Startdocument Huis aan de Markt



Gemeente Sittard-Geleen

30 oktober 2023

Startdocument Huis aan de Markt

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Eerdere besluitvorming 3
3 Probleemanalyse 3
4 Doelstellingen 4
5 Beleidskader 4
6 Rol gemeente 5
7 Financiën 5
8 Risico's 5
9 Planning en besluitvorming 6
10 Projectorganisatie 6
11 Communicatie en participatie 7
12 Duurzaamheidsparagraaf 7

1 Inleiding

Op 15 december 2021 is door de raad huisvesting als een groot project aangewezen. De Regeling grote projecten Sittard-Geleen is door de raad op 30 januari 2020 vastgesteld.
Het project huisvesting bevat de representatie functie en bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Hierbij is het uitgangspunt dat de representatiefunctie gevestigd wordt in Sittard en dat de huisvesting van het bestuur en ambtenaren plaats vindt in Geleen. De representatiefunctie van Huis aan de Markt is één van de vier projecten de andere zijn de, bestuurlijke en ambtelijke huisvesting, huisvesting voor Wijkbeheer & IPOR en huisvesting voor Vidar.

2 Eerdere besluitvorming

Raadsbesluit 24 juni 2021 – Besluitvorming Herontwikkeling voormalig V&D locatie en bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen
De raad heeft ingestemd met het intrekken van het eerder genomen raadsbesluit ‘bestuurlijke en ambtelijke huisvesting’ met registratienummer 1874321. Ook is besloten dat de voormalige V&D locatie gesloopt en verkocht kan worden om tot een bestuurlijke representatie ingerichte, Huis aan de Markt met woningen te komen.
Daarnaast is besloten om een raadswerkgroep huisvesting in te stellen.

Raadsbesluit 6 juli 2023 – Huisvesting, bestuurlijk-ambtelijk en Vidar, Programma van Eisen en Financieel Kader
Voor Huis aan de Markt heeft de raad ingestemd met een aanvullend investeringskrediet van € 5,0 mln.

3 Probleemanalyse

Nieuwe huisvesting is noodzakelijk, omdat onze huidige gebouwen verouderd zijn, achter gesteld onderhoud vertonen en niet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving (bv. ventilatie, binnenklimaat). Bovendien passen de huidige gebouwen niet meer bij wie we willen zijn en bij wat we willen uitdragen. Ook sluiten zij niet aan bij de wijze waarop wij met onze inwoners, ondernemers en partners willen samenwerken, van buiten naar binnen en opgavegericht.

Het pand van het voormalige warenhuis V&D ligt op een prominente plek in het historische hart van Sittard. Niet alleen staat het pand prominent aan de Markt, ook bepaalt het heel sterk het beeld op de kruising Rosmolenstraat-Nieuwstraat en heeft het grote invloed op het aanzien van de Plakstraat. Het huidige modernistische pand heeft in zichzelf zeker esthetische kwaliteiten, die in de loop der jaren deels ook verloren zijn gegaan. Desondanks wordt het als storend en niet passend geacht binnen de waardevolle context waarbij met name het Kritzraedthuis van grote cultuurhistorische waarde is.
Het college en de raad hebben besloten om op de locatie van de voormalige V&D aan de Markt in Sittard de representatiefunctie van de gemeente Sittard-Geleen te realiseren. Daarbij wordt

gekeken of het mogelijk is om naast het Huis aan de Markt een retailfunctie te ontwikkelen op deze locatie, in combinatie met woningbouw.

4 Doelstellingen

De realisatie van het Huis aan de Markt, onderdeel van het herhuisvestingsprogramma van de gemeente Sittard-Geleen, bestaat uit twee delen. Het ene deel voorziet in de ontwikkeling en realisatie van het Huis aan de Markt.
De gemeente wil de representatiefunctie en de besluitvorming van de raad van de gemeente concentreren in het historisch centrum van Sittard. Het programma van het Huis aan de Markt bestond globaal uit de volgende functies:

- Raadszaal;
- Vergaderruimten (die ook gebruikt kunnen worden voor fractieoverleg en commissievergaderingen);
- Trouwlocatie;
- Flexcafé met aanlandplekken voor flexwerken en overleg;
- De nieuwe locatie voor Visit Zuid-Limburg met het Experience Center

Het tweede deel voorziet in het door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het een woningbouwprogramma (ca 30 woningen) gerealiseerd boven op de bestaande kelder.
In de kelder wordt naast parkeren voor bewoners een openbare fietsenstalling (ca 600 fietsparkeerplaatsen) twee openbare toiletten en 3 parkeerplaatsen voor mindervaliden gerealiseerd.
De oorspronkelijke opzet gaat ervan uit dat de gemeentelijke functies en het woonprogramma in elkaar verweven zijn. Het college heeft vervolgens nog enkele alternatieve scenario's gedefinieerd. Waarbij het voorkeurscenario is een Huis aan de Markt met een retailfunctie en woningen. Onderzocht wordt of het mogelijk is om retail elders in de stad weg te nemen en te verplaatsen naar de V&D locatie om daarmee het kernwinkelgebied compacter te maken en daarmee ook te versterken. Deze twee scenario's zijn opgenomen in het raadsvoorstel van 6 juli 2023. Het andere scenario is een gereduceerd programma. In deze twee scenario's vervallen het flexcafé en het Experience center op deze locatie.

5 Beleidskader

Coalitieakkoord GOB-CDA 2022-2026: Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken! / Uitvoeringsafspraken GOB-CDA

- De centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen, het Huis aan de Markt in Sittard, de huisvesting van Wijkbeheer en Vidar zullen voortvarend worden uitgewerkt en gerealiseerd.

In de 'Toekomstvisie 2030' is Sittard centrum benoemd als ontwikkelpad.

6 Rol gemeente

De aanleiding voor nieuwe huisvesting is tweeledig. Ten eerste de bestaande huisvesting is verouderd. Ook moeten alle Nederlandse kantoren vanaf 2023 verplicht energielabel C hebben en in 2030 waarschijnlijk energielabel A. In 2050 moeten ze aardgasvrij en vrijwel CO2-neutraal zijn. Onze huidige kantoren voldoen hier niet aan. We moeten dus iets doen en gaan verbouwen of nieuwbouwen. Daarnaast verandert onze omgeving continu. Als gemeente zijn we vaak spil in het web. Daarom moeten we meebewegen en innoveren. Soms alleen, soms met partners of externe organisaties, vaak in wisselende samenstelling. Onze huisvesting moet deze beweging ondersteunen en dus ontmoeten en samenwerken stimuleren.

7 Financiën

Door de raad is budget ter beschikking gesteld voor de representatiefunctie/Huis aan de Mark. Tijdens de looptijd van het project is er continue aandacht voor mogelijke subsidies. Ontwikkelingen op dit vlak wordt opgenomen in de voortgangsrapportage.

Nieuwbouw	bedrag	besluit
Huis aan de Markt	**€ 11.900.000**	
Huis aan de Markt	€ 6.100.000	Raad: 15-12-2021
Fietsenstalling en openbare toiletten	€ 650.000	Raad: 15-12-2021
Inrichting fietsenstalling en openbare toiletten	€ 150.000	Raad: 15-12-2021
Aanvullend krediet	€ 5.000.000	Raad: 6-7-2023
Interieur	€ 900.000	Raad: 15-12-2021

8 Risico's

Het project bestuurlijke en ambtelijke huisvesting bestaat uit de volgende fasen: structuurontwerp (SO), voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO), technisch ontwerp (TO) en uitvoerend ontwerp (UO). In elke fase wordt het ontwerp concreter en de kostenraming verder aangescherpt.

Tijdens deze fasen en dus gedurende de looptijd van het project worden de risico's in beeld gebracht en van een actualisatie voorzien. De risico's worden geregistreerd in de projectmanagementtool Fortes. De grootste risico's die zich kunnen voordoen zijn:

Risico	Beheersmaatregel
Het mogelijk niet kunnen afroepen van de subsidie Provincie van € 2,4 mln	In gesprek zijn op bestuurlijk en ambtelijk niveau met de provincie.
In voormalig V&D locatie zit een trafo die de wijk van stroom voorziet.	Onderzocht moet worden of deze kan blijven staan of verplaatst dient te worden.

9 Planning en besluitvorming

Gezien de status van het aanbestedingsproces van Huis aan de Markt wordt de opdracht herijkt. Hierdoor is geen actuele planning beschikbaar.

De raad wordt periodiek over de status van het project geïnformeerd via de voortgangs-rapportage Grote projecten, als onderdeel van de Programmarapportage. Ook vindt er vier keer per jaar een raadswerkgroep huisvesting plaats.

10 Projectorganisatie

De projecten kennen de volgende opzet:

- Stuurgroep: Verantwoordelijk voor de voorbereiding van besluitvorming en integrale aansturing van de projectorganisatie. De stuurgroep bewaakt de inhoud en de belangen in het totale proces. De stuurgroep komt tenminste na elke fase bij elkaar voor besluitvorming. Deelnemers: portefeuillehouder vastgoed, portefeuillehouder HadM, ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, vertegenwoordiging van de gebruikers. Bij Huis aan de Markt en Vidar sluiten de inhoudelijke portefeuillehouders aan.
    - Kernteam is verantwoordelijk voor de ambtelijke besluitvorming en vindt afstemming plaats over van de stand van zaken van het project. De activiteiten van het kernteam zijn:
        - Vaststellen en bewaken van tijdsplanning en budget van het gehele project, de te realiseren kwaliteit, projectorganisatie en informatieverstrekking.
        - Het beoordelen, toetsen van en voorbereiden van besluiten c.q. fase-/ beslisdocumenten ten behoeve van de Stuurgroep.
        - Deelnemers: ambtelijk opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, adviseur Communicatie, vertegenwoordiging van gebruikers (managers)
    - Het projectteam is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en begeleiding van het project. Deelnemers: ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, huisvestingsadviseur, vakinhoudelijke projectmedewerkers.
      Het projectteam rapporteert aan het Kernteam.
- Ontwerpteam: Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het ontwerp in de opeenvolgende fases (stedenbouwkundig, voorlopig, definitief en technisch ontwerp). Het ontwerpteam rapporteert aan het Kernteam. Het ontwerpteam is met name operationeel tijdens de ontwerpfase.
- Gebruikersoverleg: een afvaardiging van de medewerkers nemen deel aan dit overleg. De medewerkers halen ideeën op in hun team en koppelen de voortgang vanuit het project terug naar het team.

Daarnaast wordt het project intern gemonitord in het Planning Inhoud Budget (PIB) gesprek. Hierbij nemen delen de ambtelijke opdrachtgever en opdrachtnemer (manager afdeling Projecten), projectcontroller en planeconoom.
Ook is er periodiek: een overleg voor risico-inventarisatie, financieel en contractvorming

Samenhang

Vanuit het team projecten wordt (in nauwe samenspraak met ambtelijk opdrachtgever) de samenhang tussen de afzonderlijke deelprojecten gemanaged. Een en ander vindt plaats door afstemming binnen het team projecten.
Daarnaast is opdracht verstrekt aan een extern huisvestingsadviseur welke een huisvestingsadvies uitwerkt voor de projecten nieuwe huisvesting Vidar en Bestuurlijk en Ambtelijke huisvesting. Het is van belang om deze huisvestingsprojecten niet als standalone projecten te beschouwen, maar te zien als een onderdeel (en katalysator) van een grotere transitie. De verbinding moet worden gemaakt met de projecten Wijkbeheer en Ipor en Huis aan de Markt, waarbij advisering plaatsvindt door de huisvestingsadviseur van de uitgangspunten en de uitwerking hiervan door de opdrachtnemer.

De samenhang tussen deze projecten is onderstaand schematisch weergegeven.



11 Communicatie en participatie

Voor de vier huisvestingsprojecten is een communicatieplan opgesteld en wordt momenteel een omgevingsstrategie opgesteld. Hierbij is aandacht voor de interne en externe stakeholders. Intern zullen we actief via intranet communiceren en daarbij een verbinding maken met de pagina's voor de Ontwikkelpaden Sittard Centrum en Geleen Centrum. Daarnaast gaan we interactief communiceren met de inwoners en andere stakeholders middels het digitaal platform (www.metsittardgeleen.nl). Via dit platform is ook de voortgang van en de informatie over de projecten te volgen.

12 Duurzaamheidsparagraaf

Huis aan de Markt wordt gerealiseerd volgens de duurzaamheidsvereisten die gelden op grond van het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving. Het streven bij (ver)nieuwbouw is energieneutraal (ENG). Waar mogelijk worden duurzame materialen gebruikt en ingezet op extra groen in de omgeving.

De milieuprestatie gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0 voor kantoren. Voor kantoorgebouwen gaat de MPG naar 0,85 op 1 januari 2025. Voor Huis aan de Markt wordt aangesloten bij de wettelijke norm.