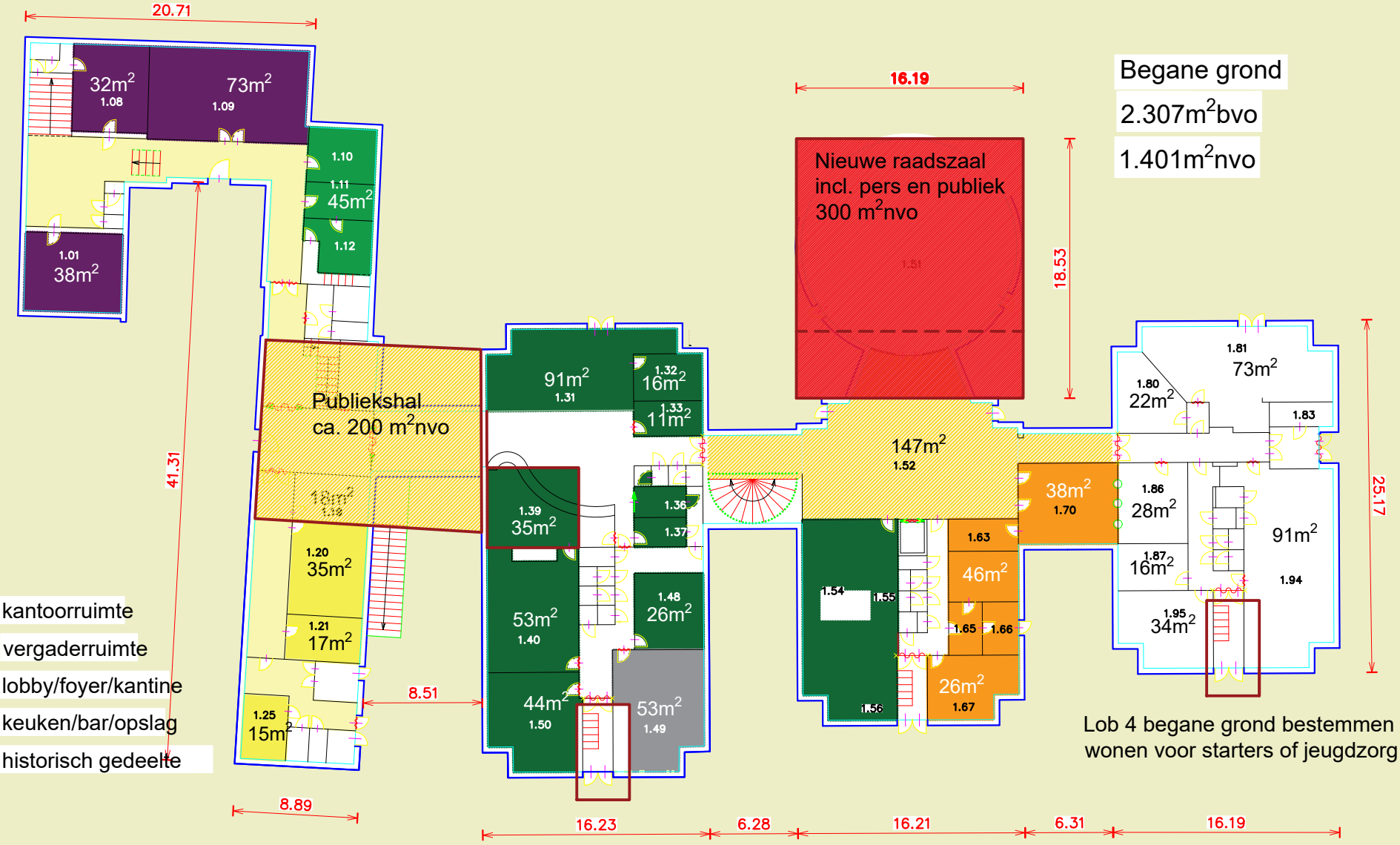
Lob 2 329 m²nvo

Lob 3 651 m²bvo

Lob 3 535 m²nvo

Lob 4 395 m²bvo

Lob 4 264 m²nvo



Begane grond

2.307m²bvo

1.401m²nvo

kantoorruimte

vergaderruimte

lobby/foyer/kantine

keuken/bar/opslag

historisch gedeelte

Lob 4 begane grond bestemmen voor:
wonen voor starters of jeugdzorg

Besturscentrum Sint Oedenrode scenario 3 6 okt. 2022

Lob 1 667 m²bvo

Lob 1 306 m²nvo

