



OPTIMALISATIE BESTUURSCENTRUM SINT-OEDENRODE

BEELDVORMENDE AVOND

24 NOVEMBER 2022

DOEL VAN DEZE AVOND



- A. Informeren over de stand van zaken m.b.t. de 'optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode';
- B. Informeren over beoogde vervolgstappen en mogelijkheid voor delen aandachtspunten/opmerkingen daarover.

Beantwoorden inhoudelijke vragen onderzoek:

Graag na afloop van de presentatie, i.v.m. de doorlopende verhaallijn

SITUATIE EN DOEL

- In het bestuurscentrum is momenteel veel leegstand, waardoor de exploitatiekosten niet in verhouding staan tot het gebruik.
- Raadzaal en parallelle zaal functioneren niet optimaal.
- Het vastgoed van Meierijstad dient voor 2030 verduurzaamd te worden volgens de duurzaamheidsvisie.

DOEL:

- *Streven naar gezonde exploitatie van een duurzaam gebouw met maatschappelijk toegevoegde waarde*

TERUGBLIK

19 december
2019

- **Raadsbesluit**
- Onderzoek verrichten naar het optimaliseren van gebruiksmogelijkheden en bezetting van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode

3 maart 2020

- **RIB**
- Onderzoeksopzet voor onderzoek optimalisatie bestuurscentrum gedeeld

25 november
2020

- **BVA**
- Onderzoeksresultaten gepresenteerd (daaropvolgend in december rapportage gedeeld middels RIB)

1 april 2021

- **Voorgesteld raadsbesluit:** scenariokeuze
- **Geamendeerd besluit genomen:** Breder onderzoek naar scenario's in/om bestuurscentrum + raads werkgroep betrekken

19 mei, 14 juli,
12 okt. 2021

- **Bijeenkomsten raads werkgroep**
- Aanvullend onderzoek uitgevoerd en gedeeld, kaders en participatie besproken en uitgewerkt

16 december
2021

- **Raadsbesluit**
- Vaststellen kaders en participatieplan

VOORSTELLEN TEAM SYGMA



ir. Ester van Winkel MBA



ing. Eric Wigman MSRE



ir. Bert Fransen

Ester: procesmanagement, PvE

Eric: ruimtelijke kwaliteit, vastgoed- en financiële aspecten

Bert: back-up, beheer en exploitatie, (evt.) aanbesteding

KADERS EN AANPAK



KADERS INHOUD

- **Voor minimaal Raad, fracties, griffie, KCC,**
 - Met toekomstbestendige faciliteiten voor de Raad (incl. collegeleden en publiek), passend bij de omvang van Meerijstad, en:
 - Situering van raadzaal en parallelle zaal in elkaar nabijheid (ontmoeting en gelijktijdig gebruik),
- &:
- Rekening houdend met (behouden en blijvend gebruiken) monumentale delen, liefst (semi-)openbaar, waaronder:
 - Handhaving van kamer burgemeester en trouwzaal,
 - Met informatie- en fysieke veiligheid,
- +
- Met plek voor de Heemkundekring.

- Zorgen voor **optimale creativiteit in vervolgtraject** door:
 - zowel gebouw als terrein (perceel) in plannen te mogen meenemen, doch:
 - Met de volgende aandachtspunten en voorwaarden:
 - ***geen aantasting van het Rijksmonument: noch fysiek, noch visueel;***
 - *de huidige raadszaal en parallelle zaal niet voldoen;*
 - *de genoemde eisen aan **verduurzaming en exploitatie**;*
- Alle vier de lobben maken deel uit van het onderzoek, waarbij:
 - **lob 4 bij voorkeur af te stoten** (verkoop, verhuur, ingebruikname)
- Aandacht voor participatie & communicatie

AANPAK ALGEMEEN

1. Bepaling behoefte:

- Ruimteprogramma en 'gebouwconcept'
- Interviews en werkgroep

2. Analyse capaciteit:

- Kwantitatief & kwalitatief / mogelijkheden
- Gebouw & terrein

3. Match behoefte – capaciteit

- Vlekken
- Mogelijkheden eventuele uitbreiding
- Mogelijkheden vrijkomende lobben / peiling interesse derden voor vrijkomende lobben

AD 1 - RESULTATEN BEHOEFTE (PVE)



SAMENVATTING RUIMTEPROGRAMMA

TOTAAL: minimaal ca. 1.500 m² FNO, max. ca. 1.800 m² (aantal ruimtes iets groter)

	cluster	m ² 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	werkkruimte, naast inzet zolders
	facilitaire voorzieningen	46	
		1.518	

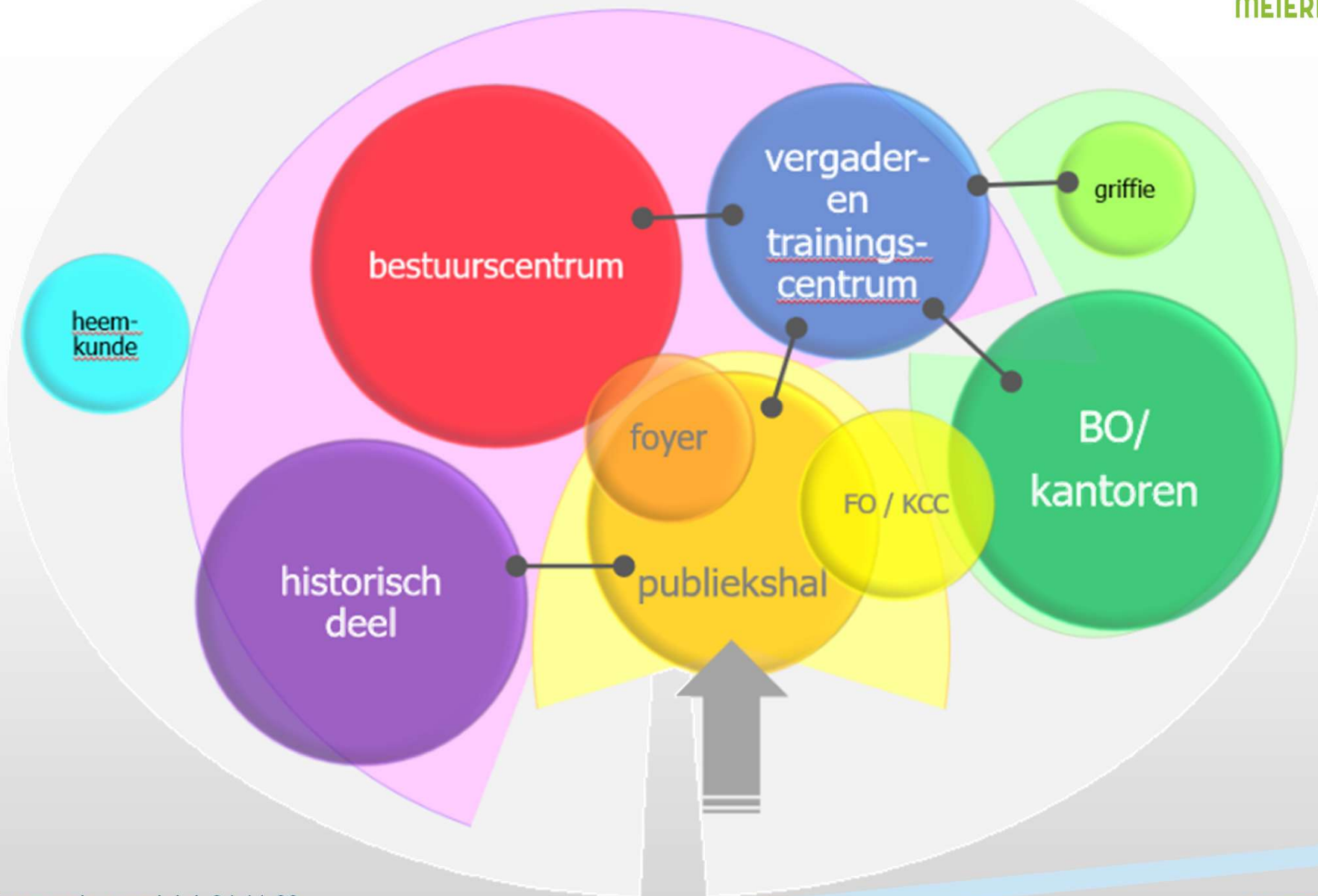
vergaderruimtes:

- Raadzaal en parallelle zaal
- Monumentale secretarisruimte en raadzaal
- + 4 nieuw (vergader- / trainingscentrum) **= totaal 8**

KEUZE: VERGADER- /TRAININGSCENTRUM

- Overdag: ruimte voor vergaderingen en De Samenscholing (trainingen); zowel groot als klein
- Avond: goed geoutilleerde fractiekamers
- Monumentale gedeelte: blijvende inzet van oude secretariskamer en oude raadzaal (extra flexibiliteit, behoud ruimtes)
- Enquêtes fracties:
 - Behoeft met name maandag,
 - Gelijktijdig aanwezig (max = maandag): 6 fracties (2 fracties niet ingevuld),
 - Voor 6 tot 15 personen, plus steeds meer ook aanvullend burgers,
 - Behoeft aan goede ventilatie bij grotere groepen (incl. burgers),
 - Behoeft aan goede digitale / hybride voorzieningen,
 - Bereikbaarheid mindervaliden,
 - Goede voorzieningen catering.

RELATIES (GEBOUWCONCEPT)



AD 2 - ANALYSE GEBOUW ('CAPACITEIT')



ANALYSE GEBOUW

- Analyse: lobben van verschillende kwaliteit:
 - Lob 1: monumentale waarde, weinig comfort, inefficiënte indeling, mogelijkheden herindeling beperkt;
 - Lob 2: algeheel goede kwaliteit en inzetbaarheid
 - Lob 3: deels inefficiënte inzet (lobby) en specifieke indeling (inzet?)
 - Lob 4: algeheel goede kwaliteit en inzetbaarheid (conform lob 2).
- Analyse inzet terrein:
 - In eerste instantie voor plek raadzaal (grootte / hoogte maakt inpassing moeilijk);
 - Aansluiting op gebouw en relaties conform programma;
 - Behoud monumentale deel (fysiek en visueel).

ANALYSE UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN



1. parkzone
2. kasteelplein
3. parkeervlek
4. straatzone
5. achtertuin



achtertuin bestaand



achtertuin scenario 2



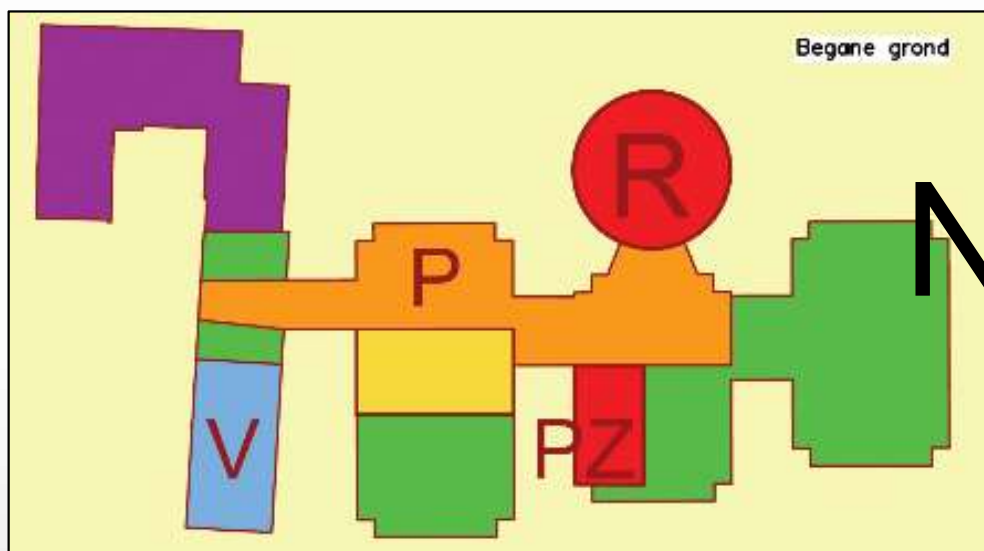
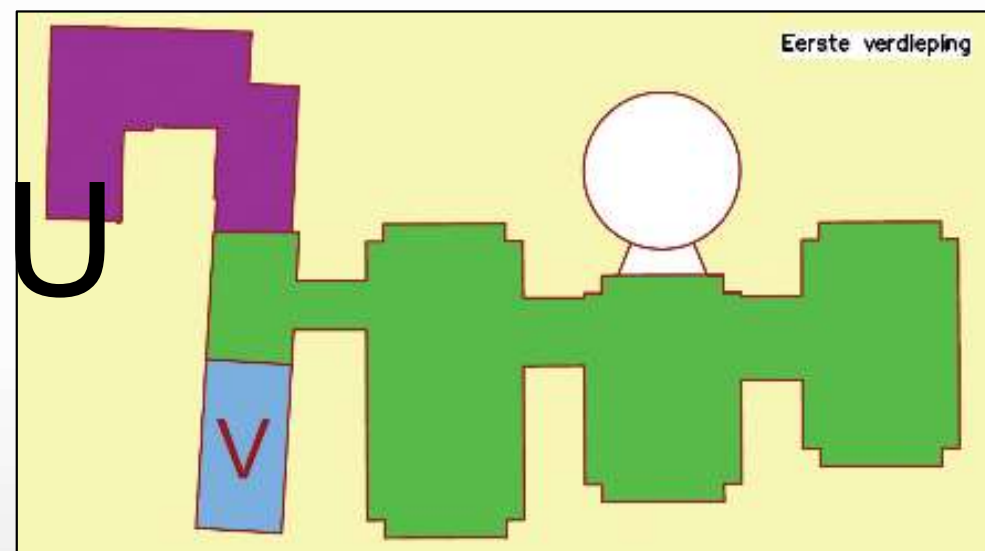
AD 3 MATCH BEHOEFTE - CAPACITEIT



WERKWIJZE

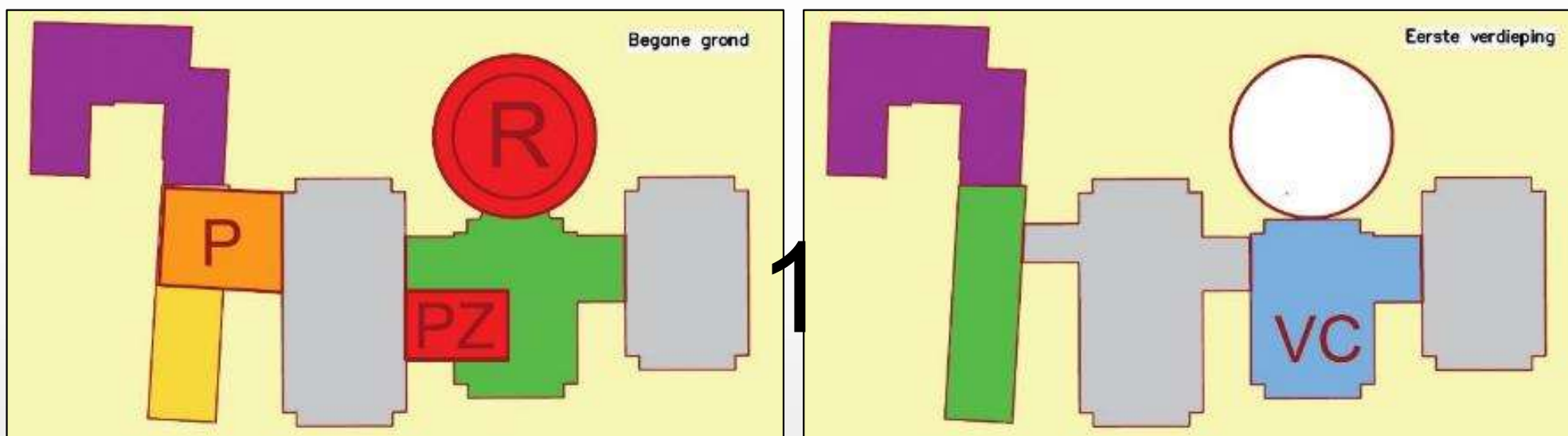
- Doel analyse inzet en mogelijkheden:
 - Controle: wat is mogelijk; past het?
 - Piketpaaltjes slaan of alles open houden?:
 - wat zijn vrijheden c.q. eisen voor ontwerp (vervolg), en:
 - wat valt vrij voor externen / derden
- Vlekkenplan: inpassen clusters van gevraagde ruimtes, rekening houdend met gevraagde relaties;
- Uitgangspunt: volledige inzet eerste lob (behoud en inzet monument) en vrijvallen vierde lob;
- Efficiënte inzet gebouw / lobben o.b.v. behoefte, al dan niet met uitbreiding e/o verplaatsing raadzaal.

HUIDIGE INDELING



NU

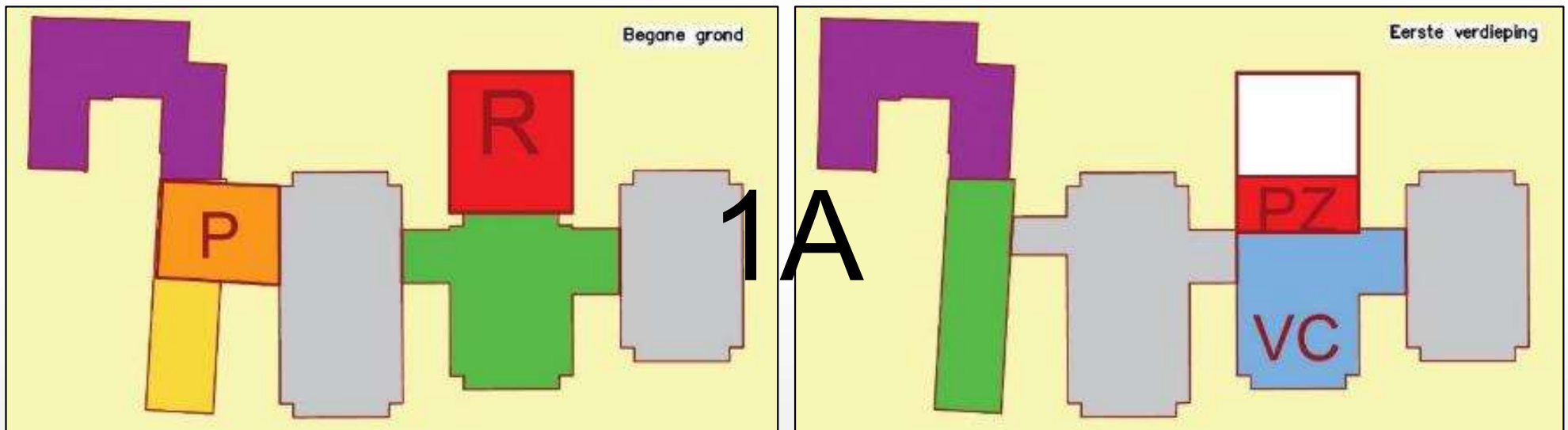
VARIANT 1



ANALYSE FUNCTIONALITEIT VARIANT 1

- Verbouwde raadzaal blijft suboptimaal;
- Parallele zaal niet goed oplosbaar;
- Relaties en logistiek (en daardoor beheer) niet optimaal, want:
 - Geen onderlinge verbindingen (denk aan o.a. catering, entree(s), plek en rol bode, vergaderzalen);
 - Derden/buren in lob 2;
- Op onderdelen krap (qua beschikbare oppervlakte circa de gevraagde – indelingsverliezen);
- *Voordeel: kelder (archief) onder lob 3 blijft gehandhaafd.*

VARIANT 1A



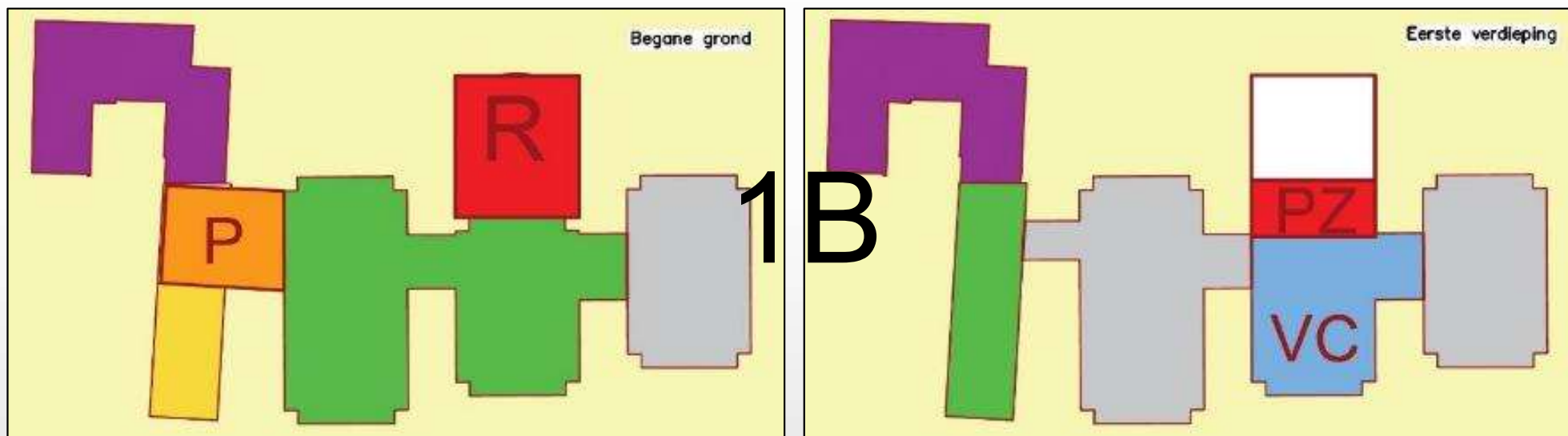
ANALYSE FUNCTIONALITEIT VARIANT 1A

- Door sloop en nieuwbouw raadzaal (e/o parallelle zaal) kunnen die optimaal ingericht worden.

Maar blijven de volgende nadelen:

- Relaties en logistiek (en daardoor beheer) niet optimaal
- Op onderdelen krap

VARIANT 1B



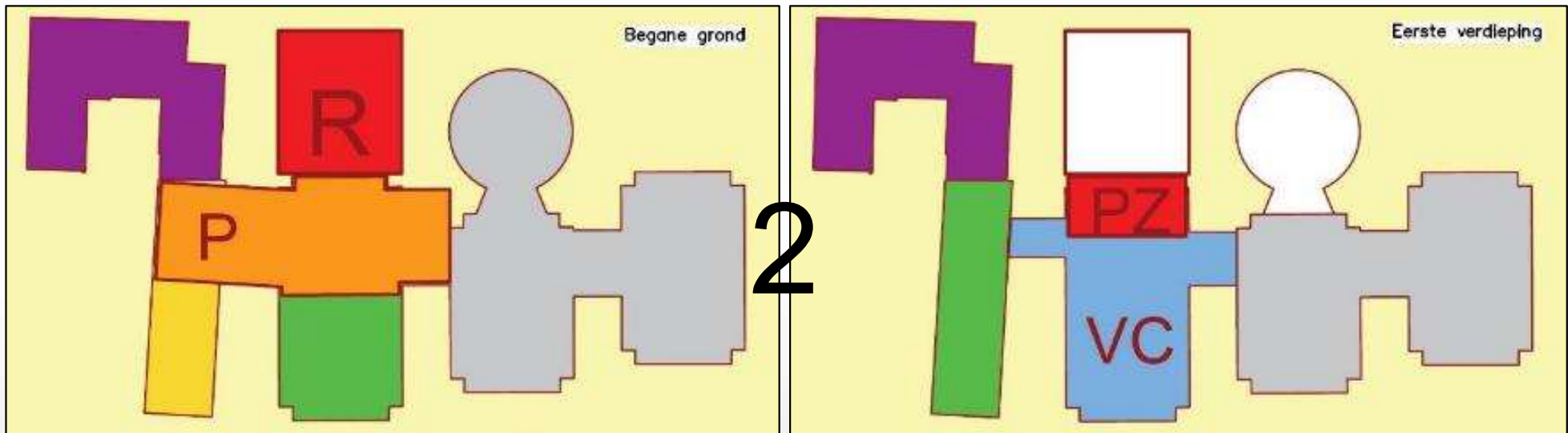
ANALYSE FUNCTIONALITEIT VARIANT 1B

- Door sloop en nieuwbouw raadzaal (e/o parallelle zaal) kunnen die optimaal ingericht worden;
- Betere verbinding tussen de lobben van de gemeente / het bestuurscentrum (via de Begane Grond);
- Meer oppervlakte dus niet meer te krap

Maar blijven de volgende nadelen:

- Teveel oppervlakte (en hogere investerings- en exploitatiekosten);
- Looplijnen (en de 'publiekshal') blijven lang;
- Derden / burens in lob 2, eerste verdieping.

VARIANT 2

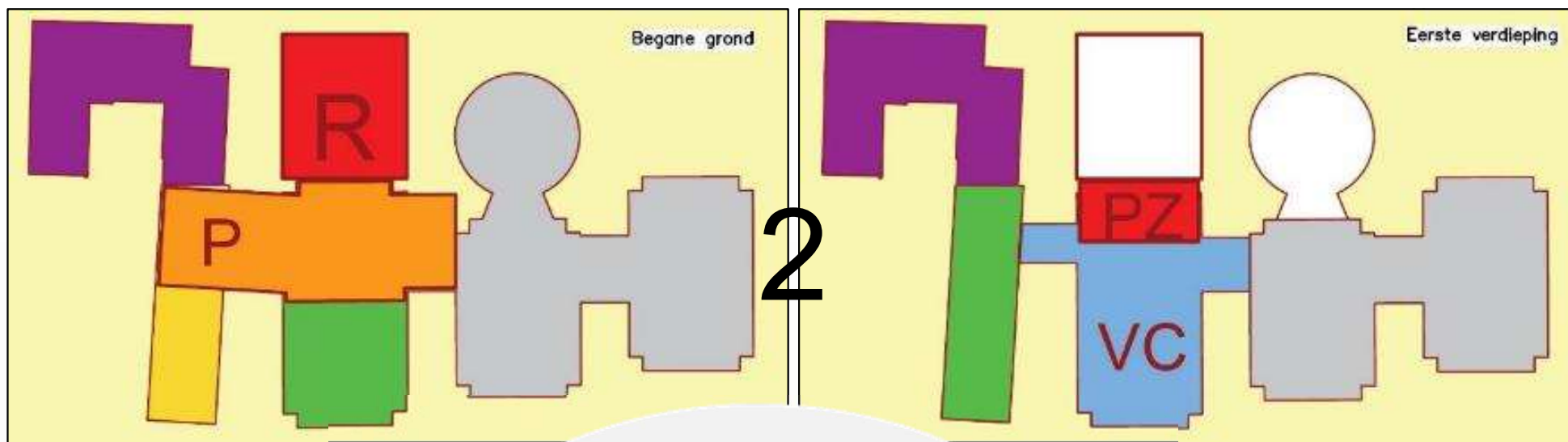
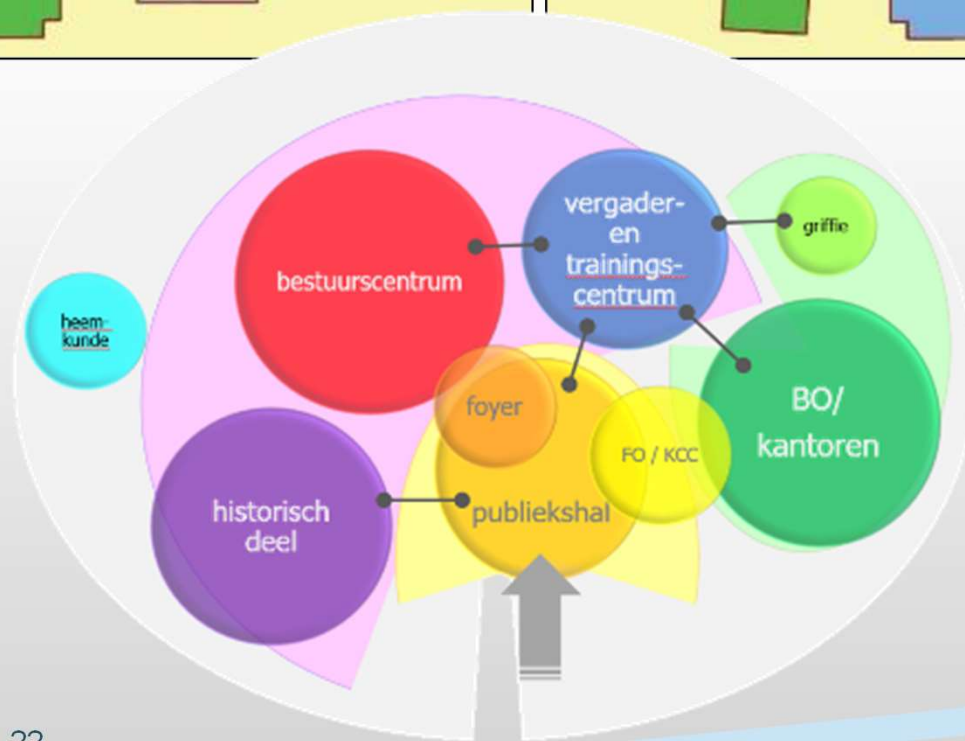


ANALYSE FUNCTIONALITEIT VARIANT 2

- Nieuwe raadzaal, parallelle zaal en uitbreiding publiekshal leidt tot:
 - Optimale relaties en logistiek; volgens gebouwconcept te realiseren;
 - Veel mogelijkheden modernisering en aanpassing beleving bezoekers en gebruikers;
- Optimalere inzet lob 1 door meer koppeling publiekshal / lob 2;
- Qua inzet capaciteit: tussen variant 1 (te krap) en variant 1b (te ruim) in; voldoende meters om ruimtprogramma en gebouwconcept te realiseren.

NB. Ook voor verhuur / verkoop meer mogelijkheden.

VARIANT 2



FINANCIËN



FINANCIËN (GLOBALE RAMING O.B.V. M²)

- Verduurzaming eigen gedeelten: ca. € 1 mln, *plus*:
- Verbouw, verbetering en nieuwbouw (eigen gedeelte):
 - Variant 1 ca. € 3,8 mln;
 - Variant 1a ca. € 4,6 mln;
 - Variant 1b ca. € 4,9 mln;
 - Variant 2 ca. € 4,5 mln.
- Gereserveerd budget: ca. 6,7 mln.
- NB.:
 - Variant 2: tijdelijk verhuizen naar lobben 3 en 4 mogelijk, maar;
 - Alle varianten 1: tijdelijke huisvesting raadzaal, parallelle zaal (slechts meegenomen voor € 2 ton, uitgaande van inzet bestaande zalen);
 - Lagere exploitatiekosten bij afstoten en vanwege verduurzaming.

ADVIES EN VERVOLG



CONCLUSIES / ADVIES



MEIERIJSTAD

Advies: kiezen voor (verdere uitwerking van) scenario 2

- Scenario 2 voldoet aan het programma (ruimteprogramma en 'gebouwconcept') en er kunnen twee aansluitende lobben worden afgestoten;
- Scenario 2 biedt mogelijkheden aan ontwerpende partijen om de sterktes van het monument te combineren met zowel een nieuw bestuurscentrum als een uitnodigende publiekshal als hart van het (eigen) gebouw;
- Scenario 2 biedt de beste kansen voor goed beheer en blijvende inzet van twee gebouwdelen: de voorzijde voor gemeentelijke functies en het achterste deel voor wonen, al dan niet gecombineerd met zorg;
- Er is beperkte overruimte, afhankelijk van ontwerp: zoek evenwicht tussen flexibiliteit en passende huisvesting in het ontwerp;
- Wanneer het vergader- en trainingscentrum goed wordt gecompartmenteerd is hier eventueel ruimte voor gebruik door derden (afweging / aandachtspunt toegang, beheer en veiligheid);
- Geen tijdelijke huisvesting nodig;
- Qua kosten van de varianten met nieuwe raadzaal en parallelle zaal de goedkoopste; en qua exploitatie naar verwachting ook.

CONCLUSIES / ADVIES

Plangebied variant 1 - ontwerpvrijheid



INZET AF TE STOTEN GEBOUWDELEN

- Passend in kader van maatschappelijke meerwaarde;
- Interesse uit de markt (gepeild);

Het betreft:

- Maatschappelijke en welzijnsorganisaties
 - Denk aan Leefgoedgedachte, gemeenschapshuisfuncties;
 - Het betreft dan veelal een **niet-commerciële verhuursituatie**;
- (Jeugd-)zorgorganisaties
 - bijvoorbeeld praktijk(en) voor kinderpsychologie, kinder- en oudercoaching;
 - Het betreft **commerciële huur- of koopsituaties**;
- Wonen, wonen/zorg.
 - Mogelijke doelgroepen zijn jongeren, starters, speciale doelgroepen, in kleine liefst zelfstandige wooneenheden;
 - Eventueel is lob 3 geschikt voor dagbesteding in een combinatie wonen en zorg.
 - Het betreft dan een **commerciële koopsituatie**.

VERVOLG PLANNING

Tijdsplanning globaal



- Rapportage Q4 '22
- Besluit Raad: PvE, keuze variant en kaders vervolg Q1 '23
- Voorbereiding en aanbesteding Q2 '23
- Ontwerp, raming etc. Q3 '23
- Besluit uitvoeringskrediet Q4 '23

- Participatie (inwoners) verder vormgeven tijdens ontwerptraject (Q2, Q3-23); eerst primaire keuzes over inzet gebouwdelen voor eigen organisatie en inzet overige gebouwdelen;
- Inzet voor verenigingen lijkt niet direct aan de orde:
 - Veiligheid, toegang, beheer
 - Concurrentie Mariendael, Odendael, lokale horeca
 - Wanneer er bij verdere uitwerking kansen blijken, alsnog op te pakken

VRAGEN?



EINDE PRESENTATIE BVA

