

Bestuursopdracht

Combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

Eersel, 21 oktober 2024



1. Inhoud

2.	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Leeswijzer	3
3.	Projectbeschrijving.....	4
	Projectbeschrijving combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen	4
	Projectbeschrijving combinatiekansen buitensportvoorzieningen	4
	Projectbeschrijving vrijkomende locaties	5
4.	Risico's	6
5.	Financiën	7
	Raming combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen	7
	Raming combinatiekansen buitensportvoorzieningen	7
	Raming vrijkomende locaties	7
6.	Planning	8
	Planning combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen.....	8
	Planning combinatiekansen buitensportvoorzieningen.....	8
	Planning vrijkomende locaties	8
7.	Bijlages	9

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

In de raadsvergadering van 2 juli 2024 besprak de raad de raadsinformatiebrief de resultaten haalbaarheidsstudie combinatie Rythovius College, Sociaal Cultureel Centrum De Muzenval, gemeentehuis en het Integraal Huisvestigingsplan (IHP) Onderwijs. Hierbij werd besloten over de vervolgstappen met betrekking tot combinatiekansen. Dit raadsbesluit is terug te vinden in bijlage 3.

Om goed invulling te geven aan de vervolgstappen met betrekking tot combinatiekansen worden nu de uitgangspunten voor de uitwerking aan de raad voorgelegd. Hierbij is de uitwerking in 3 onderdelen verdeelt. Namelijk:

1. Het maken van een verdiepend onderzoek voor het verplaatsen van de maatschappelijke voorzieningen zijnde het gemeentehuis, De Muzenval, bibliotheek en muziekschool naar nieuwe locatie(s) en hierbij combinatiekansen te zoeken.
2. Het maken van een verdiepend onderzoek voor het koppelen van buitensportvoorzieningen.
3. Het maken van een ontwerp voor de vrijkomende locaties.

2.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt de projectbeschrijving per project beschreven waarbij wordt ingegaan op de stappen en uitgangspunten. Hoofdstuk 4 geeft de risico's weer. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële ramingen en hoofdstuk 6 gaat in op de planning. In hoofdstuk 7 zijn de relevante bijlages opgenomen.

3. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk worden voor de 3 projecten het stappenplan en uitgangspunten per project beschreven.

Projectbeschrijving combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

Wat gaan we doen?

We gaan de onderstaande onderdelen in beeld brengen.

- A. De gevolgen van de schaalsprong voor de desbetreffende voorzieningen.
- B. Wensen van de betrokken stakeholders op:
 - Locatieniveau
 - Gebouwniveau
 - Samenwerkingsvorm (huur/eigendom)
 - Overige wensen (duurzaamheid, lasten ect.)
- C. Risico's
- D. Mogelijke scenario's voor herhuisvesting
- E. De incidentele en structurele financiële consequenties van de onder punt D bedoelde scenario's weergegeven in een eerste globale raming.

Wat zijn de uitgangspunten?

- 1.1. Alleen voorzieningen van het dorp Eersel worden meegenomen in het verdiepend onderzoek voor de mogelijke combinatiekansen.
- 1.2. Alleen maatschappelijke voorzieningen worden meegenomen in het onderzoek voor de mogelijke combinatiekansen.
- 1.3. Bij het Rythovius College worden geen gebouwelijke vierkante meters toegevoegd (en maakt dus geen onderdeel uit van deze opdracht). Bij de uitwerking van de nieuwbouw worden wel combinatiekansen met andere functies meegenomen (medegebruik van onderwijs/gym m²). Op dit moment maken al vrij veel partners gebruik van het Rythovius College. Een overzicht hiervan is terug te vinden in bijlage 5.
- 1.4. De volgende maatschappelijke voorzieningen worden onderzocht op combinatiekansen:
 - Gemeentehuis (incl. huidige gebruikers)
 - Muzenval
 - Bibliotheek
 - Muziekschool (incl. JAM)Andere voorzieningen worden niet meegenomen in het onderzoek.
- 1.5. De gemeente heeft een trekkende rol bij de combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen.
- 1.6. Er wordt uitgegaan van het vigerende beleid (volkshuisvesting, parkeren, water, etc.)
- 1.7. Er wordt rekening gehouden met de schaalsprong. Het besluit wat de raad in januari 2025 neemt over de ontwikkelrichting vormt hierbij het uitgangspunt.
- 1.8. We bouwen een duurzaam gebouw. Denk hierbij aan circulair en biobased materiaalgebruik, energieopwek, energieopslag en/of wateropvang.
- 1.9. In het huidige gemeentehuis zijn een aantal partners gehuisvest. Deze partners gaan in de huidige vorm mee met het nieuwe gemeentehuis. Een overzicht van de gehuisveste partners zijn opgenomen in bijlage 4.

Projectbeschrijving combinatiekansen buitensportvoorzieningen

Wat gaan we doen?

We gaan de onderstaande onderdelen in beeld brengen.

- A. Het draagvlak bij de betrokken stakeholders voor de herhuisvesting/ herinrichting.
- B. De gevolgen van de schaalsprong voor de desbetreffende sportvoorzieningen.
- C. De wensen van de betrokken sportvoorzieningen voor de herhuisvesting/ herinrichting.
- D. Een ontwerp voor de herhuisvesting/ herinrichting van de sportvoorzieningen.
- E. Risico's
- F. De incidentele en structurele financiële consequenties van de onder punt D bedoelde ontwerp weergegeven in een eerste globale raming.

Wat zijn de uitgangspunten?

- 2.1. De buitensportvoorzieningen van het dorp Eersel worden meegenomen in het onderzoek voor de mogelijke combinatiekansen. De volgende sportvoorzieningen worden onderzocht op combinatiekansen:

- Atletiekvereniging DES
 - Hockeyclub Eersel
 - Voetbalclub E.F.C.
 - Toer- en Wielerclub de Contente
 - Tennis en padel-vereniging Eresloch
- 2.2. Het sportpark aan de Postelseweg te Eersel wordt niet verplaatst en de sportvoorzieningen die er zijn gehuisvest blijven op het sportpark.
 - 2.3. De tennisbanen en padelbanen blijven samen bij elkaar op één locatie. De locatie wordt bij herontwikkeling nader onderzocht.
 - 2.4. De combinatiekansen tussen de sportvoorzieningen worden als apart project behandeld en niet gecombineerd met de combinatiekansen tussen de maatschappelijke voorzieningen
 - 2.5. Huidige verenigingen op het sportpark worden mogelijk geherpositioneerd voor een optimale inrichting van het sportpark.
 - 2.6. Bij het Rythovius College worden geen gebouwelijke vierkante meters toegevoegd (en maakt dus geen onderdeel uit van deze opdracht). Bij de uitwerking van de nieuwbouw worden wel combinatiekansen met andere functies meegenomen (medegebruik van onderwijs/gym m²). Op dit moment maken al vrij veel partners gebruik van het Rythovius College. Een overzicht hiervan is terug te vinden in bijlage 5.
 - 2.7. Er wordt rekening gehouden met de schaa sprong. Het besluit wat de raad in januari 2025 neemt over de ontwikkelrichting vormt hierbij het uitgangspunt.
 - 2.8. We ontwikkelen een duurzaam sportpark. Denk hierbij aan circulair en biobased materiaalgebruik, energieopwek, energieopslag en/of wateropvang.
 - 2.9. De gemeente heeft een trekkende rol bij de combinatiekansen sportvoorzieningen.
 - 2.10. Er wordt uitgegaan van het vigerende beleid (volkshuisvesting, parkeren, water, accommodatiebeleid etc.)

Projectbeschrijving vrijkomende locaties

Wat gaan we doen?

We gaan de onderstaande onderdelen in beeld brengen.

- A. Een ontwerp voor de vrijkomende locaties. Woningbouw kan hier onderdeel van uitmaken.
- B. Een eerste globale raming.

Wat zijn de uitgangspunten?

- 3.1. De gemeente heeft een trekkende rol bij de ontwikkeling vrijkomende locaties.
- 3.2. Er wordt uitgegaan van het vigerende beleid (volkshuisvesting, parkeren, water, etc.).

4. Risico's

- Er is geen draagvlak voor gemeenschappelijke voorzieningen. Als dit aan de orde is koppelen we dit terug naar de raad.
- Bij de vrijkomende locaties zijn de opbrengsten lastig in te schatten. Om dit risico te verkleinen dienen we de planologische processen en het verkooptraject van de ontwikkeling van de nieuwe locatie maatschappelijke voorzieningen en de vrijkomende locaties zoveel als mogelijk gelijk te laten lopen.

5. Financiën

In dit hoofdstuk worden voor de 3 projecten de ramingen weergegeven.

Raming combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht zijn de onderstaande kosten geraamd.

Wat	Geraamde kosten	Wie
Projectleiding (incl. gesprekken)	€ 80.000,00	Intern/ extern
Planeconoom	€ 10.000,00	Extern
Vakspecialisten (Vakspecialisten (verkeer, veiligheid, duurzaamheid ect.))	€ 10.000,00	Intern
Onderzoek effect schaalsprong	€ 5.000,00	Extern
Onderzoek verkeer en parkeerbehoefte + mogelijkheden parkeergarage	€ 10.000,00	Extern
Overige onderzoeken	€ 5.000,00	Extern
Onvoorzien	€ 20.000,00	
	€ 140.000,00	

Raming combinatiekansen buitensportvoorzieningen

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht zijn de onderstaande kosten geraamd.

Raming combinatiekansen buitensportvoorzieningen

Wat	Geraamde kosten	Wie
Projectleiding (incl. gesprekken)	€ 50.000,00	Intern/ extern
Planeconoom	€ 5.000,00	Extern
Ontwerper sportpark	€ 10.000,00	Extern
Vakspecialisten (Vakspecialisten (verkeer, veiligheid, duurzaamheid ect.))	€ 5.000,00	Intern
Onderzoek effect schaalsprong	€ 5.000,00	Extern
Onderzoek verkeer en parkeerbehoefte	€ 5.000,00	Extern
Overige onderzoeken	€ 5.000,00	Extern
Onvoorzien	€ 10.000,00	
	€ 95.000,00	

Raming vrijkomende locaties

Voor de uitvoering van deze bestuursopdracht zijn de onderstaande kosten geraamd.

Raming vrijkomende locaties

Wat	Geraamde kosten	Wie
Projectleiding (incl. gesprekken)	€ 15.000,00	Intern
Planeconoom	€ 5.000,00	Extern
Stedenbouwkundige	€ 7.500,00	Extern
Vakspecialisten (Vakspecialisten verkeer, openbare ruimte, volkshuisvesting ect.)	€ 5.000,00	Intern
Onderzoek verkeer en parkeerbehoefte + mogelijkheden parkeergarage	€ 12.500,00	Extern
Overige onderzoeken	€ 10.000,00	Extern
Onvoorzien	€ 10.000,00	
	€ 65.000,00	

6. Planning

In dit hoofdstuk worden voor de 3 projecten de activiteiten, beslisdocumenten en tijdlijn beschreven.

Planning combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen

Wat? Het in beeld brengen van:	Wanneer?
A. De gevolgen van de schaa sprong voor de desbetreffende voorzieningen.	Q1 2025
B. De wensen van de betrokken stakeholders op: • Locatieniveau • Gebouwniveau • Samenwerkingsvorm (huur/eigendom) • Overige wensen (duurzaamheid, lasten ect.)	Q1/ Q2 2025
C. Risico's	Q2 2025
D. Mogelijke scenario's voor herhuisvesting	Q3 2025
E. De incidentele en structurele financiële consequenties van de onder punt D bedoelde scenario's weergegeven in een eerste globale raming.	Q4 2025
F. Investeringsbesluit gemeenteraad	Q1 2026

Planning combinatiekansen buitensportvoorzieningen

Wat? Het in beeld brengen van:	Wanneer?
A. Het draagvlak bij de betrokken stakeholders voor de herhuisvesting/ herinrichting.	Q1 2025
B. De gevolgen van de schaa sprong voor de desbetreffende sportvoorzieningen.	Q1 2025
C. De wensen van de betrokken sportvoorzieningen voor de herhuisvesting/ herinrichting	Q1 2025
D. Een ontwerp voor de herhuisvesting/ herinrichting van de sportvoorzieningen.	Q2 2025
E. Risico's	Q2 2025
F. De incidentele en structurele financiële consequenties van de onder punt D bedoelde ontwerp weergegeven in een eerste globale raming.	Q3 2025
G. Investeringsbesluit gemeenteraad	Q4 2025

Planning vrijkomende locaties

Wat? Het in beeld brengen van:	Wanneer?
A. Een ontwerp voor de vrijkomende locaties.	Q3 2025
B. Een eerste globale raming.	Q4 2025
C. Investeringsbesluit gemeenteraad	Q1 2026

7. Bijlages

1. Rapport combinatiekansen maatschappelijke voorzieningen Synarchis (*corsanr. 24.06616*)
2. Conclusies en aanbevelingen haalbaarheidsstudie combinatiekansen gemeentehuis, de Muzenval, Rythovius College (*corsanr. 24.00901*)
3. R24.061 Vaststelling Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2024-2028 gemeente Eersel 2 juli 2024
4. Overzicht gehuisveste partners gemeentehuis (*corsanr. 24.24493*)
5. Overzicht medegebruikers ruimtes Rythovius College (*corsanr 24.24494*)