

Datum raad 22 mei 2025

Zaaknummer 2807319

Datum college 8 april 2025

Portefeuille Werk, jeugd, kunst en cultuur en energie
M.H.B. Roozendaal

Onderwerp Verbouwing Spectrum; voorlopig ontwerp en uitvoeringskrediet

Samenvatting

In 2005 is Cultureel Centrum Spectrum Schijndel gerealiseerd. Nu 20 jaar verder is het centrum toe aan een verbouwing waarmee het gebouw zijn functie als “huiskamer” van de kern Schijndel kan behouden. De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 3.586.800,- voor deze verbouwing inclusief de aanpassing van de buitenruimte.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 5: Sport, kunst, cultuur, Recreatie en Toerisme

Programma 6: Sociaal Domein

Behandeling in commissie

15 mei 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. in stemmen met het voorlopig ontwerp van de verbouwing inclusief de aanpassing van de buitenruimte.
2. daarvoor € 3.586.800,- (inclusief niet-compensabele BTW) beschikbaar te stellen.
3. en die kosten te dekken uit de beschikbare budgetten voor de verbouwing van het spectrum die in de begroting 2024 beschikbaar zijn gesteld (lange route) en het structureel tekort van € 6.000,- op te nemen in de (meerjaren)begroting 2026 e.v. ten laste van het exploitatieresultaat.

Waarom naar de raad

In de begroting 2024 zijn middelen opgenomen voor de herinrichting van het werkgebied van het Sociaal Domein in Cultureel Centrum Spectrum Schijndel. Daarnaast zijn via de Nota Kunst en Cultuur 2024 – 2030 ‘Kunst en Cultuur kleuren Meierijstad’ financiële middelen beschikbaar gesteld voor de verbouwing van het Pleincafé in het gebouw. Voor de verbouwing is een

voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Voor het uitvoeringskrediet geldt dat deze middelen via de zogenaamde “lange route” beschikbaar dienen te worden gesteld door de gemeenteraad.

Eerder genomen besluiten

<https://meerijstad.begroting-2024.nl/>

Aanleiding

De kwaliteit van hulp en dienstverlening aan de inwoners van Meerijstad door het Sociaal Team Schijndel is voor verbetering vatbaar. Insteek is om letterlijk samen te gaan werken met de verschillende organisaties (zoals genoemd onder argumenten 1.1). Niet meer verspreid, maar centraal vanuit één locatie; Spectrum Schijndel. Daarnaast is er al een lang bekende klacht dat het Sociaal Team slecht te vinden is en dat de ontvangst(ruimte) niet klantvriendelijk is.

Het Pleincafé van Spectrum Schijndel is toe aan een renovatie. De renovatie is nodig voor een toekomstbestendig programma, beheer en exploitatie van het cultureel centrum.

(Groot) onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen zijn, gezien de voorziene verbouwing uitgesteld en moeten nog plaatsvinden.

Inmiddels is een voorlopig ontwerp voor de verbouwing beschikbaar en is een begroting gemaakt van de verbouwingskosten. Om de plannen verder uit te werken en de verbouwing uit te kunnen voeren dient de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 Het ontwerp is tot stand gekomen met de inbreng van veel gebruikers en heeft hun instemming.

Voor het Sociaal Domein waren dat, naast de gemeente en Stichting Spectrum Schijndel, ook vertegenwoordigers van Sociaal Werk Meerijstad, Farent en MEE. Voor het Pleincafé zijn de reguliere huisgenoten en partners van Spectrum Schijndel betrokken.

1.2 Met dit ontwerp verbetert het gebruik cq exploitatiemogelijkheden van het gebouw

In het ontwerp is verplaatsing van een aantal functies voorzien. Ook is rekening gehouden met de verdwijning van de lokale omroep uit het gebouw. Hierdoor wordt het gebruik geoptimaliseerd en nemen de verhuurmogelijkheden toe. Onderdeel van het ontwerp is o.a. ontkoppeling van het Pleincafé en de Podiumzaal waardoor gebruik naast elkaar mogelijk wordt.

1.3 De architect heeft een integraal ontwerp gemaakt met een hedendaagse uitstraling

De uitstraling van het gebouw wordt sfeervoller en meer toegankelijk voor een breder publiek. Het gebouw dient de “huiskamer” van Schijndel te worden voor jong en oud.

1.4 Het ontwerp is afgestemd op de voorziene onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen die integraal, bij de uitvoering, kunnen worden meegenomen.

Daardoor wordt de verbouwing doelmatig en efficiënt.

1.5 In het ontwerp kan aanwezige en nieuwe kunst worden ingepast.

Aan de wanden is ruimte voor “eigen” kunst, gemaakt door de huisgenoten, danwel kunst uit de gemeentelijke kunstcollectie. Hierin moet een evenwicht gevonden worden. Het lichtkunstwerk boven de entree past niet in het plaatje van de architect. Daarnaast is het aangetast door weersomstandigheden en technisch niet meer als veilig beoordeeld. Herstel ervan is kostbaar.

Lichtkunstwerken in de openbare ruimte vergen bovendien veel onderhoud met daarmee gepaarde gaande kosten. Het kunstwerk wordt daarom verwijderd.

2.1. De investering betreft zowel de verbouwkosten als de aanpassing van de buitenruimte, Onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen worden meegenomen in de uitvoering en ten laste gebracht van betreffende budgetten (zie ook de financiële paragraaf). De aanpassing van de buitenruimte willen we nu meenemen. Hiermee willen we een integrale aanpak bewerkstelligen; de sfeer “buiten” wordt zo afgestemd op de sfeer “binnen”. Daarnaast verbetert met de voorziene, groene, duurzame, maatregelen, de uitstraling van het gebouw en de verblijfskwaliteit op het plein.

Kanttelingen

1.1. Uitvoering van de verbouwing leidt tot een tijdelijke vermindering van de gebruiksmogelijkheden.

Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en de fasering zullen bepaalde functies en gebruikersgroepen hinder ondervinden. De doelstelling is het gebouw zo maximaal mogelijk open te houden..

2.1 De investering past niet helemaal binnen de beschikbare budgetten.

Zie onderdeel dekking van de financiële toelichting.

Communicatie

Huisgenoten en partners zijn met nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van het proces. De bezoekers van het gebouw worden met beeldmateriaal (posters) geïnformeerd over de naderende verbouwing, de maatregelen en de beoogde sfeer.

Huisgenoten en partners hebben tijdens een avondbijeenkomst op 19 maart jl. kennis genomen van het initiatief en met ideeën en suggesties (do's en don'ts) een bijdrage geleverd aan het programma van eisen (en wensen). Ze zijn ook geïnformeerd over het voorliggende voorlopige ontwerp.

Eventuele reacties zijn en worden verzameld en, wanneer bruikbaar, meegenomen bij de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp.

Participatie

Om te komen tot een voorlopig ontwerp is uitgebreid samengewerkt met verschillende partijen zoals huisgenoten, partners, medewerkers en gebruikers. Deze zijn vertegenwoordigd in werkgroepen, projectgroep en stuurgroep. Technisch adviseurs hebben ondersteuning verleend.

Het voorlopig ontwerp is door co-creatie tot stand gekomen. De deelnemers in de werkgroepen, de gebruikers en de aanwezigen bij de infoavond op 19 maart 2025 zijn enthousiast over het ontwerp. Tijdens de informatieavond is onderkend dat een enkel evenement zal afgestemd moeten worden op de gewijzigde inrichting van het Pleincafé.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen? Geef een korte omschrijving.			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	- Optimalisatie bestaand gebouwvolume: We voegen geen nieuw bouwvolume toe, maar optimaliseren het bestaande volume slim en efficiënt Tlv budget verduurzaming kunnen : - energiezuinige luchtbehandelingskasten - inzet van zonnepanelen, mogelijke batterijopslag; - energiezuinige verlichting. Met de laatste maatregelen wordt een substantiële stap gezet richting CO2-neutraal.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	In te schakelen (onder-)aannemers en leveranciers zijn aantoonbaar actief in MVO.	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	- Minimale sloop, maximaal herstel en hergebruik: - Inventarisatie huidig meubilair, hergebruik waar mogelijk.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	-Gebruik van emissiearme materialen die bijdragen aan een gezond binnenklimaat.	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	-Goede ventilatie zorgt voor continue verversing van de binnenlucht, waardoor een gezond binnenklimaat ontstaat en welzijn voor alle gebruikers wordt gemaximaliseerd.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Hoewel buiten de scope van de verbouwing vergroening buitenruimte (voorterrein en daken);	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen? Omschrijf kort hoe, en wat de uitkomst was.			
-			

Zie ook het voorlopige ontwerp

Financiële toelichting

Verbouwingskosten

Voor de verbouwing is een plan gemaakt waarvan de kosten zijn geraamd op € 3.586.800 inclusief niet-compensabele BTW. Deze investering leidt tot structurele kapitaallasten (rente en afschrijving) van circa € 164.500.

Spectrum Schijndel; kostenraming verbouwing

Prijspeil 2026	
Bouwkosten	€ 1.538.820,00
E installatiekosten	€ 270.632,50
W-installatiekosten	€ 288.765,00
vast interieur	€ 108.150,00
los interieur	€ 103.000,00
advieskosten	€ 530.450,00
overig	€ 43.260,00

Subtotaal verbouwing	€ 2.881.682,50
Niet-compensabele BTW Verbouwing	€ 605.153,33
Aanpassing buitenruimte	€ 100.000,00
Totaal	€ 3.586.835,83

Dekking

Bij de vastgestelde begroting 2024 zijn voor het de verbouwing aan het Spectrum investeringen opgenomen waarvan de kapitaallasten tot een bedrag van € 158.500 zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. Hiermee is grotendeels dekking aanwezig voor de uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten. Het deel waar geen dekking voor is, circa € 6.000, wordt opgenomen in de (meerjaren)begroting 2026 e.v. ten laste van het exploitatieresultaat.

Onderhoud

Onderhoudsmaatregelen zoals vervanging verlichting, gebouwtoegangssysteem, regeltechniek, brandinstallatie etc. worden bij de uitvoering van de verbouwing meegenomen, waarbij de kosten reeds in de Duurzame Meer Jaren Onderhouds Planning zijn opgenomen.

Verduurzaming

Bij de begroting 2024 is voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed een budget beschikbaar gesteld van € 900.000. Dekking daarvan moet plaatsvinden door een besparing op de energiekosten. Bij verduurzaming van het Spectrum denken we op dit moment aan de plaatsing van PV-panelen, plaatsing van een warmtepomp, warmte terugwinning op luchtbehandelingskasten etc.. De totaal hiervoor, in deze VO fase, geraamde investering bedraagt maximaal € 630.000,- (inclusief niet-compensabele BTW). Hiervan willen we bij de doorontwikkeling naar een definitief ontwerp een kosten-baten analyse opstellen alvorens definitieve keuzes te maken. De investering moet immers budgettair neutraal mogelijk zijn. Na definitieve duidelijkheid hierover, zullen de uiteindelijke investeringsbedragen ten laste worden gebracht van het krediet van € 900.000,- dat bij de begroting 2024 beschikbaar is gesteld.

Exploitatie

Met name extra huuropbrengsten en verduurzamingsmaatregelen zullen een positief effect hebben op de exploitatie van het Spectrum. Het definitieve resultaat zal na uitvoering van maatregelen blijken. Lagere energielasten c.a. ten gevolge van verduurzamingsmaatregelen zullen worden verrekend.

Subsidies

Met name voor de duurzaamheidsmaatregelen wordt gezien of subsidie kan worden aangevraagd. Dit zijn dan subsidies voor aanvullende maatregelen die nog niet meegenomen zijn in het verbouwingsbudget en mogelijk kostenverhogend werken. Afhankelijk van de subsidiebijdrage en de kosten van de betreffende (bijkomende) maatregelen, kan hier een afweging in gemaakt worden.

BTW

Voorzichtigheidshalve is voor de verbouwing de BTW volledig als kostprijsverhogend in de investering opgenomen. Uit de lopende dialoog met de Belastingdienst kan nog blijken dat een deel van deze BTW verhaalbaar is.

Planning

De planning voor de verbouwing van Cultureel Centrum Spectrum Schijndel is als volgt:

Raadsbesluit uitvoeringskrediet	22 mei 2025
Opstellen definitief ontwerp	Q2 2025
Bestek, kostenramingen, vergunningen, aanbesteding en gunning	Q3/Q4 2025
Uitvoering	Q2/Q3 2026*
Nazorg, beheer, etc.	Q4 2026

*Het uitvoeringsmoment is afgestemd op de programmering van het Spectrum. De verwachting is dat het Spectrum tijdens de bouwwerkzaamheden grotendeels kan doordraaien.

Rechtsbescherming

N.v.t.

Monitoring en evaluatie

Voor de verbouwing is een projectgroep en stuurgroep samengesteld. Monitoring en evaluatie zijn verantwoordelijkheden van deze groepen.

Bijlagen

1. VO-fasedocument
2. Nieuwsbrieven

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. in stemmen met het voorlopig ontwerp van de verbouwing inclusief de aanpassing van de buitenruimte.
2. daarvoor € 3.586.800,- (inclusief niet-compensabele BTW) beschikbaar te stellen.
3. en die kosten te dekken uit de beschikbare budgetten voor de verbouwing van het spectrum die in de begroting 2024 beschikbaar zijn gesteld (lange route) en het structureel tekort van € 6.000,- op te nemen in de (meerjaren)begroting 2026 e.v. ten laste van het exploitatieresultaat.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 mei 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. K.J.H.A Van Oort

ir. C.H.C. van Rooij