



25.I002127

Beantwoording raadsvraag van Luuk van Straten (Sociaal Progressief Oirschot), ingediend op 20 oktober 2025.**Onderwerp: Vervolg vragen Raadsvoorstel: Vervolgonderzoek herbestemming locatie Deken Frankenstraat 3.**

Nr.	Vraagsteller + fractie	Vraag	Antwoord
1.	Luuk van Straten, Sociaal Progressief Oirschot	1. Welke eisen zijn er voor het aanbestedingstraject waarbij ontwikkelaars zich kunnen inschrijven? Welke 'gemeentelijke randvoorwaarden' gelden?	De aanbestedingsvoorwaarden worden nader uitgewerkt zodra de raad een voorkeursrichting heeft vastgesteld. Daarbij wordt gewerkt met randvoorwaarden, die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid. Denk aan het geldende woonbeleid, parkeerbeleid, enzovoort.
2.	Luuk van Straten, Sociaal Progressief Oirschot	2. Er zou geen negatief resultaat mogen zijn bij de verkoop van grond en pand. Dit is niet onderbouwd. Is dit criteria al effectief bij een euro in de min, of zit hier ruimte in? a. Waarom gaat het college uit van het moeten maken van winst? b. Waarom zou bij een negatief resultaat de GREX niet aangewend kunnen worden? Deze reserve is ooit opgericht uit het geld van het Woonbedrijf, om sociale woningbouw te realiseren. c. Waarom wordt geen rekening gehouden met de maatschappelijke waarde (historische, architectonische en culturele waarde van het gebouw en de maatschappelijke impact, volgens notitie van het college), de circulaire en duurzame waarde van minder uitstoot en minder afval van het pand?	Tijdens de raadbijeenkomst van 3 juni 2025 (zie bijlage) is door de raad richting gegeven. Eén van de richtingen is dat de herontwikkeling kostenneutraal moet zijn. a. Het college houdt rekening met de uitkomst van het richtinggevende debat en stuurt dus op een positief resultaat of minimaal break-even om de gemaakte kosten te dekken / minimaliseren. b. In zijn algemeenheid is het mogelijk om uit de GREX-reserve te putten om een negatief resultaat te compenseren. Dit is vooralsnog niet aan de orde. c. Deze waarden worden in het rapport niet financieel vertaald. De businesscase richt zich puur op economische haalbaarheid (grondwaarde, bouwkosten, marktwaarde). De genoemde waarden krijgen van het college een belangrijke plaats in de ontwikkeling van de locatie, maar zijn financieel moeilijk of nauwelijks te kwantificeren.



25.I002127

Oirschot

3.	Luuk van Straten, Sociaal Progressief Oirschot	3. Er wordt gesteld dat het alternatieve scenario wordt gekozen als niet voldaan kan worden aan de bouwregels. Een verbouwing kan altijd voldoen aan het de bouwregels, ook die van een gebouw in Bossche school waar door het hele land ook woningen van te vinden zijn. Met welke wijzigingen van verbouwing zou het alternatieve scenario worden gekozen?	Ook wij denken dat één en ander haalbaar moet zijn. We blijven echter afhankelijk van de medewerking van de erfgenaam van de architect rechten. Daar komt bij dat nog niet met 100% zekerheid gesteld kan worden dat fundering of constructie de gewenste aanpassingen kunnen dragen. Ook is niet duidelijk of alle ingrepen rondom brandveiligheid en het plaatsen van nieuwe installaties kunnen worden gedaan zonder disproportionele ingrepen.
4.	Luuk van Straten, Sociaal Progressief Oirschot	4. Wordt er bij scenario 2 zoals in het voorstel staat uitgegaan van de optimalisatie business case zoals gesteld voor Fakton (waarbij er wel aan het woonbeleid wordt voldaan van 30% sociaal en er een positieve businesscase is)?	Ja. Een van de randvoorwaarden bij het uitzetten van de aanbesteding is dat minimaal 30% van het woningprogramma sociaal moet zijn. Ontwikkelaars krijgen daarbij de vrijheid om binnen deze kaders eigen optimalisaties en varianten uit te werken.
5.	Luuk van Straten, Sociaal Progressief Oirschot	5. Een openbare centrale hal wordt uitgesloten. Waarom zou dit overdag niet mogelijk zijn?	De nieuwe bewoners worden straks eigenaar van de woningen, incl. binnenruimte. Het is in de praktijk lastig privé ruimte, bijvoorbeeld een binnentuin, openbaar te maken. In het stedenbouwkundig ontwerp vragen wij opnieuw aandacht voor het semiopenbaar krijgen van de binnentuin. Het is in deze fase voor de haalbaarheid echter niet verstandig hier aan vast te houden.

Oirschot, 23 oktober 2025

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans
secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester