Datum 09-07-2019	Behandeld door	Doorkiesnummer
	A. Verstraten	140412

Onderwerp

Herbestemming Raadhuis Ravenstein

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de bestemming van het voormalige gemeentehuis in Ravenstein tot een semi-openbare voorziening voor Toerisme en Ontmoeten.
2. Een investeringskrediet van € 660.793,-- beschikbaar te stellen voor het renoveren en verbouwen van het Raadhuis Ravenstein voor deze bestemming. De dekking hiervoor komt uit de huuropbrengsten.
3. Een eventueel aanbestedingsnadeel te verwerken in de eerstvolgende financiële tussenrapportage/marap.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2016 heeft de raad de Voorzieningenkaart Ravenstein vastgesteld. In dit samen met inwoners opgestelde advies, is voorgesteld voor het voormalige Raadhuis van Ravenstein een semi-openbare bestemming te zoeken. Dit heeft bij de uitwerking van de Voorzieningenkaart in 2018 tot een bestuurlijke opdracht geleid voor een haalbaarheidsonderzoek.
Hierbij is samengewerkt met een aantal initiatiefnemers uit Ravenstein, die samen met de gemeente gezocht hebben naar een budgettair neutrale exploitatie met de functies:

- cultuur en toerisme
- winkel

- horeca
- woning

In de eerste fase van het onderzoek werd duidelijk, dat zowel ruimtelijk als financieel het businessplan niet rond te krijgen was. Vervolgens is in goed overleg met initiatiefnemers en gemeente een doorstart gemaakt met een deels gewijzigde groep initiatiefnemers. Dit zijn: Toeristisch Informatiecentrum Ravenstein, Heemkunde Kring Land van Ravenstein, De gildevereniging Loffelijke Broederschap van de Heilige Maagd en Martelaresse Barbara en Horecaondernemer Donato's Gewoon Bijzonder. In de tweede fase heeft het businessplan wel tot een ruimtelijk en financieel sluitende exploitatie geleid.

Welk resultaat willen we bereiken?

Uitvoering geven aan het door de raad vastgestelde Voorzieningenkaartadvies en de daarbij behorende bestuurlijke opdracht om het Raadhuis Ravenstein te herbestemmen tot een semi-publieke voorziening voor Toerisme en Ontmoeten.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Er is veel draagvlak voor de semi-openbare herbestemming van het Raadhuis
Het plan om te komen tot een semi-openbare functie voor het Raadhuis heeft vanaf het vaststellen van de Voorzieningenkaart in 2016 draagvlak bij de Ravensteinse gemeenschap, de dorpsraad en de initiatiefnemers die hebben meegewerkt aan de herbestemming. Het Raadhuis blijft in de herbestemming de functie van trouwlocatie behouden.
De plannen hebben veel bijval gekregen op twee openbare dorpsraadvergaderingen: op 23 oktober 2018 en 18 juni 2019. Op 3 juni heeft een gesprek met de buurt plaatsgevonden, waarbij 50 adressen waren aangeschreven en 16 buurtbewoners aanwezig waren. Ook deze avond heeft bijgedragen aan het vergroten van het draagvlak.

1.2. Initiatiefnemers zijn nauw betrokken bij het opstellen Programma van Eisen
Samen met de initiatiefnemers zijn de wensen en eisen van de partijen uitgewerkt in Programma van Eisen. Ook zijn gebruik van de ruimtes van het Raadhuis is in tekeningen, kostenraming en een investeringsbegroting uitgewerkt. (zie bijlage I: tekeningen)

1.2. *De exploitatie van de Stichting is duurzaam geborgd door deelname van de ondernemer*
Donato's is een betrokken ondernemer wat blijkt uit zijn deelname bij meerdere initiatieven in Ravenstein. Hij exploiteert inmiddels 12,5 jaar een winkel en restaurant en geniet vertrouwen als ondernemer. Hij is bereid tot het nemen van de verantwoordelijkheid voor een

professionele exploitatie van het totale Raadhuis. De horeca blijft in deze opzet van de initiatiefnemers een duurzame zelfstandige verdienfunctie. De publieke organisaties mogen indien gewenst hun eigen ruimte onderverhuren. Deze huuropbrengsten komen ten goede van de verenigingen, zodat zij ook voor een sluitende exploitatie kunnen zorgen. (Bijlage II: Businessplan/exploitatieopzet)

1.3. De *governance en organisatie is publiek- privaat geborgd met overeenkomsten*
De horecaondernemer neemt de kosten voor de op te richten stichting op zich. De stichting is verantwoordelijk voor de beheertaken en de programmering. De horecaondernemer draagt bij aan de arrangementen van de publieke organisaties t.b.v. sluitende exploitatie van deze publieke organisaties. De statuten voor de stichting zijn gemaakt en uitgewerkt in een directiereglement en samenwerkingsovereenkomst waarbij alle bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden voor beheer zijn uitgewerkt en vastgelegd. Deze ondernemer gaat onbezoldigd de verantwoordelijkheid voor beheer op zich nemen. (Bijlage III: governance en samenwerking)

1.4. Er is overeenstemming over de buiteninrichting met de buren.
Er is overeenstemming over de buiteninrichting m.b.t. de logistiek en afvalverwerking, behoud van bomen en de fontein. De logistiek en de afvalverwerking wordt aan de zijkant van het gebouw gerealiseerd door een extra toegang. De huidige bomen kunnen worden behouden, mits er geen ziekte geconstateerd is. De fontein is lek en veroorzaakt wateroverlast bij de buren en zal vervangen worden door beplanting. Dit geeft meer privacy voor de buren en de gasten.

2.1. *Door de huuropbrengst is de verbouwing van het Raadhuis budgettair neutraal*
De huurtarieven zijn marktconform en extern getoetst door NIBAG middels een taxatierapport en een marktonderzoek. De gemeente verhuurt het totale pand aan de horecaondernemer Donato en het TIR. De horecaondernemer en TIR verhuren het pand aan de overige publieke organisaties. De huuropbrengsten dekken de volgende begrotingsposten: kapitaalslasten, rente en groot onderhoud. (Bijlage IV: financieel overzicht)

2.2. Gemeente blijft eigenaar van het gebouw voor de borging van de publieke functie
De gemeente blijft eigenaar van het gebouw en doet de investering in het gebouw.
De horecaondernemer neemt de investeringen voor de inrichting voor zijn rekening. De demarcatielijst is vastgesteld ten behoeve van de verantwoordelijkheidsverdeling tussen

eigenaar en horecaondernemer voor het onderhoud. De horecaondernemer neemt veel onderhoudszaken voor zijn verantwoordelijkheid en rekening.

2.3 *Renovatie en verbouwing*
Door de renovatie en verbouwing kunnen we het gebouw realiseren zodat het voldoet aan de functionaliteit voor vandaag en de toekomst. Hiermee is de toegankelijkheid en veiligheid gewaarborgd. De brandweer heeft het plan 20 juni getoetst en er zijn geen op- of aanmerkingen gemaakt met betrekking tot de functie, het gebruik en de plannen voor het gebouw. Door de renovatie en verbouwing worden de onderstaande zaken aangepakt:

- *Asbestsanering* is haalbaar, realiseerbaar en betaalbaar.
- *Kostenstijging*, er is in de kostenraming rekening gehouden met een aanbestedingsrisico van de bouwkosten.
- *Klimaat,* het gebouw betreft een rijksmonument en wordt geïsoleerd en er worden voorzetramen geplaatst voor geluid en klimaat. Daarnaast worden nieuwe, energiezuinige installaties geplaatst en aangepast.
- *Constructie,* na onderzoek blijkt dat aanpassingen noodzakelijk zijn op de eerste etage en zolder voor een veilige bouwkundige constructie.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Niet iedereen in Ravenstein staat mogelijk achter de plannen
De direct omwonenden zijn uitgenodigd voor een informatieavond en alle Ravensteiners voor diverse openbare dorpsraadvergaderingen. Maar hiermee kunnen we niet uitsluiten dat er ook inwoners zijn, die niet achter de plannen staan.

1.2. Tijdelijk overlast door renovatie en verbouwing
Tijdens de verbouwing kunnen de inwoners van het centrum overlast ervaren.

1.3. Meer bezoekers voor het Raadhuis betekent meer reuring in het centrum
Er komen meer bezoekers naar het Raadhuis en dit zal meer reuring geven in het centrum. Daarmee draagt het Raadhuis bij aan economische en maatschappelijke leefbaarheid van het centrum van Ravenstein. De plannen zijn getoetst bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (inzake bestemmingen) en Vergunningen Toezicht Handhaving (inzake vergunningen bouwbesluit en horeca wet- en regelgeving). Daar zijn geen bijzonderheden of aanvullende verplichtingen uit gekomen. Meer reuring in het centrum was een wens uit de Voorzieningenkaart, maar daarmee is niet gegarandeerd dat iedereen dit op prijs zal stellen.

1.4. Overlast op gebied van geur en geluid

De serre die aangebouwd zal worden, is een gesloten serre. Er zijn geen deuren of ramen die geopend kunnen worden. Dit om mogelijke geluidsoverlast te voorkomen voor de naaste buren. Er komt een separate toegang aan de achterzijde, die tevens voor mindervaliden toegankelijk is. In de serre zal er alleen een achtergrondmuziekje ten gehore worden gebracht en er zal wat geroezemoes zijn van gasten. Hiermee is het geluid beperkt tot een maximum van 70 dB. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek te doen.
De horecaondernemer zal in de afvoer afdoende geurfilters plaatsen en geluidsisolerende maatregelen nemen voor de koeling zodat er van overlast geen sprake kan zijn. Ervaringen bij de huidige horecalocaties van deze ondernemer door naaste buren onderschrijven dat. Dit neemt niet weg, dat na realisatie buren alsnog hinder zouden kunnen ervaren.

1.5. Een partij stopt of gaat failliet..

De horecaondernemer loopt het huurrisico en moet bij vertrek van een vereniging naar andere huurders gaan zoeken waarbij de publieke/private verhouding geborgd moet blijven.
De gemeente loopt het risico als de horecaondernemer stopt. De gemeente gaat in dat geval met de publieke partijen op zoek naar een nieuwe partner, die past binnen het businessconcept.
We verwachten dat de ondernemer zich voldoende heeft bewezen, waardoor dit risico klein is. Na verbouwing en renovatie blijft dit een aantrekkelijke centrale locatie en we verwachten een andere ondernemer te vinden indien noodzakelijk.

1.6. Parkeerdruk

Parkeren op eigen terrein kan niet in Ravenstein. Bezoekers van het Raadhuis maken gebruik van openbare parkeergelegenheid en op loopafstand van de parkeergelegenheid op de Bleek.

2.1./3.1 *Risico van stijgende bouwkosten*

Op dit moment is sprake van een sterk overspannen bouwmarkt: het is lastig om aannemers te vinden en ze vragen steeds hogere prijzen. De markt is dus erg onvoorspelbaar. Dat betekent dat de uitkomst van de aanbesteding erg onzeker is.
Mocht uit de aanbesteding van dit project blijken dat de bouwkosten hoger uitvallen dan het krediet, dan komen we daarop terug via de eerstvolgende financiële tussenrapportage/marap.

Waar moeten we rekening mee houden?

a) Financiën

Er zijn eenmalige investeringskosten nodig € 660.793,-- BTW is 100% verrekenbaar omdat de publieke en private partijen btw plichtig zijn. Het totale krediet incl. kapitaallasten, rente en onderhoudskosten kunnen structureel gedekt worden door de huuropbrengsten. In onze eigen financiële exploitatie ontstaat na afloop van het project een financieel voordeel o.a. omdat de ondernemer onderhoud en energiekosten voor zijn rekening neemt die in de exploitatie van de gemeente vervallen. Na afronding van het project vermelden we dit in de MARAP. Daarmee voldoet het businessplan aan de opdracht budgettair neutraal versus de structurele begrotingsposten.

b. Communicatie
Het Raadhuis en de voortgang staat structureel geagendeerd op de dorpsraadvergadering. Er heeft op 18 juni 2019 een openbare dorpsraadbijeenkomst voor alle inwoners van Ravenstein plaatsgevonden. De publieke partijen zullen hun achterban informeren en raadplegen en de plannen ter besluitvorming voorleggen. De gemeente zal na de raadsvergadering een persbericht sturen en bij aanvang van de verbouwing en renovatie een brief aan de direct omwonenden.

c. Uitvoering
Na besluitvorming zal met de betrokken partijen de samenwerkingsovereenkomst ondertekend gaan worden. De partijen gaan de Stichting oprichten.
Na besluitvorming in de raad zal de realisatiefase gestart worden. De uitvoering staat gepland voor 2020/2021.

d. Overlegd met
Met de volgende externe partijen is in aanloop naar het besluit overleg geweest:

- Initiatiefnemers
- Dorpsraad
- Inwoners van Ravenstein
- De directe buren
- Ondernemersvereniging
- 55 horecaondernemers

Gemeente afdelingen:

- Portefeuillehouder
- IBOR
- Financiën en control
- VTH

Volgvel	Ons kenmerk
7	3859973

- RO
- Vastgoed
- Brandweer
- Monumentenkamer

Externe adviseurs:
BTW specialist.
Asbest specialist
Architect
Specialist constructie &bouw.

Samenvatting
De inwoners van Ravenstein en de gemeente Oss vinden het belangrijk dat het Raadhuis behouden blijft voor een onderneming met een semi-openbare functie. Er is een haalbaar ondernemingsplan uitgewerkt waarmee dit doel geborgd wordt voor de toekomst. Ook het gevraagde investeringskrediet zorgt voor een gebouw dat budgettair ‘gezond’ geëxploiteerd gaat worden op commerciële basis voor eigenaar en huurders.