



|                                                                          |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Datum:</b> 21 september 2020                                          | Nummer raadsnota: ZN245195 |
| <b>Onderwerp:</b> Programma van Eisen nieuwbouw gemeentehuis Slotjesveld |                            |

|                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Kastelijns | <b>Bijlagen:</b><br>1. Ruimtelijk en Functioneel<br>Programma van Eisen incl. bijlage<br>ruimtebehoefte/ruimtestaat<br>2. Technische Programma van<br>Eisen<br>3. Memo Mobiliteit 10.09.2020 | <b>Ter inzage:</b><br>Financiële rapportage<br>definitiefase nieuwbouw<br>gemeentehuis Oosterhout |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Voorstel:**

1. Het Programma van Eisen nieuwbouw gemeentehuis Oosterhout vast te stellen.
2. De op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 onder b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur, opgelegde geheimhouding t.a.v. de bijlage "Financiële rapportage definitiefase nieuwbouw gemeentehuis Oosterhout" te bekrachtigen tot definitieve gunning van de bouwopdracht.
3. Het college opdracht te geven voor de verdere uitwerking tot een ontwerp.

**Samenvatting**

In maart 2019 heeft uw raad het besluit genomen om te kiezen voor een nieuw gemeentehuis op het Slotjesveld. Uit een vergelijking tussen renovatie, een gecombineerde ingreep en nieuwbouw bleek er met het oog op de financiële consequenties weinig verschil. Nieuwbouw biedt echter meer kansen voor het maken van een gebouw dat goed aansluit bij de organisatie die de gemeente wil zijn, bij de ambities die we hebben op het vlak van duurzaamheid en de wens om het gebied Slotjesveld een kwaliteitsimpuls te geven. Na dit besluit is gewerkt aan een visie voor het Slotjesveld. Deze heeft uw raad vastgesteld in juni 2020. Ook heeft uw raad in april 2020 de uitgangspunten voor het nieuwe gemeentehuis vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn nu verder vertaald in een programma van eisen. Uw raad wordt nu gevraagd het Programma van Eisen nieuwbouw gemeentehuis Oosterhout vast te stellen en het college opdracht te verstrekken voor de verdere uitwerking tot een ontwerp. Het Programma van Eisen (PvE) is een uitwerking van de door uw raad vastgestelde Visie en Uitgangspunten en vormt de basis voor een toekomstbestendig en duurzaam gemeentehuis voor Oosterhout, passende binnen de ontwikkeling van het Slotjesveld. Het PvE zal als basis dienen voor de uitwerking van een ontwerp voor het gemeentehuis in de volgende fase.

**Wat willen we bereiken?**

De doelstelling van het project is het realiseren van een toekomstbestendig gemeentehuis voor Oosterhout, passende binnen de ontwikkeling van het Slotjesveld. Het gemeentehuis is daarbij een voorbeeld voor Oosterhout op het gebied van duurzaamheid en faciliteert de gemeente en de gemeentelijke organisatie. Het gemeentehuis is een centraal gelegen en laagdrempelige ontmoetingsplek voor inwoners, ondernemers, bestuur, organisaties en ambtenaren waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan de kwaliteit van Oosterhout en haar omgeving zoals onder andere verwoord in Oosterhout 2030.

**Wat gaan we daarvoor doen?**

De door uw raad vastgestelde Visie en Uitgangspunten is uitgewerkt tot voorliggend Programma van Eisen. Het Programma van Eisen (PvE) is opgedeeld in een Ruimtelijk Functioneel Programma van

*Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 245195 te vermelden.*

Eisen en een Technisch Programma van Eisen. In het Ruimtelijk Functioneel PvE worden de volgende onderwerpen meegenomen:

- Ontwerpprincipes
- Zonering
- Ruimterelatieschema
- Ruimtestaat
- Samenwerkingsrelaties
- Uitwerking op voorzieningenniveau
  - Primaire en secundaire werkomgeving
  - Werkomgeving college en raad
  - Publieke voorzieningen
  - Ondersteunende functies

Het Technisch PvE is opgebouwd uit:

- Duurzaamheid, incl. gezondheid
- Bouwfysische prestaties
- Bouwkundige prestaties
- Technische prestaties
- Inrichting, terrein, onderhoud & beheer en ICT

Inhoudelijk wordt verwezen naar de vast te stellen documenten Ruimtelijk en Functioneel PvE en het Technisch PvE, inclusief diverse bijlagen. De meest *belangrijke* keuzen die in het PvE zijn bepaald zijn aan uw raad gepresenteerd op 1 september 2020. Kort samengevat betreffen dit:

**Duurzaamheid:**

- Het realiseren van een groene voetafdruk en positieve impact
- Gebouw minimaal Energie neutraal (ENG) ipv wettelijk Bijna Energie Neutraal (BENG). Ambitie 0 op de meter.
- Duurzaamheid/gezondheid gebouw meten dmv WELL systematiek. Ambitieniveau WELL-GOLD.
- Materialenkringloop zo veel mogelijk gesloten. Toepassen en omarmen van Cradle 2 Cradle principe.

**Mobiliteit:**

- Stimuleren fietsen en OV
- In navolging van de vastgestelde Visie Slotjesveld; het realiseren van een (half verdiepte) gebouwde parkeervoorziening onder gemeentehuis en zo mogelijk deels onder het Slotjesveld
- Uitgaan van de aanleg van maximaal 250 parkeerplaatsen en dit in de ontwerpfase te verfijnen. Dit aantal is meer dan de norm van het gemeentehuis en hiermee mogelijk geschikt voor overige binnenstedelijke voorzieningen<sup>1</sup>

**Faciliteiten raad:**

- Moderne faciliteiten / techniek
- Aansluitende raadzaal aan vergaderruimte met flexibele wand
- Mogelijkheid tot verduisteren / afsluiten
- Flexibel: ook inzetbaar voor andere activiteiten en aanpasbaar als raad anders wil vergaderen
- Vergadercentrum / overlegruimte fracties nabij
- Hoogwaardige toegang, incl. fietsenstalling
- Niet alleen vergaderen, maar ook werken

**Effecten Corona:**

- Monitoren effecten Corona lange termijn
- PvE is flexibel (ruimere overlegruimtes vs minder werkplekken)
- Ook gebouw is naar de toekomst toe flexibel
- Hygiëne (one touch – non touch)
- Luchtkwaliteit is bovenwettelijk (WELL)

---

<sup>1</sup> zie bijlage memo Mobiliteit

- Meenemen inzichten / er is nog tijd en ruimte voor aanpassen in ontwerp de komende fase

### **Ontmoetingsfunctie:**

Daar waar steeds vaker plaats en tijdsafhankelijk gewerkt wordt en ook het thuiswerken in de toekomst meer en meer plaats zal vinden (ook post Corona), wordt de behoefte aan ontmoeting en samenwerken steeds groter. Het kantoor van het gemeentehuis verandert daardoor van een werkplek naar een ontmoetingsplek en sluit daarmee nog beter aan bij de rest van het gemeentehuis.

Gemeentehuis als '*ontmoetingsplaats*' =

- Functioneel ontmoeten
- Werken in teams, samenwerken in - en extern
- Kennis uitwisselen
- Bestuur – burger
- Partners van de stad

Het voorliggend Programma van Eisen is het resultaat van de huidige kennis, overleg met bestuurders, raadsleden en medewerkers, diverse werkbezoeken en de daaruit gemaakte keuzen. De ontwikkelingen op sommige terreinen gaan echter snel. Als meest actuele voorbeeld is de Coronacrisis te noemen. De gevolgen hiervan (en vooral post Corona) kunnen en zullen de komende tijd leiden tot nadere keuzen (bijvoorbeeld een actualisering van de flexfactor dan wel een verdere aanpassing van werkplek naar ontmoetingsplek). Ook andere zaken als bijvoorbeeld ICT en dienstverlening zijn de komende periode aan verandering onderhevig. Nog dit jaar zal een nieuw dienstverleningsconcept worden vastgesteld wat meegenomen zal worden in de ontwerpfase van het nieuwe gemeentehuis. Daarnaast zal verder uitgewerkt worden wat de werkelijke grootte en uitvoering van de bebouwde parkeervoorzieningen wordt (of kan worden). Het PvE dient derhalve als vertrekpunt voor de volgende fase, het realiseren van een ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis. Voortschrijdend inzicht kan hierbij leiden tot (gemotiveerde) andere keuzen in de ontwerpfase. Ook na realisatie zal het gemeentehuis veranderingen aan moeten kunnen en adaptief moeten zijn. Het wordt daarmee een flexibele omgeving die zo veel als mogelijk het bestuur, de organisatie en de gemeente van dat moment kan ondersteunen.

### **Wat mag het kosten?**

Met de vaststelling van het Programma van Eisen zelf zijn geen additionele kosten gemoeid. De kosten voor de externe advisering van het PvE zijn bekostigd uit het voorbereidingskrediet. Ook de te contracteren adviseurs in de volgende fase (architect en overige adviseurs) kunnen uit het voorbereidingskrediet bekostigd worden. Kredietvoting zal aan uw raad worden voorgelegd voor start van de bouw.

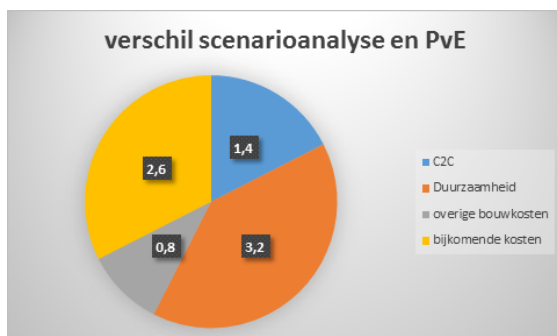
In maart 2019 is aan uw raad een voorstel gedaan om te kiezen voor nieuwbouw. Onderlegger was een scenarioanalyse waarin werd aangegeven dat de kosten voor renovatie, een combinatie van renovatie en nieuwbouw en complete nieuwbouw elkaar niet veel ontliepen. Om de scenarioanalyse goed te kunnen maken, is gewerkt met bepaalde uitgangspunten zoals een duurzaamheidsniveau dat in alle scenario's haalbaar was. Duidelijk werd dat nieuwbouw meer oplevert voor hetzelfde geld. Meer in de zin van een gebouw dat veel beter past bij de organisatie die de gemeente wil zijn (samenwerken, open, flexibel en dienstbaar) en het mogelijk maakt om hoog in te zetten op duurzaamheid. Bovendien biedt nieuwbouw de kans om het Slotjesveld te versterken met een groter en mooier park, het toevoegen van (meer) woningbouw en het vernieuwen van maatschappelijke voorzieningen zoals het activiteitencentrum en de gymzaal.

Na de keuze voor nieuwbouw is gewerkt aan de visie voor het gebied Slotjesveld en de verdere uitwerking van de nieuwbouw van het gemeentehuis. Dit leidt tot een uitgewerkt financieel beeld op basis van de richting en ambitie die uw raad heeft meegegeven op het gebied van o.a. duurzaamheid en parkeren. Dit beeld is completer, genuanceerder en daarmee anders dan de bedragen waarmee de scenariovergelijking is gemaakt. De nieuwbouw biedt de kans om een hogere duurzaamheid en

een veel beter binnenklimaat te realiseren. De visie van het Slotjesveld biedt de kans om het parkeren van het maaiveld te halen en zo de kwaliteit van dit gebied enorm te verbeteren.

Daarmee komen de geschatte investeringskosten nu op € 30 miljoen excl. BTW voor het nieuwe gemeentehuis en € 7-8 miljoen excl. BTW voor de aanleg van een gebouwde parkeervoorziening. Sloop van het bestaande gemeentehuis is daarbij ook meegenomen. Afboeken van de restant boekwaarde van het bestaande gemeentehuis niet. De gemiddelde jaarlijkse lasten blijven wel dicht bij het niveau zoals dat in 2019 is aangegeven. De extra investering op duurzaamheid verdient zich terug in lagere energielasten.

Het verschil tussen 22 en 30 miljoen is vooral te verklaren door een hoger ambitieniveau op kwaliteit, niveau van duurzaamheid en toepassing van Cradle to Cradle, maar ook door actualisatie van bijkomende kosten (honoraria adviseurs, indexering bouwtijd, post onvoorzien, etc.).



*indicatie verschil investering tussen scenarioanalyse in 2019 en vaststelling PvE in 2020 (x miljoen).*

De keuze in de Visie Slotjesveld om auto's van het maaiveld af te halen, impliceert het bouwen van een parkeervoorziening onder/nabij het gemeentehuis. Om maximale flexibiliteit te houden naar de toekomst wordt nu uitgegaan van een halfverdiepte parkeervoorziening half onder het gemeentehuis en half onder het Slotjesveld. Op die wijze kan de definitieve hoeveelheid parkeerplaatsen zo lang mogelijk uitgesteld worden en kan deze ook in de toekomst *makkelijk* uitgebreid dan wel verkleind worden. Ook kan nader bezien worden welke (on)mogelijkheden er zijn betreffende het al of niet aanbieden van een gratis bebouwde parkeervoorziening (i.r.t. Wet markt en Overheid).

De financiële rapportage is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd en dient ter indicatie van de nu geraamde investeringen.

Belangrijker nog dan de eenmalige investeringslasten, zijn de jaarlijkse kapitaals- en exploitatielasten. Deze drukken namelijk feitelijk op de begroting en niet de eenmalige investeringskosten. Om alle kosten in beeld te brengen van de levensduur van een gebouw wordt vaak gebruik gemaakt van de Total Cost Of Ownership (TCO) van een gebouw. In de scenarioanalyse van 2019 was de jaarlijkse gemiddelde TCO bij nieuwbouw € 1,6 miljoen. De geprognosticeerde gemiddelde jaarlast van voorliggende nieuwbouw is € 1,7 miljoen zonder parkeervoorziening. Een deel van de extra investering vloeit in de vorm van lagere energielasten weer terug, waardoor de gemiddelde jaarlast minimaal verschilt. De bebouwde parkeervoorziening resulteert in een extra gemiddelde jaarlast van € 0,3 miljoen per jaar. Het berekenen van de TCO is een manier om de kosten van scenario's onderling te vergelijken. Maar het betekent niet dat de gemiddelde jaarlast van de nieuwbouw stadhuis van het gemeentehuis zoals deze in bovenstaande staat is opgenomen op deze manier terug komt in de begroting van Oosterhout. Gezien het afschrijvingsbeleid van Oosterhout zijn de feitelijke bedragen anders, wat betekent dat de kapitaallasten (rente en afschrijving) de eerste jaren hoger zullen zijn en de laatste jaren lager dan de gemiddelde jaarlast. Ook het moment van uitvoering van groot onderhoud heeft effect op de werkelijke bedragen in de begroting.

| scenarioanalyse 2019                                         | Huidige investering | Gem. jaarlast TCO |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Nieuwbouw                                                    | 22 mlj.             | 1,6 mlj.          |
| PvE 2020                                                     |                     |                   |
| Nieuwbouw gemeentehuis                                       | 30 mlj.             | 1,7 mlj.          |
| Extra investering bebouwde parkeervoorziening bij max 250 pp | 7-8 mlj.            | ~0,3 mlj.         |

*'financieel vergelijk' investering en gem. jaarlast TCO tussen scenarioanalyse in 2019 en vaststelling PvE in 2020.*

De investeringen in een kwalitatief, duurzaam en gezond gebouw zullen naar verwachting een positief effect hebben op de productiviteit van medewerkers, terwijl de kosten van huisvesting nog geen 10% van de totale bedrijfskosten van een organisatie zijn. De extra investeringen in een gezond gebouw verdienen zich derhalve door minder ziekteverzuim en hogere productiviteit weer terug<sup>2</sup>. Het Cradle 2 Cradle bouwen resulteert daarnaast ook in een positieve restwaarde van het gebouw aan het einde van de levenscyclus, terwijl de TCO uitgaat van een formele afschrijving naar 0. Investeren in duurzaamheid zal tevens als vliegwiel (*'practice what you preach'*) fungeren voor de gemeente Oosterhout. Inwoners en ondernemers moeten geïnspireerd worden door de toepassingen van energiebesparingen en energieopwekkers en de toepassingen van circulariteit en Cradle 2 Cradle. Naast dat de keuze om nieuwbouw te plegen ook financieel aantrekkelijker is dan renovatie (nietsdoen is wettelijk niet mogelijk), levert nieuwbouw tal van andere voordelen:

- Betere aansluiting bij de doorontwikkeling organisatie en de dienstverlening van de gemeente
- De mogelijkheid om meer kwaliteit te maken en te vergroenen in het park en op het Slotjesveld
- mogelijkheid om meer woningen te realiseren door positionering van het nieuwe gemeentehuis in het park
- Een hoger ambitieniveau met duurzaamheid te bereiken door energieneutraal ipv BENG, het zoveel mogelijk toepassen Cradle to Cradle (dus ook restwaarde waar niet mee gerekend wordt), minder CO2 uitstoot
- Gezonder gebouw (WELL) levert winst productiviteit (kosten gebouw 10% vs kosten personeel 90%)
- Meer indelingsvrijheid en flexibiliteit gebouw
- Mogelijkheid om het parkeren van het maaiveld te halen en betere openbare ruimte te maken door gebouwde parkeervoorziening onder stadhuis

### **Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

De vorming van het Programma van Eisen is in beginsel vooral door intern direct betrokkenen vormgegeven (hoe willen we werken en wat is daar voor nodig), aangevuld met externe expertise (adviesbureau Hevo en stichting One) en het ophalen van ervaringen in andere gemeentes en kantoren. Uw raad heeft door middel van het vaststellen van de Visie en Uitgangspunten als ook in de totstandkoming daarvan, input kunnen leveren. Participatie met burgers zal vooral bij het Project Slotjesveld vorm krijgen. Deels is dat al gebeurd met een online peiling in juni en de omgevingsdialoog in september. Ook gaan we in gesprek met inwoners bij de uitwerking van het nieuwe dienstverleningsconcept in relatie tot de verdere uitwerking van het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Daarnaast is het thema 'ontmoeten' met tal van relaties van de gemeente besproken en dit zal ook de komende tijd veelvuldig onderwerp van gesprek zijn om tot een laagdrempelige ontmoetingsplek voor inwoners, ondernemers, bestuur, organisaties en ambtenaren voor heel Oosterhout te worden.

<sup>2</sup> zie bijlage financiële rapportage (GEHEIM)

Nummer: ZN245195

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT,

gelezen het voorstel van het college van 21 september 2020,

BESLUIT:

1. het Programma van Eisen nieuwbouw gemeentehuis Oosterhout vast te stellen;
2. de op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 onder b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur, opgelegde geheimhouding t.a.v. de bijlage "Financiële rapportage definitiefase nieuwbouw gemeentehuis Oosterhout" te bekrachtigen tot definitieve gunning van de bouwopdracht;
3. het college opdracht te geven voor de verdere uitwerking tot een ontwerp;
4. a. Een externe second opinion uit te gaan voeren op het moment dat duidelijk is welk krediet er gevoteerd moet worden naar de financiële onderbouwing van de plannen voor de nieuwbouw van het stadhuis;
4. b. Voor de nadere opdrachtformulering en begeleiding van deze second opinion een werkgroep uit de raad in te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier