gemeente Krimpenerwaard

Nota van uitgangspunten

Ontwerp-, realisatiefase

nieuwe huisvesting gemeentelijke kantoor- en vergaderfuncties

Versie: 3, 31 januari 2023
Status: -definitief-

Inleiding

De raad heeft op 2 juni 2021 besloten tot de uitvoering van de verkenningsfase voor een nieuwe huisvesting. Het sluitstuk van deze fase vormt het besluit van de raad van 21 december 2021, waarin centraal staat de keuze voor het scenario nieuwbouw op een locatie centraal in de Krimpenerwaard of verbouw van de 2 bestaande locaties in Lekkerkerk en Stolwijk. Deze nota van uitgangspunten omvat het kader voor de gefaseerde uitvoering van dit besluit door het college van burgemeester en wethouders. In aansluiting op de methode Projectmatig Werken van de gemeente Krimpenerwaard omvat deze gefaseerde uitvoering de ontwerp-, realisatie en gebruiksfase van de huisvestingopgave. Met de opstelling van deze nota en bijbehorende risicoanalyse is aansluiting gezocht bij de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie aangaande de sturing en beheersing van risicovolle projecten. Aan de nota zijn de onderliggende (onderzoeks) documenten en -rapportages als bijlage toegevoegd.

Inhoudsopgave

1. Uitgangspunten

1.1 Ruimteprogramma
1.2 Duurzaamheid
1.3 Multifunctioneel gebruik
1.4 Locatiekeuze
1.5 Financieel
1.6 Herontwikkeling bestaande kantoorlocaties die leegkomen
1.7 Participatie
1.8 Planning
1.9 Sturing

2. BIJLAGEN

1. Ruimtelijk-functioneel programma van eisen
2. Ruimte-relatieschema
3. Ruimtestaat
4. Technisch programma van eisen
5. Raadsbesluit 14 maart 2023 en geactualiseerde risico-analyse
6. Herontwikkelingspotentieel bestaande kantoorlocaties
7. Participatie
8. Resultaten polls medewerkers juni-juli 2021
9. Resultaten inwoners enquête

1. Uitgangspunten

1. *Ruimteprogramma*
   De nieuwe huisvesting staat ten dienste van een goede dienstverlening aan de inwoners en de bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie die dit mogelijk moet maken. Daarnaast is in de nieuwe huisvesting de vergaderfunctie van raad en college ondergebracht en kent het een publieksdeel voor ontmoeting met inwoners, bedrijven en instellingen. Het ontwerp is sober en doelmatig van opzet. Het ruimteprogramma bestaande uit het Ruimtelijk-functioneel programma van eisen, het ruimte-relatieschema, de ruimtestaat en het Technisch programma van eisen zoals opgenomen in bijlagen 1. t/m 4. bij deze nota vormen uitgangspunt voor het opstellen van het bouwkundig en technisch ontwerp, de inrichting, de indeling en de omvang van de nieuwe huisvesting.

2. *Duurzaamheid*
   In het ontwerp worden betrokken de actuele inzichten op het gebied van energie- en CO2-neutraal bouwen, circulair en duurzaam gebruik van grond- en hulpstoffen, klimaatadaptie, ecologisch en natuurinclusief bouwen. Dit geldt niet alleen voor de ontwerp- en realisatiefase van het gebouw zelf maar ook voor de gebruiksfase . Als zodanig is uitgangspunt voor een duurzaam ontwerp van de nieuwe huisvesting circulaire houtbouw op basis van Energieneutraal Gebouw (ENG) en CO2-neutraliteit.
   De buitenruimte van de huisvesting wordt klimaatadaptief ingericht met voldoende groen en water.

3. *Multifunctioneel gebruik*
   Het ruimteprogramma biedt ruimte en mogelijkheden voor de huisvesting van ketenpartners en andere organisaties in de vorm van werkplekken, balieruimte, vergaderruimten, bijeenkomsten en ontmoeting, voor zover dit is in te passen binnen de omvang van de huisvesting zoals beschreven in het ruimteprogramma. Niet in de investeringsraming en jaarlijkse lasten zijn begrepen de kosten van ketenpartners of andere instellingen die in de nieuwe huisvesting worden ondergebracht van verhuizing en de aan hen in rekening te brengen huur- of exploitatielasten van de nieuwe huisvesting.

4. *Locatiekeuze*
   Bij een keuze voor het scenario centrale nieuwbouw, gelden voor de te kiezen locatie van de nieuwe huisvesting de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
   a. de locatie is centraal gelegen in de Krimpenerwaard in de omgeving van de kern Bergambacht en goed bereikbaar voor alle inwoners, goed ontsloten via de provinciale wegen en veilig bereikbaar voor alle weggebruikers;
   b. de locatie bevindt zich bij voorkeur in een gebied waar meerdere overheidsdiensten en maatschappelijke organisaties zijn gevestigd;
   c. de locatie biedt qua ligging de mogelijkheid om een gebouw zo te situeren dat deze goed zichtbaar is vanaf de nabijgelegen provinciale hoofdwegen.
   d. de locatie biedt qua bodemgesteldheid de mogelijkheden om de huisvesting te laten voldoen aan de eisen en uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals vermeld onder 2. en is qua omvang groot genoeg voor een goede inpassing van de nieuwe huisvesting en de daarbij behorende buitenruimte;
   e. De benodigde grond van de locatie is eigendom van de gemeente of dient tijdig tegen redelijke condities en een marktconforme prijs te kunnen worden verworven;
   f. De beoogde nieuwe huisvesting kan zich op de locatie op een goede wijze voegen en inpassen in de omgeving. Een benodigde wijziging van de bestemming van de gronden of andere planologische maatregel is om die reden goed te beargumenteren richting omgeving en stakeholders in het gebied en kan met inachtneming van de beoogde

planning van realisatie van de nieuwe huisvesting (zie hierna onder 8.), binnen een redelijk tijdsbestek worden gerealiseerd.

g. Tijdig dient een participatietraject te worden gestart en rekening te worden gehouden met de belangen van omwonenden en publieke stakeholders waaronder de Provincie Zuid-Holland en leidingbeheerders.

Voorkeurslocatie voor de nieuwe huisvesting is het gebied Veerweg in Bergambacht dat aan alle ruimtelijke uitgangspunten voldoet cq kan gaan voldoen. Een eventuele alternatieve locatie dient te voldoen aan bovengenoemde uitgangspunten.

5. *Financieel*

Uitgangspunt voor het financieel kader is dat de jaarlijkse exploitatielasten (rente en afschrijving, de jaarlijkse kosten van o.a. onderhoud, beheer, schoonmaak, verzekeringen, belastingen en heffingen) van het nieuwe gemeentehuis, uitgaande van een afschrijvingsduur van 40 jaar en op basis van circulaire bouw en nul-op-de-meter, niet hoger zullen zijn dan € 1.114.000 exclusief BTW (prijspeil 2023). Een verdere optimalisatie van de jaarlasten als gevolg van de toepassing van circulair bouwen en de beleidswijziging op het gebied van waardering en afschrijving voor dergelijke nieuwbouw, wordt meegenomen bij de definitieve vaststelling van de jaarlijkse exploitatielasten voorafgaande aan de activering na oplevering en ingebruikname van het gemeentehuis.

6. Herontwikkeling bestaande kantoorlocaties die leegkomen.

De deelrapportage Herontwikkelingspotentieel (Bijlage 6. bij deze nota) bevat per locatie een inventarisatie van mogelijke nieuwe bestemmingen en functies op basis van reacties vanuit interne en externe stakeholders en belangorganisaties en de inwoners enquête. Bij een herontwikkeling wordt deze inventarisatie betrokken. Voor alle locaties ligt een accent op herontwikkeling naar Wonen en Maatschappelijke voorzieningen. De aangegeven bandbreedte van verwachte minimale en maximale opbrengst is een ruwe indicatie.

7. Participatie

Het college stelt een participatieplan vast voor de ontwerp- en realisatiefase. Het plan voorziet in de followup van de bewonersenquete die in de verkenningsfase is gehouden, het informeren en betrekken van inwoners en lokale instellingen, het tijdig betrekken van omwonenden en stakeholders van de beoogde locatie van de nieuwe huisvesting, het informeren en betrekken van de OR, medewerkers, college en raad de laatste 2 in hun hoedanigheid als toekomstige gebruikers van de nieuwe huisvesting.

8. Planning

Uitgangspunt voor de planning zijn de volgende mijlpalen:

Planning op hoofdlijnen	Scen 3. Nieuwbouw (circulair)	Scen 3. Nieuwbouw (betonskelet)	Scen 4. LKK/STW
Start indexering	september 2021	september 2021	september 2021
Start voorbereiding (ontwerpfase)	januari 2022	januari 2022	januari 2022
Start bouw (realisatiefase)	juli 2023	juli 2023	juli 2023
Oplevering / ingebruikname	Maart / mei 2025	Juli /september 2025	Januari / maart 2025
Voorbereidingstijd (ontwerp t/m aanbesteding + procedures)	Ca. 18 maanden	Ca. 18 maanden	Ca. 18 maanden
Bouwtijd	Ca. 20 maanden	Ca. 24 maanden	Ca. 18 maanden

Deze planning is onder voorbehoud van tijdige besluitvorming over de fasedocumenten door college en raad en het tijdig onherroepelijk worden van de benodigde wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan.

9. *Sturing*
   Het college voert de ontwerp- en realisatiefase uit met inachtneming van de onder 1. tot met 8. genoemde uitgangspunten. Zij informeert de klankbordgroep van de raad over de voortgang en indien van toepassing, over afwijkingen van de uitgangspunten van de raad.

2. BIJLAGEN

1. Ruimtelijk-functioneel programma van eisen
   Versie: HEVO 1614806-0022.3.0, 21 oktober 2021

2. Ruimte-relatieschema
   Versie: HEVO 1614806-0022.3.0, 21 oktober 2021

3. Ruimtestaat
   Versie: HEVO 1614806-0058, 13 oktober 2021

4. Technisch programma van eisen
   Versie: HEVO 1614806-0086.3.0, 21 oktober 2021

5. Raadsbesluit 14 maart 2023 met bijlagen en geactualiseerde risico-analyse

6. Herontwikkelingspotentieel bestaande kantoorlocaties
   Versie: HEVO 1614806-0094.2.0, 21 oktober 2021

7. Advies ondernemingsraad
   Versie: wordt afzonderlijk toegevoegd na ontvangst van het advies

8. Resultaten polls medewerkers juni-juli 2021
   Versie: Gemeente Krimpenerwaard BMO/Communicatie, juli 2022

9. Resultaten inwoners enquête
   Versie: Reserach2Evolve 20210714.01, augustus-september 2021

1. Ruimtelijk-functioneel programma van eisen

2. Ruimte-relatieschema

3. Ruimtestaat

4. Technisch programma van eisen

5. Raadsbesluit 14 maart 2023 en geactualiseerde risico-analyse

6. Herontwikkelingspotentieel bestaande kantoorlocaties

7. Advies ondernemingsraad

8. Resultaten polls medewerkers juni-juli 2021

9. Resultaten inwoners enquête