

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 28 januari 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1051718
Portefeuillehouder Piena

Onderwerp

Aanpassing voorlopig ontwerp + kredietvoting vernieuwbouw gemeentehuis Arendshof II

Voorgesteld besluit

1. Medewerking te verlenen aan de realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II conform scenario 10 – (Arendshof bezuinig + minder m2).
2. Als gevolg daarvan een krediet van € 36,9 miljoen excl. BTW beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van het ontwerp en de feitelijke realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II.
3. De investering te dekken ten laste van de bestemmingsreserve ter grootte van € 20,45 miljoen (eind 2024) en het overige deel te dekken vanuit kapitaallasten welke zijn voorzien in de meerjarenbegroting.

Samenvatting

In juni 2024 heeft uw raad de perspectiefnota 2025 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de verhuizing van het gemeentehuis naar Arendshof II in een versoberde variant verder uitgewerkt kan worden. De meerwaarde van het verhuizen van het gemeentehuis naar Arendshof II is groot. Niet alleen om de leegstand in de binnenstad aan te pakken, maar ook om ruimte te creëren op het Slotjesveld voor de bouw van ruim 200 nieuwe woningen.

Het college heeft in lijn met dat besluit de mogelijkheden laten onderzoeken om het gebouwonwerp te verkleinen en aan te passen. Uw raad is na de zomer meegenomen in de denkrichting hiervan (minder m2 en inhoudelijke bezuinigingen). Daarbij is voorgesteld om het gebouw nogmaals in te korten met één stramien en om tal van kwalitatieve bezuinigingen nader uit te werken in een nieuw ontwerp, dat past binnen het nieuwe kaderstellend budget van € 38,9 miljoen excl. BTW.

Deze uitgangspunten zijn nu verwerkt in een aangepast voorlopig ontwerp, waar u tijdens de informatieavond op 26 november 2024 kennis van heeft kunnen nemen. Met het voorstel tot kredietvoting wordt een definitief besluit genomen tot het huisvesten van het gemeentehuis in Arendshof II en wordt het mogelijk gemaakt de vervolgstappen daarvoor te zetten. Dekking voor de investering is opgenomen in het meerjarenperspectief van de in november vastgestelde begroting 2025.

Aanleiding

Het huidige gemeentehuis is erg verouderd en voldoet niet meer aan de wettelijke en functionele eisen. Niets doen is geen optie. Als we het huidige stadhuis voor de komende 15 jaar weer zouden opknappen om te voldoen aan de minimale eisen, dan kost dit bijna 22 miljoen euro. Bovendien zijn na deze 15 jaar weer nieuwe investeringen nodig.

Daarom willen we een nieuw, toekomstbestendig gemeentehuis realiseren in Arendshof II. Dit heeft verschillende voordelen:

- Het zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad. We pakken de huidige leegstand aan, omdat het zorgt voor minder vierkante meters winkelloppervlak in het centrum en zorgt voor het toevoegen van nieuwe (maatschappelijke) functies in de binnenstad in lijn met de vastgestelde binnenstadvisie. Dat is belangrijk om het centrum compact, divers en levendig

te houden. Daarmee heeft een gemeentehuis in het centrum een positief effect op de uitstraling van Oosterhout.

- De dienstverlening van de gemeente komt met dit besluit in het hart van het centrum te liggen. Het gemeentehuis wordt een laagdrempelige ontmoetingsplek voor inwoners, ondernemers, bestuur, organisaties en ambtenaren, waarin we gezamenlijk werken aan de kwaliteit van Oosterhout en omgeving. Dit komt de dienstverlening aan inwoners ten goede.
- Een gemeentehuis in het centrum sluit aan bij de wens van ondernemers in de binnenstad. Het levert in het centrum extra aanloop op van ambtenaren en van bezoekers aan het gemeentehuis en fungeert als vliegwiel voor ander noodzakelijke transformaties in de binnenstad.
- Er komt voldoende ruimte beschikbaar op het Slotjesveld om daar circa 220 tot 240 nieuwe woningen te kunnen realiseren.
- Een fijne, gezonde werkomgeving waarin we goed met elkaar kunnen samenwerken, is niet alleen belangrijk voor de ruim 500 huidige medewerkers, maar versterkt ook de positie van de gemeente richting nieuwe medewerkers. Een belangrijk pluspunt met het oog op de huidige krappe arbeidsmarkt.
- Het zorgt voor lagere energiekosten. In vergelijking tot het huidige gemeentehuis scheelt dit circa € 150.000 euro per jaar.

Eind 2023 is door het college besloten om een strategische heroriëntatie uit te voeren, waar ook het project Vernieuwbouw gemeentehuis onderdeel van uitmaakte. In deze heroverweging zijn in totaal 11 scenario's voor de toekomst van het gemeentehuis (opnieuw) onderzocht.

Op 21 juni 2024 heeft uw raad de Perspectiefnota 2025 vastgesteld. In het kader van de strategische heroriëntatie is besloten om door te gaan met de planvorming tot realisatie van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II, zij het met een flinke financiële bezuiniging. De grootte van deze bezuiniging is gebaseerd op een algemene bezuiniging van 10% op de investeringskosten (bouw) en het alsnog niet inhuizen van Equalit, waardoor circa 800 m2 minder kantooroppervlakte nodig is. Daarnaast is het budget voor de bijkomende kosten (interieur, audiovisuele middelen en gedeeltelijk buitenruimte) met € 1 miljoen verlaagd tot totaal € 7 miljoen excl. BTW.

<i>Bedragen excl. BTW</i>	Nieuw budget:	Vorig budget:
Investeringskosten:	€ 31,9 miljoen	€ 38,2 miljoen
Kosten interieur en buitenruimte:	€ 7 miljoen	€ 8 miljoen
Totaal budget:	€ 38,9 miljoen	€ 46,1 miljoen

Realisatie bezuinigingen

Het ontwerpteam heeft samen met de projectgroep onderzocht hoe de bezuiniging op de investeringskosten gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij hebben zij zich gefocust op de uitwerking van het gebouw (ad € 31,9 miljoen excl. BTW). De uitwerking van de € 7 miljoen excl. BTW aan bijkomende kosten (interieur, audiovisuele middelen, buitenruimte) wordt in het definitief ontwerp verder uitgewerkt.

Minder vierkante meters

In eerste instantie is onderzoek gedaan naar de wijze van verkleinen van het gebouw. Door het niet meeverhuizen van Equalit, zou het gebouw met behoud van dezelfde flexfactor (aantal werkplekken per medewerker) ongeveer 800 m2 kleiner kunnen. Naast het feitelijk verkleinen van het ontwerp van het gebouw, is het daarbij ook belangrijk om te kijken naar de bezuiniging op de hoeveelheid (relatief dure) dak- en wandmeters, alsmede het behoud van de architectuur waarop de Europese aanbesteding heeft plaatsgevonden. Op 27 augustus heeft de projectorganisatie de verschillende invullingen van de totale bezuiniging gepresenteerd aan het college. Het college stemde toen in met het model waarbij het gebouw met één stramien ingekort wordt. Dit model heeft de beste verhouding tussen enerzijds een kleiner gebouw en anderzijds lagere kosten.

Efficiëntere indeling

Naast de vermindering van vierkante meters, is gezocht naar invulling van de inhoudelijke bezuiniging, te beginnen met een efficiëntere indeling van de begane grond. De tweede entree vanuit de

bestaande parkeergarage maakte dat het originele ontwerp een zeer grote overruimte kent. Door deze te laten vervallen en tevens de binnentuin meer als werkruimte in te delen, is het mogelijk om ook op de begane grond een eenvoudigere scheiding tussen werkgebied (niet openbaar) en publieksgebied (openbaar) te maken. Veel dure brandwerende voorzieningen en een kostbare veiligheidsschil kunnen daarmee vereenvoudigd worden.

Kwalitatieve bezuinigingen

Daarnaast is een set van kwalitatieve bezuinigingen bekeken en heeft een afweging door het ontwerpteam en de projectorganisatie plaatsgevonden wat door het college als uitwerkingsrichting is meegegeven. De bezuinigingen betreffen in grote lijn;

- **Parkeergarage.** Brandveiligheidsniveau parkeergarage zo veel mogelijk op bestaand niveau handhaven.
- **Duurzaamheid.** Ambitie duurzaamheidsniveau verlagen tot niveau Bouwbesluit. Positieve uitzondering is het behoud van een warmte-koude-opslag (WKO).
- **Kwaliteit.** Verlagen algemene kwaliteit, zoals vervallen binnentuin, aanpassen sprinklerinstallatie, verlagen afwerkingsniveau, verminderen hoeveelheid toiletten/pantry's en service-units, et cetera.

Hoewel alle bezuinigingen de kwaliteit van het uiteindelijke project verminderen, zijn niet alle onderdelen ook daadwerkelijk geëist in het Programma van Eisen (PvE). Dit waren wensen en/of uitwerkingen in het ontwerp. Alleen de volgende punten betreffen concretere wijzingen ten opzichte van het vastgestelde Programma van Eisen (PvE):

- Energieprestatie bijna energieneutraal (BENG) i.p.v. energieneutraal (ENG) / nul-op-de-meter (NOM) (ENG was eis, NOM was wens)
- Verlagen Rc-isolatiewaarden gevels en daken
- Minder elektrische oplaadpunten auto's (4 op eigen E-aansluiting voor dienstauto's. Overige mogelijk door externe leverancier)
- Vervallen grijswatersysteem (wens)
- Vervallen Well-ambitie (nieuw stadhuis blijft uiteraard wel een gezond gebouw)
- Lichte scheidingswanden i.p.v. systeemwanden
- Vervallen bliksembeveiliging (gezien de locatie niet vereist door verzekeraar)
- Slow whoop (ontruimingssignaal) i.p.v. gesproken ontruiming in kantoor (geen eis brandweer)
- Verminderen smart-office (wens)

Daarnaast is al eerder (bij vaststelling voorlopig ontwerp) besloten als afwijking van het PvE:

- het verlagen van de flexfactor (aantal werkplekken per medewerker) van 70% naar circa 42%. De exacte flexfactor is pas te bepalen als alle arbo-werkplekken daadwerkelijke gerealiseerd zijn afgewogen tot de hoeveelheid medewerkers op dat moment.

Bovenstaande kwalitatieve wijzigingen ten opzichte van het PvE, inclusief de eerste schetsen van de aangepaste plattegronden, zijn in de informatieavond van 24 september 2024 al met uw raad gedeeld. Het nu voorliggende voorlopig ontwerp is een nadere uitwerking hiervan. Dit voorlopig ontwerp is u op 26 november 2024 gepresenteerd.

Kader

Kredietvotering voor de realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II is in lijn met eerdere raadsbesluiten:

- | | |
|---|---------------|
| • Vaststelling Programma van Eisen | oktober 2020 |
| • Aankoop Arendshof II (unaniem) | december 2020 |
| • Realisatie gemeentehuis in Arendshof II (unaniem) | maart 2021 |
| • Perspectiefnota 2025 | juni 2024 |
| • Begroting 2025 | november 2024 |

Het huidige gemeentehuis is aan het einde van zijn levensduur. Het voldoet niet meer aan de huidige eisen van wet- en regelgeving. Het gebouw is niet duurzaam en het belemmert de wijze van werken waar de gemeente Oosterhout voor wil staan.

Wat willen we bereiken?

Doelstelling project

Met het realiseren van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II verminderen we het aantal vierkante meters winkelopervlak in het centrum, geven we een nieuwe bestemming aan het eind 2020 door de gemeente aangekochte winkelcentrum Arendshof II en zorgt de gemeente voor een toekomstbestendig nieuw gemeentehuis in het hart van de stad. Positief bijeffect is dat met het vertrek van het huidige gemeentehuis, extra ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw ontstaat op het Slotjesveld.

De doelstelling van het project blijft het realiseren van een toekomstbestendig gemeentehuis voor Oosterhout. 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 omgeving, zoals onder andere verwoord in de visie Oosterhout 2030. Het gemeentehuis faciliteert daarbij de gemeente en de gemeentelijke organisatie.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Argumenten:

- Door een kleiner gebouw, een efficiëntere indeling en kwantitatieve bezuinigingen is het mogelijk een gemeentehuis te realiseren dat voldoet aan de doelstelling van het project, maar tegelijkertijd past binnen onze huidige financiële huishouding.
- Het realiseren van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II betekent vooral investeren in de aanpak van de leegstand en leefbaarheid van de binnenstad. Daarnaast ontstaat op het Slotjesveld, door het vertrek van het huidige stadhuis, de mogelijkheid om extra woningen te realiseren die zowel zeer belangrijk zijn om de woningnood mee aan te pakken, alsmede zeer noodzakelijk zijn om een (meer) positieve grondexploitatie te behalen. Ook de boekwaarde van het huidige gemeentehuis dient in de grondexploitatie van het Slotjesveld te worden meegenomen.
- Het voorliggende voorlopig ontwerp blijft het dichtst bij het originele ontwerp en kent daardoor de minste juridische (inkoop)risico's.
- Het voorliggende ontwerp sluit het beste aan bij alle reeds gemaakte ontwerpkosten.

Kanttekeningen:

- De bezuinigingen verlagen de ambitie ook op het gebied van duurzaamheid, waardoor we gaan van ENG naar BENG, conform bouwbesluit.
- De hoogte van de totale investering voor het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II, maakt dat met de financiële uitdagingen binnen de gemeente, er op andere onderdelen (meer) bezuinigd moet worden. De verschillen tussen de kapitaalslasten van de verschillende scenario's zijn echter relatief klein (zie schema in bijlage), welke zelfs nog beperkt kan worden door de opbrengst van de opgave Slotjesveld na vertrek van het huidige gemeentehuis aldaar, te maximaliseren.

Inspraak en participatie

Bij de uitwerking van het aangepaste voorlopig ontwerp is al zo veel mogelijk rekening gehouden met de reacties die ontvangen zijn tijdens de bewonersbijeenkomst ten tijde van het voorlopig ontwerp in 2023. Een deel van de destijds geuite reacties zag op het verzoek aan de gemeente om vaart te maken met de ontwikkeling. Met voorliggend besluit wordt hier dus werk van gemaakt. Maar ook de kritische reacties zijn meegenomen in het gewijzigde ontwerp. Met enkele burens zijn deze ook al gedeeld en als positieve aanpassingen ontvangen. Ook de stichting Bruisende Binnenstad is verheugd met het besluit om door te gaan met de realisatie van het nieuwe gemeentehuis in de binnenstad. Niet alleen de feitelijke aanpak van de leegstand in de binnenstad wordt hiermee aangepakt. Ook de voorbeeldfunctie die de gemeente hiermee laat zien, wordt zeer noodzakelijk geacht. Ondernemers en vastgoedeigenaren in de binnenstad verlangen duidelijkheid en besluitvaardigheid van de gemeente. Daarnaast worden ook winkelketen H&M en de VVE Arendshof I geregeld geïnformeerd over de uitwerking van de plannen en zullen zij actief betrokken worden bij de nadere uitwerking van de buitenruimte grenzend aan het gemeentehuis, H&M en Arendshof I. Voor de direct omwonenden zal begin 2025 een omgevingsdialoog worden georganiseerd die ook noodzakelijk is voor de omgevingsvergunning. Input hieruit krijgt een plek in de omgevingsvergunning als ook in de uitwerking van het definitief ontwerp. Ook bij de uitwerking van de buitenruimte zullen direct omwonenden betrokken worden.

Uw raad zal, naast uw rol als bestuursorgaan, via de eerder geformeerde raads werkgroep ook betrokken worden in de verdere uitwerking van het (interieur)ontwerp. Zeker daar waar het uw eigen werkomgeving (in ieder geval raadzaal, foyer, vergader-/fractiekamers) betreft. Ook uw input zal daarbij betrokken worden in de uitwerking van het definitief ontwerp. Het definitief ontwerp (2025) en het gunningsresultaat (2026) zal vanzelfsprekend ook aan uw raad gepresenteerd worden. Uiteraard worden ook de medewerkers van de gemeente Oosterhout betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Bij de behandeling van de perspectiefnota in juni 2024 en de daaropvolgende informatieavond in september 2024, zijn uw raad in totaal 11 scenario's gepresenteerd. Het voorliggende ontwerp van realisatie gemeentehuis in Arendshof II met bezuiniging, is gezien de financiële uitdaging waar de gemeente voor staat in combinatie met de jaarlijkse lasten (en dus impact op de begroting) alsmede positieve impact van deze investering op zowel binnenstad als het Slotjesveld, als beste beoordeeld en op deze manier verwerkt in perspectiefnota en begroting welke door uw raad zijn vastgesteld.

Financiën

De investeringsraming behorende bij het nu gerepresenteerde voorlopig ontwerp past binnen het nieuwe (kaderstellend) budget van € 38,9 miljoen excl. BTW. Het college heeft dan ook vertrouwen in de verdere uitwerking tot een definitief ontwerp. De bij het definitief ontwerp bijbehorende (gedetailleerdere) begroting zal in die fase opnieuw getoetst worden aan het kaderstellend budget. De uitwerking van de € 7 miljoen excl. BTW aan bijkomende kosten (zie tabel onder 'Aanleiding') zal nader in het definitief ontwerp gespecificeerd worden. Deze bezuiniging zal met name gezocht worden in de uitvoering van het meubilair en de audiovisuele-installatie.

Nu diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden en meermalen met uw raad over de verschillende scenario's is gesproken, is het verstandig om tot besluitvorming over te gaan. Grote investeringen dienen aan het huidige gemeentehuis gepleegd te worden om aan hedendaagse kwaliteitseisen en wetgeving te voldoen. Investeren in het vestigen van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II kent in de gekozen variant een lagere Total Cost of Ownership (TCO) en jaarlijkse exploitatiekosten dan de "0-variant" en zelfs veel lager dan de variant "splitsen".

Om duidelijkheid voor alle betrokken partijen te scheppen wordt uw raad voorgesteld om (na aftrek van het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 2 miljoen) **€ 36,9 miljoen excl. BTW** voor de vernieuwbouw van het gemeentehuis (inclusief interieur + buitenruimte) beschikbaar te stellen. Dekking hiervoor geschiedt ten laste van de bestemmingsreserve ter grootte van € 20,45 miljoen (eind 2024) en het overige deel vanuit kapitaallasten welke zijn voorzien in de meerjarenbegroting. De boekwaarde van het huidige gemeentehuis dient bij het openen van de GREX Slotjesveld meegenomen te worden.

BTW

En klein deel van de BTW op de investering voor het nieuwe gemeentehuis is niet terug te vorderen dan wel te compenseren. Dat betekent dat de BTW voor een deel kostenverhogend is. De exacte hoogte hiervan is pas in het jaar van ingebruikname te bepalen, maar zal naar verwachting in de grootte tussen de € 300.000 en € 600.000 liggen. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp zullen deze kosten zoveel mogelijk binnen de nu opgenomen post onvoorzien worden opgevangen, waarbij op dit moment nog geen garantie van haalbaarheid gegeven kan worden.

Vervolg

Ontwerpproces

Inmiddels is gestart met de uitwerking van het definitief ontwerp en de voor de omgevingsvergunning noodzakelijke onderzoeken. Input vanuit de raadsinformatieavond van 26 november, de werkgroep van de raad, de omgevingsdialoog en de presentatie aan het personeel wordt in het proces van het definitief ontwerp meegenomen. Het definitief ontwerp zal conform de huidige planning in april 2025 worden afgerond en ook aan uw raad gepresenteerd worden.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de realisatie van het gemeentehuis zal na vaststelling van het definitief ontwerp worden aangevraagd. De procedure voor de warmte- en koudeopslag (WKO) zal gezien de langere doorlooptijd, al eerder in 2025 starten.

Om de realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II mogelijk te maken, moet er worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor een dergelijke omgevingsvergunning is het college het bevoegde gezag. De Omgevingswet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om te bepalen in welke gevallen zij een bindend adviesrecht mag geven, voordat het college overgaat tot verlening van een BOPA. Omdat een dergelijk advies bindend is, moet deze worden opgevolgd door het college. Op 21 december 2021 heeft uw raad van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en besloten in welke gevallen er een bindend adviesrecht geldt. In artikel 1, lid 4, van dit besluit is aangegeven dat ingeval er sprake is van een omgevingsvergunning die moet worden verleend om uitvoering te kunnen geven aan een besluit van uw raad, er geen sprake is van een bindend adviesrecht.

Met het nu voorliggend besluit geeft u conform uw besluit van 21 december 2021 dus ook aan planologisch medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II. Om een dergelijk besluit te kunnen uitvoeren is een BOPA nodig. Daarmee valt deze BOPA onder de werking van voornoemd artikel 1, lid 4, en geldt er geen bindend adviesrecht.

Oosterhout 26 november 2024,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Meest relevante documenten van voorlopig ontwerp, deels geheim
2. Bijlage overzicht scenario's

RAADSBESLUIT

Onderwerp Aanpassing voorlopig ontwerp + kredietvotering vernieuwbouw gemeentehuis Arendshof II

Zaaknummer 1051718

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 november 2024,

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen aan de realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II conform scenario 10 – (Arendshof bezuinig + minder m2).
2. Als gevolg daarvan een krediet van € 36,9 miljoen excl. BTW beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van het ontwerp en de feitelijke realisatie van het gemeentehuis in Arendshof II.
3. De investering te dekken ten laste van de bestemmingsreserve ter grootte van € 20,45 miljoen (eind 2024) en het overige deel te dekken vanuit kapitaallasten welke zijn voorzien in de meerjarenbegroting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2025,

de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}