

Verkennd onderzoek gemeentelijke locaties Sint-Oedenrode



Inhoud

- Aanleiding
- Aanpak
- Bevindingen
 - Huisvesting gemeenteraad en griffie
 - Maatschappelijk gebruikers
 - Feiten en Cijfers
- Conclusies & denkrichting

Bijlagen

- Overzicht betrokken cultureel en maatschappelijk gebruikers
- Ruimtebehoefte maatschappelijk en cultureel gebruikers

Aanleiding

De gemeente Meierijstad streeft naar een gezonde financiële exploitatie en optimaal ruimtegebruik van gemeentelijke gebouwen.

Het college van B&W constateert dat het voormalig gemeentehuis in Sint-Oedenrode een lage bezetting heeft waardoor er veel leegstand is en extra exploitatiekosten ontstaan. Vanuit haar verantwoordelijkheid om te zorgen voor een gezonde exploitatie van het gemeentelijke vastgoed wil zij inzicht krijgen in de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van de locaties: voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode, Cultureel Centrum Mariendael, de Dommeltoren en het Heemkundehuis. Het college heeft daarom besloten om hiervoor een verkennend onderzoek uit te voeren.

Ook spelen er ontwikkelingen nabij het gemeentehuis in Veghel, zoals de sloop van de Blauwe Kei. Herontwikkeling van dit gebied daagt het college uit tot het maken van (lange termijn) keuzes.

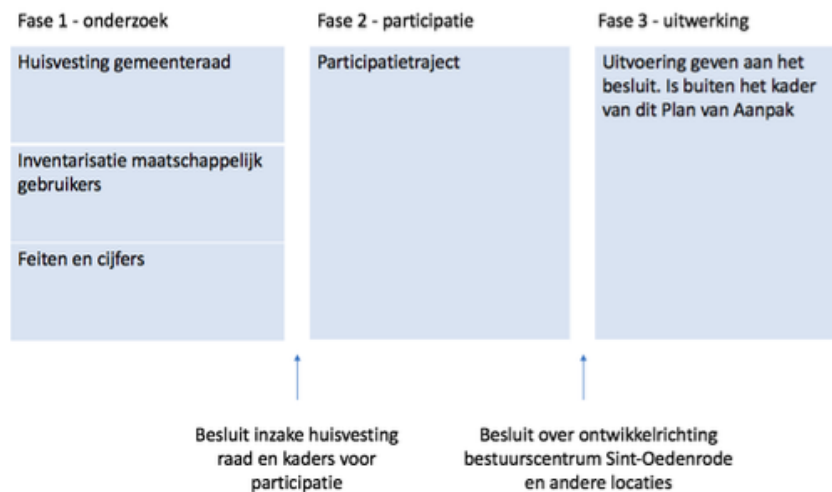
Het college heeft op 4 december 2018 een besluit genomen tot het uitvoeren van dit onderzoek en de aanpak hiertoe vastgesteld. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatie-brief d.d. 4 december 2018.

In dit memo wordt eerst de aanpak van de verkenning toegelicht. Daarna worden de bevindingen gegeven van het onderzoek naar

de 3 onderdelen, namelijk: het onderzoek naar de huisvesting van de gemeenteraad en de griffie, het onderzoek naar de ruimtebehoefte van cultureel en maatschappelijk gebruikers in Sint-Oedenrode en de feiten en cijfers van de betrokken gebouwen.

Aanpak

In de RIB van 4 december 2018 is het volgende procesvoorstel aan de raad toegelicht. Voorliggende rapportage geeft de resultaten weer van de verkenning die is uitgevoerd in fase 1.



De verkenning bestaat uit de 3 onderdelen van fase 1, namelijk: huisvesting gemeenteraad, inventarisatie maatschappelijk gebruikers en feiten en cijfers. De stuurgroep 'Verkenning gemeentelijk vastgoed Sint-Oedenrode' wil eerst verkennen hoe de raadsfracties, griffie en maatschappelijk en cultureel gebruikers de huidige huisvesting ervaren, hoe zij kijken naar de toekomst en of er een ruimtebehoefte is. Voordat wordt nagedacht over scenario's wordt eerst het college hierbij betrokken.

Huisvesting gemeenteraad

Aan de fracties en de griffie is een enquête gestuurd met het verzoek om deze in te vullen. Van alle fracties en van de griffie is deze enquête ingevuld ontvangen. In de periode van 13 maart tot 9 april 2019 hebben met de fracties en de griffie verdiepende gesprekken plaatsgevonden. Hiervan zijn verslagen gemaakt die aan de fracties en de griffie zijn toegestuurd.

Maatschappelijk en cultureel gebruikers

In het onderzoek zijn betrokken:

- alle huidige gebruikers van de 4 genoemde gebouwen;
- gebruikers die zich het afgelopen jaar bij de gemeente hebben gemeld met een ruimtebehoefte;
- gebruikers die hebben gereageerd op de oproep in de huis aan huis bladen.

Bovengenoemde gebruikers (zie bijlage 1) hebben een link naar een enquête ontvangen met verzoek om deze in te vullen. Daarnaast is door de gemeente een gesprek aangeboden. Een deel van de respondenten heeft daar gebruik van gemaakt.

Feiten en Cijfers

De informatie die binnen de gemeente beschikbaar is over het functioneren van het gemeentelijk vastgoed in Sint-Oedenrode evenals de bezetting, (gebouwgebonden) exploitatiekosten en verstrekte subsidiestromen (huisvesting en exploitatie) is in het kader van deze verkenning op een rij gezet.

Bevindingen

Huisvesting gemeenteraad en griffie

Onderstaand zijn de bevindingen gegeven uit de enquêtes en gesprekken met de raadsfracties en de griffie. De genoemde bevindingen betreffen de mening van het merendeel van de raadsvertegenwoordiging. Wisselende meningen (beelden) zijn in de toelichting genuanceerd opgenomen.

Huidige huisvesting

De raad vindt de huidige vergaderfaciliteit niet optimaal. De raadszaal wordt als neutraal beoordeeld. De zaal is niet ideaal maar het kan net, ook als er in een volgende termijn nog 2 raadsleden bijkomen. Belangrijkste aandachtspunten zijn geluid, ruimte en klimaat.

De parallelle zaal wordt als echt onvoldoende beoordeeld. Te klein, verkeerde vorm & inrichting en een slecht klimaat.

De uitstraling van het historische gebouw is positief.

Raadsfracties hebben over het algemeen wél bedenkingen bij de huidige vergadervoorziening op langere termijn.

De mening over de fractiekamers is zeer wisselend. Sommige fracties vinden het een prima ruimte, andere gebruiken de ruimte niet, weer andere vonden deze ongeschikt en hebben een andere kamer gezocht en gevonden. Het delen van de ruimte met andere fracties lijkt vanuit praktische aspecten (met name beschikbaarheid tijdens vergadertijden) lastig. Delen met functies/gebruikers overdag is over het algemeen geen probleem.

Bezetting gebouw

De raadsmeerderheid vindt dat er wat moet worden gedaan aan de lage bezetting van het gebouw. Er wordt gewezen op het verwarmen en verlichten van het gebouw bij de lage bezetting. Niet alle fracties hebben een duidelijk beeld bij de actuele bezetting van het gebouw.

Invulling gebouw

Wonen, werken en culturele functies zijn de meest genoemde functies voor een invulling in het voormalige gemeentehuis. In mindere mate zijn ook maatschappelijke functies, faciliteit voor trainingen en ruimte voor zorg en artsen genoemd.

Locatie van bestuurscentrum

Op de vraag of het bestuurscentrum in de toekomst buiten Sint-Oedenrode mag worden gevestigd, geeft een grote meerderheid aan dat dit voor hen een optie kan zijn. Over Veghel als nieuwe vestigingsplaats is de raad verdeeld.

Een deel van de raad geeft aan dat er bij de fusie hierover afspraken zijn gemaakt. Hier moet goed naar worden gekeken en de inwoners van Sint-Oedenrode moet een goed alternatief worden geboden.

Toekomstscenario's

De gehoorde toekomstscenario's voor het bestuurscentrum zijn:

- investeren in het huidige gebouw;
- nieuwbouw (locatie nader te bepalen);
- als variant: nieuwbouw in Veghel bij stadskantoor;
- verhuizen naar een bestaand gebouw;
- vergaderen op locatie.

Investeren in het huidige gebouw is voor de overgrote meerderheid een mogelijkheid, het wordt beschouwd als het basisscenario. De raad zit er nu al en verbetering is - zeker op langere termijn - van belang. Daarnaast vindt de raad bij meerderheid ook nieuwbouw en verhuizen naar een bestaand gebouw een scenario.

Fracties zijn voorzichtig met het noemen van Veghel als nieuwe bestuurslocatie. Voor ongeveer de helft van de raad is nieuwbouw in Veghel wel een directe optie op dit moment. Een kleine minderheid vindt het vergaderen op verschillende locaties in de gemeente een interessante gedachte of vinden dat de raad het eerst eens met elkaar moet hebben voor de besturingsfilosofie.

Er is bij de raad wel een vrees voor hoge kosten in geval van nieuwbouw. De indruk ontstaat bij de interviews dat er door een aantal fracties onvoldoende wordt nagedacht over de total cost of ownership en exploitatiekosten van het geheel. Dit is echter niet concreet besproken.

De timing van een eventuele wijziging van de locatie van het bestuurscentrum is voor de raad een aspect van zorg. Een deel van de raad vindt het vanuit de maatschappelijke emotie & draagvlak wat vroeg om dit gesprek nu al te voeren, pas 2,5 jaar na de fusie.

Gezamenlijke huisvesting

De grote meerderheid van de raad vindt dat het samen huisvesten van de raad met ambtenaren en college functioneel niets toevoegt. Er zijn voldoende communicatiemiddelen om op een goede manier het werk te kunnen uitvoeren. Als raadsleden ambtenaren willen ontmoeten, dan kan dat.

De griffie geeft aan dat zij wél een voorkeur heeft voor huisvesting bij het ambtelijk apparaat. De meerderheid van de raad vindt de plek van de griffie vooral een vraagstuk van de griffie zelf maar kan zich het standpunt van de griffie voorstellen.

Keuzecriteria voor de toekomstige huisvesting

Bij besluitvorming over de toekomstige huisvesting van de raad zijn kosten & baten en het gehoor geven aan de maatschappelijke gevoeligheid in Sint-Oedenrode de meest genoemde criteria.

Nodig voor besluitvorming

Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen ziet de raad graag scenario's met kosten & baten en maatschappelijke consequenties in beeld gebracht door het college.

Rol van de Raad

De raad ziet hun rol vooral kaderstellend en besluitvormend. In beperkte mate vindt de raad dat zij ook een rol heeft als gebruiker. Een kleine fractie is van mening dat de raad de initiatiefnemer zou moeten zijn in het proces naar de toekomstige huisvesting.

Maatschappelijk en cultureel gebruikers

In deze paragraaf zijn de bevindingen beschreven uit de enquêtes en gesprekken met maatschappelijke gebruikers. De bevindingen hebben te maken met harde gegevens zoals een tekort aan ruimte qua m2, tekort aan gebruiksdagen en/of- tijden of zijn gerelateerd aan ervaring of beleving met een bepaalde ruimte of gebouw.

Voor de beschrijving van de uitkomsten is een indeling gemaakt in algemeen en de vier betrokken gebouwen. Een overzicht van de resultaten van de verkenning is opgenomen als bijlage 2.

Algemeen

In totaal hebben 39 gebruikers een link naar de enquête ontvangen. Daarvan hebben 22 de enquête ingevuld. 15 gebruikers hebben gebruik gemaakt van de door de gemeente geboden mogelijkheid van een verdiepend gesprek.

In zijn algemeenheid kan geconcludeerd worden dat de gebruikers tevreden zijn over de accommodaties. De argumenten daarvoor zijn onder meer gratis gebruik van de ruimten (dat geldt voor het voormalig gemeentehuis), voldoende en gratis parkeerplaatsen en goede werkplekken. Daar waar een ruimtevraag is, heeft dit vooral betrekking op het verkrijgen van eigen kantoorruimte, ruimte voor opslag en de vraag om op meer dagdelen ruimte te kunnen huren voor de activiteiten.

De vraag om meer ruimte voor opslag komt bij veel gebruikers terug. Een grove inschatting leert dat circa 400 m2 nodig is aan extra opslag. Voor een groot deel van de gevraagde opslagruimte

is men niet afhankelijk van een van de onderzochte accommodaties. Voor een groot deel gaat het om opslag van materialen die niet frequent nodig zijn voor de culturele of maatschappelijke activiteiten.

Een aantal gebruikers heeft geen voorkeur voor een specifiek gebouw, mits dit voldoet aan de eisen van inrichting of functionaliteit. Wel vinden de gebruikers dat in Sint-Oedenrode altijd een accommodatie nodig blijft met een podiumzaal met akoestische voorzieningen, expositieruimte, dansfaciliteiten en werkateliers voor kunsteducatie.

Gemeentelijke diensten

Het KCC heeft geen voorkeur voor een gebouw, maar wenst gebiedsgericht bij elkaar gehuisvest te worden. Dit betekent concreet dat men in de directe omgeving van haar klanten werkzaam en zichtbaar wenst te zijn.

De afdeling Toegang heeft geen voorkeur voor een gebouw, maar wenst als team en collegae bij elkaar en bij voorkeur met andere welzijnsorganisaties te worden gehuisvest.

Welzijnsorganisaties

Veel welzijnsorganisaties zoals Welzijn de Meierij, Ons Welzijn, Mee, Lumens en de BWI zijn gehuisvest in verschillende accommodaties in Sint-Oedenrode. De organisaties vinden centralisatie hiervan wenselijk. De vraag of jeugdwerk en volwassenenwerk gecentraliseerd zou moeten worden, wordt divers beantwoord.

Cultureel centrum Mariendael

In het algemeen wordt geconcludeerd dat de meeste huidige gebruikers tevreden zijn als het gaat om het gebruik van de ruimten in Mariendael. De ruimte voor opslag wordt onvoldoende gevonden. Dat moet beter vinden de gebruikers. De sfeer van het gebouw wordt niet altijd als prettig ervaren.

De podiumzaal verdient op enkele punten verbetering. Genoemd worden de stoelen en de theatertechniek.

Voor het uitvoeren van goed jeugdwerk wordt een aparte ruimte voor het 'meidenwerk' zeer gemist.

Door de week is er sprake van een goede bezetting maar in het weekend vinden geen of nauwelijks activiteiten of evenementen plaats. Er wordt aandacht gevraagd voor het culturele profiel, om dat (verder) te versterken.

Voormalig gemeentehuis

Op dit moment maakt een aantal maatschappelijk gebruikers vanuit tijdelijkheid veelal gratis gebruik van het voormalig gemeentehuis.

Daarnaast is de gemeente gebruiker van ruimten in het voormalige gemeentehuis voor het KCC en burgerzaken, de afdeling Toegang, het gemeentelijk archief, Samenscholing en (als landingsplek voor) politie. Daarnaast worden ruimten gebruikt door ambtelijke medewerkers.

Heemhuis

De heemkundekring is erg actief in Sint-Oedenrode.

De heemkundekring is niet goed gehuisvest. Dat blijkt uit de enquête en het gesprek maar is ook bij de gemeente bekend. Men maakt ook gebruik van het bestuurscentrum voor vergaderingen en voor opslag (150 tot 200m²). Hiervoor wordt op dit moment geen huur betaald.

Het atelier van de afdeling archeologie is gevestigd op de zolder van het Heemhuis. Deze ruimte is via een luik bereikbaar. Dit is geen wenselijke situatie en onveilig. Daarnaast wordt voor vergaderingen gebruik gemaakt van het bestuurscentrum. De reden daarvoor is dat voor de minder-valide leden het Heemhuis beperkt of niet toegankelijk.

De Heemkundekring heeft behoefte aan een expositieruimte. Deze is thans niet beschikbaar.

Dommeltoren

Kinderopvang Humanitas is tevreden over de ruimtes, maar geeft wel aan dat er een onderhoudsachterstand is voor de delen van het gebouw die niet verhuurd zijn. Dat doet af aan de uitstraling van het gebouw.

Feiten en Cijfers

Voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode

Dommelrode		
<u>Objectgegevens</u>		
Bouwjaar	1819 / 1990	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	6311	m²
Netto vloeroppervlakte (NVO)	5679	m²
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	3908	m²
Kantoorruimte	2045	m²
<u>Bezettingsgraad</u>		
Structureel gebruik (t.o.v. VVO)	54,1%	
Nog verhuurbaar	45,9%	

- Het aandeel verhuurbare ruimte is laag. Dit komt omdat er veel “loze” (inefficiënte) ruimtes zijn die niet als werk-/kantoorruimte kunnen worden gebruikt/ingezet.
- De marktwaarde ligt naar verwachting hoger dan de WOZ-waarde, (het gebouw is in goede staat van onderhoud, centrale ligging, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid, het is een multifunctioneel gebouw, het gebouw is goed te splitsen in verschillende delen waarbij in alle gevallen installatietechnische maatregelen moeten worden getroffen en entrees moeten worden gewijzigd).
- Het gebouw heeft een hoge verzekerde waarde ten gevolge van monumentaal gedeelte.
- Er is sprake van een relatief hoge exploitatielast voor de huidige structurele gebruikers (raad, griffie, KCC, Toegang en WMO). Dit wordt veroorzaakt door een hoge structurele

jaarlijkse reservering voor planmatig onderhoud en verduurzaming en de kosten voor gas, elektra en schoonmaak.

- Van het rijk wordt een instandhoudingssubsidie ontvangen als bijdrage in de kosten voor het instandhouden van een rijksmonumentaal gebouw.
- De kostprijs huur is laag ten opzichte van een marktconforme huurprijs.
- Aan interne diensten wordt geen huur in rekening gebracht.
- De bezettingsgraad is berekend op basis van de verhuurbare kantoorruimte. Kantoorruimten zijn ruimten waar individuele werkplekken kunnen worden ingericht, dus geen bijeenkomstruimtes en vergaderruimtes.
- Er is sprake van veel tijdelijk gebruik (georganiseerd en ongeorganiseerd) van zowel interne als externe “huurders/gebruikers” omdat de kachel en het licht er toch branden. Een aantal toezeggingen stammen uit de tijd van voor de fusie tot Meierijstad.
- Om een kostendekkende exploitatie te realiseren middels verhuur aan derden, dient er bouwkundig en installatietechnisch te worden geïnvesteerd om klimatologische redenen en om redenen van veiligheid en toegankelijkheid. Huurders moeten over het algemeen over eigen afsluitbare en klimatologisch beheerbare ruimten kunnen beschikken. Uiteraard zijn er ook concepten mogelijk waarbij ruimten worden gebruikt en gedeeld door meerdere gebruikers.
- Dommelrode heeft met name door de monumentale status en de ligging een hoge emotionele-/belevingswaarde. De gebruikswaarde in de huidige staat is daarentegen laag door de huidige specifieke indeling als gemeentehuis.

Cultureel centrum Mariendael

Mariëndael		
<u>Objectgegevens</u>		
Bouwjaar	2005	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	1998 m²	
Netto vloeroppervlakte (NVO)	1798 m²	
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	1279,7 m²	
<u>Bezettingsgraad</u>		
Structureel gebruik (t.o.v. VVO)	81,6%	
Structureel gebruik (o.b.v. uren)	22,1%	

- Een bezettingsgraad van 81,6% op basis van aantal m² suggereert dat het gebouw nagenoeg volledig bezet is. Dit geldt voor een aantal specifieke ingerichte ruimtes (balletruimte, techniekruimte, podiumzaal). Voor de niet specifiek ingerichte ruimtes zijn er met name in de ochtend en voormiddag verhuurmogelijkheden.
- Er is een bezettingsgraad van 22,1% als het wordt berekend op uurbasis. Dit is een reëel bezettingsniveau gezien de functionaliteit van het gebouw en in vergelijking met de bezettingsgraad van gebouwen met dezelfde functionaliteit binnen Meierijstad. Vergelijkbare percentages blijken uit binnen de gemeente uitgevoerde onderzoeken naar de bezettingsgraad van dorps-/gemeenschapshuizen en wijkgebouwen (onderzoek 2015/2016 voormalige gemeente Veghel en afstudeeronderzoek binnen de afdeling vastgoed 2018).
- De bezettingsgraad wordt mede bepaald door een aantal functiespecifieke ruimten. De openingstijden van Mariendael

zijn dagelijks van 10.00 tot 22.00 uur. In het weekend alleen bij evenementen. De benadering op basis van uren geeft aan dat een ruimte gemiddeld ca 2,5 uur per dag wordt gebruikt (uitgezonderd de weekenden).

Dommeltoren

Dommeltoren		
<u>Objectgegevens</u>		
Bouwjaar	2001	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	1262 m²	
Netto vloeroppervlakte (NVO)	1135 m²	
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	1135 m²	
<u>Bezettingsgraad</u>		
Structureel gebruik (t.o.v. VVO)	50,0%	
Nog verhuurbaar	50,0%	

- De huidige bezettingsgraad is 50%. Naar verwachting stijgt dit percentage naar 75% door de vestiging van een nieuwe huurder (Speel-O-theek Rooi).
- Het gebouw bevindt zich op een beoogde ontwikkelingslocatie als inbreiding voor woningbouw. Daardoor is de locatie als beoogde ontwikkelingslocatie van strategisch belang voor de gemeente.
- De eerste verdieping (torentje) van 109 m² is moeilijk verhuurbaar
- Vanwege het strategisch belang wordt geen langdurige verhuur aangegaan.

Heemhuis 'De Oude Vrijheid'

Heemhuis		
<u>Objectgegevens</u>		
Bouwjaar	1900	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	63 m²	
Netto vloeroppervlakte (NVO)	56,7 m²	
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	56,7 m²	
<u>Bezettingsgraad</u>		
Structureel gebruik (t.o.v. VVO)	100,0%	
Nog verhuurbaar	0,0%	

- Het gebouw heeft een hoge kostprijsuur als gevolg van de hoge onderhoudskosten in relatie tot de gering oppervlakte.
- Het is een monumentaal pand met een inefficiënte indeling.
- De zolder wordt vanuit ruimtegebrek door de huurder gebruikt. Dit is gezien de bereikbaarheid een ongewenste en onveilige situatie.
- Door het gering aantal m² biedt het gebouw beperkte gebruiksmogelijkheden.

Conclusies & denkrichting

Conclusies

Als we door de oogharen naar de verkenningen kijken vanuit de 3 pijlers - het onderzoek naar de huisvesting van de gemeenteraad en de griffie, het onderzoek naar de ruimtebehoefte van cultureel en maatschappelijk gebruikers in Sint-Oedenrode en de feiten en cijfers van de betrokken gebouwen - trekken we de volgende conclusies:

De raad vindt bij meerderheid de huidige vergaderfaciliteit niet optimaal. De raadszaal kan net. De parallelle zaal is echt onvoldoende. De raad heeft over het algemeen bedenkingen bij de huidige vergadervoorziening op langere termijn. Op termijn zijn aanpassingen wenselijk.

De raad staat open voor suggesties tot verbetering van de raadshuisvesting. Daarvoor ziet zij graag door het college scenario's in beeld gebracht. Toekomstige huisvesting kan in Sint-Oedenrode maar ook daarbuiten mits zorgvuldig wordt omgegaan met de maatschappelijke emotie en draagvlak. Kosten en maatschappelijk draagvlak zijn voor de raad de belangrijkste beslissingscriteria. Laat de inwoners van Sint-Oedenrode meedenken bij de invulling van het gebouw is een gehoorde reactie van de raad. De raad denkt bij invulling van het huidige gebouw aan wonen, werken en cultureel maatschappelijke functies. Dat een verbetering van de bezetting van het voormalig gemeentehuis nodig is, is voor de raad evident.

Vanuit samenwerking vindt de raad dat er geen urgentie is om samen te gaan met het ambtelijk apparaat en het college. Raad en ambtenaren en college op afstand vindt de raad prima werkbaar.

Maatschappelijk en cultureel gebruikers in Sint-Oedenrode hebben geen substantiële extra ruimtebehoefte voor hun activiteiten. Er moet wel een goede huisvesting worden gevonden voor de Heemkundekring. Deze stichting is op dit moment te klein gehuisvest. Gebruikers hebben wel behoefte aan opslagruimte. Deze behoefte is begrijpelijk als er sprake is van gedeelde activiteitenruimten.

Welzijnsorganisaties hebben een voorkeur voor gezamenlijke huisvesting. Helemaal optimaal is als ook de betrokken ambtenaren van de afdeling Toegang daarbij gehuisvest zijn.

Mariendael voldoet vinden de gebruikers overwegend. Er is wel behoefte aan verbeteringen. Investeren in het gebouw is wenselijk.

Het Heemhuis en de Dommeltoren zijn voor toekomstige scenario's niet opportuun. De reden hiervoor is dat het Heemhuis beperkte mogelijkheden heeft om in een scenario mee te nemen en de Dommeltoren als beoogde woninginbreidingslocatie van strategisch belang is voor de gemeente. Daarbij geldt nog steeds wel dat voor de Heemkundekring een goede huisvesting gevonden moet worden.

Denkrichting

Gezien de behoefte van de raad om scenario's te zien is het advies om enkele scenario's naast elkaar te zetten die moeten leiden tot

heldere kaders om fase 2 (participatie) mee te starten. Dit zijn scenario's voor huisvesting van de raad en maatschappelijk en cultureel gebruikers.

Bij de denkrichting laten wij de Dommeltoren en het Heemhuis buiten beschouwing. Mariendael nemen we hierin vanuit de betekenis voor de culturele functies in Sint-Oedenrode wel mee.

In een team met een architect en kostendeskundige kan een quick scan worden uitgevoerd met enkele scenario's. Deze scenario's worden voorgelegd aan de gemeenteraad en dienen om kaders te kunnen stellen voor het vervolg. Het college van B&W wil vervolgens in een participatietraject in gesprek met de inwoners van Sint-Oedenrode.