Vergelijking scenario's

Nieuwe huisvesting gemeente

Opdrachtgever
Gemeente Krimpenerwaard

Datum
22 oktober 2021

Project
Huisvestingsplan en PvE gemeentekantoor

Referentie
1614806-0113.2.0

Auteur(s)
Michiel Otto



Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl
www.rpmbyhevo.nl

ISO 9001-gecertificeerd

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Vergelijking scenario's**	**3**
2.1.	Ruimteprogramma	3
2.2.	Financieel	4
2.3.	Planning	5
2.4.	Parkeren	5
2.5.	Duurzaamheid	5
2.6.	Dienstverlening/bereikbaarheid	5
2.7.	Bedrijfsvoering	5
2.8.	Multifunctionaliteit	6
2.9.	Ruimtelijke inpasbaarheid	6
3.	**Samenvatting en conclusies**	**6**

1. Inleiding

In de verkenningsfase na het raadsbesluit van 2 juni 2021 is er een vergelijkend onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop het gewenste ruimteprogramma voor de nieuwe huisvesting van de gemeente kan worden gerealiseerd in de scenario's centrale **Nieuwbouw** en **Verbouw** van de bestaande locaties in Lekkerkerkerk en Stolwijk. De gevolgen van een inpassing zijn vergeleken en beoordeeld op de onderdelen van het ruimteprogramma (functioneel-ruimtelijk programma van eisen, het ruimte-relatieschema en de benodigde ruimte volgens de ruimtestaat), financieel (investering en jaarlijkse lasten), duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, multifunctionaliteit, ruimtelijke inpasbaarheid en planning.

De uitkomsten van de vergelijking worden in deze rapportages aan de hand van verschillende criteria van de business case samengevat.

2. Vergelijking scenario's

2.1. Ruimteprogramma

Het ruimteprogramma van beide scenario's is onderdelen is het verfijnd. De belangrijkste verschillen tussen de business case en het ruimteprogramma voor beide scenario's samengevat:

- Commissiekamer en trouwzaal toegevoegd;
- Projectruimte toegevoegd (ketenpartners);
- Meer informele overlegruimten publieke zone (ontmoeting);
- Meer test- en opslagruimte ICT;
- Minder berging en archief.

Het scenario nieuwbouw biedt de mogelijkheid het ideale ruimteprogramma uit te voeren, geheel passend bij de toekomstige gemeentelijke organisatie, bedrijfsvoering en dienstverlening.

In het scenario Verbouw (handhaving van de kantoren in Lekkerkerk en Stolwijk) komt het publieke hart met de raadszaal, de publieksbalies en hal, die dient als ontmoetingsruimte, in Lekkerkerk. In Stolwijk is er wel de mogelijkheid om samen te werken en te ontmoeten met externen maar daar bevinden zich geen publieksbalies.

Voor dit scenario komt er een groter centraal vergadergebied en extra werkcafé bij omdat de ambtelijke organisatie zich op twee locaties bevindt.

Vloeroppervlakten:

Nieuwbouw

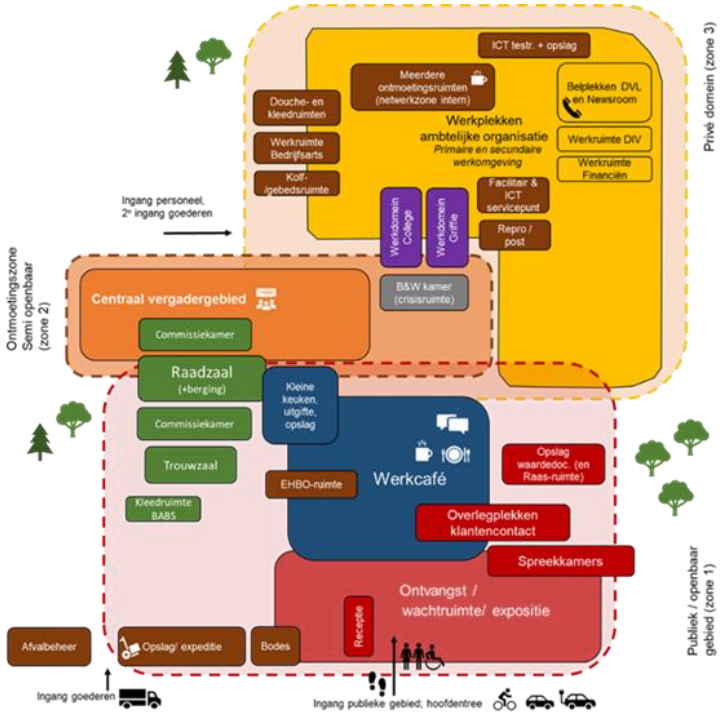
Fase	Vloeroppervlak
Business case	7.065 m2 bvo
PvE	7.163 m2 bvo

Verbouw

Fase	Vloeroppervlak
Business case	7.188 m2 bvo
PvE	7.627 m2 bvo

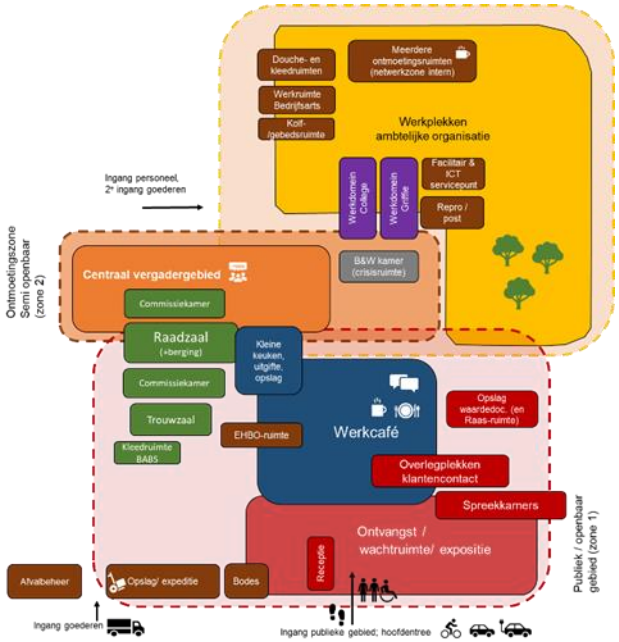
Visuele vergelijking aan de hand van de ruimterelatieschema's:

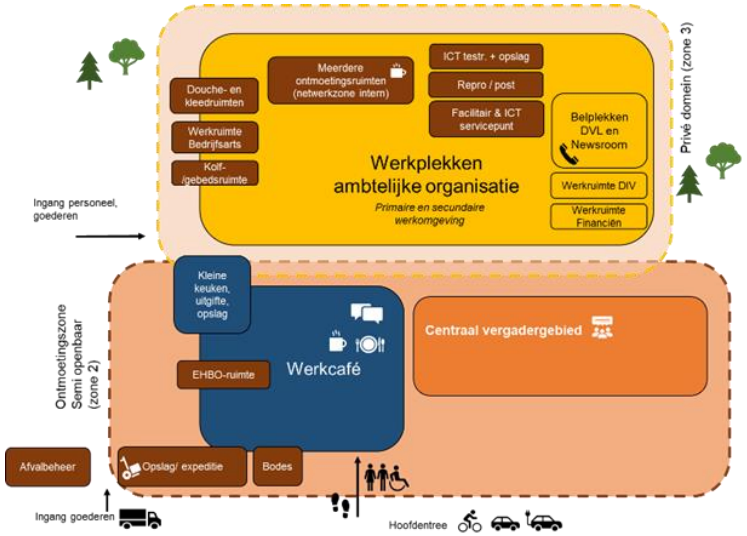
Scenario Nieuwbouw:



Scenario Verbouw:

Lekkerkerk





Stolwijk

2.2. Financieel

De ramingen per scenario:

Scenario Nieuwbouw

Bedragen in mln € excl. BTW

Circulaire nieuwbouw	Business case (7.065 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.163 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 26,92	€ 27,32
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,245	€ 1,321
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,240	€ 0,240
Saldo jaarlijkse lasten	€ 1,005	€ 1,081

Nieuwbouw met betonskelet	Business case (7.065 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.163 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 23,71	€ 23,60
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,136	€ 1,223
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,240 -	€ 0,240
Saldo jaarlijkse lasten	€ 0,896	€ 0,983

Scenario Verbouw

Onderdeel	Business case (7.188 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.627 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 23,13	€ 27,48
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,234	€ 1,591
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,120	€ 0,120
Saldo jaarlijkse lasten	€ 1,114	€ 1,371

2.3. Planning

In beide scenario's neemt de voorbereiding tot aan start bouw naar verwachting even veel tijd in beslag. Hierin is niet meegenomen de uitloop in tijd indien er bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de verlening van de omgevingsvergunning (en eventuele bestemmingswijziging). Dit risico is het gelet op het vermelde onder ruimtelijke inpassing groter bij verbouw dan bij nieuwbouw. Verbouw vergt aan bouwtijd 2 tot 6 maanden minder (afhankelijk van de keuze circulaire nieuwbouw of betonskelet) dan nieuwbouw.

Planning op hoofdlijnen	Scenario Nieuwbouw (circulair)	Scenario Nieuwbouw (betonskelet)	Scenario Verbouw (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

2.4. Parkeren

In het scenario Nieuwbouw kunnen we in beginsel voldoen aan de parkeernorm. Bij de locatiekeuze dienen we rekening te houden met voldoende parkeerruimte bij de inrichting van het terrein.

In het scenario Verbouw dient voor zowel de locatie in Stolwijk als Lekkerkerk te worden voldaan aan de parkeernorm. Voor Lekkerkerk betekent dit dat extra parkeerruimte dient te worden gerealiseerd. Gelet op de beperkte ruimte in het openbaar gebied zal het nodig zijn om een parkeervoorziening in de vorm van 4 parkeerlagen (maaiveld + 3 lagen) bij te bouwen. Nader onderzoek naar de ruimte van de locatie en de interne logistiek van de parkeervoorziening tezamen met de toevoeging van extra bruto vloeroppervlak in Lekkerkerk zorgt ervoor dat de voorgestelde oplossing afwijkt van de 3 lagen van de business case.

2.5. Duurzaamheid

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusies in de businesscase op het gebied van Duurzaamheid blijven ongewijzigd. Met nieuwbouw worden de doelstellingen op het gebied van Energie- en CO_2-neutraal bouwen volledig gehaald. Bij verbouw zal de doelstelling voor de energie- en CO_2-reductie (in 20230 49%; in 2050 100% voor gemeente, 95% voor Klimaatwet) niet worden gehaald. Op het gebied van duurzaamheid in de bouw en gebruiksfase (de zg. GPR-score) scoren beide scenario's ongeveer hetzelfde. De CO_2-footprints vergeleken (bron: business case):

- Bouwfase: circulaire nieuwbouw ca. 17% lager dan verbouw;
- Gebruiksfase (exploitatie): circulaire nieuwbouw is nul, verbouw ongeveer 30% van bouwfase;
- Totale levensduur (bouw én gebruik): circulaire nieuwbouw ca. 40% lager dan verbouw.

2.6. Dienstverlening/bereikbaarheid

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusie, dat bij het realiseren van de publieksbalies in Lekkerkerk in het scenario Verbouw de gemiddelde reistijd naar het gemeentekantoor zal toenemen, blijft ongewijzigd. Met het werken in twee kantoren blijft sprake van versnippering van de gemeentelijke organisatie wat ook de publieke dienstverlening negatief beïnvloedt. De situatie voor klantcontact en vindbaarheid wordt met één kantoor verhelderd en zal de dienstverlening ten goede komen (zie ook hierna onder de vergelijking bedrijfsvoering).

2.7. Bedrijfsvoering

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusie in de businesscase dat centrale huisvesting voor de organisatie en de sturing van de dienstverlening een betere oplossing biedt, blijft ongewijzigd. Belangrijk punt hierin is dat met het werken vanuit twee locaties in het scenario Verbouw er nog steeds reistijdverliezen zullen zijn en de onderlinge samenwerking bij de

dienstverlening minder optimaal kan functioneren dan het werken vanuit één locatie (scenario Nieuwbouw).

2.8. Multifunctionaliteit

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

In beide scenario's zijn er mogelijkheden om andere maatschappelijke organisaties te huisvesten. Hiermee is ook rekening gehouden in het ruimteprogramma. In het nieuwbouwscenario zijn er wel meer mogelijkheden voor de ruimtelijke vormgeving en bieden het gebouw en de buitenruimte meer flexibiliteit op lange termijn.

2.9. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het benodigde bouwprogramma op de locatie Lekkerkerk zal qua schaal en maat forse impact hebben op de omgeving. Om het ruimteprogramma in te vullen dienen we zo'n 3.250 m^2 bruto vloeroppervlak bij te bouwen. Dit is een bouwvolume van 12.350 m^3. De vraag is of een inpassing ruimtelijk-kwalitatief gezien acceptabel is en op voldoende draagvlak kan rekenen. Het nieuwbouwscenario biedt meer kansen om een nieuwe huisvesting goed in te passen in de omgeving door hiermee bij de keuze van de locatie rekening te houden.

3. Samenvatting en conclusies

De bevindingen van het vergelijkend onderzoek luiden samengevat als volgt:

- In zowel het scenario Nieuwbouw als Verbouw wordt voor een goede inpassing van het ruimteprogramma, ruimte toegevoegd ten opzichte van de ruimtestaat in de businesscase. In het verbouwscenario zal het beoogde zg. publieke hart gelet op de beschikbare ruimte op de begane grond worden gerealiseerd in Lekkerkerk. Dit heeft wel tot gevolg dat de ambtelijke organisatie over 2 locaties moet worden verdeeld incl. voorzieningen zoals de vergaderruimten. Dit vraagt extra ruimte, evenals het realiseren van een grotere parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeernorm.
- De investering in het verbouwscenario valt iets hoger uit dan een investering in scenario Nieuwbouw gebaseerd op circulaire nieuwbouw. De jaarlijkse lasten zullen in het verbouwscenario 27% hoger zijn dan die bij nieuwbouw.
- Op het gebied van dienstverlening, bedrijfsvoering en bereikbaarheid luidt de conclusie dat de actuele inzichten in de inpassing van het ruimteprogramma niet leiden tot andere conclusies dan die van de businesscase.
- Ook voor duurzaamheid blijft ten opzichte van de businesscase de conclusie ongewijzigd dat bij nieuwbouw de duurzaamheidsdoelstellingen voor de korte (2030) en langere termijn (2050) kunnen worden gehaald. Voor verbouw is dit niet het geval. Randvoorwaarde voor beide scenario's is wel dat de bestaande gebouwen die leegkomen ook op een duurzame wijze worden herontwikkeld.
- In beide scenario's is er de mogelijkheid om ook andere organisaties te huisvesten. In het verbouwscenario zal de gemeente beperkt zijn qua ruimte om inhoud te kunnen geven aan multifunctionaliteit en het samen gehuisvest zijn met andere maatschappelijke organisaties. Het nieuwbouwscenario biedt op dit vlak meer mogelijkheden en flexibiliteit omdat men bij de keuze en omvang van de locatie hiermee rekening kan houden.
- Het benodigde bouwprogramma op de locatie Lekkerkerk zal qua schaal en maat forse impact hebben op de omgeving. Om het ruimteprogramma in te vullen dienen we zo'n 3.250 m2 bruto vloeroppervlak bij te bouwen. Dit is een bouwvolume van 12.350 m3. De vraag is of een inpassing ruimtelijk-kwalitatief gezien acceptabel is en op voldoende draagvlak kan rekenen. Het nieuwbouwscenario biedt meer kansen om een nieuwe huisvesting goed in te passen in de omgeving door hiermee bij de keuze van de locatie rekening te houden.
- Verbouw vergt aan bouwtijd 2 tot 6 maanden minder (afhankelijk van de keuze circulaire nieuwbouw of betonskelet) dan nieuwbouw. Hierin is niet meegenomen de uitloop in tijd ingeval bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de verlening van de omgevingsvergunning (en eventuele bestemmingswijziging). Dit risico is het gelet op het vermelde onder ruimtelijke inpassing groter bij verbouw dan bij nieuwbouw.

De slotconclusie is dat het scenario Nieuwbouw een aantrekkelijker optie is dan het scenario Verbouw, niet alleen voor inpassing van het gewenste ruimteprogramma maar ook vanwege een gunstiger score op duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, bereikbaarheid, multifunctionaliteit, inpasbaarheid in de omgeving en financieel.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 22 oktober 2021
Auteur(s): Michiel Otto

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

www.rpmbyhevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven