

Datum: 19 mei 2025	Initialen auteur: EB	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Vastgoed	

Onderwerp:

Definitief ontwerp gemeentehuis in Arendshof II

Geraadpleegde teams:

Control, Advies Bedrijfsvoering, projectgroep, stuurgroep

Bijlagen:

- Belangrijkste onderdelen van het definitief ontwerp:

GEHEIM 20250514 DO-Fasedocument V1.0 definitief,
GEHEIM 20250514 4565 Investeringskostenraming DO,
GEHEIM 20250514 4565alu01 Risicoanalyse Vernieuwbouw
GemOosterhout DO-PG,
20250514 4565 Overzicht afwijkingen TPVE n.a.v. DO2025,
20250514 Reviewlijst DO
en de plattegronden, gevels en situatietekening EGM.

- 20250415_Verslag_Omgevingsdialoog DEF
- 20250226 - 4565 - eb01 - Aanbestedingsstrategie v1.
- 020250520 - 4565 - eb01 - Selectie- en
Gunningscriteria

Behandeling in / door: **Datum:** **Aard behandeling:**☐ Raad**Portefeuillehouder**

Piena

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
Bijlage	GEHEIM 20250514 DO-Fasedocument V1.0 definitief	artikel 5.1, lid 2, onder b	Gunning uitvoerende partijen (circa Q1 2026)
Bijlage	GEHEIM 20250514 4565 Investeringskostenraming DO	artikel 5.1, lid 2, onder b	Gunning uitvoerende partijen (circa Q1 2026)
Bijlage	GEHEIM 20250514 4565alu01 Risicoanalyse Vernieuwbouw GemOosterhout DO-PG	artikel 5.1, lid 2, onder b	Gunning uitvoerende partijen (circa Q1 2026)

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1071258 te vermelden.

Datum: 14 mei 2025	Openbaar	Zaaknummer: 1071258
Onderwerp: Definitief ontwerp gemeentehuis in Arendshof II		

Voorstel:

1. Het definitief ontwerp van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II vast te stellen.
2. Op de bijlagen van dit collegevoorstel zijnde "GEHEIM 20250514 DO-Fasedocument V1.0 definitief" , "GEHEIM 20250514 4565 Investeringskostenraming DO" en "GEHEIM 20250514 4565alu01 Risicoanalyse Vernieuwbouw GemOosterhout DO-PG" geheimhouding op te leggen op grond van art. 87 Gemeentewet jo art. 5.1, lid 2, onder b, van de Woo en de geheimhouding te laten voortduren tot de definitieve gunning aan aannemer en installateur heeft plaatsgevonden.
3. De aanbestedingsstrategie en selectie- en gunningscriteria vast te stellen.
4. De gemeenteraad te informeren via bijgevoegde brief, alsmede via een presentatie van het definitief ontwerp op dinsdag 27 mei.

Samenvatting (circa 10 regels)

De projectorganisatie heeft het vastgelegde voorlopig ontwerp, inclusief de door de gemeenteraad aangenomen amendementen, laten uitwerken tot een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp voldoet aan de kwalitatieve en financiële kaders zoals gesteld en kan daarmee vastgesteld worden. Na vaststelling van het definitief ontwerp kan gestart worden met het technisch ontwerp, kunnen de BOPA-procedure en de aanbesteding opgestart worden en kan gestart worden met het ontwerpen van de buitenruimte. Voor de aanbesteding wordt de aanbestedingsstrategie alsmede de selectie- en gunningscriteria voorgelegd ter besluitvorming.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Aangezien het gehele werk nog aanbesteed dient te worden zijn de bijlagen "DO-Fasedocument", "Investeringskostenraming" en "Risicoanalyse"geheim. Reden is dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente (denk aan de aanbesteding). Bij openbaarmaking kunnen derden hun onderhandelingspositie afstemmen op de financiële gegevens, omdat deze gegevens inzicht bieden in (onderbouwing van) de prijs die de gemeente bereid is te betalen. Dit schaadt de economische en financiële belangen van de gemeente. Dit op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, lid 2, onder b, van de Wet Open Overheid (WOO).

Aanleiding

Begin 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het nieuwe gemeentehuis te bouwen in het bestaande winkelcentrum Arendshof II. Hiermee geven we een nieuwe bestemming aan het winkelcentrum dat de gemeente eind 2020 heeft aangekocht. Tegelijkertijd verminderen we het winkeloppervlak en zorgen we voor een toekomstbestendig nieuw gemeentehuis.

In de zomer van 2021 is gestart met het ontwerpproces. Na een tijdelijke pauze is het proces in de nazomer van 2024 hervat. Op 28 januari 2025 stelde de gemeenteraad het krediet voor het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II vast. Het voorlopig ontwerp is uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit ontwerp wordt nu aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

De raming van de bouw- en investeringskosten is gebaseerd op de kostencalculaties van onafhankelijke adviseurs Stevens van Dijk en Nelissen Ingenieurs Bureau.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

In april 2025 vond een omgevingsdialoog plaats met inwoners en ondernemers/vastgoedeigenaren binnenstad.

- Meer dan 300 omwonenden uitgenodigd;
- Ondernemers/vastgoedeigenaren binnenstad uitgenodigd via Chainels (online platform);
- Ongeveer 50 personen waren aanwezig;
- Reacties zijn verzameld via vragenronde en formulieren. Ook achteraf.

De reacties zijn verwerkt in het verslag dat als bijlage is toegevoegd. Dit verslag maakt deel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Belangrijke punten uit de omgeving:

- Positief: locatie en uitstraling gebouw (er gebeurt eindelijk wat);
- Zorgpunten: plaatsing zonnepanelen op parkeergarage, aantal parkeerplaatsen, invulling buitenruimte.

Over de zonnepanelen heeft een positief vervolgesprek plaatsgevonden met betrokken bewoners. Het ontwerp van de buitenruimte werken we later in 2025 uit, samen met de omgeving. De parkeerbalans wordt een onderdeel van de vergunningaanvraag.

Wat willen we gaan doen?

We vragen het college het definitief ontwerp van het nieuwe gemeentehuis vast te stellen. Dit is een verdere uitwerking van het door de raad goedgekeurde voorlopig ontwerp, inclusief de aangenomen amendementen (nul op de meter, hergebruik grijs water en 24-uursingang). Alleen het amendement betreffende kunst wordt nog in een latere fase uitgewerkt. Ook de twee aangenomen moties (optimale benutting buitenruimte en gastvrij gemeentehuis) worden in een latere fase uitgewerkt, omdat deze nu geen impact hebben op het feitelijke ontwerp.

Met vaststelling van dit ontwerp kunnen we doorgaan naar de volgende fase:

- Start technische uitwerking (Technisch Ontwerp);
- Start BOPA-procedure (omgevingsvergunning);
- Start aanbesteding.
- Start ontwerp buitenruimte

Op 19 mei heeft de stuurgroep het ontwerp beoordeeld en adviseert uw college het definitief ontwerp vast te stellen. Ook de projectgroep heeft het definitief ontwerp net voor afronding (95% DO) beoordeeld en voorzien van review punten. Een deel van de punten is al verwerkt in het 100% DO. De overige punten worden in het technisch ontwerp uitgewerkt.

Inkoopproces

Voor de realisatie van het ontwerp zal na de afronding van het DO een inkoopproces starten. Gezien de aard en omvang van het werk wordt geadviseerd om dit te doen via een niet-openbare Europese aanbesteding. Dat wil zeggen dat de selectiefase openbaar zal zijn en dat op basis van diverse kwaliteitseisen de beste vijf partijen door gaan naar de besloten gunningsfase. Op basis van diverse gunningcriteria wordt daarna voor een tweetal percelen (1. Bouw, inclusief oogst/sloop, vast meubilair en liften en 2. W- en E-installaties) het werk gegund aan de partijen met de beste prijs/kwaliteit verhouding. Geadviseerd wordt om na contractvorming de aannemer/installateur twee maanden de gelegenheid te geven het werk verder te doorgronden (verificatiefase). Daarmee worden risico's voor de aannemer/installateur (en dus ook voor de gemeente) bij de inschrijving verkleind (wat een positief effect heeft op het inschrijfbedrag) en geeft dit partijen de mogelijkheid om innovaties en uitvoeringsexpertise in te brengen. Doel hiervan is het verlagen van risico's (en dus kosten) in de uitvoering en kan zelfs leiden tot een lagere aanneemsom.

Geadviseerd wordt tevens om niet met een openbare vaste of maximale prijs (budget) te werken omdat dit prijs-/marktwerking belemmert. Indien de inschrijvingen toch hoger dan het vastgestelde budget bedragen, kan in de verificatiefase alsnog een onderhandeling met inschrijvers plaatsvinden. Voordeel is dat daarmee een vertraging op het project zo kort mogelijk wordt gehouden.

De aanbestedingsstrategie, alsmede selectie- en gunningscriteria (zie bijlagen) zijn door de stuurgroep beoordeeld en worden met een positief advies aan uw college voorgelegd ter besluitvorming.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Voor:

- Het definitief ontwerp voldoet aan de kwalitatieve en financiële uitgangspunten van het project
- De door de gemeenteraad aangenomen amendementen zijn in dit definitief ontwerp verwerkt (alleen uitwerking kunst volgt later in proces)
- Het definitief ontwerp kent voldoende draagvlak zowel in de organisatie als de omgeving
- Vaststelling van het definitief ontwerp maakt het mogelijk te starten met de technische uitwerking, de BOPA procedure, de aanbestedingen en het ontwerp van de buitenruimte.

Tegen:

- Het definitief ontwerp wijkt door diverse bezuinigingsronden op onderdelen af van de startambitie zoals vastgesteld in het Programma van Eisen.
- Doordat er niet met een vaste prijs of prijsplafond aanbesteed wordt, maakt dat er een mogelijkheid bestaat dat partijen met een (te) hoog inschrijfbedrag inschrijven. Het openbaar kenbaar maken van een financieel plafond betekent echter ook dat partijen daar naartoe gaan rekenen en prijsconcurrentie grotendeels verdwijnt.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Op 28 januari 2025 heeft de gemeenteraad het totale krediet beschikbaar gesteld, inclusief bijkomende kosten (interieur en deel van de buitenruimte. De huidige kostenraming past binnen dit budget.

Risico's

Er is een totale risicomatrix opgesteld (in GEHEIME bijlage toegevoegd). Belangrijkste risico's op dit moment:

- Netcongestie - energie voorzieningen/ vermogen;
- Bezwaar van omwonenden – kan vertraging oplopen.

Per risico zijn beheersmaatregelen benoemd.

Communicatie

De presentatie van het definitief ontwerp aan personeel, gemeenteraad en pers staat gepland op dinsdag 27 mei 2025.

De externe omgeving is in april 2025 geïnformeerd via een omgevingsdialoog.

Kernboodschap: De gemeente heeft het definitief ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II vastgesteld. Dit ontwerp is een uitwerking van het eerder aan de gemeenteraad gepresenteerde voorlopig ontwerp. Het voorliggende definitief ontwerp voldoet aan de kwalitatieve en financiële kaders zoals door de gemeenteraad vastgesteld.

Het ontwerp vormt de basis voor:

- De technische uitwerking;
- De aanvraag van de omgevingsvergunning (BOPA-procedure);
- De aanbesteding voor de aannemer en installateur.
- De start van het ontwerp van de buitenruimte.

We verwachten eind 2025 de uitvoerende partijen te contracteren.