Lob 2 594 m²bvo

Lob 2 353 m²nvo

Lob 3 421 m²bvo

Lob 3 160 m²nvo

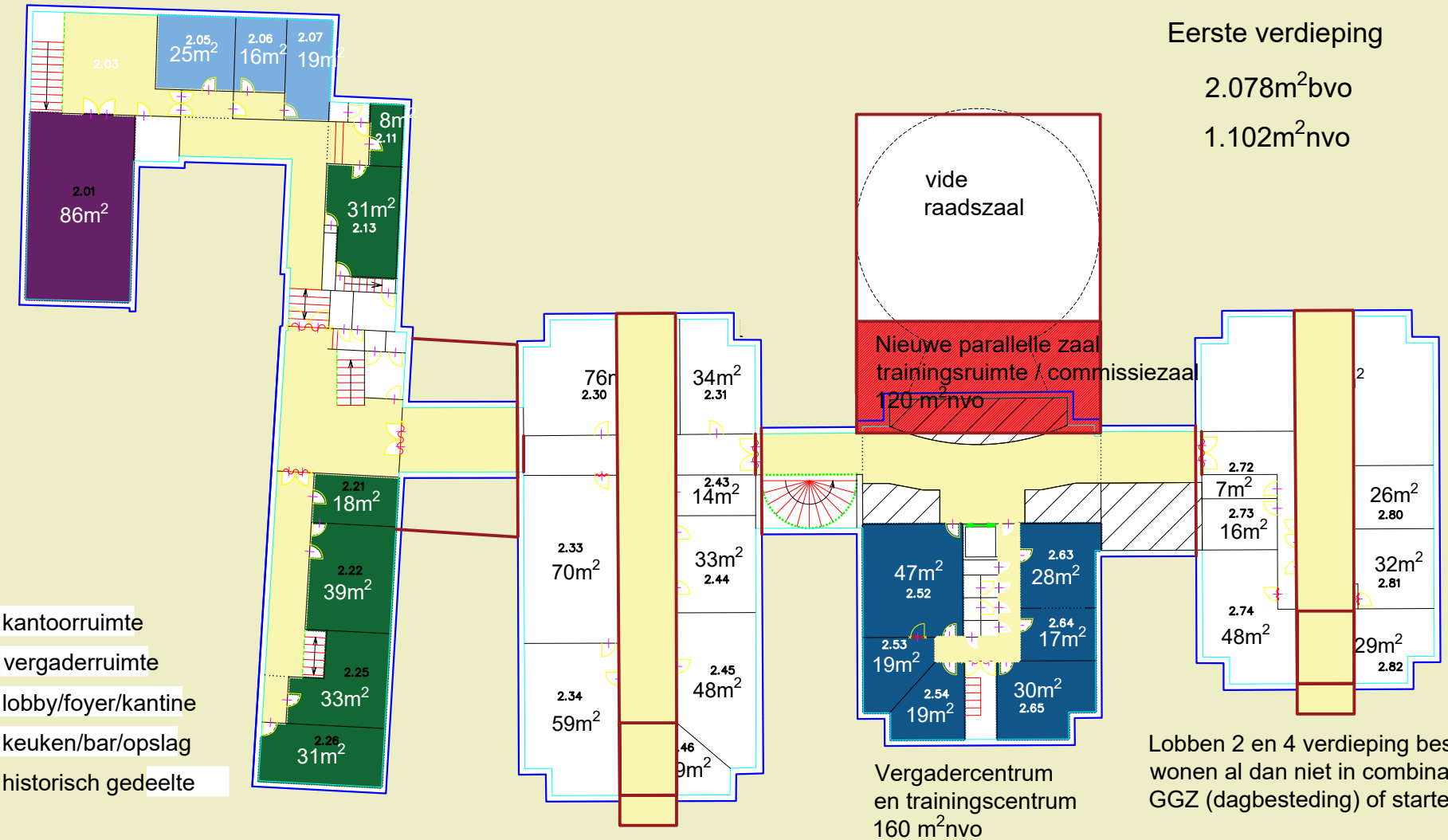
Lob 4 395 m²bvo

Lob 4 283 m²nvo

Eerste verdieping

2.078m²bvo

1.102m²nvo



kantoorruimte

vergaderruimte

lobby/foyer/kantine

keuken/bar/opslag

historisch gedeelte

Vergadercentrum
en trainingscentrum
160 m²nvo

Lobben 2 en 4 verdieping bestemmen:
wonen al dan niet in combinatie met
GGZ (dagbesteding) of starters

Besturscentrum Sint Oedenrode scenario 3 6 okt. 2022

Bijlage 3 – uitgangspunten ramingen

1. Specifieke uitgangspunten **E en W-installaties**

De W-begrotingen zijn gebaseerd op de navolgende onderdelen:

- De tapwaterinstallatie zal geheel vernieuwd worden met aansluitpunten voor alle nieuwe sanitaire toestellen. Ten behoeve van de werkkasten en pantrylocaties worden elektrische close-in/up boilers ter plaatse van de tappunten geplaatst.
- De sanitaire toestellen zullen geheel vernieuwd worden en aangesloten worden op de nieuwe vuilwater en tapwater installatie.
- De keuken wordt voorzien van een warmtapwateraansluiting en vaatwasseraansluiting.
- De pantry's krijgen een aanrechtcomplementering met koudtapwateraansluiting.
- Brandbestrijdingsinstallatie: Er zullen nieuwe brandslanghaspels opgenomen worden.
- De bestaande gasaansluiting kan bij de keuze van de cv-ketel niet vervallen, er moet wel een kleinere aansluiting aangevraagd worden.
- De verwarmingsinstallatie in lob 1 zal geheel vervangen worden met als opwekking een cv-ketel en als afgiftesysteem radiatoren. Hierdoor kan de bestaande gasaansluiting dus niet vervallen, er moet wel een kleinere aansluiting aangevraagd worden. Indien de wens is om ook lob 1 gasloos te maken is het mogelijk om de cv-ketel te vervangen door een hoogtemperatuur lucht/water warmtepomp. De verwarmingsinstallatie in de overige lobben zal geheel vervangen worden met als opwekking een laagtemperatuur lucht/water warmtepomp en als afgiftesysteem vloerverwarming en convectoren.
- Het ventilatiesysteem zal geheel worden vervangen en zal per lob worden verdeeld in verschillende luchtbehandelingsystemen. Door middel van de verschillende luchtbehandelingskasten is het gehele gebouw voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning. Omdat de luchtbehandelingskasten ook voor koeling gebruikt gaat worden zijn deze gedimensioneerd op een drievoudige ventilatievoud. De luchtbehandelingskasten worden uitgevoerd met een warmtepomp waardoor de luchtbehandelingskast koude kan leveren afhankelijk van het ventilatiedebiet.

De E-begrotingen zijn gebaseerd op de navolgende onderdelen:

- De installatie wordt gevoed door een aansluiting op het openbare elektriciteitsnet. Als gevolg van het afstoten van lob 3 + 4, heeft de bestaande aansluiting voldoende capaciteit. Als gevolg van de renovatie van de gebouwen en uitbreiding van de installaties, worden de bestaande hoofd- en onderverdeelkasten vervangen. Voor het beveiligen van apparatuur tegen bliksemontlading en inductiespanningen worden in de hoofd- en onderverdeelkasten overspanningsbeveiligingen voorzien.
- Er wordt voorzien in een aardingsinstallatie volgens voorschrift, deze installatie wordt gekoppeld met de bestaande aardingsinstallatie in het gebouw.
- In verband met het monumentale karakter van lob 1, worden er geen kabel- en/of wandgoten of vloerdozen voorzien. In de overige lobben worden nieuwe kabelgoten zoveel mogelijk aangebracht boven de verlaagde plafonds in de verkeersgebieden. Er worden wandgoten voorzien ter ontsluiting van de werkplekken. Op locaties waar het bureau niet tegen de wand wordt opgesteld, worden vloerdozen voorzien. In deze wandgoten en/of vloerdozen worden de 230V contactdozen en data-/ telefooncontactdozen opgenomen.
- Op de zuidgeoriënteerde daken worden zonnepanelen aangebracht, de omvormers worden in de techniekruimte opgesteld.
- Ten behoeve van de algemene krachtaansluitpunten worden krachtaansluitingen aangebracht ten behoeve van kopieerapparatuur, koffieautomaten en keukenapparatuur. Op het centraal schakel- en bedienpaneel worden ten behoeve van de werktuigkundige installaties aangebracht de storingssignalering en de brandweerschakelaars voor de bediening van de ventilatie.

- Er wordt een algemene lichtinstallatie aangebracht bestaande uit ledverlichting, 230V wandcontacten en aansluitingen voor apparatuur 230V. In de keuken en de pantry's wordt rekening gehouden met contactdozen ten behoeve van de benodigde apparatuur. In algemene ruimten zoals gangen, hallen e.d. worden voldoende wandcontactdozen voor schoonmaakdoeleinden voorzien. Ten behoeve van de werkplekken in de kantoren en spreekkamers wordt 1 dubbele wandcontactdoos (230V) en 1 enkele data-aansluiting per werkplek voorzien.
- De aanwezige verlichtingsarmaturen zijn gedateerd en niet energiezuinig, deze worden niet hergebruikt. Aangebracht wordt een basisverlichtingsinstallatie bestaande uit energiezuinige ledverlichtingsarmaturen. In ruimten waar wordt gewerkt met beeldschermen wordt er rekening gehouden met beeldschermvriendelijke armaturen. Voorzien wordt in een lokaal schakelpaneel per lob. Nabij de receptiebalie in lob 2 wordt voorzien in een centraal schakel- en bedieningspaneel. Op dit paneel worden tevens de storingsmeldingen weergegeven.
- Noodverlichting bestaande uit noodverlichtings- en transparantarmaturen wordt aangebracht conform normen en voorschriften.
- De telefooninstallatie maakt gebruik van het universeel bekabelingsysteem.
- Nabij de toegangen van de bouwdelen wordt een intercom-deurpost aangebracht.
- Ter observatie van toegangen, verkeersgebieden en nader te bepalen ruimten worden camera's voorzien. De beelden kunnen worden uitgelezen op een monitor welke is opgesteld in de receptie. De opnames worden centraal opgeslagen.
- Voor de aansturing van de audiovisuele middelen (beeldschermen, videoconferentie e.d.) worden loze voorzieningen, voedingen en de benodigde data aansluitpunten opgenomen. Voor muziekweergave wordt een geluidinstallatie voorzien in de raadzaal, parallelle zaal, lobby en de kantine.
- In de raadzaal wordt een conferentie- en vergaderinstallatie aangebracht. De installatie bestaat uit minimaal 25 posten waarvan 37 stuks voor de raadsleden, 1 voor de burgermeester en 1 voor de griffier. Voorzien wordt in een universeel bekabelingsysteem dat voldoet aan cat. 6A, class Ea. Het universeel bekabelingsysteem wordt aangebracht vanaf de patchkast(en) tot en met de datacontactdozen. De patchkast(en) wordt uitgevoerd als 19" rekken met afsluitbare doorzichtige deuren. Door de gebruikers dient te worden voorzien in de actieve apparatuur. (Switches, servers, wifi-accespoints, ups e.d.)
- De bestaande brandmeld- en ontruimingsinstallatiecomponenten worden zoveel mogelijk hergebruikt.
- Deuren die een onderdeel vormen van de door de brandweer opgegeven compartimentering worden door middel van deurmagneten opengehouden. Bij een brandmelding worden genoemde deuren automatisch ontgrendeld.
- De bestaande inbraakbeveiligingsinstallatiecomponenten worden zoveel mogelijk hergebruikt.
- Ten behoeve van de centrale schakelingen, signaleringen en storingsmeldingen van de elektrotechnische installaties door het GBS worden in alle lichtverdeelkasten de benodigde I/O modules voorzien.
- Toegangscontrole wordt voorzien bij niet publieke ruimten. De toegang vindt plaats op door middel van contactloze proximity kaartlezers op basis van het Mifare principe. Per deur worden aangebracht, een kaartlezer (aan één of beide zijden) en een elektrische sluitplaat.
- In het mindervalidetoilet wordt een oproepmogelijkheid aangebracht met een signalering bij de toiletdeur en op het centrale schakel- en bedienpaneel.

2. Specifieke uitgangspunten begroting **bouwkundige (B-)** werkzaamheden

Adviseurs- en onderzoekskosten maken geen deel uit van de raming B-werkzaamheden.

- Verduurzamen gebaseerd op nieuwe achterzetramen bij lob 1 aan de voorgevel en vernieuwen van de buitenkozijnen aan de achtergevel (post asbest verwijderen opgenomen).
  In lob 2 alle beglazing van de buitenkozijnen vervangen door HR++ glas.
  Buitenkozijnen luchtdicht afwerken.
  Na-isoleren van de spouw daar waar mogelijk.
  Isoleren van de zoldervloeren en voorzien van een nieuwe houten dekvloer.
- Bouwkundige werkzaamheden historisch gedeelte lob 1:
  Nazien binnendeuren, opnieuw afwerken parketvloeren, repareren wanden en plafonds, schilderwerk binnen en buitenzijde, vervangen vloerbedekking.
- Bouwkundige werkzaamheden overige lobben: aanpassen binnen-indeling, constructieve aanpassingen, vervangen plafond en vloerafwerkingen, nieuwe afwerking wanden, vervangen buitenzonwering.
- Toeslag aanpassen hoofdentree.
- Nieuwe lift in lob 2. Twee stopplaatsen (dus niet tot op zolder).
- Aanpassen terrein/bestratingen ter plaatse van een nieuwe entree.

Bijlage 4 - exploitatieraming

Basisgegevens

Project	Bestuurscentrum Sint-Oedenrode
Datum	3 februari 2023

Globale raming exploitatiekosten Bestuurscentrum Sint-Oedenrode

Indeling conform NEN-EN 15221-4:2011 en NEN-EN 15221-4:2018 ontwerp, 'Facility Management - Deel 4: Taxonomie, Classificatie en Structuren in Facility Management'

Bedragen inclusief BTW, prijspeil Q1 2023

			Bestaand gebouw (lob 1 t/m 4)				Variant 2 (lob 1 en 2)			
Oppervlaktes										
Oppervlakte FNO			2.503 m² FNO				1.714,85 m² FNO			
Oppervlakte BVO			4.384 m² BVO				3.112,00 m² BVO			
Facilitair product	**Rekeneenheid**	**Prijs/eenheid**				**Toelichting**	**Rekeneenheid**	**Prijs/eenheid**				**Toelichting**
1100 Voorzien in huisvesting												
1140 Vastgoedadministratie	Oppervlakte BVO	€ 5,61	€	24.577	5,8%	Cf. begroting 2023 incl wijzigingen, belasting en verzekeringer	Oppervlakte BVO	€ 6,00	€	18.672	5,8%	Hogere verzekering door waardestijging herinvestering
1160 Onderhoud	Oppervlakte BVO	€ 36,86	€	161.600	38,3%	Cf. begroting 2023 + wijzigingen, onderhoud incl. voorziening	Oppervlakte BVO	€ 40,00	€	124.480	38,6%	Langjarig gemiddelde, lager door herinvestering
1171 Energie (gas en elektra)	Oppervlakte BVO	€ 34,22	€	150.000	35,5%	Cf. begroting 2023 + wijzigingen incl. stijging 2023 energiecris	Oppervlakte BVO	€ 30,00	€	93.360	29,0%	Deels naïsoleren, nieuwe installatie, gasloos, meer ventileren
1172 Water	Post	€ 500,00	€	500	0,1%	Cf. begroting 2023 + wijzigingen, relatief laag bedrag	Post	€ 500,00	€	500	0,2%	Uitgangspunt gelijkblijvend gebruik
1173 Afvalverwerking	Post	€ 2.974,00	€	2.974	0,7%	Cf. begroting 2023 + wijzigingen, relatief laag bedrag	Post	€ 2.974,00	€	2.974	0,9%	Uitgangspunt gelijkblijvend gebruik
1200 Terrein	In post 1100	€ -	€	-			In post 1100	€ -	€	-		
1300 Schoonmaakonderhoud												
1310 Reguliere schoonmaak incl. glasbewassing	Post	€ 66.000,00	€	66.000	15,6%	Conform begroting 2023 incl wijzigingen, relatief laag bedrag	Post	€ 66.000,00	€	66.000	20,5%	Kleiner gebouw/ intensiever gebruik, nieuwe raadszaal: cf nu
1320 Bijzondere schoonmaak/ongediertebestrijding	Post	€ -	€	-		In post schoonmaak?	Oppervlakte BVO		€	-		in schoonmaak
1400 Werkplek												
1410 Aanpassingen t.b.v. gebruiker	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
1420 Ruimteplanning	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
1430 Los meubilair (afschrijving)	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
1440 Kunst	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2100 Veiligheid, gezondheid en milieu												
2110 Veiligheid en gezondheid												
Bijstellen RI&E, gemiddeld per jaar	Post	€ 500,00	€	500	0,1%		Post	€ 500,00	€	500	0,2%	
Verzorgen ontruimingsoefeningen	In post 2210	€ -	€	-			In post 2210	€ -	€	-		
Onderhouden blusmiddelen	Oppervlakte BVO	€ 0,50	€	2.192	0,5%		Oppervlakte BVO	€ 0,50	€	1.556	0,5%	
Legionellapreventie	In post 2210	€ -	€	-			In post 2210	€ -	€	-		
Jaarlijks onderhoud en vervanging BHV-middelen	Post	€ 1.000,00	€	1.000	0,2%		Post	€ 1.000,00	€	1.000	0,3%	
2120 Beveiliging												
Meldkamer en alarmopvolging (incl. ca. 30 uitrukken/jaar)	Post	€ 2.500,00	€	2.500	0,6%	Open- en sluitronde door receptie	Post	€ 2.500,00	€	2.500	0,8%	Open- en sluitronde door receptie
2200 Gastvrijheid												
2210 Receptie en huismeester												
Ambtelijke inzet receptie en vastgoedbeheer	Niet opgenomen	€ -	€	-		In personeelskosten gemeente	Niet opgenomen	€ -	€	-		In personeelskosten gemeente
2220 Catering en automaten	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2230 Ontmoetingsruimten en evenementen	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2240 Werkkleding en ander textiel	Niet van toepassing	€ -	€	-			Niet van toepassing	€ -	€	-		
2300 ICT												
2310 Helpdesk ICT	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2320 ICT-voorzieningen voor de eindgebruiker	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2330 Centrale ICT-voorzieningen	Niet opgenomen	€ -	€	-			Niet opgenomen	€ -	€	-		
2340 Verbindingen en telecommunicatie	Post	€ 9.800,00	€	9.800	2,3%	Cf. begroting 2023 incl. wijzigingen, abo's en telefoonkosten	Post	€ 9.800,00	€	9.800	3,0%	Cf. begroting 2023 incl. wijzigingen, abo's en telefoonkosten
2350 Training (ICT)	Niet van toepassing	€ -	€	-			Niet van toepassing	€ -	€	-		
2400 Logistiek												
2410 Kantoorbenodigdheden en voorraad	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2420 Documentmanagement	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2430 Verhuizing mensen en meubilair	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2440 Mobiliteit	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2500 Managementondersteuning												
2510 Financieel	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2520 HRM	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2530 Juridisch	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2540 Marketing en communicatie	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2550 Inkoop	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2560 Secretariele ondersteuning	Niet opgenomen	€ -	€	-			Oppervlakte BVO	€ -	€	-		
2900 Organisatiespectifieke ondersteuning	Post	€ 750,00	€	750	0,2%	Conform begroting 2023 incl. wijziging, afgerond	Post	€ 750,00	€	750	0,2%	Conform begroting 2023 incl. wijziging, afgerond
Totaal globale raming exploitatiekosten (incl. BTW)			**€**	**422.393**	100%				**€**	**322.092**	100%	

Colofon

Project
Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode, PvE
Projectnummer
17705A
Opdrachtgever
Gemeente Meijerijstad
Referentienummer
2212151124R5-EVW
Datum
28 februari 2023
Status
Definitief
Auteur(s)
Bert Fransen
Eric Wigman
Ester van Winkel
Projectleider
Ester van Winkel

Team Sygma BV
Kastanjelaan 500
5616 LZ Eindhoven
T +31 (0)40 258 7788
post@sygma.nl
www.sygma.nl

Auteursrecht
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team Sygma BV.

