

Memo

Voor	Gemeenteraad	Van	Lieke Toll
Kopie aan		Werkatelier	Projectbureau
Datum	25 maart 2025	Bijlage(n)	
Zaaknummer			
Onderwerp	Bestuurscentrum Sint-Oedenrode; aanpak verkoop lobben 3 en 4		

Aanleiding

Onderdeel van de optimalisatie van het bestuurscentrum Sint-Oedenrode, is het verkleinen van het pand tot wat er nodig is voor eigen gebruik en het verkopen van de gebouwdelen die we als gemeente zelf niet nodig hebben. Concreet betekent dat na onderzoek van scenario's dat (in de gemeenteraad van 6 april 2023) besloten is om lobben 3 en 4 bij voorkeur te verkopen voor wonen en/of zorg. Overweging daarbij was met name de maatschappelijke toegevoegde waarde van deze twee functies. Na de eerste resultaten in het ontwerpproces voor het totale gebouw, is gekeken naar de mogelijkheden voor de verkoop van lob 3 en 4 en de randvoorwaarden die aan die verkoop gekoppeld dienen te worden.

Masterplan/kaderdocument

In het kader van het masterplan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het maken van een nieuwe entree voor lob 3 en 4, de mogelijkheden wat betreft parkeren, en de mogelijke indeling en oriëntatie van het nieuwe programma in deze lobben. De keuze voor wel of niet slopen van verbindingsgang en raadzaal blijkt daarin grotendeels afhankelijk te zijn van de functies die in lobben 3 en 4 worden gehuisvest. Om tot een goede beslissing hierin te komen en om tot goede randvoorwaarden voor herontwikkeling te komen is daarom een markconsultatie gedaan. Het masterplan/kaderdocument voor herontwikkeling, is afgerond op basis van de bevindingen uit de marktconsultatie die in deze memo zijn uiteengezet.

Randvoorwaarden

Functioneel is voor de verkoop van lob 3 en 4 door de raad vastgesteld dat er alleen wonen en/of zorg in gerealiseerd mag worden. Dit vanwege de maatschappelijke meerwaarde voor de kern Sint-Oedenrode die deze beide functies met zich meebrengen.

Ruimtelijke randvoorwaarden zijn vooral dat een nieuwe entree gemaakt dient te worden tussen lob 3 en 4 aan de zijde van de Laan van Mariendael, dit straatprofiel heeft daar de meeste ruimte voor en door de entree tussen beide lobben te situeren kom je centraal in het pand binnen wat de indeling makkelijker kan maken.

Aandachtspunten zijn de parkeervraag die verschillende functies met zich meebrengen en de beperkte mogelijkheden voor het creëren van (individuele) buitenruimte. En tot slot is vanuit de woonzorgvisie aangegeven dat deze plek en het gebouw zich bij uitstek leent voor geclusterde

woonvormen, waarbij er in Sint-Oedenrode vooral vraag is naar woningen voor jongeren en senioren.

Marktconsultatie

Om een beeld te krijgen bij de mogelijkheden en de haalbaarheid van de mogelijkheden binnen het alsnog zeer brede spectrum wonen en/of zorg, is een marktconsultatie uitgevoerd. Doel van de marktconsultatie was:

- Inventarisatie wat realistische/geïnteresseerde partijen/functies zijn voor lob 3 en 4.
- Inventarisatie mogelijke concepten/invulling van het pand, mogelijke samenwerkingsvormen/kansen met andere partijen.
- Mogelijkheden ruimtegebruik/effecten: raadzaal, buitenruimte bij woningen, doorgang bestuurscentrum, parkeren, overige effecten op omgeving.

Bij de selectie van de te spreken partijen is vervolgens bewust gekeken naar zeer uiteenlopende partijen: zorg verlenende partijen, een woningcorporatie, woonzorg initiatieven en commerciële (zorg)partijen.

Op basis van de marktconsultatie zijn we gekomen tot een drietal mogelijke invullingen van het pand binnen de woon/zorgfuncties. Dit betreft ten eerste volledig wonen (appartementen), dat kan voor een nog nader te bepalen doelgroep zijn. Ten tweede de mogelijkheid voor een woonzorgcomplex, met kamers voor gezamenlijke woonvormen. En tot slot een combinatie van jeugdzorg en (begeleid) wonen voor jongeren.

Bevindingen marktconsultatie

- *Sociale woningbouw*
 - o Woningcorporatie kan alles afnemen voor reguliere woningen. De voorkeur bestaat daarbij voor woningen voor 1 of 2 persoons huishoudens met individuele buitenruimte, dit om de meest flexibele toedeling te kunnen doen en de woningen zo breed mogelijk in te kunnen zetten voor woningzoekenden. De corporatie heeft daarom de voorkeur om geen beperkingen op te leggen in de toedeling, zoals leeftijdsrestricties of zorgindicatie.
 - o Er is niet gesproken over reguliere vrije sector woningen, omdat in Sint-Oedenrode al relatief veel vrije sector woningen zijn, en daarom met dergelijke woningen geen invulling gegeven wordt aan de woonzorgvisie.
 - o De ronde raadzaal is niet te verbouwen tot reguliere woningen en drukt flink op de kosten en is daarmee voor een corporatie niet zo interessant. Wellicht is deze te ontwikkelen voor (twee?) particuliere woningen.
 - o Hiervoor zou de functie van het pand in het omgevingsplan omgezet moeten worden naar wonen, dit heeft effect op de parkeerdruk in de omgeving.
- *Woonzorgcentrum*
 - o Het pand is interessant voor een commerciële ontwikkelaar van zorgvastgoed, die kan alles in één keer afnemen.
 - o De raadzaal is geen probleem, die is goed bruikbaar als ontmoetingsruimte passend bij intramurale zorg. Het betreft dan minimaal 24 studio's voor 24u zorg, kleinere omvang is niet haalbaar i.v.m. efficiënte inzet zorgpersoneel.
 - o Doelgroepen kunnen zijn gehandicaptenzorg of ouderenzorg.
 - o De raadzaal als ontmoetingszaal kan eventueel opengesteld worden voor bezoekers als horeca locatie.

- Dit past binnen de maatschappelijke functie in het omgevingsplan, en qua parkeren hebben deze woonvormen een beperktere norm dan regulier wonen.
- *Combinatie jeugdzorg en wonen voor jongeren:*
 - Jeugdzorginstantie de Borgmolen hebben we hiertoe gesproken. Ze zijn heel blij met hun huidige locatie, gezien de goede en veilige bereikbaarheid voor hun jonge bezoekers. Zij zien samenhang en kansen voor de raadzaal, voor eigen gebruik (beweegruimte, sportruimte, gezien de bijzondere vorm en overmaat niet met reguliere m2 prijs,) of als er horeca in komt voor hun wachtende ouders. Ook in samenhang met wonen voor jongeren zien ze kansen, de warme overdracht vanuit jeugdzorg naar begeleid/beschermd wonen doen ze al op sommige vlakken. Borgmolen heeft nu de helft van Lob 4 in gebruik maar ziet kansen om uit te breiden, wellicht op termijn zelfs naar de omvang van een hele lob.
NB: Het is hiermee niet gezegd dat Borgmolen de enige jeugdzorgpartij is die op deze locatie gehuisvest kan worden, gezien het DIDAM arrest zitten er beperkingen aan directe verkoop. Dit geldt ook voor de zorgpartijen die vormen van beschermd wonen voor jongeren aanbieden. Er dient mogelijk openbaar verkocht te worden voor een specifiek te omschrijven functie.
 - Beschermd/begeleid wonen. De partij die we hebben gesproken heeft interesse in circa 10 studio's voor hun jongeren. Daar dient dan een gezamenlijke ruimte en mogelijkheden voor dagbesteding bij te zitten. De locatie is ideaal zo dicht bij vele voorzieningen. Ze zien ook kansen ook om juist de verbindingen open te houden met de andere delen van het pand. Dagbesteding zou dan eventueel kunnen in raadzaal als daar horeca zit (of als het een sportruimte wordt), of in het gemeentehuis, met taken zoals schoonmaak/horeca oid.
 - Toevoeging op dit concept kan met wonen voor reguliere jongeren, waarvoor ook nog vraag is naar woonruimte in Sint-Oedenrode. Wellicht kan dit in de vorm van Butterfly, hun Buurtverbinders kunnen inzetten op het betrekken van de buurt bij het bestuurscentrum. Een ontmoetingsplek (zoals de raadzaal) is daarvoor wel een randvoorwaarde.
 - Dit gecombineerde concept past binnen de maatschappelijke functie in het omgevingsplan, met het onderdeel wonen mogelijk als uitzondering. Qua parkeren hebben deze woonvormen (kamerbewoning) een beperktere norm, en door de mix van functies spreid het zich wat over de dag.

Afweging en effecten van de varianten

- *Wonen:*
 - De locatie biedt een kans om doelen uit de woonzorgvisie te realiseren.
 - Wonen voor senioren. Door de toenemende vergrijzing is er behoefte aan woningen voor senioren.
 - Geclusterd wonen:
De vraag naar geclusterde woonvormen neemt aanzienlijk toe. Ouderen kunnen hier in een gezamenlijk woonconcept wonen zonder indicatie. Locatie wordt gezien als een belangrijke voorwaarde, denk aan de nabijheid van voorzieningen.
 - Woonzorgcentrum
In de tweede variant is er daadwerkelijk sprake van wonen met zorg op

grond van een indicatie. Met een woonzorgcentrum zou de locatie een bovenlokale opgave invullen (bijvoorbeeld uit Schijndel). In Sint-Oedenrode komt de toekomstige vraag (130 plekken in 2040) ongeveer overeen met het huidige aanbod (138 plekken).¹

- Wonen voor jongeren:
 - Zelfstandig wonen met kamertraining:
Jaarlijks stromen ongeveer 12 jongeren uit jeugdzorg met verblijf uit in Gemeente Meierijstad. Daarvan gaan ongeveer 7 jongeren zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.² Voor deze doelgroep is er een nadrukkelijke huisvestingsopgave. Er is behoefte aan zelfstandige woningen voor jongeren waar eventueel lichte begeleiding of ondersteuning geboden kan worden. Deze behoefte blijkt ook uit gesprekken met klantmanagers.
 - Zelfstandig wonen voor regulier woningzoekende jongeren
We zien een trend dat het aantal jongeren in Meierijstad terugloopt. Het gewenste woningaanbod ontbreekt voor deze doelgroep en een deel geeft aan in Meierijstad te willen blijven.³
- De voorkeur bestaat zoals gezegd voor geclusterde woonvormen op deze plek. Daar is vraag naar, en de locatie en het pand lenen zich daar uitstekend voor. De doelgroep van deze geclusterde woonvorm kan dus jong of oud zijn.
- Om de juiste begeleiding, ondersteuning of zorg te kunnen bieden in de (geclusterde) woonvoorziening is soms een minimaal aantal wooneenheden nodig zodat het woonconcept financieel haalbaar is, de omvang van het pand lijkt daar geschikt voor.

- **Parkeren:**

- Voor parkeren is een onderzoek uitgevoerd op basis van uitgevoerde tellingen in 2024 en berekening van de parkeervraag van de verschillende functies. Hierbij is ten eerste gekeken naar het vigerende parkeerbeleid. Daarnaast is er ook een doorkijk gegeven naar het later dit jaar vast te stellen parkeerbeleid, wat momenteel ter inzage ligt.
- Binnen het huidige parkeerbeleid (max. 100m loopafstand tot de woning) en het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving past enkel de combinatie van jeugdzorg en begeleid wonen, zonder horeca. Bij de andere opties gaat de toekomstige parkeervraag op sommige momenten boven de 85% bezettingsgraad.
- Als een doorkijk gegeven wordt naar het nieuwe parkeerbeleid, waar de toegestane loopafstanden vergroot worden, zijn alle opties mogelijk binnen de dan geldende normen, met name omdat het parkeerterrein bij Sporthal de Streepen dan binnen de acceptabele loopafstand valt, waar op alle momenten van de dag nog voldoende plek beschikbaar is.
- Door een volledige woonfunctie toe te voegen, in plaats van de kantoorfunctie die het pand nu heeft, komt er vooral in de avonden meer druk op de bestaande parkeerplaatsen. Bij een gecombineerd gebruik van het pand (bij jeugdzorg i.c.m.

¹ Woonzorganalyse Meierijstad (Companen), p. 25. & p. 49.

² Woonzorganalyse Meierijstad (Companen), p. 25. & p. 45.

³ Thuis in Meierijstad. Thuis in Vitale wijken en dorpen, Woonzorgvisie 2024, p. 20.

jongeren wonen) verspreid de parkeervraag zich wat meer over de dag, met minder hoge pieken.

- *Ruimtelijke ordening*

- De bestemming van het pand in het omgevingsplan dient nog nader bekeken te worden. Voor (sociale) woningbouw dient de bestemming omgezet te worden naar wonen, voor een zorgcentrum voldoet de huidige maatschappelijke bestemming. Voor de variant met jeugdzorg met begeleid wonen voor jongeren, is dat niet eenduidig te zeggen. Wel voor het jeugdzorggedeelte, maar bij begeleid wonen is de grens tussen de bestemming maatschappelijk en bestemming wonen niet altijd helder. De kans is aanwezig dat hiervoor een (gedeeltelijke) woonbestemming en daarmee functiewijziging nodig is.

- *Draagvlak en maatschappelijke meerwaarde*

- Bekend is dat de parkeerdruk in de directe omgeving als zeer hoog wordt ervaren. De rekenkundige benadering zal daarbij niet direct geaccepteerd worden, omdat de ervaringen anders zijn. Dit wordt naar verwachting versterkt doordat in de wijk waarin het pand ligt een relatief hoog aandeel senioren woont. Deze groep hecht vanwege hun gezondheid en afnemende mobiliteit meer waarde aan parkeren dichtbij de woning. Ongeacht of het rekenkundig nodig is of niet, kan het voor het draagvlak in de wijk helpen als er extra parkeerplek gerealiseerd kan worden in de directe nabijheid van het pand.
- De jeugdzorgpartij die momenteel lob 4 van het pand in gebruik heeft (Borgmolen), wordt positief ontvangen door de wijk. Op de brief voorafgaand aan hun huurperiode, om de wijk hierover te informeren is op een enkele vraag naar goede fietsenrekken, geen negatief geluid ontvangen. Ook sinds ze daadwerkelijk in het gebouw gevestigd zijn, wordt er positief gereageerd op hun aanwezigheid.
- Tijdens de bewonersavond in januari 2025 voor geïnteresseerde omwonenden, zijn naast de plannen voor het bestuurscentrum, ook de drie verschillende invullingen voor lob 3 en 4 werden gedeeld. Daarbij werd op alle drie de inhoudelijke invullingen redelijk neutraal gereageerd. Er is volgens de aanwezigen grote vraag naar woningen voor senioren, en als er jongeren komen is er zorg voor overlast. Hierbij dient echter wel de kanttekening gemaakt te worden dat de gemiddelde leeftijd onder de aanwezigen deze avond relatief hoog was.
- Deze avond kwam ook naar voren dat er onvrede is over het park, met name over het onderhoud en het aanzicht.
- Van de drie mogelijke invullingen voor lobben 3 en 4 heeft de combinatie van jeugdzorg met begeleid wonen voor jongeren, de hoogste maatschappelijke meerwaarde. Dit is een combinatie van functies die zeer gewenst is, de overgang voor jongeren met een zorgbehoefte naar zelfstandigheid is groot, en begeleiding daarin daarom van groot belang. Een combinatie van (zorg)partijen en zorginitiatieven die jongeren bij deze overgang helpen en begeleiden kan voor hen een grote meerwaarde bieden. Dergelijke initiatieven zijn ingewikkeld om te realiseren en mede daardoor komen ze niet vaak tot stand. Dit pand is daarvoor een mooie kans om een dergelijke combinatie wel mogelijk te maken en een goede plek te bieden voor jongeren met zorgvraag, met daarbij de juiste begeleiding.

- *Financieel*

- Op basis van de marktconsultatie kan gesteld worden dat het pand interessant en daarmee verkoopbaar is voor een woningcorporatie of commerciële (zorg)ontwikkelaar. Voor commerciële partijen is dit hun corebusiness, en ook een woningbouwcorporatie heeft hier ervaring mee.
- Voor de combinatie jeugdzorg met begeleid wonen ligt het financiële gedeelte wat ingewikkelder. Het zijn met name zorgpartijen, die niet direct zelf de financiële middelen hebben om een dergelijk groot pand aan te kopen. Zij zullen naar financieringsmogelijkheden moeten zoeken. Ook dient dan gekeken te worden naar de samenwerking, bijvoorbeeld in een VvE.
- Om een volwaardige afweging te kunnen maken tussen de verschillende varianten, wordt een taxatie uitgevoerd die de waarde van het pand in beeld brengt voor de verschillende opties. Deze taxatie wordt net als een eerdere keer onder geheim houding met de raad gedeeld, zodat dit aspect in de afweging meegewogen kan worden.
- Hoe de verkoop dan gaat plaatsvinden is nog nader uit te werken en afhankelijk van de gekozen variant. Indien gekozen wordt voor een woningcorporatie mag dat 1 op 1 verkocht worden voor sociale woningbouw. Indien gekozen wordt voor een zorgcentrum, zal dat naar verwachting een openbare verkoop zijn, met de verplichting dat dit een zorgcentrum dient te worden. Indien gekozen wordt voor de combinatie van jeugdzorg en beschermd wonen, dient daar nog nader uitgewerkt te worden hoe verkoop in zijn werk kan gaan. Enerzijds of het dan verkoop aan specifiek één partij kan zijn, of dat het openbaar moet met verplichting voor jeugdzorg. Anderzijds zullen deze partijen waarschijnlijk een investeerder moeten zoeken. Dit verkoopproces zal dan nog nader uitgewerkt moeten worden, rekening houdend ook met het DIDAM arrest.

Uitwerking ruimtelijke kaders verkoop

Op basis van bovenstaande, en omdat er nog geen keuze gemaakt wordt in deze fase, zijn de ruimtelijke kaders voor het gebouw nader uitgewerkt, zonder dat er uitspraak wordt gedaan over de inhoudelijke invulling. In het bijgevoegde kaderdocument is uitgewerkt welke uitgangspunten, kansen en randvoorwaarden meegegeven dienen te worden aan de koper van de lobben 3 en 4. Dit met als doel dat de beide aan elkaar grenzende panden in goede harmonie zijn met elkaar, zowel in functie als in beeld.

Vervolgplanning

Op hoofdlijnen zal het proces volgens onderstaande planning verlopen:

- Maart 2025 Taxatie uitvoeren en afronden masterplan
- Mei 2025 Raadsbesluit over invulling van het pand.
Aansluitend start uitwerking en uitvoering proces verkoop.
- Q3/Q4 2025 Koopovereenkomst sluiten.
- 2026/2027 Eigen voorbereidingen door koper (ontwerp, procedure, vergunning etc)
- Q2 2027 Sleuteloverdracht lobben 3 en 4 na ingebruikname nieuwe bestuurscentrum en leeghalen lobben 3 en 4 .