

Datum raadsvergadering :
Agenda nr. :
Onderwerp : Herinrichting begane grond Stads Kantoor

Aan de leden van de raad.

Voorstel

- 1.1 Kennis te nemen van het Schetsontwerp (SO) herinrichting begane grond Stads Kantoor en in te stemmen met de richting die in deze eerste ontwerpfase is aangegeven;
- 1.2 Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage "Financiën Schetsontwerp (SO) Herinrichting in Begane Grond Stads Kantoor mei 2022" en op basis van artikel 25, lid 1 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid hierop geheimhouding op te leggen tot het moment dat de opdracht voor de herinrichting van het stads Kantoor onherroepelijk is gegund of het moment dat raad besluit om de geheimhouding weer op te heffen;
- 1.3 Het college opdracht te geven om op basis van de richting in het Schetsontwerp een voorlopig en definitief ontwerp herinrichting begane grond Stads Kantoor en een programma van eisen te maken en met een voorstel te komen voor kredietvotering ten behoeve van de aanbesteding en realisatie;
- 2.1 Voor het maken van het voorlopig en definitief ontwerp en de aanbesteding een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 350.000,-- en dit te verwerken bij de 2^e bestuursrapportage 2022.

Argumenten

1.1. Het SO is daarmee het uitgangspunt voor verdere concretisering in het voorlopig en definitief ontwerp

In het Schetsontwerp (SO) zijn beschreven:

- de aanleiding
- visie en aanpak van het ontwerp team
- gezamenlijke uitgangspunten voor het SO begane grond Stads Kantoor
- programma van wensen SO en trends en ontwikkelingen dienstverlening
- programma van wensen SO multifunctionele raadzaal
- analyse van de bestaande situatie
- het SO voor het centrale deel van de begane grond, gebied multifunctionele raadzaal en voor de gehele begane grond

Het SO is daarmee uitgangspunt voor de verdere concretisering in het voorlopig en definitief ontwerp. Het Schetsontwerp is opgesteld met inbreng vanuit alle verschillende toekomstige

gebruikers van de begane grond van het stadskantoor. De wensen van de raads werkgroep raadzaal zijn integraal in het SO verwerkt. Het SO is teruggekoppeld naar alle toekomstige gebruikers van de begane grond van het stadskantoor, inclusief de raads werkgroep raadzaal.

1.2. Dit geeft inzicht in de financiële consequenties van het Schetsontwerp

In de SO-fase zijn de budgettaire uitgangspunten bepaald en is op basis van de programma's van wensen voor de dienstverlening en de raadzaal, de kwalitatieve uitgangspunten en het Schetsontwerp een kostenraming opgesteld. Deze vertrouwelijke bijlage is onderdeel van het Schetsontwerp Herinrichting Begane Grond Stadskantoor mei 2022. Omdat in een latere fase een aanbesteding plaats moet vinden, leggen we op deze bijlage nu geheimhouding op. Het is niet de bedoeling dat externe partijen die geïnteresseerd zijn in deze potentiële overheidsopdracht hierop later tijdens de aanbestedingsprocedure hun inschrijvingen/biedingen op het beschikbare budget en andere informatie uit de bijlage gaan afstemmen. De geheimhouding kan worden opgeheven na een geslaagde aanbesteding en realisatie.

In de sessie van 24 februari 2022 is in raads werkgroep Raadzaal bepaald dat een deel van de vrijvallende exploitatiekosten van de Van Goghkerk en het Bestuurs- en Vergadercentrum (BVC) mogen worden aangewend voor de herinrichting van de begane grond.

1.3. Hiermee concretiseren we het Schetsontwerp en werken we toe naar aanbesteding en realisatie

Het Schetsontwerp (SO) is het resultaat van de eerste ontwerpfase. Hiermee is geduid dat de plannen voor de herinrichting begane grond Stadskantoor kansrijk, haalbaar en realistisch zijn. Dit moet verder geconcretiseerd worden met als resultaat een voorlopig en vervolgens een definitief ontwerp en programma van eisen, waarmee aanbesteding en realisatie ingegaan wordt.

2.1. Dit voorbereidingskrediet is nodig om zaken verder uit te werken richting een voorlopig en definitief ontwerp

Er moeten verschillende werkzaamheden uitgevoerd worden. Onder andere de uitwerking van een inrichtings- en een belevingsplan (afwerking plafond-wand-vloerplan, meubelplan, verlichtingsplan, plan audiovisuele middelen en ICT, bewegwijzering, et cetera), de bouwkundige uitwerking (ruimtelijk en technisch programma van eisen, technische installaties, elektra en werktuigbouwkundige installaties, beveiliging, et cetera), toetsing en advisering (ARBO, toegankelijkheid, brandweer, akoestisch, klimaat, et cetera). Een volledig overzicht is op pagina 43 in het Schetsontwerp (SO) opgenomen.

Toelichting

Raadsprogramma

In het raadsprogramma "Etten-Leur maken we samen", dat de raad 23 mei vaststelde, legde de raad het volgende vast:

"Het doel is dat iedereen mee kan doen in Etten-Leur. Inwoners, ondernemers en andere (maatschappelijke) partners mogen niet belemmerd worden door te complexe regels, door te weinig digitale vaardigheden of andere obstakels zoals een taalbarrière of fysieke ontoegankelijkheid. In onze dienstverlening moet de mens, het bedrijf, de vereniging of de maatschappelijke organisatie meer centraal staan. We verplaatsen ons beter in de persoon, ondernemer of (maatschappelijke) partner en helpen hem/haar door de complexe wereld van de overheid heen."

en:

“De gemeente gaat voor meer en breder contact met inwoners, ondernemers en andere (maatschappelijke) partners en wil hen ook meer en beter betrekken bij wat de gemeente doet. Ook zet de gemeenteraad in op de toegankelijkheid van raadsvergaderingen.”

Ontwikkelingen en trends in de dienstverlening

Ontwikkelingen in de dienstverlening aan inwoners en ondernemers stellen andere eisen aan de huisvesting. Een beter aanbod van communicatie en informatie en de positionering van het stadskantoor als plaats van ontmoeten horen daarbij. Evenals middelen die in het kader van de Omgevingswet gewenst zijn.

Moderne dienstverlening vraagt in een publiekshal contactplekken die laagdrempelig en toegankelijk zijn. Verschillende soorten plekken die passen bij de aard van de interactie. Ontvangst die niet vanachter een (receptie)balie plaatsvindt, maar direct van mens tot mens. De behoefte van de mensen vraagt in een publiekshal tegelijkertijd ook meer en meer moderne communicatiemiddelen die activerend zijn. Activerend wil dan zeggen dat ze de interesse wekken voor dingen, op verschillende manieren informatie geven, inzicht creëren en de mensen de mogelijkheid geven voor invloed en om zaken voor zichzelf te regelen. Hiermee wordt verrijking van informatieverwerving en selfservice ondersteund. De inzet van steeds meer digitale middelen in een publiekshal vraagt een en ander van de inrichting.

Empathisch contact vraagt in voorkomend geval om contactplekken waarbij een “huiskamergevoel” aanwezig is en men zich veilig voelt. We moeten in het algemeen ervoor zorgen dat klanten en medewerkers zich veilig voelen en dat men zich prettig voelt. Vanuit inclusiviteit moet een publiekshal met daarin aanwezige functies voor iedereen goed toegankelijk zijn.

Mensen moeten zich welkom voelen in het Stadskantoor.

Voortbordurend op het kantoorconcept en optimaal gebruik en inzet van voorzieningen en middelen in de publiekshal is het belangrijk dat contactplekken en andere locaties in de publiekshal door iedereen flexibel gebruikt kunnen worden. De inrichting moet multifunctioneel gebruik van ruimten en voorzieningen en samenwerking ondersteunen.

Sociaal domein en Visie Werkplein Hart van West-Brabant

De raad stemde in met de Visie Werkplein Hart van West-Brabant 2024, welke aansluit op de trends en ontwikkelingen in het sociaal domein. Deze maken het gewenst dat het Werkplein, WMO en Jeugd bij elkaar gehuisvest zijn in de Publiekshal. De hiervoor aangegeven ontwikkelingen spelen ook in dit domein.

Raadzaal

Op de begane grond van het stadskantoor is er de mogelijkheid om ook een nieuwe raadzaal te realiseren. Dit versterkt de functie van plaats van ontmoeting nog verder.

De raadswerkgroep alternatief raadzaal informeerde de gemeenteraad bij brief van 19 oktober 2021 over de uitgangspunten voor een nieuwe raadzaal.

Op 24 februari 2022 concludeerde de raadswerkgroep dat een raadzaal gerealiseerd kan worden op de begane grond van het stadskantoor. De werkgroep realiseert zich dat het inpassen van de raadzaal in het stadskantoor consequenties heeft voor de andere functies die een plaats hebben in deze gebouwen. De werkgroep vond het daarom noodzakelijk dat deze consequenties inclusief eventuele alternatieve plaatsen voor bestaande functies in dit ontwerp meegenomen worden. Dit mede tegen de achtergrond van de hiervoor benoemde ontwikkelingen in de dienstverlening.

Toekomstige ruimtebehoefte en ruimtegebruik

Alles uiteraard met inachtnaam van de lessen over de toekomstige ruimtebehoefte en het toekomstige ruimtegebruik die we tijdens de coronapandemie met elkaar geleerd hebben.

In 2020 is de herinrichting van kantoorverdiepingen van het stadskantoor afgerond, ingericht volgens het principe van flexibel werken. Het aanpakken van de begane grond sluit hier op aan en zorgt ervoor dat het totale stadskantoor klaar is voor het werken van nu en de dienstverlening van nu.

Al het voorstaande vraagt om een geheel andere inrichting van de begane grond.

Schetsontwerp

De raad gaf het college opdracht om een Schetsontwerp te maken voor de begane grond van het stadskantoor met een raadzaal. Om te komen tot een Schetsontwerp, en uiteindelijk een definitief ontwerp, zijn en worden door het college alle partijen betrokken die huisvesten op de begane grond van het stadskantoor.

Begane grond stadskantoor: volop potentie

In de uitwerking van het Schetsontwerp (SO) is gekeken naar stedenbouwkundige, ruimtelijke en esthetische mogelijkheden. Deze zijn volgens de eerste bevindingen volop aanwezig.

In de analyse (huidige situatie) van de beschikbare vierkante meters geeft aan dat de begane grond momenteel niet optimaal wordt benut. Er is sprake van veel loze vierkante meters waardoor er volop kansen worden gezien voor een slimmere indeling en gebruik.

Financiën

In de vertrouwelijke bijlage “Financiën Schetsontwerp (SO) Herinrichting Begane Grond Stadskantoor mei 2022” is de kostenraming opgenomen op basis van de budgettaire uitgangspunten, de programma’s van wensen voor de dienstverlening en de raadzaal, de kwalitatieve uitgangspunten en het Schetsontwerp. Deze vertrouwelijke bijlage is onderdeel van het Schetsontwerp Herinrichting Begane Grond Stadskantoor mei 2022.

In de sessie van 24 februari 2022 is in de raads werkgroep Raadzaal bepaald dat een deel van de vrijvallende exploitatiekosten van de Van Goghkerk en het BVC mogen worden aangewend voor de herinrichting van de begane grond. Dit exploitatievoordeel komt uiteraard pas vrij bij verkoop van de Van Goghkerk en het BVC. De toenemende energielasten zijn bij de exploitatielasten van de Van Goghkerk en het BVC niet meegenomen.

Om een voorlopig en definitief ontwerp herinrichting begane grond stadskantoor en een voorstel voor de aanbesteding en realisatie te maken is een voorbereidingskrediet nodig van € 350.000,--.

Kanttekeningen en risico’s

Bij verdere concretisering in het voorlopig ontwerp en vervolgens in het definitief ontwerp worden de ramingen steeds nauwkeuriger. In de ramingen is al rekening gehouden met prijsstijgingen tot en tijdens de bouw (herinrichting).

Duurzaamheid

Als alle (publieks-)activiteiten zich in één gebouw bevinden (ontmoeting, publieksdienstverlening, raadzaal, vergader- en overlegfaciliteiten, kantoorruimte) draagt dit bij aan duurzame inzet en gebruik van gemeentelijke gebouwen.

Planning

Fase 1: Schetsontwerp. 3 oktober 2022: Besluitvorming raad opdracht voorlopig en definitief ontwerp herinrichting begane grond Stadskantoor en een programma van eisen en daarvoor voteren van voorbereidingskrediet van € 350.000,--.

Fase 2: Voorlopig Ontwerp

Deze fase eindigt: eind januari 2023

Februari 2023: Raadsbesluit: accorderen Voorlopig Ontwerp, opdracht en mandaat aan college voor verdere uitwerking in Definitief Ontwerp, voteren investeringskrediet.

Fase 3: Definitief Ontwerp. Deze fase eindigt: Q2 2023.

Mei 2023: Collegebesluit. Accorderen Definitief Ontwerp. Start voorbereiding aanbesteding.

Fase 4: Aanbesteding. Deze fase eindigt: eind Q3 2023.

Fase 5: Realisatie. Q4 2023 – Q1 2024.

Deze globale planning wordt in de fase van het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt en gespecificeerd.

Communicatie en participatie

De raadswerkgroep alternatief raadzaal heeft uitgangspunten en wensen geformuleerd, die op 24 februari 2022 besproken en nader toegelicht zijn. Op 9 maart 2022 zijn vertegenwoordigers van de overige functies, die op de begane grond gehuisvest zijn, geïnformeerd over de uitkomsten van de raadswerkgroep alternatief raadzaal van 24 februari. Op 12 mei jongstleden heeft een interactieve workshop met deze partijen plaatsgevonden, waarin ze met elkaar wensen, uitgangspunten, aandachtspunten en randvoorwaarden voor de herinrichting begane grond stadskantoor hebben geformuleerd.

Dit alles is meegenomen bij het maken van het Schetsontwerp.

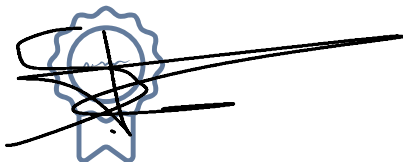
Op 24 mei jongstleden is het Schetsontwerp gepresenteerd en besproken in de raadswerkgroep. Op 30 mei jongstleden is dit gebeurd voor de overige partijen.

Bijlagen

- Schetsontwerp Herinrichting Begane Grond Stadskantoor, mei 2022;
- VERTROUWELIJK: Financiën Schetsontwerp (SO) Herinrichting Begane Grond Stadskantoor mei 2022.

Etten-Leur, 16 augustus 2022

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester