

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Strategisch gebouwenbeheer drie gemeentelijke gebouwen zijnde gemeentehuis (Reusel), beheerderswoning sportpark (Reusel) en sporthal Den Houtert (Lage Mierde)
Datum B&W Besluit:	15 december 2020
Vergaderdatum:	26 januari 2021
Registratienr.:	RA20.076
Opsteller:	Marian Schmitz
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. De huidige bestemming van het gemeentehuis zijnde “Maatschappelijk”, te verruimen en deze bestemmingswijziging mee te laten lopen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied.
2. De beheerderswoning aan het sportpark in Reusel te slopen in 2021 en het beschikbaar gekomen terrein toe te voegen aan het sportpark.
3. Sporthal Den Houtert tot 2025 sober en doelmatig te onderhouden.
4. Een plan van aanpak te maken, uiterlijk gereed 1 juli 2021, voor het in 2021/2022 uitvoeren van een onderzoek naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden en hiervoor incidenteel € 10.000,00 beschikbaar te stellen.
5. Afhankelijk van de uitkomst van dit behoefteonderzoek sporthal Den Houtert uiterlijk in 2025 te renoveren, te slopen en wel of niet over te gaan tot nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

Inleiding

Op 5 november 2019 zijn het beheerplan gebouwen 2019-2022 en de meer-jaren onderhoudsplanning gebouwen vastgesteld. Hierbij zijn door de raad o.a. vragen gesteld over de toekomstige onderhoudskosten en het toekomstige gebruik van een drietal gemeentelijke gebouwen. Met name de onderhoudskosten van de gebouwen en de voorgestelde sloop van de beheerderswoning op het sportpark waren aanleiding voor de raad om nader onderzoek te vragen naar het toekomstige gebruik van drie gebouwen.

Hierbij gaat hier om de gebouwen:

- gemeentehuis te Reusel;
- beheerderswoning gelegen aan het sportpark in Reusel;
- sporthal Den Houtert in Lage Mierde.

Naar aanleiding van deze vragen is afgesproken dat de raad eind 2020 wordt geïnformeerd over de strategie van deze drie gebouwen.

Onze gemeente beschikt over onderhoudsplannen voor alle gemeentelijke gebouwen.

Deze bestaan uit een meer-jaren onderhoudsplanning gebouwen 2019-2033 (15 jaar) en daaruit afgeleid een beheerplan gebouwen 2019-2022 (4 jaar).

Op basis van deze onderhoudsplannen wordt gekeken welk onderhoud wanneer nodig is voor deze gebouwen voor de komende jaren. Deze plannen zijn noodzakelijk om financieel inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige kosten voor het onderhoud en instandhouding van deze gebouwen. Echter alleen plannen maken voor het onderhoud is niet voldoende. Naast het maken van plannen voor het onderhoud is het ook van belang om regelmatig te kijken naar de (toekomstige) nut en noodzaak van deze gebouwen en naar eventuele vervanging/aanpassing van deze gebouwen. Dit noemt men strategisch gebouwenbeheer. Omdat strategisch gebouwenbeheer ontbreekt in onze gemeente zijn de onderhoudsplannen uitsluitend gericht op onderhoud/behoud van de gebouwen.

De vraag van de raad om strategisch te kijken naar een drietal gemeentelijke gebouwen is dan ook begrijpelijk.

Het zou nog beter zijn om op deze manier naar alle gemeentelijke gebouwen te kijken en hiervoor een strategisch gebouwenplan te maken waarop vervolgens de onderhoudskosten worden afgestemd.

Op verzoek van de raad hebben wij voor de drie gemeentelijke gebouwen onderzocht wat de toekomstige mogelijkheden kunnen zijn voor deze gebouwen.



Beoogd doel

Strategie bepalen voor de drie gemeentelijke gebouwen zijnde het gemeentehuis Reusel, de beheerderswoning bij het sportpark Reusel en de sporthal den Houtert Lage Mierde.

De gekozen strategie vervolgens implementeren in de onderhoudsplanning van deze drie gebouwen.

Argumenten

1.1 *Behoud functie gemeentehuis in huidig gemeentehuis te Reusel*

Het gebouw huisvest op dit moment onder andere het ambtelijk apparaat, de bibliotheek en diverse maatschappelijke organisaties. Omdat een fusie van de Kempengemeenten voorlopig van de baan is, zal een herbestemming van het gebouw minder vanzelfsprekend worden.

Het is daarom aannemelijk om het huidige gebruik van het gebouw, zijnde gemeentehuis, voort te zetten en ervoor te zorgen dat het gebouw zo efficiënt mogelijk wordt onderhouden en gebruikt. Op dit moment wordt niet alle ruimte optimaal benut.

1.2 *Bestemming gemeentehuis uitbreiden*

De huidige planologische bestemming van het gemeentehuis is 'Maatschappelijk'.

Nu mogen hier maatschappelijke en culturele voorzieningen in. Dit houdt in: *educatieve, (sociaal-) medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

Momenteel worden de ruimten in het gemeentehuis niet optimaal gebruikt.

Wij adviseren om de huidige bestemming van het gebouw te verruimen door het gebouw een dubbelbestemming te geven bijvoorbeeld 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'. Een dubbelbestemming biedt meer mogelijkheden voor een efficiënter gebruik van het gebouw en is gemakkelijk te realiseren door de planologische bestemming van het gebouw aan te passen. Deze aanpassing van de bestemming zal meelopen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied.

1.3 *Nieuwbouw de Kei*

De raad heeft besloten dat de huidige Kei wordt gesloopt in 2021 en wordt vervangen door nieuwbouw, deze is naar verwachting gereed in 2023. Realisatie van de nieuwe Kei betekent een grote verandering voor de invulling van het gemeentehuis. Er vindt een verhuizing plaats van de bibliotheek en de overige maatschappelijke gebruikers naar de nieuwe Kei. Hierdoor komt er (veel) ruimte beschikbaar voor andere gebruikers. In deze tussenliggende periode is het raadzaam om goed in beeld te krijgen welke hoeveelheid vloeroppervlak er nodig is voor het gemeentehuis en welke resterende meters vloeroppervlak er beschikbaar zijn voor andere mogelijkheden/doeleinden.

1.4 *Invulling vrijgekomen ruimte gemeentehuis*

Het is wenselijk om professionele verhuurpartijen in de arm te nemen om te beoordelen welke ruimtes/mogelijkheden het beste aansluiten bij de behoefte/wensen van de markt. Om vervolgens samen met deze professionele partijen op zoek te gaan naar geschikte kandidaten die kunnen worden gehuisvest in het gemeentehuis.

1.5 *Gemeentehuis en het centrumplan*

Het is belangrijk om samen met alle betrokken partijen van het centrumplan te onderzoeken welke functies waar het beste passen. Ook het gemeentehuis biedt wellicht mogelijkheden voor het huisvesten van gewenste functies in het centrumplan.

1.6 *Onderhoud gemeentehuis*

Het is nu van belang dat het geconstateerde achterstallige onderhoud zo snel mogelijk wordt uitgevoerd om het risico op toekomstige hogere onderhoudskosten te beperken. Hierdoor blijft het gebouw ook aantrekkelijk voor externe partijen.

2.1 *Slopen beheerderswoning*

De voormalige beheerderswoning verkeert in zeer slechte staat. De inkomsten zijn gering. Het in stand houden van de woning brengt de komende jaren zeer hoge kosten met zich mee.

Om zo snel mogelijk een einde te maken aan deze toekomstige kostenpost wordt voorgesteld om de beheerderswoning te slopen in 2021. Het risico op toekomstige hoge kosten wordt zo teruggebracht naar eenmalige sloopkosten in 2021.

2.2 Huur beheerderswoning beëindigen

Het besluit om de beheerderswoning te slopen, houdt automatisch in dat de huidige huurovereenkomst van de beheerderswoning moet worden beëindigd. Op basis van de huurovereenkomst is dat mogelijk. De gemeente dient hiervoor de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van de opzegtermijn. De huurder kan op basis van de huurovereenkomst geen beroep doen op de huurbescherming.

2.3 Het sportpark functioneert ook prima zonder dat beheerder op het sportpark woont

Inmiddels is duidelijk dat het beheer van een sportpark prima verloopt zonder dat het beheer op het sportpark is gehuisvest.

2.4 Vrijgekomen grond toevoegen aan het sportpark

De grond van de voormalige beheerderswoning kan worden toegevoegd aan het sportpark. In overleg met gebruikers van het sportpark kan de vrijgekomen grond worden ingericht, bijvoorbeeld worden ingezaaid met gras en worden toegevoegd aan het groenonderhoud van het sportpark.

3.1 Onderhoud Sporthal Den Houtert tot 2025 sober en doelmatig

In afwachting van het resultaat van het onderzoek naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodatie in Reusel-De Mierden het onderhoud aan Sporthal Den Houtert sober en doelmatig uit te voeren.

3.2 Sporthal Den Houtert is onderdeel van de sportfaciliteiten in Reusel-De Mierden

De toekomst van sporthal Den Houtert maakt onderdeel uit van de fundamentele vraag welke sport(hal)accommodaties heeft Reusel-De Mierden nodig in de toekomst en wat is de meest geschikte plek voor deze sportaccommodaties. De vraag naar de toekomst van sporthal Den Houtert kan niet los worden gezien van deze vraag.

4.1 In 2021/2022 onderzoek (laten) uitvoeren naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden

Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodatie binnen onze gemeente voor het nemen van toekomstige beslissingen. Op basis van dit onderzoek kunnen beslissingen worden genomen voor investeringen in toekomstbestendige sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden.

4.2 Plan van aanpak maken eerste helft 2021 voor uitvoeren onderzoek

Omdat veel partijen betrokken zullen zijn bij het onderzoek en om alle belangen mee te kunnen nemen, is het van belang om hiervoor eerst een plan van aanpak te maken.

Dit verzoek is ook naar voren gekomen in het eerste gesprek met de dorpsraad van Lage Mierde en de beheerders van De Ster en sporthal Den Houtert.

5.1 Slopen, renoveren en/of nieuwbouw sporthal Den Houtert uiterlijk 2025

Het gaat hier om een oud gebouw. De onderhoudskosten zullen de komende jaren alleen maar sterk stijgen. Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de huidige eisen die men stelt aan een sporthal. Aanpassen van het bestaande gebouw vergt hoge kosten terwijl het in de basis een oud gebouw blijft. Denk hierbij ook aan het aspect asbest en duurzaamheid etc.

Consequenties

1.1 Commerciële bedrijven in het gemeentehuis

Uitbreiding van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' met 'Kantoor' houdt in dat ook commerciële bedrijven in het gebouw kunnen worden gehuisvest.

1.2 Leegstand in het gemeentehuis

Zodra de nieuwe Kei gereed is, verhuizen de maatschappelijke partijen van het gemeentehuis naar de nieuwe Kei. Dit betekent dat er vloeroppervlakte in het gemeentehuis vrijkomt.



Samen met professionele partijen tijdig op zoek gaan naar nieuwe gebruikers kan leegstand wellicht beperken.

2.1 *Eén woning minder*

Ondanks het feit dat er meer woningen bij moeten komen in onze gemeente verdwijnt er toch een (bedrijfs)woning. Deze woning verkeert echter in een dergelijk slechte staat dat instandhouding zoals dat nu gebeurt zorgt voor grote risico's. Een snelle sloop is dan ook de enige optie. Herbouwen van een beheerderswoning op het sportpark sluit niet meer aan bij de huidige behoefte.

3.1 *Risico hoge onderhoudskosten voor Sporthal Den Houtert blijft in ieder geval tot 2025*

Het is een oud gebouw met een (hoog) risico op onverwachte/niet geplande onderhoudskosten. Door het gebouw in gebruik te houden tot 2025 neemt dit risico toe.

4.1 *Onderzoek naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties vergt tijd*

Het gaat om belangrijke beslissingen waar verenigingen, dorpsraden en inwoners bij betrokken zullen zijn. Het vergt tijd om samen zorgvuldig te onderzoeken wat er in de toekomst nodig zal zijn aan sport(hal)accommodaties.

5.1 *Nieuwe sporthal onzeker*

Onderzoek naar de toekomstige totale behoefte aan sport(hal)accommodaties in onze gemeente zal aantonen welke sport(hal)accommodaties er in de toekomst nodig zullen zijn.

Financiën

Het is van belang dat de geplande onderhoudswerkzaamheden inderdaad ook worden uitgevoerd zoals deze zijn voorzien in de gemeentelijk onderhoudsplannen. Dit voorkomt extra toekomstige onderhoudsuitgaven. Dit geldt met name voor het gemeentehuis.

Voor de sloop van de beheerderswoning in 2021 kan in ieder geval de eenmalige bijdrage van € 15.000,00 voor correctief onderhoud worden ingezet. Toekomstige kosten zijn beperkt tot het extra groenonderhoud van het sportcomplex.

De kosten voor sporthal Den Houtert tot 2025 beperken tot alleen het in stand houden van het gebouw.

De toekomstige kosten voor sporthal Den Houtert zijn afhankelijk van de gemaakte keuze zijnde sloop en/of herbouw of renovatie. Deze keuze zal afhankelijk zijn van het resultaat van het onderzoek naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden.

Samen Doen

Samen met verenigingen, dorpsraden en inwoners in 2021 en 2022 onderzoeken wat er in de toekomst nodig is aan sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden.

Vervolg

- De bestemming van het gemeentehuis verruimen door de bestemming aan te passen in het bestemmingsplan voor het Centrumplan.
- De huurder mededelen dat de huur van de beheerderswoning wordt beëindigd in 2021.
- Opdracht geven voor sloop van de beheerderswoning.
- Het na sloop vrijgekomen terrein opnieuw inrichten en toevoegen aan het sportpark.
- Eerste helft 2021 Plan van aanpak maken om samen met verenigingen, dorpsraden en inwoners in 2021/2022 een onderzoek uit te (laten) voeren naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties voor Reusel-De Mierden.
- In 2021/2022 onderzoek uitvoeren.
- Afhankelijk van het resultaat van het onderzoek sporthal Den Houtert slopen, renoveren of herbouwen op een nader te bepalen locatie.

Bijlagen

1. 20-07-2020 Ontwikkelingen Gemeentehuis Den Houtert en woning Sportpark



het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	26 januari 2021
Onderwerp:	Strategisch gebouwenbeheer drie gemeentelijke gebouwen zijnde gemeentehuis (Reusel), beheerderswoning sportpark (Reusel) en sporthal Den Houtert
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020
gelet op artikel

Besluit

1. De huidige bestemming van het gemeentehuis zijnde “Maatschappelijk”, te verruimen en deze bestemmingswijziging mee te laten lopen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied.
2. De beheerderswoning aan het sportpark in Reusel te slopen in 2021 en het beschikbaar gekomen terrein toe te voegen aan het sportpark.
3. Sporthal Den Houtert tot 2025 sober en doelmatig te onderhouden;
4. Een plan van aanpak te maken, uiterlijk gereed 1 juli 2021, voor het in 2021/2022 uitvoeren van een onderzoek naar de totale toekomstige behoefte aan sport(hal)accommodaties in Reusel-De Mierden en hiervoor incidenteel € 10.000,00 beschikbaar te stellen.
5. Afhankelijk van de uitkomst van dit behoefteonderzoek sporthal Den Houtert uiterlijk in 2025 te renoveren, te slopen en wel of niet over te gaan tot nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

