

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 4 juli 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1017360
Portefeuillehouder Van der Zanden

Onderwerp

Aanvullende aanpassingen Pannehoef

Voorgesteld besluit

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde werkzaamheden geluidswerende/isolerende aanpassing ruimtes, aanpassingen studio's kelder en optimalisatie vluchtroute toren
2. Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 160.000,- incl. btw voor de genoemde werkzaamheden
3. Dit bedrag te dekken uit de Vrije Reserve

Samenvatting

Uw raad is op 23 mei 2023 akkoord gegaan met het voorstel renovatie Pannehoef. Deze renovatie omvat het uitvoeren van bouwkundige werkzaamheden en het toepassen van verduurzamingsmaatregelen. De plannen zijn uitgewerkt en er is door de bouwkundig aannemer en installateur een prijs ingediend. In de raadsvergadering van 23 mei 2023 is de toezegging gedaan voor twee ruimtes te onderzoeken welke geluidswerende/isolerende aanpassingen mogelijk zijn zodat meervoudig en/of gelijktijdig gebruik mogelijk is. Daarnaast is door de aannemer een offerte uitgebracht voor het aanpassen van de studio's in de kelder. Op verzoek van de gemeente is door de aannemer de optimalisatie van de vluchtroute uit de toren onderzocht. Dit alles vraagt een investering van € 160.000,- incl. btw. Uw raad wordt voorgesteld om het bedrag van €160.000,- incl. btw uit de Vrije Reserve beschikbaar te stellen.

Aanleiding

De Pannehoef is een laagdrempelige voorziening voor culturele en maatschappelijke activiteiten. Een investering in het pand is noodzakelijk om deze bij de tijd te zetten en een moderne uitstraling te geven. De renovatie en verduurzaming van de Pannehoef zijn uitgewerkt met een bouwkundig aannemer en een installateur.

Voor een duurzame en optimale inzet van de Pannehoef is de wens om een tweetal ruimtes, aanvullend op de renovatie werkzaamheden, geluidswerend/ isolerend aan te passen, zodat deze meervoudig/gelijktijdig gebruikt kunnen worden. Deze werkzaamheden zijn door een bouwkundig aannemer onderzocht. De aannemer heeft een prijs bepaald voor de hiervoor uit te voeren werkzaamheden. Deze bedraagt voor dit onderdeel € 90.000,- incl. btw.

In de uitwerking van het onderzoek is kritisch gekeken naar toe te passen (geluids)isolerende waardes. Er wordt een maximale waarde gehaald bij de nieuw te realiseren wanden van 58 db. Dat wil zeggen dat activiteiten (in de grote zaal) met een geluidniveau vanaf 58 db waarneembaar kunnen zijn in de ruimte op het balkon en vice versa.

De wanden in de huidige situatie hebben een maximale geluidsisolerende waarde van circa 25 db., in de nieuwe situatie is een significante verhoging naar 58 db.

In de kelder van de Pannehoef, onder het podium, zijn een tweetal ruimtes in gebruik voor jongeren ten behoeve van muziekles. Voor een duurzame en optimale inzet van deze studio's dienen installatietechnische aanpassingen gedaan te worden. Deze werkzaamheden zijn door een installatietechnisch- en bouwkundig aannemer onderzocht en hiervoor is een prijs ingediend van totaal € 30.000,- incl. btw.

Ten behoeve van de toren is op dit moment 1 vluchtroute mogelijkheid aanwezig. De ruimtes in de toren worden intensief gebruikt. De enkele vluchtroute voldoet aan de eisen op het gebied van brandveiligheid, bij een gebruik van de ruimte tot maximaal 25 personen. Een optimalisatie van de vluchtweg mogelijkheden is gezien het gebruik, mede door jongeren en de mogelijkheid voor grotere groepen zeer wenselijk. Voor het optimaliseren van de vluchtmogelijkheden dienen bouwkundige aanpassingen gedaan te worden en het plaatsen van een vluchtrap aan de buitenzijde. Hiermee ontstaat er een extra vluchtroute op zowel de 3^e als 2^e verdieping. De aannemer heeft een prijs bepaald voor de hiervoor uit te voeren werkzaamheden. Deze bedraagt voor dit onderdeel € 40.000,- incl. btw.

Kader

De gemeente Oosterhout is eigenaar van de Pannehoef. Vanuit de eigendomsrol is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en veiligheid van het pand.

Wat willen we bereiken?

Door de voorgestelde extra investeringen in de Pannehoef worden de exploitatiemogelijkheden van het pand vergroot. Samen met de eerder vastgestelde investeringen voldoet de vernieuwde en verduurzaamde Pannehoef aan alle hedendaagse normen en vereisten en zal daarmee de komende decennia in Oosterhout een belangrijke functie vervullen en behouden binnen het culturele en maatschappelijk aanbod in Oosterhout. Een eigentijdse voorziening met mogelijkheden voor meervoudig en gelijktijdig gebruik van ruimtes draagt bij aan de kwaliteit van het (maatschappelijke) voorzieningenniveau in Oosterhout en hiermee de aantrekkelijkheid als woongemeente.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

- *Door de isolerende/geluidswerende aanpassingen van twee ruimtes, aanpassing van studio's en optimalisatie vluchtroute toren ontstaat een toekomstbestendige en flexibele voorziening.*

Met de aanpassingen ontstaan er vier extra ruimtes die bijdrage aan een multifunctioneel en flexibel inzetbaar gebouw dat mogelijkheden biedt tot meervoudig en gelijktijdig gebruik. Dit draagt bij aan de gewenste verdere groei en exploitatie van het gebouw die de laatste jaren al is ingezet door het bestuur van de Pannehoef.

- *Er is gekozen voor aanvullende werkzaamheden op de reeds opgenomen renovatiewerkzaamheden om investering zodoende te beperken.*

De isolerende/geluidswerende aanpassingen, aanpassingen studio's kelder en optimalisatie van vluchtroute toren worden gelijktijdig met de renovatie werkzaamheden uitgevoerd. Dit levert geen vertraging op de planning. De investering wordt beperkt aangezien werkzaamheden gecombineerd uitgevoerd kunnen worden in de totale renovatie.

- *Verklaringen voor de overschrijding op het krediet*

De isolerende/geluidswerende aanpassingen, aanpassingen studio's en optimalisatie van vluchtroute toren waren eerder niet in het plan renovatie Pannehoef 2023 opgenomen, omdat er eerder gekozen was voor beperktere aanpassingen. In de renovatie plannen voor de verbouwing van de Pannehoef is rekening gehouden met het brandveilig houden van het pand. Tijdens de verdere uitwerking van de plannen zijn ook de vluchtmogelijkheden uit de toren van zowel de 2^e en 3^e verdieping geoptimaliseerd en is een alternatief voorgesteld.

- *Uitstel van de besluitvorming kan leiden tot verdere prijsstijgingen en hiermee hogere bouwkosten.*

De uitvoering van de reeds geplande renovatiewerkzaamheden kunnen niet uitgesteld worden (o.a. door beschikbaarheid tijdelijke huisvesting in Arendshof II). Het later uitvoeren van deze

werkzaamheden zal mogelijk leiden tot hogere prijzen omdat deze dan aanvullend uitgevoerd dienen te worden (dus niet gelijktijdig).

Inspraak en participatie

De aanpassingen voor de vier ruimtes en het toepassen van de vluchtroute zijn uitgewerkt in overleg met het bestuur van de Pannehoef.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Uw raad kan besluiten om geen extra krediet beschikbaar te stellen. Dit betekent dat geen opdracht gegeven wordt aan de aannemer voor het uitvoeren van de aanvullende aanpassingen. Hierdoor kan de gevraagde meervoudige en gelijktijdige inzet van de vier ruimtes niet gerealiseerd worden.

Met de eerder voorgestelde werkzaamheden voldoet de Pannehoef aan de eisen op het gebied van brandveiligheid. Uw raad kan dus besluiten om geen extra geld beschikbaar te stellen voor de nieuwe vluchtroute. Indien de extra vluchtroute niet wordt toegepast, is het noodzakelijk om grotere groepen gebruikers van de toren in andere ruimtes van de Pannehoef onder te brengen. Dit kan door de Pannehoef opgenomen worden in de programmering. Uiteraard betekent dit dat er minder goed bruikbare ruimtes in de Pannehoef ontstaan.

Financiën

In de raadsvergadering van 23 mei 2023 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 2,3 mln. Incl. btw. Het totaal benodigde bedrag voor de isolerende/geluidswerende aanpassingen van de twee ruimtes, aanpassing van de studio's en de optimalisatie van vluchtroute toren van de Pannehoef is € 160.000,- inclusief btw. Daarom wordt uw raad gevraagd om de aanvullende aanpassingen ad € 160.000,- incl. btw te dekken uit de Vrije reserve.

Vervolg

Na instemming van uw gemeenteraad wordt opdracht gegeven aan de aannemer om de isolerende/geluidswerende aanpassingen op te nemen in de totale renovatiewerkzaamheden en hiervan onderdeel uit te laten maken.

Oosterhout 12 juni 2023

Burgemeester en wethouders.

RAADSBSLUIT

Onderwerp Aanvullende aanpassingen Pannehoef

Zaaknummer 1017360

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2023,

BESLUIT:

1. akkoord te gaan met de voorgestelde werkzaamheden geluidswerende/isolerende aanpassing ruimtes, aanpassingen studio's kelder en optimalisatie vluchtroute toren;
2. een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 160.000,- incl. btw voor de genoemde werkzaamheden;
3. dit bedrag te dekken uit de Vrije Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier