

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum : 12 februari 2025
Zaaknummer : 631762
Uw contact : Hans Vincken
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Uitgangspunten vernieuwbouw gemeentehuis

Geachte raad,

Wij hebben u bij brief van 29 augustus 2024 geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek naar de noodzaak om het gemeentehuis te vernieuwbouwen. Thans is het onderzoek zodanig gevorderd dat wij de uitgangspunten voor de vernieuwbouw met u willen delen. Tevens willen wij u meenemen in een impressie die is opgesteld aan de hand van de onderstaande uitgangspunten.

Beide onderwerpen, zowel de uitgangspunten als de impressie van de vernieuwbouw, willen wij aan u presenteren en bespreken in een informatiebijeenkomst voor uw raad op dinsdag 11 maart a.s.

In onderstaande brief hebben wij de uitgangspunten voor u nader toegelicht. Tot slot staan wij stil bij de ontwikkelde impressies en het vervolgtraject.

Inleiding

In de gemeentebegroting 2024 hebben wij aangekondigd dat wij een onderzoek gaan uitvoeren naar de toekomst van het huidige gemeentehuis. Het gemeentehuis is sterk gedateerd, Arbo-technisch achterhaald en vertoont op tal van onderdelen achterstallig onderhoud. Alleen al bezien vanuit goed werkgeverschap is de noodzaak groot om dit aan te pakken.

Bij het onderzoek is niet alleen gekeken naar de bouwkundig/technische staat van het gebouw maar is ook gekeken naar de positie van het gemeentehuis in de samenleving, het dienstverleningsconcept wat wij de inwoners willen bieden en het hybride werken. Tot slot maar zeker niet onbelangrijk in deze tijd is ons streven gericht op een energieneutraal gebouw.

Kleine terugblik

Al in de jaren '50 van de vorige eeuw is het huidige gemeentehuis voor het eerst verbouwd. Nadien zijn er nog vaker delen aan het huidige hoofdgebouw 'aangeplakt' en is de houten noodbouw in de jaren '80 bijgeplaatst. In 2010 zijn er plannen geweest om het huidige gemeentehuis uit te breiden met een deel nieuwbouw en de bestaande bouw grondig te renoveren. De plannen waren destijds in een vergevorderd stadium, maar haalden de eindstreep niet door de gevolgen van de kredietcrisis. Ook toen al

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN

BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN

TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078

E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL

IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G



werd onderkend dat het gemeentehuis dringend aan een opknapbeurt toe was en niet meer voldeed aan de eisen des tijds. Nu bijna 15 jaar later staat die noodzaak nog onverkort overeind en is de situatie zeker op Arbo-technisch gebied maar ook lekkages en schimmel, alleen maar urgenter geworden. Uitstel is feitelijk niet meer verantwoord.

Uitgangspunten vernieuwbouw

Ons college heeft als basis voor de verdere uitwerking van de bouwplannen een aantal uitgangspunten vastgesteld die wij graag met u willen delen. Per uitgangspunt hebben wij een kleine toelichting eraan toegevoegd.

College gaat uit van gemeentehuis op huidige locatie

Ons college is er bij het opstellen van de uitgangspunten vanuit gegaan dat verplaatsing van het gemeentehuis naar een andere locatie geen optie is. Los van het ontbreken van een dwingende noodzaak, gaat een dergelijke keuze onze financiële mogelijkheden ver te boven.

Het gemeentehuis in vernieuwde staat moet voldoen aan de Arbo-richtlijnen

Er is een Arbo-onderzoek uitgevoerd naar de werkomstandigheden in het gemeentehuis. Het ontbreken van een klimaatbeheersingssysteem wordt gezien als een grote tekortkoming. Zeker bij (extreme) warmte in de zomer en bij koude in de winter wrekt zich dit. Hierdoor voldoet het gemeentehuis niet aan de richtlijnen van een gezonde werkomgeving.

Het gemeentehuis in vernieuwde staat moet een veilige werkomgeving bieden

Het spreekt voor zich dat de werkomgeving voor bestuur (zowel raad als college) en medewerkers 'fysiek' veilig moet zijn. Dat betekent een goede routing in het gebouw, een scheiding van het publieksdeel en kantooromgeving, bij voorkeur aparte ingangen en afsluitbare gedeelten van het gemeentehuis bij avondgebruik etc. Uiteraard is er los van de fysieke omgeving ook aandacht voor de 'sociale' veiligheid van de werkomgeving.

Het hybride werken biedt mogelijkheden om het aantal m2 werkruimte terug te brengen

Tijdens de coronacrisis is het hybride werken (deels thuis, deels kantoor) fors toegenomen. De voordelen van dit plaats- en tijdsafhankelijk werken zijn inmiddels omarmd. Uitgangspunt is nu dat de medewerker minimaal 2 dagen per week op kantoor is. Het aantal m2 werkruimte dat na de vernieuwbouw beschikbaar moet zijn, is onder meer gebaseerd op deze aanwezigheidsnorm. Daarnaast is er een onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke bezetting van de aanwezige werkplekken op verschillende dagen en tijdstippen. Dit onderzoek wijst uit dat de norm van 70% fysieke werkplekken voor de totale formatie toereikend moet zijn.

Het hybride werken vraagt ook om andere werkruimten

Met de komst van het hybride werken is er ook meer behoefte aan stilte- en concentratiewerkplekken en meer mogelijkheden voor digitaal werken via 'teams'.

Tevens dient een oplossing te worden gecreëerd voor het tekort aan vergader- en overlegruimten.

De houtbouw dient gesloopt te worden

De huidige houtbouw waar o.a. Munitax gehuisvest is, dateert van de begin jaren '80. Destijds neergezet en bedoeld als tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 tot 15 jaar is het gebouw ver over zijn houdbaarheidsdatum heen. Tussentijds is het gebouw nog wel gerenoveerd, maar als permanente werkruimte voldoet deze zeker niet meer. Ook heeft het houten gebouw niet de gewenste professionele uitstraling. Met de sloop van de houtbouw wordt er 600m² werkruimte aan het totaal onttrokken. Bij de herinrichting van de werkruimten in het hoofdgebouw zal dit de nodige inpassing vragen.

Raadszaal met aanverwante ruimten moet toekomstbestendig gehuisvest worden bij voorkeur apart van de kantoorruimten

Het college heeft al in een eerder stadium van u opdracht gekregen om de mogelijkheden tot aanpassing van de raadszaal uit te werken. De inrichting voldoen niet meer, onder andere de afstand tussen publiek en raad is 'te krap'. Ook voldoen de huidige audiovisuele voorzieningen niet meer. Hiervoor zijn al de nodige stappen ondernomen om deze op zo'n kort mogelijke termijn te vervangen met de optie deze mee te verhuizen naar een eventueel nieuwe plek in het gemeentehuis. Door voor nieuwbouw te kiezen op de locatie van de te slopen houtbouw kan de raadszaal op deze plek gesitueerd worden en kan er rekening worden gehouden met de wens van uw raad om een logischere scheiding aan te brengen tussen publiek en gemeenteraad. Ook kan er gekozen worden voor een optimale vergaderopstelling. Daarnaast kan door de nieuwe situering van de raadszaal en aanverwante vergaderruimten een betere splitsing in het gebouw aangebracht worden, waardoor met de avondopenstelling niet het gehele gebouw opengesteld hoeft te worden.

Dienstverleningsconcept moet inpasbaar zijn in het vernieuwde gemeentehuis

Momenteel wordt gewerkt aan de herijking van het dienstverleningsconcept. Los van de wens om het gemeentehuis meer open en toegankelijker te maken, is door uw raad ook gesteld dat het persoonlijk contact tussen de organisatie en inwoners een belangrijk aspect is wat de nodige aandacht moet krijgen. Dat betekent dat bij de inrichting van het deel wat toegankelijk is voor publiek voldoende ruimte en aandacht moet zijn voor persoonlijk contact.

Het vernieuwde gemeentehuis moet ook ruimte bieden aan maatschappelijke organisaties om meer recht te doen aan het Huis van de Gemeente

Momenteel zijn zowel de politie, het vluchtelingenwerk als enkele medewerkers van de ODRN gehuisvest in het gemeentehuis. Deze huisvesting biedt werkinhoudelijk zoveel voordelen, dat wij dit in de nieuwe situatie willen continueren. Andere maatschappelijke instellingen met huisvestingsvragen zullen welwillend worden behandeld.

Duurzaamheid

In 2040 wil Beuningen energieneutraal zijn. Als gemeentebestuur hebben wij een voorbeeldfunctie om dit doel na te streven. Het spreekt dan ook voor zich dat de gemeentelijke gebouwen bij renovatie nagenoeg en bij nieuwbouw volledig energieneutraal.

Vernieuwbouw dient zodanig uitgevoerd te worden dat een toekomstig ander gebruik mogelijk is Gelet op het bestuurlijke landschap is de verwachting gerechtvaardigd dat het gemeentehuis de komende decennia als zodanig zijn functie zal behouden. Desalniettemin is het raadzaam bij de uit te voeren werkzaamheden rekening te houden met een mogelijk gewijzigde bestemming in de toekomst zoals bijvoorbeeld woonzorgappartementen. De investering in het gebouw is tenslotte voor een periode van minimaal 40 jaar bedoeld.

De uitvoering van het vernieuwbouwproject is onlosmakelijk verbonden met het uitvoeren van het noodzakelijk groot onderhoud aan het gemeentehuis.

Bij de vernieuwbouw van het gemeentehuis lopen twee trajecten parallel aan elkaar. Enerzijds willen wij de raadszaal met aanverwante ruimten nieuw bouwen en de bestaande werkruimten professionaliseren, anderzijds wordt in het kader van het groot onderhoud het gebouw geïsoleerd en verduurzaamd en wordt een klimaatbeheersingssysteem geïnstalleerd. Omdat deze werkzaamheden in de uitvoering elkaar raken en onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en wij 'werk met werk' willen maken, is het zeer wenselijk/noodzakelijk het vernieuwbouwtraject gelijktijdig met het geplande groot onderhoud in een keer uit te voeren en niet op te knippen. Dat deze gelijktijdige aanpak kostenbesparend werkt, mag duidelijk zijn. De kosten van het groot onderhoud voor het project gemeentehuis zijn becijferd op €3.700.000.(prijsspeil 2024)

Het groot onderhoud bestaat met name uit renovatie van de buitenschil (gevels, kozijnen en dak) en een klimaatinstallatie. De kosten worden gedekt uit het beheerplan vastgoed 2025-2029.

Tijdelijke huisvesting tijdens de vernieuwbouw wellicht noodzakelijk

Tijdens de verbouw dient 'de winkel' gewoon open te blijven. Dat betekent dat de publieke dienstverlening en de werkzaamheden moeten doorgaan. Ons streven is om gefaseerd de bouwwerkzaamheden uit te voeren zodat de noodzaak voor tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk beperkt wordt.

Impressies vernieuwbouw gemeentehuis

Ons college heeft aan de hand van de hiervoor genoemde uitgangspunten een tweetal impressies laten opstellen met een globale kostenraming. Onderstaand worden beide impressies kort toegelicht. Tijdens de informatiebijeenkomst zal aan de hand van schetsen nader op beide impressies worden ingegaan. Van belang is op te merken dat beide impressies uitgaan van sloop houtbouw, opknappen en professionaliseren werkruimten bestaande werkomgeving en nieuwbouw raadszaal. Het verschil zit in de keuze nieuwbouw raadszaal in twee lagen of in een laag.

Impressie vernieuwbouw I.

Dit vernieuwbouwplan gaat uit van de nieuwbouw van een raadszaal met aanverwante ruimten op de huidige locatie van de houtbouw. Uitgegaan wordt van bouw in twee lagen. Op de begane grond is er ruimte voor kantoor/werkruimten met een omvang van 200 m². De raadszaal wordt op de 1^e verdieping gesitueerd. In verband met de toegankelijkheid van de raadszaal dient het gebouw te worden voorzien van een trap met lift. Daarnaast is er een verbinding met het hoofdgebouw gedacht door middel van een zogeheten Kloostergang die het gebouw meer cachet geeft en een professionele en esthetisch betere uitstraling. Zo ontstaat er een zichtlijn van het voorplein dwars door het gebouw naar het achterliggend Oeverwallengebied. De globale kostenraming van deze impressie wordt geraamd op €5.400.000 excl. btw.

Impressie vernieuwbouw II.

Dit vernieuwbouwplan gaat uit van de nieuwbouw van een raadszaal met aanverwante ruimten op de huidige locatie van de houtbouw maar dan uitgevoerd in één bouwlaag. Het gebouw wordt daardoor minder prominent, zeker in relatie tot het hoofdgebouw. Daarnaast is een fundering en dak in beide opties nodig. Aan kantoorruimte is altijd een gebrek.

De verbinding door middel van de Kloostergang blijft bestaan maar wordt uitgevoerd in een laag. Een afzonderlijke lift met trapopgang is in deze uitvoering niet meer nodig. De kosten van deze variant vallen ongeveer €800.000 lager uit. Nadeel is uiteraard dat het aantal m² kantoorruimte met 200 m² afneemt. De globale kostenraming van deze impressie wordt geraamd op €4.600.000 excl. btw.

Voorkeur college voor impressie I

Ons college heeft een nadrukkelijke voorkeur voor variant I. Ofschoon deze variant qua prijsstelling wat duurder uitpakt, maakt de uitvoering in twee bouwlagen dat het gebouw een eigen zelfbewuste uitstraling krijgt die passend is in de omgeving en een mooie overgang vormt naar het Oeverwallengebied. Ook komt het gebouw in robuustheid beter tot zijn recht in relatie tot het hoofdgebouw.

Informatiebijeenkomst 11 maart a.s.

Op de informatiebijeenkomst van 11 maart a.s. willen wij u graag meenemen in de totstandkoming van de genoemde uitgangspunten en de overwegingen die hieraan ten grondslag hebben gelegen. Aansluitend willen wij met u de impressies doorlopen zoals wij die hebben laten opstellen aan de hand van de genoemde uitgangspunten. Tot slot willen wij u meenemen in de vervolgstappen die in dit project nog doorlopen moeten worden.

Hoe verhoudt dit project zich tot de besluitvorming nieuw beleid en de ombuigingen

Zoals bekend loopt er in onze gemeente een ombuigingstraject. Dit traject heeft betrekking op het bestaand beleid en het zogeheten nieuwbeleid. De vernieuwbouw van het gemeentehuis behoort tot de categorie 'nieuw beleid'.

Ons college wil nog voor het zomerreces een voorstel aan uw raad voorleggen waarbij binnen de financiële mogelijkheden die ons ter beschikking staan een voorkeursscenario wordt gepresenteerd waarin de keuzes voor het 'nieuw beleid'

vertaald zijn. Dit ter voorbereiding op de uiteindelijke afweging en besluitvorming door uw raad bij de vaststelling van de begroting 2026.

Tot slot

Deze informatiebijeenkomst is met name bedoeld om uw raad meer gevoel te geven bij het project vernieuwbouw gemeentehuis. De overige onderwerpen in de categorie 'nieuw beleid' zijn al in een eerder stadium bij u gepresenteerd of aan de orde geweest.

Wij vertrouwen erop dat u met deze brief voldoende informatie hebt gekregen om de informatieavond over de vernieuwbouw van het gemeentehuis te kunnen laten slagen. Wij rekenen op uw komst!

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
Secretaris


Daphne Bergman
burgemeester