

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001547
Datum Presidium:	30 september 2025		
Datum B&W Besluit:	16 september 2025		

Onderwerp

Vervolgonderzoek herbestemmen locatie gemeentehuis Deken Frankenstraat 3.

Voorstel

1. Scenario 2, Collectief wonen, als voorkeursscenario vast te stellen op basis van de nu beschikbare onderzoeksresultaten voor de locatie gemeentehuis Deken Frankenstraat 3.
2. Scenario 6, Wonen met een link naar het verleden, vast te stellen als alternatief plan voor de locatie gemeentehuis Deken Frankenstraat 3, mocht scenario 2 later alsnog niet haalbaar blijken.
3. Een voorbereidingsbudget voor 2025 en 2026 van in totaal € 350.000,- beschikbaar te stellen voor het herbestemmen van de locatie gemeentehuis aan de Deken Frankenstraat 3 te Oirschot:
 - o Voorbereidingsbudget 2025: € 175.000,-.
 - o Voorbereidingsbudget 2026: € 175.000,-.
4. De voorbereidingskosten ten laste van de Reserve grondexploitatie te brengen.
5. De begrotingswijziging BW106 vast te stellen.

Aanleiding

Op 5 november 2024 heeft de raad besloten dat de gemeentelijke organisatie het huidige pand aan de Deken Frankenstraat 3 gaat verlaten en gaat verhuizen naar Sint Jorisstraat 55 (voormalige Rabobank). Op 27 mei 2025 heeft de raad een presentatie gehad over negen mogelijke ontwikkelscenario's voor de locatie van het huidig gemeentehuis. Tijdens de richtinggevende raadsbijeenkomst van 3 juni 2025 is het aantal scenario's teruggebracht tot drie. Wonen vormt bij deze drie scenario's de hoofdfunctie. De raad had behoefte aan een verdiepende financiële doorrekening, een nadere toelichting op de rechten van de architect (de heer Wijnen) en op mogelijkheden voor het gebruik van de huidige kelder.



25.I001547

OirschotDe gekozen scenario's

2. Collectief wonen	6. Wonen met link naar het verleden	7. Wonen aan een park
		
Behoud pand 24 woningen 11 parkeerplaatsen op maaiveld	Sloop pand 18 woningen 16 parkeerplaatsen op maaiveld	Sloop pand 25 woningen 25 parkeerplaatsen in kelder

Dit voorstel bevat een nadere uitwerking en beantwoording van de resterende vragen vanuit de raad. De uitgewerkte onderzoeken en het ambtelijk advies leveren handvatten voor de raad om één voorkeurscenario vast te stellen.

Financiële doorrekening

Consultancybureau Fakton, ondersteund door bouwkostenbureau M3E, heeft de drie gekozen scenario's (2, 6 en 7) financieel verder onderzocht. Het rapport ligt vanwege de vertrouwelijkheid van de cijfers en berekeningen voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. In het rapport wordt per scenario de financiële haalbaarheid verder uitgewerkt. Bijlage 1 bevat een samenvatting van het onderzoeksrapport.

De residuele grondwaarde varieert van -€ 72.500,- tot +€ 298.000,-. Alle drie scenario's blijken relatief lage residuele grondwaarden te hebben.

Zoals ook in het vorige scenario-onderzoek in mei-juni, is het gebouw kantongerecht buiten deze financiële beschouwingen gehouden

Scenario 2: het residuele verschil tussen de opgebouwde waarde en de kosten is nagenoeg gelijk: het saldo is -€ 3.879,-. De bouwkosten zijn erg hoog. Met de transformatie kunnen 24 appartementen worden gerealiseerd, 6 sociaal, 13 middelduur en 5 duur. Evenals 11 parkeerplaatsen op maaiveld.

Scenario 6: heeft een beter saldo, nl. € 298.000,-. Ook hier zijn de bouwkosten hoog, vanwege de locatie en het ontbreken van schaalvoordeel. Met deze nieuwbouw kunnen 3 sociale grondgebonden woningen en 15 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 2 sociaal, 13 middelduur en 4 duur. Evenals 16 parkeerplaatsen op maaiveld.

Scenario 7: heeft het laagste saldo, nl. -€ 72.000,-. Redenen zijn de ook hier hoge bouwkosten door de locatie en het ontbreken van schaalvoordeel, met bovendien een flinke ondergrondse parkeerkelder.

Tegenover de kosten voor parkeren staan slechts opbrengsten voor verkoop van parkeerplaatsen aan 7 dure appartementen. Met deze nieuwbouw kunnen 25 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 7 sociaal, 11 middelduur en 7 duur. En 25 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeerkelder. Het plan zou 25.I001547\blz. 2



goed renderen als geen parkeerkelder wordt gemaakt, maar dan komt het parkeren op maaiveld waardoor het thema van dit scenario (Wonen aan een park) geen recht meer gedaan wordt.

Deze rekenresultaten zijn anders dan die uit het eerste scenario-onderzoek, door bureau Hardnodig. Dat is niet vreemd, omdat nu een verdiepingsslag gemaakt is in de kosten en de opbrengsten. Bovendien is nu de methode gehanteerd van de berekening van de residuele grondwaarde (grondwaarde als resultante van de vastgoedopbrengsten en -kosten). Dit is toepasselijk omdat de gemeente als grondeigenaar niet zelf een plan ontwikkelt maar wil weten op welke grondopbrengst zij kan rekenen.

De verschillen kunnen vooral als volgt verklaard worden:

- Plankosten, onderzoekskosten en kosten verkoop zijn bij Fakton opgenomen in de gehanteerde opslagen van de woningen. Dit heeft een gedempt effect op de grondopbrengsten en resulteert in een positiever GREX-resultaat. Daardoor zijn onze GREX-kosten lager dan bij Hardnodig en zijn onze grondopbrengsten lager.
- De bouwkosten voor scenario 2 (transformatie) zijn geraamd door bouwkostenbureau M3E, wat resulteert in een nauwkeurige maar ook hogere inschatting van bouwkosten bij transformatie t.o.v. de vorige studie. De sloop van de opstallen is meegenomen in de bouwkosten bij transformatie.
- Omdat de gemeente Oirschot geen parkeerregime hanteert, wordt een beperkte opbrengst toegekend aan het parkeerprogramma (€ 7.500 tot € 17.500 VON per parkeerplaats). Dit geldt eveneens voor de ondergrondse parkeerkelder. Hierdoor ontstaat in scenario 7 een grote onrendabele top op de parkeerkelder. Eerder is gerekend met een opbrengstpotentie van € 21.000 VON per parkeerplaats.
- De rekenmethodiek in deze rapportage wijkt af van de eerder gehanteerde aanpak. In deze rapportage is een verdiepingsslag gemaakt op de bestaande uitgangspunten. Bijvoorbeeld de kosten van de verschillende types woningen zijn specifiek naar scenario ingerekend. Daarbij is rekening gehouden met een grondexploitatie waarin de werkzaamheden zijn gespecificeerd, een onderscheid is gemaakt tussen transformatie en sloop-nieuwbouw van woningen.

Hierin moet ook vooral het grote verschil in resultaat van de twee bureaus gezocht worden bij scenario 2.

Puur op deze financiële basis zou, bij handhaving van de uitgangspunten, scenario 6 als beste naar boven komen. Echter, scenario 2 heeft weliswaar nauwelijks een residuele grondwaarde, maar verdere opvallende verschillen zijn:

- door handhaving van het gebouw kan recht gedaan worden aan de architectonische en culturele waarde van het gebouw. Sloop van het gebouw in scenario 6 zal zeker een maatschappelijke impact hebben.
- scenario 2 omvat 24 woningen tegenover 18 in scenario 6.
- de huidige parkeerdruk van het gemeentehuis op het openbaar gebied is 59 parkeerplaatsen; exclusief het kantongerecht is dat 49. Deze druk daalt bij scenario 2 naar 25 parkeerplaatsen, in scenario 6 naar 11 parkeerplaatsen.
- de dialoog met de erfgenamen van de toenmalige architect zal verlopen tegen de achtergrond van behoud van het gebouw.



Bij keuze voor scenario 2 lijkt het raadzaam om scenario 6 achter de hand te houden voor als eerstgenoemde later alsnog niet realiseerbaar blijkt. Bij de beoordeling van realiseerbaarheid geldt voor het college als randvoorwaarde dat het resultaat van de verkoop van grond en pand niet negatief mag zijn. En op het moment dat scenario 2 niet zou kunnen voldoen aan de bouwregels gaat óók de fall-back optie naar scenario 6 gelden.

Fakton heeft enkele optimalisatiemogelijkheden geschetst. Die kunnen in een later stadium uitgewerkt worden, voor nu geven ze een idee wat het effect is als aan verschillende knoppen gedraaid wordt:

- Optimalisatie van het woonprogramma: meer en kleinere woningen in de goedkopere sector, en grotere dure woningen. Sociale huur gaat naar 30 %. Scenario 2 eindigt in de plus, ook scenario's 6 en 7 verbeteren sterk.
- Minder parkeren op eigen terrein; dit verbetert de casus van scenario 6 en 7, maar de parkeerdruk op het openbaar gebied wordt weer groter.
- Opbrengsten uit parkeertarieven introduceren; nu niet uitgewerkt.
- Fiscale optimalisatie: nu niet uitgewerkt.

Bij alle drie scenario's is ruimte en aandacht voor groene inrichting van de buitenruimte. Bij scenario 2 door het wegvallen van de huidige centrale hal en de ruimte die aan de achterkant ontstaat door het wegvallen van de huidige kantine. Bij scenario 6 is dat effect groter door een kleinere footprint van de nieuwe bebouwing, en in scenario 7 is het effect het grootst door het ondergronds brengen van het parkeren.

Voor de helderheid moet nog opgemerkt worden dat de centrale hal in scenario 2 (= handhaven van de raadszaalruimte) een gezamenlijk gebied kan worden voor de bewoners; die ruimte is niet inzetbaar als openbaar gebied. Wel wordt in de randvoorwaarden van de herontwikkeling opgenomen dat deze ruimte op enigerlei wijze van buiten af zichtbaar zal blijven.

Rechten architect

Op de rechten van de architect wordt in bijlage 2 verder ingegaan. De bijlage betreft een memo van onze juristen, en het advies van Hekkelman advocaten. De kern: bij een verbouwing van het gemeentehuis hebben de erfgenamen een sterkere positie dan bij volledige sloop. Het is verstandig om tijdig het gesprek met hen aan te gaan, en hen vroeg in het proces te betrekken.

Hergebruik kelder

De door de raad gestelde vraag over de mogelijkheden van de bestaande kelder is meegenomen in de rapportage van bijlage 1. Uitsluitend in scenario 2 wordt verondersteld dat hergebruik van de kelder mogelijk is, door de ruimte toe te kennen aan woningen, als bijvoorbeeld berging / fietskelder.



Budget

De gemeente is momenteel nog in de onderzoeks- en voorbereidingsfase waardoor de grondexploitatie nog niet vastgesteld kan worden. Daarom vragen wij de raad een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen voor 2025 en 2026.

Argumenten

1.1 Scenario 2, Collectief wonen, onderscheidt zich als de meest optimale keuze, gezien de financiële haalbaarheid, culturele waarde en maatschappelijke impact.

Op basis van de voorliggende onderzoekstukken is er een gedegen beeld ontstaan van de 3 scenario's. Er is sprake van een gering financieel verschil tussen scenario 2 en 6. Door aan de slag te gaan met de optimalisatie aanbevelingen uit het onderzoek kan ook scenario 2 in de positieve cijfers komen. Scenario 7 is financieel niet haalbaar door de hoge kosten van een parkeerkelder.

De voorkeur voor scenario 2 ontstaat vanwege de culturele waarde en de maatschappelijke impact van het gebouw. Scenario 2 zorgt voor het behoud van het huidige gemeentehuis, een gebouw in de stijl van de Bossche School. Het huidig pand heeft een historische, architectonische en culturele waarde die bij sloop en nieuwbouw verloren gaat. Een belangrijk aandeel in behoud van die waarden vormt het van buiten af zichtbaar houden van de centrale raadszaalruimte.

Bij het herbestemmen van het huidig pand kunnen bestaande voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, fundatie en kelder, blijven bestaan. Bovendien worden, door sloop en nieuwbouw te vermijden, materialen bespaard en wordt afvalproductie beperkt. Dit sluit aan bij de huidige maatschappelijke focus op circulaire economie en duurzaamheid.

De keuze voor scenario 2 mag daarbij niet ten koste van alles gaan. Het resultaat van de verkoop van grond en pand mag niet negatief zijn.

En op het moment dat dit scenario niet zou kunnen voldoen aan de bouwregels gaat óók de fall-back optie naar scenario 6 gelden.

1.2 Het vaststellen van een voorkeursscenario door de raad biedt bestuurlijke duidelijkheid en richting.

Dit maakt het mogelijk om gericht stappen te zetten in de verdere planvorming en participatie, evenals in de ruimtelijke en projectmatige uitwerking van de herbestemming.

2.1 We voorkomen onnodige vertraging door scenario 6, Wonen met een link naar het verleden, als een alternatief plan achter de hand te houden.

Door scenario 6 te benoemen als alternatief plan creëren we de mogelijkheid om snel te schakelen als het voorkeursscenario om de hierboven geschetste redenen niet realiseerbaar blijkt.



3.1 Het voorbereidingsbudget is noodzakelijk om tot één voorkeurscenario voor de locatie te komen en om deze concreet uit te werken ter voorbereiding van de vervolgstappen.

Met een voorbereidingsbudget voorkomen we dat de onderzoeks- en voorbereidingskosten ten laste komen van de reguliere budgetten. Met een budget kunnen de kosten in de toekomst aan de grondexploitatie worden toegerekend.

4.1 Voorbereidingskosten die gemaakt worden voorafgaand aan de vaststelling van een grondexploitatiecomplex, kunnen later alsnog opgenomen worden in de grondexploitatie.

Dit kan alleen als we de voorbereidingskosten begroten als kosten van onderzoek en ontwikkeling (gedekt uit de Reserve grondexploitatie).

5.1 Op grond van de gemeentewet ligt het budgetrecht ligt bij de raad.

Het voorbereidingsbudget is in de huidige begroting nog niet opgenomen.

Risico's

- Hoewel de financiële doorrekening uitvoerig is, blijft deze gebaseerd op scenario's en veronderstellingen. De definitieve planuitwerking kan daardoor op bepaalde punten afwijken van de huidige inschattingen.
- Bij zowel scenario 2 als scenario 6 bestaat de mogelijkheid van weerstand tegen het aanpassen dan wel slopen van het gebouw. Dit kan leiden tot aanpassingen in de plannen en/of vertraging in de uitvoering.
- Wanneer er binnen vijf jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, dan komen de gemaakte kosten ten laste van de Reserve grondexploitatie.

Kosten en dekking

Er is ingeschat welke kosten gemaakt moeten worden voordat de grondexploitatie vastgesteld kan worden. Dit zijn kosten voor het stedenbouwkundig plan, kosten voor overige onderzoeken, wijziging van het omgevingsplan op deze locatie, gemeentelijke apparaatskosten en de tenderprocedure. In de gemeentelijke apparaatskosten is onder andere rekening gehouden met afstemming met betrokken partijen, projectleiding, werkzaamheden voor een overeenkomst, analyse van financiële haalbaarheid en opstellen van de grondexploitatie. Een voorwaarde bij de voorbereidingskosten is dat deze onder de omgevingswet vallen, omdat deze anders niet in de grondexploitatie opgenomen worden. Het voorbereidingsbudget wordt gedekt uit de reserve grondexploitatie.



25.I001547

OirschotOpbouw voorbereidingsbudget 2025 (gemaakte en verwachte kosten)

Naam	Bedrag
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 37.000,- reeds gemaakt € 32.000,- verwacht
Onderzoekskosten	€ 83.000,- reeds gemaakt € 23.000,- verwacht

Opbouw voorbereidingsbudget 2026 (verwachte kosten)

Naam	Bedrag
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 50.000,-
Onderzoekskosten (o.a. omgevingsplankosten)	€ 125.000,-

Vervolg

Na het vaststellen van één voorkeurscenario door de raad stellen wij een plan van aanpak op. De verkoop van de locatie van het gemeentehuis (en eventueel het kantongerechtsgebouw) wordt via een aanbesteding, voorzien van duidelijke kaders, op de markt gebracht.

Planning

Wat	Wanneer
Plan van aanpak / strategie opstellen	Q1 2026
Aanbestedingsprocedure: - o uitzetten aanbesteding - o screening en beoordeling aanbesteding - o definitieve gunning	2026
Omgevingsplan en vergunningsprocedure	Q4 2026 - Q1 2027
Realisatie	2027 - 2029

Bijlagen

- 1: Samenvatting van de Businesscase gemeentehuis Oirschot (Fakton)
- 2: Memo rechten (erfgenamen) architect gemeentehuis + rapport Hekkelman
- 3: Begrotingswijziging BW106

Oirschot, 16 september 2025

burgemeester en wethouders,


Rob Brekelmans
secretaris a.i.
Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I001547

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025	Registratienummer:	25.I001547
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 30 september 2025;

besluit:

1. Scenario 2, Collectief wonen, als voorkeursscenario vast te stellen op basis van de nu beschikbare onderzoeksresultaten voor de locatie gemeentehuis Deken Frankenstraat 3.
2. Scenario 6, Wonen met een link naar het verleden, vast te stellen als alternatief plan voor de locatie gemeentehuis Deken Frankenstraat 3, mocht scenario 2 later alsnog niet haalbaar blijken.
3. Een voorbereidingsbudget voor 2025 en 2026 van in totaal € 350.000,- beschikbaar te stellen voor het herbestemmen van de locatie gemeentehuis aan de Deken Frankenstraat 3 te Oirschot:
 - o Voorbereidingsbudget 2025: € 175.000,-.
 - o Voorbereidingsbudget 2026: € 175.000,-.
4. De voorbereidingskosten ten laste van de Reserve grondexploitatie te brengen.
5. De begrotingswijziging BW106 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 oktober 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter