

Informatienota

Datum vergadering	: 25 mei 2021
Registratienummer	: IN/053
Portefuillehouder	: Ed Goossens
Bijlage(n)	:
Onderwerp	: Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting

Onderwerp

Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting

Inleiding

Voor u ligt een voortgangsrapportage van het Programma (T)huisvesting. Periodiek informeren wij de Klankbordgroep van de gemeenteraad. Maar wij hebben ook toegezegd om daarnaast drie keer per jaar de gehele gemeenteraad te rapporteren over de voortgang.

Eind maart 2021 hebben wij het Definitief Ontwerp van het programma (T)huisvesting vastgesteld. Met dit Definitief Ontwerp sluiten wij de ontwerpfase af en starten wij met de Besteksfase. In deze fase maken we een zogenaamd Technisch Ontwerp. Het Definitief Ontwerp borduurt voort op:

- Het zogeheten *Tenderontwerp*
- Het *Schets Ontwerp* en het *Voorlopig Ontwerp*.

Het Definitief Ontwerp bestaat uit een geïntegreerd fasedocument van het architectenbureau Cepezed. Dit document is namelijk mede gebaseerd op de rapporten van de installatieadviseur (DGMR) en van constructeur (WSP). Reeds eerder (december 2020) hebben wij een uitgebreide inhoudelijke toelichting richting uw gemeenteraad gegeven op het schetsontwerp. Daarom volstaan wij nu met een korte samenvatting van onze bevindingen.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het Definitief Ontwerp staan de inhoudelijke contouren van het ontwerp van de architect vast. Dit is inclusief de constructieve en installatietechnische voorzieningen en maatregelen. Het Definitief Ontwerp past binnen de financiële kaders van het raadsbesluit van 17 december 2020.

Wij hebben het Definitief Ontwerp getoetst vanuit de volgende invalshoeken en komen tot het volgende oordeel:

- **Programma van eisen**
Het ontwerp sluit geheel aan bij de Huisvestingsvisie. Deze visie is aangescherpt naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom corona. Met dit programma realiseren wij de noodzakelijke en gewenste faciliteiten om het Samen West Betuws werken tot een succes te maken. Vanuit de opgave 'dienstverlening' is de reactie als volgt:

"Het ontwerp en de inrichting dragen bij aan een fijne sfeer en een warm welkom. Er is niet meer sprake van een gesloten loket, maar van een open relatie in het hart van de centrale ontmoetingsruimte. In de huiskamer van de gemeente worden inwoners ontvangen door een vriendelijke gastvrouw/gastheer. Zij kunnen genieten van een heerlijk kop koffie en wachten in een mooie, open omgeving. Deze ontvangst draagt bij aan gastvrij inwonercontact, de basis voor een excellente dienstverlening."

- **Duurzaamheid, installaties en constructieve voorzieningen**

Wij hebben ervoor gekozen om in aanvulling op het Programma van Eisen een systeem van warmte-koudeopslag in de bodem (WKO-installatie) op te nemen. Het wordt daardoor makkelijker om te komen tot een energieneutraal gebouw. Met de installatietechnische voorzieningen zijn wij in staat om onze duurzaamheidsdoelstellingen (energie neutraal, gasloos etc) te realiseren. Er komen op het totale kantoor ongeveer 500 zonnepanelen. De huidige zonnepanelen die nu nog op de raadszaal liggen worden hergebruikt. Wij doen onderzoek naar de mogelijkheid om rond het realiseren van zonnepanelen (bestellen en plaatsen) samen te werken met vergelijkbare duurzaamheidsprojecten (scholen) binnen de gemeente.

Gebleken is dat de constructies van het bestaande kantoorgebouw zich in goede staat bevinden. Alle belangrijke keuzes in het ontwerp konden worden gemaakt zonder dat er bijzondere constructieve voorzieningen nodig zijn.

- **Ruimtelijke ordening**

In het Definitief Ontwerp is rekening gehouden met de contouren en eisen van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is niet nodig. Het ontwerp voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Er is vooroverleg geweest met de welstandscommissie. Wij citeren uit hun voorlopige advies:

"Het voorliggende ontwerp wordt met complimenten in de commissie ontvangen. Het ontwerp van het nieuwe entreegebied, de nieuwe raadszaal en de overkapte binnenhof zijn in een eigentijdse vormtaal aan het bestaande gebouw toegevoegd, zonder het bestaande gebouw te overschaduwen. Door de aansluiting in hoogte, de verfijnde architectuur en de natuurlijke kleur- en materiaalstelling schikt de nieuwbouw zich naar de bestaande situatie en geeft het complex tegelijkertijd een eigentijdse, transparante uitstraling. Ook in het interieur verbetert het plan de transparantie tussen de verschillende werkprocessen in de gemeente en het contact met het publieke gedeelte".

Inmiddels hebben wij de Omgevingsvergunning aangevraagd. Wij hebben opdracht gegeven tot onderzoek naar de aanwezigheid van stikstof en Pfas; de resultaten hiervan komen in mei 2021 beschikbaar.

- **Ongehinderd**

Het landelijk adviesbureau Ongehinderd is al vanaf het Programma van Eisen betrokken bij de planvorming. Er zijn diverse overleggen geweest tussen de architect en Ongehinderd. Met hun aanbevelingen en adviezen is rekening gehouden. Onze ambitie is om het predicaat 'platina' te realiseren.

- **Openbare buitenruimte**

Recent zijn wij gestart met de planvorming (her)inrichting openbare buitenruimte rondom Kuipershof 2. Programmatisch zal zoveel mogelijk recht worden gedaan aan de groene

uitstraling (zeker aan de kant van de Van Dam van Isseltweg), aan eisen van duurzaamheid (mobiliteitsplan) en van klimaatadaptatie, als ook van functioneel en recreatief gebruik. In de openbare ruimte geldt de (formele) parkeernorm van 136 parkeerplaatsen. Dit is op basis van uitgangspunten semi-stedelijk gebied en kantoor met baliefunctie. De ambitie is echter om een forse impuls te geven aan het mobiliteitsplan voor het personeel, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor een adequate fietsvoorziening, voor de bereikbaarheid van ambulance en brandweer, voor kunst, een monument en een plaats voor vlaggen.

Raadsfuncties

In nauw overleg met de Klankbordgroep gemeenteraad en de griffier is een plan van aanpak gemaakt om te komen tot een definitieve invulling van de raadsfuncties. Er is inmiddels een aparte werkgroep ingesteld. Recent hebben adviesbureau Epos Media en de projectarchitect Cepezed tijdens een inspiratiebijeenkomst de mogelijkheden en wensen verkend. Van belang is om eerst duidelijkheid te krijgen over de werkwijze van de gemeenteraad, de inrichting van de raadszaal en de voorrondezalen, als ook over het ambitieniveau van de bijbehorende audiovisuele voorzieningen.

Consequenties

Geen.

Financiën

Er is een uitgebreide bouwkostenbegroting beschikbaar voor het Definitief Ontwerp. Deze begroting past binnen de financiële taakstelling van 12,8 miljoen euro. De kostenbegroting is recent geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2021; dit was voorheen 1 januari 2020. De indexeringsverwachting van afgerond € 130.000 euro hebben wij kunnen opvangen binnen de taakstelling. De post onvoorzien is nog intact.

Risicoparagraaf

Er is een uitgebreide risicoanalyse die recent is geactualiseerd. Op dit moment is het selecteren van de aannemer en 'zijn' prijsopgave een hoog risico, wat tot vertraging van het bouwproces kan leiden. Ook de tijdige beschikbaarheid van materialen en leveringen is in deze coronatijd een potentieel risico. De verwachting is dat de prijzen per 1 januari 2022 (verder) zullen stijgen. Om die reden zijn wij van plan een aantal bestellingen (meubilair, sanitair, inrichting) naar voren te halen.

Communicatie

Organisatie

De organisatie is door middel van diverse bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd en dit zal ook in de vervolgfases blijven gebeuren. Ook nemen we medewerkers goed mee in de ontwikkelingen. Daarvoor is het sociale intranet JIP een belangrijk middel.

Gemeenteraad

De bijeenkomsten van de Klankbordgroep worden vervolgd. Recent is de werkgroep raadsvoorzieningen gestart.

Omwonenden gemeentehuis

In oktober 2020 is er een inloopavond geweest met de omwonenden. Wij hebben hen bijgepraat over de stand van het ontwerpproces en over de tijdelijke huisvesting inclusief de plaatsing van portacabins. Er kwamen positieve en enthousiaste reacties. Recent zijn de omwonenden door middel van een voortgangsbericht geïnformeerd over de stand van zaken en de planning. Voor de zomer zal opnieuw een (digitale) informatieavond worden georganiseerd met de direct omwonenden.

Andere doelgroepen

Ook zet de gemeente diverse kanalen in om externe doelgroepen te informeren. Denk daarbij aan de gemeentelijke kanalen, zoals de gemeenterubriek, sociale media, maar ook de website. Deze communicatie intensiveren wij naarmate de werkzaamheden vorderen. Per situatie bepalen wij een geschikte aanpak.

Uitvoering/Planning

De belangrijkste vervolgstappen zijn:

1. Starten met de technische uitwerking op basis van het Definitief Ontwerp. Te denken valt aan:
 - Uitwerken publieksfuncties, keuken inclusief de cateraar, facilitaire functies, raadsfuncties;
 - Selectie kunst en meubilair (wat hergebruiken wij en wat krijgt een herbestemming?)
 - Het ontwikkelen van een totaal AV-concept (audiovisuele hulpmiddelen);
 - Kleurstelling, uitstraling en sfeer;
 - Afstemming installaties en ICT;
2. Het maken van een Technisch Ontwerp
3. Het selecteren van de aannemer
4. De inrichting van de openbare buitenruimte
5. Het benutten van subsidiemogelijkheden.

Planning

Volgens de meest actuele planning is medio mei 2021 het Technisch Ontwerp (bestek) gereed. Op basis daarvan wordt het selectieproces van de aannemer afgerond. De voorlopig gunning is begin juli 2021 gepland. De start bouw is voorzien na de bouwvakvakantie 2021. De definitieve oplevering is naar verwachting een jaar later.

Bijlage(n)

Geen.

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de secretaris, de burgemeester,
Karen Coesmans Servaas Stoop