

AANBIEDINGSFORMULIER COMMISSIEBESPREKING

Verzoek college van burgemeester en wethouders voor commissiebehandeling

Vastgesteld in B&W-vergadering van 9 april 2019

Zaaknummer: 3995-2019
Registratienummer: 3995-2019:932264

Onderwerp

Voortgang aanpassing Ontmoetingscentrum vanwege verhuizing harmonie O&U.

Inhoud

Op 21 maart 2018 is door enkele partijen (Harmonie O&U, Vierbinden, Budoclub, Boksclub en Gemeente) een intentieovereenkomst ondertekend, waarbij wordt aangegeven dat, na aanpassing en uitbreiding van het Ontmoetingscentrum het mogelijk moet zijn om harmonie O&U daar te kunnen huisvesten. Dit plan zou verder met betrokkenen/belanghebbenden worden uitgewerkt.

Door de werkgroep (vertegenwoordigers van O&U, Vierbinden, Budoclub, Boksclub en Gemeente) die zich bezighoudt met de aanpassing van het Ontmoetingscentrum is op basis van de wensen van de gebruikers een voorlopig ontwerp opgesteld. (bijgaand)
Dit voorlopig ontwerp wijkt af van het vlekkenplan dat aan de basis heeft gelegen van de in maart 2018 met voornoemde partijen vastgestelde intentieovereenkomst, maar leidt tot minder bouwkundige aanpassingen, minder overlast, betere exploitatie en betere gebruiksmogelijkheden dan het vlekkenplan.

Uitgangspunt bij het opstellen van het voorlopig ontwerp was de vraag: ' wat is minimaal noodzakelijk ?'

Met het voorlopig ontwerp:

- ligt er nu een plan dat minimaal noodzakelijk is voor het gewenste gebruik en exploitatie van het gehele gebouw;
- wordt maximaal tegemoet gekomen aan de wensen van de gebruikers en beheerder;
- zijn er ten opzichte van het vlekkenplan van 21 maart 2018 minder aanpassingen in het bestaande gebouw noodzakelijk met als gevolg lagere investeringskosten en minder overlast voor de gebruikers;

Naast het voorlopig ontwerp is een programma van eisen opgesteld, dat de basis vormt voor het definitief ontwerp.

Ook is een eerste verkenning gedaan naar de te verwachten bouwkosten.

Kosten:

In de begroting 2019 is een bedrag opgenomen van € 395.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een eerste voorlopige aanneme in 2017 van een geschatte uitbreiding met 200 m2 en 100m2 voor de koppeling met het bestaande gebouw.

Aanmerkelijk minder vierkante meters dan waarin het voorlopig ontwerp nu voorziet (545 m2).

Daar komt bij dat de marktomstandigheden in de bouw de afgelopen twee jaar sterk zijn veranderd met als gevolg een enorme stijging van de bouwkosten. Ten opzichte van 2017 moet zeker rekening worden gehouden met een kostenstijging van 15% tot 20%.

Verder dient de nieuwbouw aan strengere milieueisen te voldoen, wat gepaard gaat met extra investeringen. Dit gecombineerd met de $(545 - 300 =) 245$ extra vierkante meters leidt er toe, dat het geraamde budget van € 395.000,- naar alle waarschijnlijkheid ontoereikend is. Een extern adviesbureau heeft voor ons een voorlopige doorrekening gemaakt van de stichtingskosten en wij hebben ook gekeken naar de kosten van een recentelijk opgeleverd referentieproject (schoolwoningen Commanderie College). De m2 prijzen die momenteel gehanteerd worden lopen erg uiteen.

Conclusie is dat het onder de gegeven omstandigheden erg moeilijk is een inschatting van de bouwkosten te maken en in het bijzonder op basis van een voorlopig ontwerp, maar dat de kosten naar alle waarschijnlijkheid ergens tussen de € 600.000,- en € 900.000,- excl. btw zullen uitkomen. Aanmerkelijk meer dan het bedrag in onze begroting is opgenomen.

Alternatieven:

Met het voorliggende Voorlopig Ontwerp wordt op een sobere wijze maar wel zo optimaal mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de verschillende partijen/gebruikers.

Natuurlijk zijn er bij de (toekomstige) gebruikers bouwtechnisch nog wel aanvullende wensen (bijvoorbeeld verbetering klimaatbeheersing bestaand gebouw), maar vanuit het uitgangspunt van wat minimaal noodzakelijk is er een plan (voorlopig ontwerp) ontwikkeld waarmee iedereen uit de voeten kan. Dit wordt ook door alle betrokken partijen onderschreven. Ook zijn er nog aanvullende wensen op het gebied van beheer (bijvoorbeeld extra stoelen of transportwagens voor vervoer materialen naar andere ruimtes), maar die worden buiten dit kader uitgewerkt. Goedkopere alternatieven kunnen alleen worden gevonden door middel van het terugdringen van het aantal m2 in het voorlopig ontwerp. Gevolg daarvan is onder andere dat de harmonie haar activiteiten over meerdere ruimtes moet spreiden; in conflict komt met andere reguliere gebruikers en geluidsoverlast kan veroorzaken voor andere gebruikers.

De huidige gebruikers zouden daardoor dan ook in hun activiteiten worden beperkt.

Kortom een 'uitgeklede' versie van het huidige voorlopig ontwerp leidt absoluut tot problemen voor gebruikers en beheerder.

Het enige reële alternatief is afzien van verhuizing van harmonie O&U naar het Ontmoetingscentrum.

Conclusie:

De leden van de werkgroep onderschrijven het voorlopig ontwerp en hebben ook ingestemd met bijgaand Programma van Eisen wat de basis vormt voor het Definitief Ontwerp.

Wij concluderen dat het voorliggende voorlopig ontwerp wenselijk maar ook noodzakelijk is om de verhuizing van de harmonie naar het Ontmoetingscentrum mogelijk te maken en tegelijkertijd de multifunctionaliteit te vergroten en het beheer te verbeteren.

De raad wordt voorgesteld:

- a. Kennis te nemen van:
 - het Voorlopig Ontwerp aanpassing Ontmoetingscentrum
 - het Programma van Eisen

- de financiële bandbreedte wat betreft investeringskosten van € 600.000,- tot € 900.000,-
- b. het college te vragen met deze kaders een definitief ontwerp uit te werken en op basis daarvan met een kredietaanvraag te komen, waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande dekkingsmiddelen te weten het budget accommodatievraagstukken.

Met dit verzoek mee te zenden stukken

Inhoud ter inzage liggende dossier

Portefeuillehouder: G.T. Buter.

Naam behandelend ambtenaar: J. van den Berg.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt

om behandeling in de raadsvergadering van 16 mei 2019 waarbij rekening wordt gehouden met de adviezen van de commissie Sociaal Domein van 16 april 2019.