Raadsinformatiebrief

Datum	28 november 2017	Zaaknummer	194858472
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Herbestemming gemeentehuis Schijndel		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
De stand van zaken van het onderzoek naar de haalbaarheid van het wenkend perspectief.

Aanleiding
Het voormalige gemeentehuis van Schijndel is door de fusie beschikbaar gekomen voor een nieuwe invulling. In de raadsinformatiebrief van 19 juli 2017 hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek naar het onderbrengen van de bibliotheek, KCC en kunstcollectie in het oude raadhuis (het wenkend perspectief genoemd). Via deze brief informeren wij uw gemeenteraad over de huidige stand van zaken.

Resultaat van het onderzoek
Het resultaat van het onderzoek is op hoofdlijnen duidelijkheid verschaffen over de haalbaarheid van het wenkend perspectief, waarbij naast financiën ook andere aspecten worden beschouwd, daarmee geeft het onderzoek een beeld van:

- Betreft het een economisch haalbare business case, op basis van een kosten-baten analyse. Daarbij worden de huidige kosten (éénmalig en structureel) van de gebouwen in beeld gebracht en worden de kosten van het wenkend perspectief vergeleken met het alternatief waarbij de bibliotheek en het KCC in ’t Spectrum blijven en er een voorziening voor de kunstcollectie wordt gerealiseerd bij het Jan Heestershuis;
- de bijdrage aan de kernwaarden voor de herbestemming; levendigheid, diversiteit, energie en herkenbare identiteit (de laatste toegevoegd vanuit de participatiegroep);
- een visie op de invulling en opbrengsten bij verkoop van het gemeentehuis;
- mogelijkheden om duurzaamheid te betrekken in de opgave;
- de wijze waarop de kunstcollectie van Meierijstad voor een breed publiek toegankelijk kan worden gemaakt;
- de ruimtelijke gevolgen die in verband staan met de alternatieven, waaronder het gebruik van de vrijkomende ruimtes in ’t Spectrum en het oprichten van een gebouw in de tuin van het Jan Heestershuis.

De navolgende werkzaamheden zijn uitgevoerd

- meerdere gesprekken met beoogde eindgebruikers van het wenkend perspectief;
- er is concept vlekkenplan opgesteld door een architect, waarbij als aanvulling daarop momenteel meerdere indelingsscenario's worden onderzocht;
- er is een eerste globale kosteninschatting opgesteld door een bouwkostendeskundige;
- de plannen zijn besproken met participatiegroep.

Actualiteit

De directe aanleiding is de verplaatsing van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie naar het gemeentehuis in Veghel. Daarnaast ontstaat door de bouw van een podiumaccommodatie in 't Spectrum behoefte aan een plek voor het KCC en de bibliotheek en is er onderzoek gaande naar de uitbreiding van de depot- en expositiemogelijkheden van de gemeentelijke kunstcollectie.
Het college zal het initiatief rondom de podiumaccommodatie in 't Spectrum ter besluitvorming op 7 december 2017 aan uw gemeenteraad voorleggen. Door de brede onderzoekscope van het wenkend perspectief en de noodzaak om de business case gedegen te onderbouwen is ter afronding meer tijd nodig. Vanwege de podiumaccommodatie in 't Spectrum wordt de bibliotheek tijdelijk in een "pop-up" faciliteit ondergebracht en het KCC kan tijdelijk verplaatst worden in 't Spectrum of tijdelijk ondergebracht worden in het raadhuis, waar reeds bestaande faciliteiten aanwezig zijn.

Eerste bevindingen van het onderzoek

In het verleden was een fysieke koppeling tussen het raadhuis (oude deel) en het gemeentehuis (nieuwe deel) noodzakelijk, omdat het als één gebouw functioneerde. Door beide delen fysiek te splitsen ontstaan er twee gebouwen die vanuit stedenbouwkundig en conceptmatig oogpunt beter tot hun recht komen. In de plannen wordt er rekening mee gehouden dat het raadhuis vanaf de marktzijde opnieuw toegankelijk wordt gemaakt om zo de verbinding met de Markt tot stand te brengen. Bij de herontwikkeling van het raadhuis (oude deel) wordt rekening gehouden met de snel veranderende wereld en daardoor wisselende behoefte bij de diverse gebruikers. Het daar waar mogelijk flexibel ontwerpen en multifunctioneel gebruik levert een ademend en duurzaam concept op.
Momenteel wordt overwogen om de bibliotheek een centrale plek te geven en de kunst vooral zichtbaar te maken in de multifunctionele ruimtes waarbij naast een depot functie een aparte "tentoonstellingsruimte" zal worden ingericht om specifieke stukken te tonen. De trouwlocatie zal een aansprekende plek krijgen. Het KCC dat voorheen in het nieuwe deel gehuisvest was, krijgt eveneens een eigen plek in het oude raadhuis. Er wordt gezocht naar een evenwichtig ruimtelijk- en functioneel programma, met voldoende ruimte voor economische dragers, zonder dat dit tot in detail is ingekleurd.

Wat betreft de herbestemming van het gemeentehuis (nieuwe deel) wordt onderzoek verricht naar de haalbaarheid van de functie wonen in een mix voor jong en oud en/of in combinatie met zorg. Daarbij lijkt de verkoop van het gemeentehuis (nieuwe deel) aan marktpartijen een voor de hand liggende optie.

Participatie

In het kader van het onderzoek zijn de plannen besproken met de participatiegroep, zijn de marktpartijen op de hoogte gesteld en zijn de potentiële gebruikers betrokken bij de invulling van het ruimtelijke en functioneel programma van eisen. Allen zien het initiatief als een centrumversterkende bijdrage.

Alternatief
Om uw gemeenteraad een weloverwogen beslissing te kunnen laten nemen wordt tevens onderzoek verricht naar de alternatieven, indien niet voor het wenkend perspectief wordt gekozen. Het uitbreiden van het Jan Heestershuis met depot- en expositieruimte wordt in beeld gebracht, met de daarbij behorende ruimtelijke consequenties (gevolgen voor de tuin). Daarbij bestaat nog steeds de mogelijkheid om de bibliotheek en het KCC na realisatie van het podium in 't Spectrum te huisvesten en het gehele voormalige gemeentehuis op de markt te brengen.

Welke werkzaamheden dienen nog afgerond te worden
In verband met de eerder in deze brief genoemde brede onderzoekscope, het zorgvuldig omgaan met maatschappelijke middelen en het vermijden van onnodige risico's worden er momenteel nog een aantal stappen gezet:

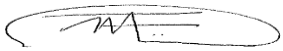
- Het opstellen van een taxatie van de waarde van het gemeentehuis en raadhuis door een externe gecertificeerde taxateur, op basis van de beoogde bestemming;
- het opstellen van een advies inzake de toekomstige eigendomssituatie van het raadhuis (sale-lease back constructie) als onderdeel van de kosten baten analyse;
- het in beeld brengen van de kerncollectie van de kunst Meierijstad breed, zodat de ruimtebehoefte helder in beeld is;
- het onderzoeken naar het verruimen van economische dragers ter verbetering van de business case;
- eventuele besparingsmogelijkheden op de benodigde investering in beeld brengen, met instandhouding van de ambitie.

Financiën
Het budget dat de voormalige gemeenteraad van Schijndel in 2016 beschikbaar heeft gesteld voor de herbestemming van het gemeentehuis wordt aangewend om het onderzoek naar het wenkend perspectief te betalen.

Planning
In de raadsinformatiebrief van 19 juli 2017 is het streven aangegeven om de haalbaarheid van het wenkend perspectief in december van dit jaar aan u voor te leggen. In verband met de afronding van het onderzoek is dit onderwerp in maart 2018 opnieuw geagendeerd in uw raad en wordt u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar het wenkend perspectief.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
	
Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	M.A. Fränzel MSc