

Raadsvoorstel

Waalre, 8 maart 2016.

Vergaderdatum	: 5 april 2016
Voorstelnummer	: 2016-12
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: Joep Lafarre
Naam voorstel	: Voorstel voorlopig ontwerp 'multifunctioneel gemeentehuis'.
Grondslag raadsbesluit	: Opdracht raad

Voorgesteld besluit:

- 1 Het voorlopig ontwerp multifunctioneel gemeentehuis vast te stellen.

Onderwerp

Realisatie multifunctioneel gemeentehuis.

Voorstel

Het voorlopig ontwerp multifunctioneel gemeentehuis vast te stellen.

Inleiding

Na het nemen van het raadsbesluit locatiekeuze Koningin Julianalaan (raad: 12 mei 2015), het presenteren van de aanpak (raad, 20 oktober 2015) en het voteren van het krediet (raad: 3 november 2015), is het ontwerpproces van het nieuwe multifunctionele gemeentehuis vormgegeven. Het ontwerp wordt van grof naar fijn opgebouwd middels een drietal ontwerpstadia: een structuurontwerp (SO), een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Inmiddels zijn het SO en VO gereed en wordt het VO ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Het VO is in de bijlage opgenomen. Tevens geven wij u in de bijlage een beschouwing van het ontwerpproces en de afwegingen daarbinnen.

Een SO geeft de grove lijnen en massa van de accommodatie aan. Daarin is bepaald waar op het perceel het gebouw komt te staan, de globale hoogte/breedte ervan, de vorm, hoe het landschap wordt benut, hoe het oude raadhuis wordt benut, en dergelijke. Het SO is op 26 januari j.l. unaniem door de raad vastgesteld. Het VO ligt nu voor, waarin bouwkundig de ruimte-indelingen zijn bepaald, de architectuur van de buitenzijde, de constructies en de installaties. In het DO worden de bouwkunde details uitgewerkt (bv constructietekeningen), te samen met het interieur en het landschap.

Beoogd resultaat

Wij streven er naar om uiterlijk eerste kwartaal 2018 het multifunctionele gemeentehuis in gebruik te nemen dat als huisvesting dient voor de gemeente Waalre en verenigingen.

Argumenten

1. Het VO is gebaseerd op de uitgangspunten.

Het VO vormt het resultaat van overleg met alle stakeholders en het ontwerpproces. Dit ontwerpproces is vormgegeven binnen de diverse kaders en de uitgangspunten. Zo zijn als basis genomen de beide programma's van eisen en de besluiten die de raad over dit dossier eerder heeft genomen. Het ontwerp is duurzaam vorm gegeven zodat een 100% zelfvoorzienend gebouw ontstaat dat zelf haar energie opwekt. Tevens is het gelukt om binnen het scherpe krediet het oude raadhuis grotendeels te behouden en een nieuwe functie te geven.

Kanttekeningen

1.1. De markt is ongewis.

Het SO en VO zijn binnen het krediet realiseerbaar. Het ontwerpteam heeft op basis van marktervaringen en kengetallen de bouwkosten berekend. Het geheel is met de duurzame maatregelen en het behoud van het raadhuis te realiseren. Wij zijn er trots op dat we dat financieel haalbaar hebben gemaakt. Dit was met behoud van de functionele uitgangspunten mogelijk door slim en doelmatig te ontwerpen.

Pas tijdens de Europese aanbesteding van de bouw zal blijken in hoeverre de marktsituatie correspondeert met deze calculatie. Er zijn tijdens de aanbesteding drie situaties denkbaar:

1. calculatie en inschrijving zijn bijna in overeenstemming;
2. calculatie ligt hoger dan de inschrijving;
3. calculatie ligt lager dan de inschrijving.

E.e.a. is ongewis en kan gezien de grootte van de getallen impact hebben. In situatie 1 is er geen probleem. Bij situatie 2 zal een zogenaamde optielijst van toepassing zijn. Bij situatie 3 zal afhankelijk van de mate van afwijking mogelijk aanvullend besluitvorming nodig zijn (conform het raadsvoorstel krediet, besloten 3 november 2015). In de aanbesteding zullen wij waarschijnlijk werken met een zogenaamd financieel plafond. Aannemers mogen alleen lager dan dit plafond inschrijven. Gezien de Europese procedure met voorselectie zullen wij snel weten of aannemers bereid zijn binnen het financiële plafond in te schrijven. Als dat niet zo is zullen verdere keuzes gewenst zijn.

1.2. Het vloeroppervlakte is geoptimaliseerd.

De raad heeft als kaders o.a. meegegeven: bouw maximaal 3830 m² bruto vloeroppervlak (BVO), behoud delen van het raadhuis en blijf binnen het financiële kader van €9,3 miljoen. Na besluitvorming van het financiële kader heeft u op basis van het SO besloten tot behoud van het raadhuis. Wij hebben dat financieel mede mogelijk gemaakt door de nieuwbouw compact en efficiënt te ontwerpen. Het voorlopig ontwerp is met 518 m² (14%) afgenomen, zijnde 3312 m² BVO.

1.3. Er kunnen binnen de wettelijke procedures bezwaren worden ingediend.

Nadat het uiteindelijke DO gereed is, zal een omgevingsvergunning en een vergunning in het kader van de Waterwet voor de WKO (energievoorziening) worden aangevraagd. Deze procedures worden zorgvuldig voorbereid en afgestemd. Het ontwerpteam ontwerpt binnen de wettelijke kaders, betreft stakeholders en toetst in overleg het ontwerp in iedere fase. Deze procedures staan open voor bezwaar.

1.4. De planning is haalbaar gebleken.

De planning ligt geheel op koers. Wij zijn in staat gebleken om in een complex ontwerpproces met vele uitdagingen en betrokkenen onze mijlpalen te behalen.

Kosten en dekking

Het VO 'multifunctioneel gemeentehuis' is binnen het krediet 'multifunctioneel gemeentehuis' realiseerbaar.

U ontvangt zoals aangekondigd in het raadsvoorstel 'krediet' op termijn een aanvullende opgave van niet begrote ICT-kosten (multimedia, mobiele devices). Reguliere ICT-voorzieningen zijn reeds in de begroting geborgd (o.a. laptops, schermen, telefonie).

Voor de volledigheid wordt nogmaals gememoreerd dat het project multifunctioneel gemeentehuis zonder additionele middelen is begroot, dus binnen de bestaande begroting. Er is geen extra geld ingezet om het nieuwe multifunctionele gemeentehuis te realiseren.

Wij zijn in overleg met de provincie over het verkrijgen van een financiële. Dit zou mogelijk kunnen zijn bijvoorbeeld naar analogie van de noodsubsidie van het Speelhuis in Helmond.

Vervolgprocedure en planning

In de volgende fase van het ontwerpproces, het DO, wordt het interieur ontworpen. Inmiddels is na een aanbesteding het ontwerpteam aangevuld met twee interieurarchitecten, Bas Lamers en Bas van Rooij, van het Burobas uit Eindhoven. Zij zullen op basis van het VO en in afstemming met de bouwkundig architect, Tanja Lamers (geen familie), samen met alle stakeholders in het DO-traject interactief het interieur ontwerpen/inrichten (vast en los meubilair). Informatie en beelden die al zijn verzameld worden daarbij uiteraard benut (bv inrichting raadzaal). Het DO wordt door het college vastgesteld en daarna Europees aanbesteed (bouwkundig, onderhoud, buitenruimte). Conform de planning zal de bouw in september van dit jaar starten.

Voor de komende termijn zijn o.a. de volgende vervolgstappen voorzien:

1. wij zullen de stakeholders informeren over het VO 'multifunctioneel gemeentehuis' en het vervolg;
2. wij gaan mobiliteitsmanagement (zie bijlage 3) nader uitwerken;
3. wij gaan op 6 april een bouwboard in gebruik nemen (zie onderdeel 'communicatie' van dit advies);
4. wij gaan het concept DO opstellen en in week 14/15 voorleggen aan de stakeholders;
5. wij gaan een ontwerp voor de buitenruimte opstellen;
6. wij gaan de aanbestedingsprocedure aannemer starten.

Communicatie

De communicatie met de achterban verloopt via meerdere kanalen. Primair worden de bijeenkomsten met de stakeholders benut. Daarnaast is een projectwebsite "nieuwhuisvoorwaalre.nl" operationeel met daarbij achtergrondinformatie, besluitvorming en beelden. Op 6 april zal een op de bouwlocatie een bouwboard met het voorlopig ontwerp zichtbaar zijn, met verwijzing naar de website. Daarnaast zal een persgesprek en persbericht een bijdrage leveren aan de externe communicatie.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Het VO is in de bijlagen opgenomen met plattegronden van de bouwlagen en twee driedimensionale impressies. Daarnaast is een nadere toelichting gegeven op enkele afwegingen binnen het ontwerpproces VO.

Bijlagen:

1. Plattegronden VO multifunctioneel gemeentehuis (onder embargo tot en met 14 maart 2016).
2. Impressies VO multifunctioneel gemeentehuis (onder embargo tot en met 14 maart 2016).
3. Achtergrondinformatie proces opstellen VO en afwegingen (onder embargo tot en met 14 maart 2016).

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer