

|                |                  |                      |                                 |
|----------------|------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Geldrop</b> | 18 februari 2025 | <b>onderwerp</b>     | Huisvesting Dienst Dommelvallei |
|                |                  | <b>registratienr</b> | 1993888                         |

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Eind december 2024 hebben wij van de gemeente Nuenen informatie ontvangen ten aanzien van de huisvesting van hun gemeentehuis. Daarin is ook informatie opgenomen over de huisvesting van de Dienst Dommelvallei, die nu op Dorpsstraat 210 in Mierlo is gehuisvest. De betreffende informatie sturen wij bij deze aan u door. Het college informeert u hierbij tevens over de ontwikkelingen omtrent Dorpsstraat 210 in Mierlo.

### **Huurovereenkomst en staat van het gebouw**

De huurovereenkomst tussen onze gemeente en de Dienst Dommelvallei is per 1 januari 2026 opgezegd. Nadat de oorspronkelijke overeenkomst eindigde per 1 januari 2025, is aan de gemeente Geldrop-Mierlo verzocht om de termijn te verlengen tot 1 januari 2026. Dit zodat er voldoende tijd zou zijn om een nieuwe locatie te vinden waar de Dienst Dommelvallei kan worden gehuisvest. Het uitgangspunt hiervoor is dat de huisvesting in Nuenen zal plaatsvinden. Eerst op een tijdelijke locatie en later een permanente locatie.

Vanuit dit perspectief wordt er op dit moment enkel preventief en correctief onderhoud gepleegd om te blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Zorgplicht. Gelet op de tijdelijkheid van de huisvesting van de Dienst Dommelvallei is er de afgelopen jaren bewust geen groot vervangingsonderhoud meer begroot en uitgevoerd.

In april 2025 zou de gemeenteraad van Nuenen een besluit nemen over de huisvesting van de ambtelijke organisatie van de gemeente Nuenen hierbij wordt ook de huisvesting van het CMD Nuenen en de Dienst Dommelvallei betrokken (zie bijgevoegde raadsinformatiebrief van de gemeente Nuenen). Inmiddels is bekend geworden dat zij dit besluit hebben doorgeschoven en dat er in juli 2025 meer duidelijkheid komt. Dit vergroot voor de Dienst Dommelvallei de noodzaak dat zij op zoek moeten naar een tijdelijk kantoor.



### **Toekomstige ontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 210**

Het college wenst de ontwikkeling van Dorpsstraat 210 in een breder perspectief op te pakken. Dat betekent dat er eerst een visie dan wel kaders worden opgesteld die voorgelegd worden aan de raad voordat de ontwikkeling van deze locatie wordt opgepakt.

Gelet op de staat van het pand is het college voornemens dit te slopen nadat de Dienst Dommelvallei het pand heeft verlaten.

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Raadsinformatiebrief vanuit de gemeente Nuenen

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

N.J.H. Scheltens  
secretaris

J.C.J. van Bree  
burgemeester



Aan de leden van de gemeenteraad

## Raadsinformatiebrief

Afdeling: Staf

Doorkiesnr :  
Onderwerp : Huisvesting gemeentehuis en CMD  
Verzenddatum : 09 december 2024  
Zaaknummer : 2390645

### Geachte leden van de gemeenteraad,

In september informeerden wij u tijdens een beeldvormende avond over de noodzakelijke investeringen in het huidige gemeentehuis. Deze investeringen zijn het gevolg van verplichte duurzaamheidsmaatregelen en uitgesteld onderhoud. Wij presenteerden u zes varianten, variërend van minimaal noodzakelijk onderhoud (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) tot nieuwbouw.

Tijdens de begrotingsvergadering en de daaropvolgende agendacommissie gaf u aan meer informatie nodig te hebben om een goed onderbouwde keuze te maken. Het college begrijpt uw behoefte aan extra informatie en schetst in deze brief de vervolgstappen, inclusief het aanvragen van kredieten en de planning.

### Aanleiding

Het is onvermijdelijk dat er actie nodig is om de huidige werkomgeving voor onze ambtenaren te verbeteren. Door verplichte duurzaamheidsmaatregelen voor 2030 hebben wij eerder onderhoud uitgesteld om dit te combineren met verduurzaming en kapitaalvernietiging te voorkomen.

Het huidige gemeentehuis voldoet niet aan de eisen, wensen en behoeften van deze tijd:

- Het gebouw voldoet niet aan de verplichte duurzaamheidseisen voor 2030.
- Onderhoud kan niet lang meer worden uitgesteld (bv. CV valt uit in winter en Airco doet het niet in de zomer)
- De locatie van het CMD vergt aanvullende investeringen om deze Arbo-proof te maken.
- Het meubilair in het gemeentehuis is niet arbo-proof.
- Het gebouw nodigt niet uit tot verbinding en ontmoetingen binnen en met medewerkers en inwoners.
- Het is niet mogelijk om hybride te werken in het gebouw.

Bovendien spelen twee andere ontwikkelingen een rol:

1. **Huisvesting Dienst Dommelvallei (DDV):** De DDV moet per 2026 haar huidige locatie aan de Dorpsstraat in Mierlo verlaten en heeft de gemeente gevraagd mee te denken over een oplossing binnen Nuenen.

2. **Vertrek bibliotheek:** De bibliotheek vertrekt begin 2026 uit het gemeentehuis naar het vernieuwde Klooster, waardoor de ruimte vrijkomt.

Deze aanleidingen hebben geleid tot zes huisvestingsvarianten, zoals gepresenteerd in de beeldvormende avond van 26 september jl.

### **Planning proces**

Tijdens een beeldvormende avond in februari 2025 willen we de kaders en randvoorwaarden voor nadere uitwerking van scenario's met u bespreken, met nadruk op zowel de financiële als inhoudelijke aspecten. We denken nog na over de precieze invulling van deze avond, maar willen u graag ook meenemen in onze ervaringen en beperkingen waar we tegenaan lopen. Daarnaast doen wij u ook het aanbod om samen met een MT-lid ter plekke een kijkje te komen nemen naar de huidige werkomgeving. We zullen via de griffie dit aanbod aan uw raad voorleggen.

Hierna volgt in maart 2025 een oordeelsvormende vergadering over de kaders en de voorbereidingskredieten. Wij vragen u dan om een oordeel over de volgende kaders:

1. Betrekken van de DDV bij de plannen:  
Moeten de huisvestingsplannen voorzien in ruimte voor de DDV?
2. Huisvesting CMD in het gemeentehuis:  
Is het wenselijk om het CMD te huisvesten in een vernieuwd of nieuw gemeentehuis, of blijft het CMD gehuisvest op een aparte locatie?
3. Duurzaamheidsambitie:  
Tot welk niveau wilt u de duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren? "Wilt u voldoen aan de minimale duurzaamheidsvereisten (BENG) of hogere ambities nastreven (ENG) en circulair bouwen?"
4. Ruimtelijke flexibiliteit:  
Moet het nieuwe of vernieuwde gemeentehuis flexibel genoeg zijn om in te spelen op toekomstige veranderingen in ambtelijke huisvesting en dienstverlening?
5. Behoud Villa. Moet de villa onderdeel blijven van het gemeentehuis of niet?

Deze kaders vormen de basis voor verdere uitwerking van de plannen en zijn bepalend voor de keuze tussen verbouwing en nieuwbouw.

In april 2025 komen we bij u terug voor een besluit over de hierboven genoemde kaders. Ook vragen we u dan om een besluit over de voorbereidingskredieten, zodat we op tijd kunnen starten met de voorbereiding op de verbouwing of nieuwbouw:

### **1. Krediet voor verbouw Sioux-gebouw (linkerzijde)**

Indien DDV wordt gehuisvest bij de gemeente Nuenen, moet in 2025 de linkerzijde van het Sioux-gebouw worden verbouwd, zodat DDV daar begin 2026 kan worden gehuisvest. Hiervoor is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. De kosten kunnen worden o.a. gedekt worden uit de huuropbrengsten DDV, Op het moment dat het gemeentehuis wordt verbouwd en dus onze ambtenaren tijdelijk moeten worden gehuisvest, zullen we de rechterzijde aanpassen. Dit zal dan begin 2026 plaatsvinden.

### **2. Krediet voor aanstelling architect**

Voor de verdere uitwerking van plannen (verbouwing of nieuwbouw) moet een architect in 2025 worden aangesteld. Dit vraagt om een separaat voorbereidingskrediet, zodat de benodigde tekeningen in het vierde kwartaal van 2025 gereed zijn.

Het tijdig beschikbaar stellen van deze kredieten is essentieel om de planning te halen en besluitvorming in 2026 mogelijk te maken.

#### **Vervolgstappen na besluitvorming:**

- **1e kwartaal 2025:** Opstellen programma van eisen (PvE) voor verbouwing of nieuwbouw.
- **2e en 3e kwartaal 2025:** Aanbesteding architect.
- **4e kwartaal 2025:** Tekeningen gereed.
- **1e kwartaal 2026:** Definitieve keuze tussen verbouwing of nieuwbouw.
- **1e halfjaar 2026:** Aanbesteding aannemer.
- **2e halfjaar 2026:** Start verbouw of sloop.

#### **2027-2028**

- **2027:** Uitvoering verbouw of nieuwbouw.
- **Medio 2028:** Opening gerenoveerde of nieuwbouw gemeentehuis.

#### **Financiën**

In de programmabegroting 2025-2028 zijn middelen opgenomen ter dekking van de kapitaallasten voor de minimale variant (achterstallig onderhoud en verduurzaming) of nieuwbouw. Variant 1 (onderhoud en verduurzaming) kost circa €200.000 per jaar en is onontkoombaar. Nieuwbouw (variant 5) kan netto binnen dezelfde middelen worden gerealiseerd, inclusief huisvesting van DDV en CMD.

Andere varianten vergen aanvullende gemeentelijke middelen. Het college benadrukt dat nietsdoen geen optie is.

In de begrotingsvergadering werd meermaals de link gelegd tussen eventuele nieuwbouw gemeentehuis en de wens voor een tweede sporthal. De geraamde middelen van € 200K in de programmabegroting 2025-2028 zijn minimaal noodzakelijk voor onderhoud, maar zijn ook voldoende voor nieuwbouw. De wens voor een 2<sup>e</sup> sporthal vergt daarom afzonderlijke besluitvorming en middelen.

#### **Samenvatting**

1. **12/13 Februari 2025:** Beeldvormende avond over kaders en randvoorwaarden (inhoudelijk en financieel).
2. **26/27 Maart 2025:** Oordeelsvormende vergadering over kaders en voorbereidingskredieten.
3. **10 april 2025:** Besluitvorming over kaders en voorbereidingskredieten:
  - Verbouw linkerzijde Sioux-gebouw voor DDV, verbouw rechterzijde voor eigen personeel volgt begin 2026.
  - Aanbesteding architect voor verbouw/nieuwbouw.

Tijdens de beeldvormende avond vernemen we graag of de voorgestelde aanpak uw goedkeuring kan vinden.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Nuenen  
De secretaris De burgemeester,

*Deze brief is digitaal verstuurd en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*