

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 27 juni 2017 Portefeuillehouder: Peter Verheij	Datum voorstel: 23 mei 2017 Auteur: Astrid de Jong Samenlevingsagenda: ja
---	---

Onderwerp:

Definitief Ontwerp en kredietaanvraag renovatie gemeentehuis

Voorstel:

1. Het Definitief Ontwerp voor de renovatie van het gemeentehuis vast te stellen.
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen van totaal: € 7.937.000.
3. Een aanvullend budget van € 86.000 te dekken binnen het meerjarenperspectief;
4. Afwijkend van de cultuurnota " Verrijking en Verbinding 2014" tot een alternatieve invulling te komen tot de cultuurambitie.
5. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 uitgesproken dat het gemeentehuis van Alblasserdam toe is aan renovatie: in 2014 was leegstand, de slechte energetische en technische staat en het niet meer voldoen aan de (wettelijke) eisen waren aanleiding om de initiatieffase voor het project renovatie gemeentehuis te starten. Naast de noodzakelijke renovatie heeft de gemeenteraad gevraagd om bij de renovatie van het gemeentehuis een relatie te leggen met de centrumontwikkeling en een verbinding te maken met het plein waarmee verlevendiging en huiskamer gevoel het uitgangspunt moet zijn.

In het voorjaar 2015 is hiervoor een project gestart met als opdracht een visie voor het gebied Raadhuisplein, gemeentehuis e.o. te ontwikkelen. Dat heeft geleid tot de visie "Centrum Hart" die door uw raad op 29 maart 2016 is vastgesteld.

Kort samengevat is de visie;

Bij de ontwikkeling van het centrum, en het Raadhuisplein in het bijzonder, is de verbinding met het plint, het gemeentehuis en de Havenstraat een belangrijke schakel.

De bovengenoemde ontwikkelopgaven kennen een verschillende aanloop maar vormen gezamenlijk de aanleiding voor het project renovatie gemeentehuis en herinrichting Raadhuisplein e.o. Synergie tussen de verschillende ontwikkelopgaven is hierbij het sleutelwoord.

Beoogd resultaat

Renovatie van het gemeentehuis en aanpak van de openbare ruimte moet leiden tot;

- Een gebouw dat minimaal voldoet aan de hedendaagse eisen van een kantoor.

- Een bijdrage levert aan een levendig "centrum hart" en maatschappelijk en sociale voorzieningen in het centrum.
- Een huiskamer voor alle Alblasserdammers waar het prettig vertoeven is,
- Het plein een vanzelfsprekende verbinding is tussen alle omliggende gebieden (Landvast, Haven-zuid, Haven, Dam, Cortgene en Makado).

Argumenten

Uit de reacties van de samenleving blijkt dat er voorkeur is om een levendig centrumhart te creëren. Het Raadhuisplein en gemeentehuis kunnen daar een cruciale rol in spelen. Het gemeentehuis kan door toevoeging van nieuwe functies meer levendigheid op het plein faciliteren. Aangezien het gebouw dringend aan renovatie toe is, is het wenselijk om met de renovatie van het gemeentehuis te starten en in de uitvoering zoveel mogelijk parallel daaraan het Raadhuisplein mee te nemen.

In de huisvestingsvisie is aangegeven dat we met het nieuwe gemeentehuis een plek willen creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en opzoeken. Waar bezoekers ideeën en ervaringen uitwisselen, met elkaar het gesprek aangaan. Het beeld dat we voor ogen hebben is het forum, dat elke Romeinse stad vroeger had: een marktplaats voor ideeën en discussie. Vaak met een belangrijke politieke functie.

Concreet denken we aan een gemeentehuis dat niet alleen toegankelijk is voor medewerkers, maar dat er juist is voor (samenwerking tussen en ontmoetingen van) bestuur, politiek, inwoners, instellingen, zzp'ers, lokale en regionale netwerkpartners. Voor jong en oud. In het gemeentehuis kunnen ze elkaar makkelijk ontmoeten. Dat betekent dat het gebouw een grote mate van openheid moet kennen en dat flexibiliteit en multifunctionaliteit dé standaard is, niet alleen net na de verbouwing, maar ook over tien, twintig of dertig jaar.

Dat er (ontmoetings)ruimtes zijn voor alle leeftijden en waar allerlei uiteenlopende activiteiten kunnen plaatsvinden. Dat die ruimtes toegankelijk en zichtbaar zijn. Dat je er graag komt en geïnspireerd raakt door de ontmoeting met anderen. Het is vergelijkbaar met een maatschappelijke beursvloer waar allerlei activiteiten plaatsvinden die effect hebben op de samenleving.

Met de renovatie in het verschiep hebben we de mogelijkheid om leegstaande ruimte in het gebouw een passende invulling te geven. Er wordt dan ook gekeken naar partners die zich in kunnen leven in de ambitie die de gemeente Alblasserdam voor het gemeentehuis en het Raadhuisplein voor ogen heeft en daarin willen participeren.

Door de ontwikkeling naar netwerkorganisatie en invoering van het nieuwe werken zijn minder werkplekken voor de ambtelijke organisatie nodig. In het ontwerp beperkt zich dat tot anderhalve verdieping. De ruimte in de kelder is beschikbaar voor technische ruimtes, magazijn, fietsenkelder en kleedruimte. Op de begane grond en een deel van de eerste verdieping vindt de ontmoeting plaats. Naast de directe dienstverlening van de gemeente is er op de begane grond een politiesteunpunt, een werkcafé en de burgerzaal (ook te gebruiken als trouwzaal) en commissieruimte ingericht.

We zijn in vergevorderd stadium om met Smile bindende afspraken te maken over de exploitatie van het werkcafé.

Een recente ontwikkeling is de belangstelling vanuit "Neem en Lees". Een bibliotheek voor jong en oud van de kerken OGG (Kinderdijk) en GGiN (Kerkstraat). Deze zit nu in de Oude Geformeerde kerk (bij het Zwarte Paard). Heel lang geleden heeft deze bibliotheek in de kelder van het gemeentehuis gezeten. De benodigde ruimte is zo'n 100m².

Verder is er een optie om het gemeentehuis aan te bieden voor de organisatie van de Drechtstedendinsdag. Door toetreding van Hardinxveld. Giessendam voldoet de meest gebruikte locatie (Zwijndrecht) niet meer aan de te stellen eisen.

Definitief Ontwerp

In het definitief ontwerp zijn alle gestelde ambities verwerkt. Bij het ontstaan van het ontwerp zijn in de achterliggende periode de (toekomstige) gebruikers van het gebouw en bewoners van Alblasserdam betrokken.

De ambities die gesteld zijn betreffen:

- de renovatie van het monument;
- de huisvesting van de gemeentelijke functies aan de hedendaagse eisen van een kantoor;
- het centrumhart van Alblasserdam als plaats voor ontmoeting en gemeenschappelijke ruimte voor iedereen (Visie Centrumhart);
- Het plein een vanzelfsprekende verbinding is tussen alle omliggende gebieden (Landvast, Haven-zuid, Haven, Dam, Cortgene en Makado);
- het duurzaam en toekomstbestendig maken van plein en monument;
- integratie van extra functies die bijdragen aan de levendigheid en multifunctionaliteit (zoals organisaties als de politie en Smile).

Voor het Definitief Ontwerp inclusief kredietaanvraag voor het Raadhuisplein/Havenstraat is een separaat raadsvoorstel aangeboden. Vanwege de samenhang benoemen we hier elementen die betrekking hebben op de buitenruimte.

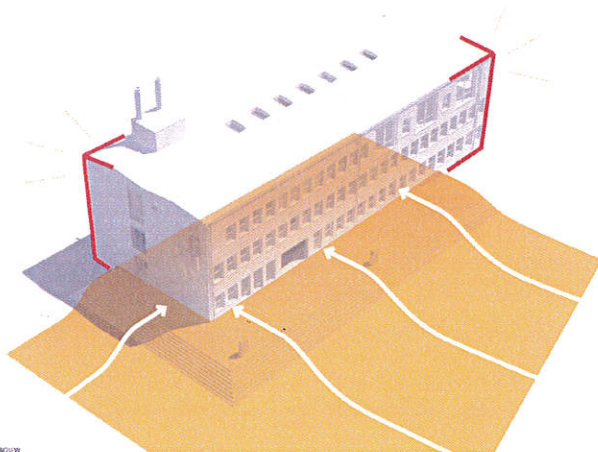
Het gemeentehuis staat in het hart van Alblasserdam en heeft de potentie om ook samen met het plein het hart van de samenleving te worden. In het gehele ontwerp, zowel van plein als gebouw, wordt ontmoeting gestimuleerd. Door publieke en transparante functies in de plint van het gebouw te plaatsen wordt de levendigheid van het plein, de huiskamer van Alblasserdam, vergroot. Het bordes wordt verbreed waardoor de grens tussen plein en gebouw wordt verzacht, de gevel wordt open en transparant en de gehele begane grond wordt toegankelijk voor het publiek. Door het westelijk deel van de begane grond (pleinzijde) vrij te maken van scheidingswanden en het toepassen van flexibele wanden, ontstaat een multifunctionele ruimte / zaal / werkcafé / raadzaal die al naar gelang de behoefte kan worden ingedeeld. Deze ruimte is hierdoor goed bruikbaar door bezoekers, voor formele en informele bijeenkomsten en overleggen, en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Door twee vouwwanden en een flexibele indeling, kan de raadzaal verschillende groottes en opstellingen aannemen die zowel voor raadsvergaderingen als trouwceremonies gebruikt kunnen worden.

Met de transparante uitbouw wordt de toegankelijkheid van het gebouw vergroot, worden de functies en levendigheid als het ware naar buiten getrokken en wordt de verbinding gemaakt met het plein. Zowel de oorspronkelijke gevel (enkel gaten in de gevel) als de in 1994 aangebouwde entree vormen niet het uitnodigende gebaar dat benodigd is voor de gestelde ambitie.

Door de nieuwe aanbouw als een licht architectonisch volume in detaillering 'los' van het monument te plaatsen wordt het monument in zijn waarde gelaten: De aanbouw zorgt ervoor dat de benodigde transparantie toegevoegd kan worden waarbij geen grote aanpassingen aan de monumentale gevel nodig zijn.

De verbinding en interactie van het gebouw naar het Raadhuisplein en de Cortgene wordt hiermee benadrukt en krijgt hierdoor een natuurlijke overgang en samenspel.



De verbinding tussen het gemeentehuis, het Raadhuisplein en de Cortgene wordt vergroot, hetgeen het gewenste huiskamer effect bewerkstelligt. Dit effect wordt verder versterkt door de inrichtingselementen die worden toegepast op het Raadhuisplein. Door het werken met zitobjecten en grote over dwars geplaatste bakken voor groen wordt er een knusse, huiselijke sfeer gecreëerd waar het aangenaam vertoeven is. De huiselijke sfeer wordt ook versterkt door een lichtplan. De grote schijnwerpers zullen worden vervangen door 'schemerlampen'. Een waterelement in het plein is een wens die door vrijwel iedereen die meegedacht heeft onderschreven wordt. Deze zal zeker ook voor de kinderen van Alblasterdam op warme dagen goed gebruikt kunnen worden.

Het plein wordt multifunctioneel ingericht en geschikt gemaakt voor evenementen zoals Koningsdag, Havenfestival of Schutse Hoek braderie. Ook de (week)markt kan gebruik maken van het plein mocht daar voor gekozen worden. Besluitvorming over de weekmarkt zal na realisatie van het Raadhuisplein volgen.

Het lijnenspel op het plein is afgestemd op het lijnenspel in het gebouw (het grid) waardoor de verbinding tussen binnen en buiten nog extra versterkt.

De serre heeft een belangrijke functie in de verbinding met het plein. De uitbreiding van de vierkante meters is vooral ten behoeve van de verbinding met de buitenruimte. In plaats van buiten biedt de serre de mogelijkheid om binnen te zitten. Een soort van 'overdekt buiten zitten'. In de bestekfase zal nog een uitwerking komen van een eventuele entree aan de zijkant van de serre aan de noordzijde van het gebouw. Dit naar aanleiding van vragen van de klankbordgroep van de gemeenteraad daarover.

Met in acht name van de monumentale waardenstelling van het gebouw, zijn de aanpassingen afgewogen en volgen de systematiek van het oorspronkelijke ontwerp van Berghoef.

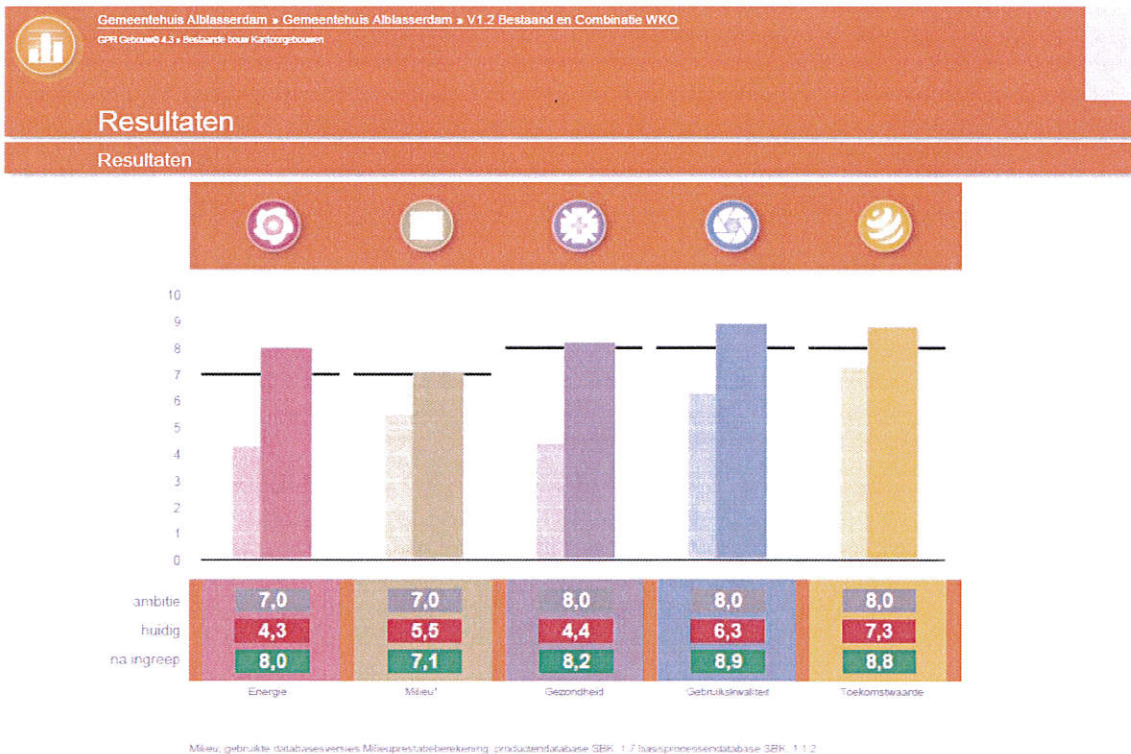
Duurzaamheid

Naast het aanpassen van de indeling van het gebouw draagt de renovatie ook bij aan het verduurzamen van het gebouw. Met verduurzamen worden niet alleen technische aanpassingen bedoeld maar ook het gebouw toekomstbestendig maken. Dit wordt bereikt door optimale flexibiliteit te creëren zodat ruimten gemakkelijk aangepast kunnen worden naar nieuwe wensen en duurzame materialen toe te passen met een lange levensduur.

GPR Gebouw zet gegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteiten duurzaamheid. Het is in Nederland het meest gebruikte instrument om gebouw-gebonden duurzaamheid in kaart te brengen. De overheid vraagt een milieuprestatie van minimaal score 7 en bij renovatie een verbetering van 2 punten. Het puntensysteem GPR Gebouw, geeft op vijf herkenbare thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een kwaliteitsscore in de vorm van een rapportcijfer tussen 0 en de 10. Hoe hoger de kwaliteit hoe hoger de score. Een score van 5 komt overeen met het niveau van het Bouwbesluit.

Om te komen tot goede en passende keuzes is een GPR berekening uitgevoerd. Hierbij is niet alleen naar energieverbruik gekeken maar ook naar milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Door maatregelen te treffen zoals het na-isoleren en aanpassen van de gehele gebouwschil en het toepassen van duurzame technische installaties, zoals een WKO-installatie voor de verwarming en koeling, het inzetten van PV panelen voor het opwekken van de elektriciteit, LED verlichting voorzien van slimme schakelingen en vraag gestuurde regeling van het klimaat wordt de comfortklasse verbeterd en de GPR score verhoogd van gemiddeld een 5.8 naar gemiddeld een 8.2.

Renovatie wordt als kans gezien om de technische staat van het gebouw te verbeteren en diverse door de raad uitgesproken ambities te verwezenlijken op het gebied van duurzaamheid en circulair aanbesteden.



Financiën

Het voorliggende ontwerp voldoet aan de beoogde ambities voor zowel het gebouw als voor de buitenruimte. Maar heeft budgettaire gevolgen.

In de Perspectiefnota 2017 is voor deze projecten binnen de centrumontwikkeling een krediet voor voorbereiding en uitvoering opgenomen. De kapitaallasten zijn verwerkt in de begroting.

Het investeringskrediet is gevraagd op basis van de 1e verkennende raming behorend bij het rapport "Stedenbouwkundige visie Centrumhart Alblasserdam".

Deze raming was zeer globaal van karakter en bedoeld om in de initiatiefase een 1e beeld van mogelijke kosten te krijgen. In deze raming was geen rekening gehouden met de (zeer slechte) staat van de installaties van het gemeentehuis en de duurzaamheidsambitie.

Voor de realisatie van het Definitief Ontwerp is een uitvoeringskrediet voor bouw- en inrichting nodig van: € 7.937.000.

In de op 8 november 2016 vastgestelde begroting 2017-2020 is in het investeringsplan 2017-2020 een uitvoeringskrediet van € 8.300.000 opgenomen voor de uitvoering van deze fase van de centrumvisie.

Voorgesteld wordt om € 6.420.000 van het uitvoeringskrediet te benutten voor de renovatie van het gemeentehuis. Het extra benodigde krediet, ten opzichte van die eerste grove raming, bedraagt € 1.517.000.

Het saldo van de extra exploitatielasten- en inkomsten (kapitaallasten, energie en onderhoud, huur etc.) bedraagt per jaar naar verwachting € 86.000. Dit saldo wordt opgenomen in de perspectiefnota 2018. In het saldo is rekening gehouden met een verwacht voordelig exploitatiesaldo van € 25.000 voor het werkcafé. Voor de andere vergaderruimten is uit voorzichtigheid nog geen opbrengst geraamd.

In de klankbordgroep van de gemeenteraad van 24 mei 2017 is de vraag gesteld wat de verwachting is van de opbrengst van de verhuur van de vergaderruimten. In de geheime bijlage is een overzicht opgenomen van de verhuurbare ruimtes. Overdag zal een deel van het vergadercentrum op de 1e verdieping nodig zijn voor eigen gebruik. In de bijlage is een eerste indicatie opgenomen van de opbrengst. In de kredietaanvraag is de huuropbrengst vanwege de onzekerheid hierover niet opgenomen.

Er is nog geen rekening gehouden met:

- bijdrage GR Drechtsteden voor organisatie Drechtstedendinsdag;
- een investeringsbijdrage door de politie voor het politiesteunpunt;
- kosten van tijdelijke huisvesting.

Voor de tijdelijke huisvesting is de verwachting dat dekking zoveel mogelijk binnen het budget 2018/2019 kan worden opgevangen.

Het benodigde extra exploitatiesaldo is gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan dat is opgesteld bij het schetsontwerp van het gemeentehuis.

De fiscale gevolgen van het plan op het gebied van BTW en VPB moeten nog verder worden afgestemd met de fiscalisten. Uitgangspunt in de raming is dat alle ruimtes btw- belast kunnen worden verhuurd.

De samenvatting van de raming is opgenomen in de geheime bijlage.

Aanbestedingstrategie

Conform de wens van zowel het college als de gemeenteraad wordt erop gestuurd om bij de uitvoering van de projecten gemeentehuis en Raadhuisplein zoveel mogelijk plaatselijk en regionale partijen te betrekken. Vanuit inkoop-scd is een globaal advies gegeven over de mogelijkheden hiervoor. Verdere uitwerking van de aanbesteding strategie vindt plaats in de bestekfase. Hierbij zal ook een uitwerking komen van een mogelijke besparing als gevolg van een ander coördinatiemodel.

Bouwkundig risico's

In deze fase van het project kunnen zich nog allerlei (bouwkundige) risico's voordoen. Twee belangrijke bouwkundige risico's zijn:

1. Aanwezigheid van asbest.

Het huidige asbest onderzoek is gebaseerd op een zogenaamd type A onderzoek. Een type A onderzoek is gebaseerd op een inspectie naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen die 'direct' waarneembaar zijn.

Om een volledig beeld te krijgen van mogelijke aanwezige asbest, dient een type B onderzoek te worden uitgevoerd. Het Type-B onderzoek onderscheidt zich van het Type-A onderzoek doordat het hier gaat om asbesthoudende materialen die niet direct waarneembaar zijn en waarbij (grof) destructief onderzoek moet plaatsvinden. Dit is gezien het gebouw in gebruik is, moeilijk uitvoerbaar zonder beschermde maatregelen te treffen om gevaar voor de gebruikers in het gebouw te voorkomen. Daarnaast zal het onderzoek globaal zijn gezien er (slechts) op basis van steekproeven diverse locaties zal worden onderzocht. Het risico wordt hiermee ten opzichte van een type A onderzoek wel verkleint maar is niet risico loos. Bij een leegstaand gebouw kan het onderzoek makkelijker en veiliger plaatsvinden.

2. Lekkage kelder

In de huidige situatie is de bestaande keldervloer – kelderwand aansluiting lek. In het verleden heeft de gemeente hiervoor een drainage systeem aangelegd om het grondwater te verlagen zodat wateroverlast in de kelder wordt voorkomen. Dit is uiteraard geen duurzame oplossing. Momenteel dient nog te worden onderzocht of het amoveren van het drainage systeem mogelijk is zonder dat er grondwaterstand problemen in de directe omgeving van het gemeentehuis plaatsvinden. Vooral snog is incidentele reparatie van de kelderwand opgenomen in het DO.

Kunst

In de cultuurnota " Verrijking en Verbinding 2014" is een 'percentageregeling beeldende kunst' opgenomen. Concreet houdt dit in dat er een bestemmingsreserve wordt ingesteld, waarin 1% van gemeentelijke bouwprojecten wordt ingezet voor kunst in de openbare ruimte.

Als grondslag voor deze regeling geldt dat 1% van de investering openbaar gebouw ten laste wordt gebracht van de algemene reserve.

Na de renovatie krijgt de bestaande waardevolle kunst een plek in de buitenruimte rond het gebouw. Verder wordt gekeken welke van de huidige collectie kunstwerken, die nu in een opslag ligt, een plek kan krijgen in het gerenoveerde gemeentehuis. In het ontwerp is rekening gehouden met expositie mogelijkheden binnen het werkcafé.

U wordt daarom voorgesteld om afwijkend van de cultuurnota " Verrijking en Verbinding 2014" tot een alternatieve invulling te komen tot de cultuurambitie.

Uitvoering

De (voorlopige) planning voor het gemeentehuis is als volgt;

Na vaststelling Definitief Ontwerp inclusief krediet eind juni 2017:

Gereed maken aanvraag omgevingsvergunning : juli 2017

Bestek : 4^e kwartaal 2017

Prijs- en contractvorming uitvoering: 1^e kwartaal 2018

Start uitvoering: 2^e kwartaal 2018

Oplevering: 3^e kwartaal 2019

Communicatie

Het betrekken van inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners bij het ontwerp van zowel het gemeentehuis als het Raadhuisplein is vanaf het begin het uitgangspunt geweest. Het is één van de eerste projecten van dit college waarin #samendoen handen en voeten heeft gekregen.

Wie wilde meedenken en meedoen heeft daarvoor volop gelegenheid gekregen. Naast een klankbordgroep (vanuit de raad) en een gebruikersgroep (vanuit medewerkers) zijn er voor inwoners c.s. meerdere momenten geweest om mee te denken en reactie te geven. In de bijlage is een overzicht opgenomen van het hele proces met samenleving en (de klankbordgroep van de) gemeenteraad.

Zo zijn er bijeenkomsten geweest, zijn raad en college tussentijds het dorp in gegaan met schetsontwerpen om deze te toetsen en zijn inwoners rondgeleid in het gemeentehuis om het belang van zorgvuldige restauratie en conservering van dit gemeentelijke monument te illustreren. Voor wie niet actief kon of wilde meedenken, waren de ontwikkelingen via de projectwebsite en facebookpagina te volgen. Kortom: de afgelopen twee jaar hebben we fors geïnvesteerd in het betrekken en informeren van het dorp. Het project komt nu in een volgende fase. Gelet op de voorliggende intensieve communicatie richting het dorp, is het logisch dat we deze lijn voortzetten.

Communicatieaanpak

Na de presentatie van het VO aan de raad is dit in de eerste helft van mei openbaar gemaakt op de gemeentelijke website en de facebookpagina en daarna ook door enkele lokale media gepubliceerd.

Na het collegebesluit op het DO op 30 mei volgt een intensiever en meer persoonlijk communicatietraject. Hierin is speciale aandacht voor directe burens (zowel omwonenden als winkeliers) en mensen die eerder hebben aangegeven geïnformeerd te willen worden. Dit zijn bijvoorbeeld deelnemers aan de rondleidingen en bewoners die aanwezig waren bij de huiskamerbijeenkomst.

Daarnaast is er veel aandacht voor de interne communicatie met medewerkers en (toekomstige) gebruikers.

Dit traject bestaat uit de volgende middelen:

- Inloopbijeenkomst:
Inwoners, ondernemers en andere belangstellenden worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 2 juni. Voor omwonenden/naast burens en raadsleden is er een voorproefje op 30 mei. Tijdens de inloop zijn de plattegronden, sfeerbeelden en impressies van de inrichting te zien evenals een kleine expositie met foto's uit het verleden (verzorgd door de Historische Vereniging). Op 2 juni zijn ontwerpers, ambtenaren en toekomstige gebruikers aanwezig voor een toelichting. Daarnaast zijn er rondleidingen. Direct betrokkenen krijgen een persoonlijke uitnodiging, de rest van het dorp wordt uitgenodigd via de (sociale) media.
- Persgesprek: wethouders Verheij en Kraaijpoort lichten na collegebesluit 30 mei plannen toe
- Interviews met diverse betrokkenen/ambassadeurs van gemeentehuis en Raadhuisplein (o.a. architecten, ontwerpers, Erfgoedcommissie, betrokken bewoners); deze worden gepubliceerd op website en facebook en medio juni in Klaroen.
- Publicatie tekeningen en impressies inrichting DO op website en facebook.

Positief advies Ondernemingsraad

Deze kredietaanvraag is aan te merken als een belangrijke investering ten behoeve van de gemeente Alblasterdam in de zin van artikel 25 van de Wet op de ondernemingsraden (Wor). Dit houdt in dat deze kredietaanvraag voor advies is voorgelegd aan de Ondernemingsraad (OR). De OR heeft een positief advies uitgebracht.

Bijlagen

1. Definitief Ontwerp
2. Raming (geheime bijlage)
3. Indicatie verhuur (geheime bijlage)
4. Overzicht proces
5. Raadsbesluit
6. Begrotingswijziging

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans