

Voortgangsrapportage juli 2020

Aan: College van B&W Renswoude en de gemeenteraad
Van: Stuurgroep gemeentelijke huisvesting
Betreft: Verbouw gemeentehuis Renswoude
CC: Medewerkers gemeentelijke organisatie
Datum: 7 juli 2020
Fase: Voorlopig ontwerp

1 Inleiding

Op 20 januari 2020 is de eerste voortgangsrapportage opgesteld. Deze had grotendeels betrekking op het proces tot aan de architectenselectie en ieders rol daarin. Door de coronacrisis waren we genoodzaakt het selectieproces iets te wijzigen. Uiteindelijk is het ontwerp van Zecc architecten als winnaar uit de prijsvraag gekomen. Op 22 april jl. heeft de gemeenteraad ten behoeve van de renovatie/nieuwbouw van het gemeentehuis, naast het eerder afgegeven voorbereidingskrediet van € 130.000,-, een resterend krediet beschikbaar gesteld van € 3.964.000,-. Waarvan € 204.000,- bedoeld is ten behoeve van het nul op de meter maken van het totale pand. Het totale investeringskrediet voor de renovatie/nieuwbouw bedraagt €4.094.000,-. Na dit besluit zijn er inmiddels vele vervolgstappen gezet die hieronder per onderdeel worden uitgelegd.

2 Architect

De opdracht is gegund aan Architectenbureau Zecc. Geen van de overige architecten heeft bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen gunning. Vanaf 11 mei jl. kon het ontwerpteam worden opgestart. De planning voor het opstellen van het Voorlopig Ontwerp (VO) is uitdagend. We streven ernaar voor de zomervakantie het VO af te kunnen ronden. Op deze wijze kunnen de architect, de constructeur en de adviseur voor de installaties al in de zomerperiode starten met het uitwerken van het Definitief Ontwerp (DO). Een globale tussenstand van het VO treft u onderaan deze rapportage aan. Hoewel de planning uitdagend is, hebben wij het vertrouwen dat dit realistisch is. Mocht onverhoopt toch blijken dat de snelheid van het proces afbreuk zou doen aan de kwaliteit van het ontwerp, dan zijn we genoodzaakt de planning bij te stellen.

Het ontwerp wordt afgestemd met de projectgroep, stuurgroep, omwonenden en gebruikers. Voor de gebruikers is een klankbordgroep personeel en raadsleden opgericht. Zie punt 6 a. Tevens wordt het ontwerp tussentijds afgestemd met de Rijksdienst voor de monumentenzorg (RCE), Mooisticht, en de gemeentelijke monumentencommissie. (zie punt 3).

3 Rijksdienst voor monumentenzorg/Mooisticht/Gemeentelijke monumentencommissie

Tijdens de selectieronde van de architecten is ervoor gekozen om de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RCE), Mooisticht en de gemeentelijke monumentencommissie samen de beoordeling te laten doen. Vervolgens is in goed overleg met hen besloten deze samenwerking te continueren. Dat betekent dat zij allen gezamenlijk van de ontwerpaanpassingen worden bijgepraat. Dit vergroot het draagvlak en de snelheid in het proces. Er zal door iedere partij wel een individueel advies worden uitgebracht. Op dit moment zijn de reacties van hen op het ontwerp erg positief.

4 Onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn tot op heden uitgevoerd: bodemonderzoek, bouwhistorisch onderzoek, archeologisch onderzoek, flora en fauna, asbestinventarisatie. De conclusies uit de rapporten geven voorsnog geen aanleiding tot het nemen van maatregelen of aanvullend onderzoek of kosten. Echter zijn nog niet alle rapporten door de ODRU beoordeeld. De verwachting is dat voor 1 september 2020 deze rapporten beoordeeld zijn.

5 Buitenterrein

Het ontwerp van het buitenterrein maakt onderdeel uit van de opdracht van de architect. Op dit moment wordt samen met een verkeerskundige van de gemeente Veenendaal onderzocht wat de meest optimale en verkeersveilige invulling kan worden ten aanzien van parkeren (zowel voor bezoekers als personeel), de routing van fiets- en autoverkeer, en in- en uitrijdend verkeer waarbij veel aandacht is voor de aansluiting op Overbosch en de Ubbeschoterweg.

Daarnaast wordt onderzocht hoe het voorterrein weer in oude staat hersteld kan worden. Dit mogelijk in combinatie met de bovengenoemde verkeersstromen.

6 Ontwerpteam

Het ontwerpteam bestaat uit de architect (Zecc), de installatieadviseur en constructeur en projectleiders dhr. De Groot en dhr. Van Essen. Na een aanbesteding is M3E als installatieadviseur en IBT Bouwtechniek als constructeur geselecteerd.

6a Klankbordgroep personeel en raad

Het ontwerpteam bespreekt de tussenstand van het voorlopig ontwerp met de klankbordgroep personeel en klankbordgroep raad. De bespreking met de klankbordgroep personeel heeft intussen plaatsgevonden. De bespreking met de klankbordgroep raad staat gepland op 14 juli as. Daarnaast is de huidige tussenstand op 7 juli jl. aan het voltallige personeel gepresenteerd. Vanuit de klankbordgroep personeel is aandacht gevraagd voor de opslagruimte achter de balies t.b.v. apparatuur van burgerzaken die afsluitbaar opgeslagen dienen te worden. De architect zal dit aspect nog verder uitwerken. Verder constateren we veel positieve feedback op het ontwerp en de tussentijdse aanpassingen.

7 Tijdelijke huisvesting

De raad is op 8 juni en aanvullend op 15 juni 2020 per email geïnformeerd over de tijdelijke huisvesting. Het streven is om de tijdelijke huisvesting medio oktober 2020 te betrekken. Op dit moment wordt het programma van eisen opgesteld. A.d.h.v. dit pve zullen partijen benaderd worden om een prijsopgave in te dienen zodat de locatie geschikt wordt gemaakt als tijdelijk gemeentehuis. We streven ernaar om het pve in de stuurgroep van 20 juli as vast te stellen.

8 Omgevingsvergunning

De planning is om de omgevingsvergunning in september 2020 aan te vragen. Er is sprake van een uitgebreide procedure omdat er een ingreep aan een rijksmonument plaatsvindt. Dit betekent dat we de aanvraag 6 weken ter inzage moeten leggen. Omdat alle noodzakelijke onderzoeken al zijn opgesteld en op dit moment worden beoordeeld, en de instanties die het ontwerp op kwaliteit moeten beoordelen (zoals RCE en Mooisticht) al vroegtijdig zijn aangehaakt verwachten we dat we de behandelingsduur van de aanvraag kunnen verkorten.

9 Sloop aanbouw en buitenterrein

Op dit moment onderzoeken we nog de mogelijkheden of de sloop van de aanbouw, raadszaal en buitenterrein losgekoppeld kan worden van de bouwkundige werkzaamheden. Dit om kosten te besparen en de totale doorlooptijd wat te verkorten.

10 Communicatie

Er is sprake van actieve communicatie met de direct aanwonenden. Daarbij wordt naast het ontwerp gesproken over de gezamenlijke erfgrenzen, de terreininrichting en de parkeermogelijkheden. Tevens dient bij de naastgelegen buurman op Dorpsstraat 6 een huurovereenkomst opgezegd te worden zodat het plangebied van Dorpsstraat 4 wordt vergroot.

Het voorlopig ontwerp zal na vaststelling in de stuurgroep nog eenmaal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Belanghebbenden kunnen dan eventuele op- en/of aanmerkingen op het ontwerp aan de projectleiders van de gemeente terugkoppelen.

11 Financiën

De eerste raming heeft uitgewezen dat het ontwerp binnen het gestelde budget past. Dat neemt niet weg dat er intussen enkele aanpassingen zijn gedaan die kostenverhogend werken. Daarbij gaat het om de volgende kostenverhogende aanpassing: het toevoegen van de corridor op de 1^e verdieping, het gelijk trekken van de verdiepingsvloer en het gelijk trekken van de vloeren begane grond in het rijksmonument waarbij ook de verduurzaming en de installaties verwerkt kunnen worden in de vloer. Deze kostenverhogende maatregelen voor de toegankelijkheid kunnen opgevangen worden binnen de post onvoorzien voor plan uitwerkingen. We zullen tussentijds de raming op het aangepaste ontwerp bijstellen eind juli 2020, zodat we zoveel mogelijk zekerheid hebben dat we binnen het gestelde budget handelen en het risico op budgetoverschrijding bewaken. Als er twijfels zijn over de bijgestelde raming van de architect, zal er door de stuurgroep ook een second opinion worden gevraagd. Het projectteam en de stuurgroep zijn zich bewust, dat het doorvoeren van noodzakelijke bezuinigingen het meest effectief zijn in deze fase voorlopig ontwerp. De werkelijke aanneemsom zal pas na de aanbestedingsprocedure bekend worden.

12 Planning

De planning wordt in hoofdlijnen gehaald, echter lopen wij 2 weken achter op het projectplan en deze is al ontstaan bij de prijsvraag architectenselectie. Het voorbereiden van de zorgvuldige uitvraag heeft 2 weken extra tijd gekost. Deze 2 weken op het projectplan hebben wij niet meer in kunnen lopen, maar tot op heden hebben wij het vervolgtraject wel qua proces vast kunnen houden zoals opgenomen in het projectplan. Het vervolgproces met de verschillende fases is besproken met het ontwerpteam en het proces is zeer strak, maar niet onmogelijk. Met de partijen is vroegtijdig afgesproken om er alles aan te doen om de plannings te halen, maar wel onder voorwaarde dat het niet ten koste mag gaan van de kwaliteit. Eind juli hoopt het ontwerpteam het voorlopige ontwerp op te leveren. In de vakantieperiode zal gestart worden met definitieve ontwerp om ook de stukken gereed te maken voor de aanvraag omgevingsvergunning. Medio november 2020 hopen wij het plan gereed te hebben om de verplichte nationale aanbestedingsprocedure te kunnen starten. Dit betekent dat de inschrijvingen eind januari 2021 bekend kunnen zijn. Als alles past binnen het beschikbare budget, kan de definitieve gunning worden verstrekt in maart 2021 en zal de uitvoering na een onherroepelijke omgevingsvergunning kunnen starten.



13 Afsluiting

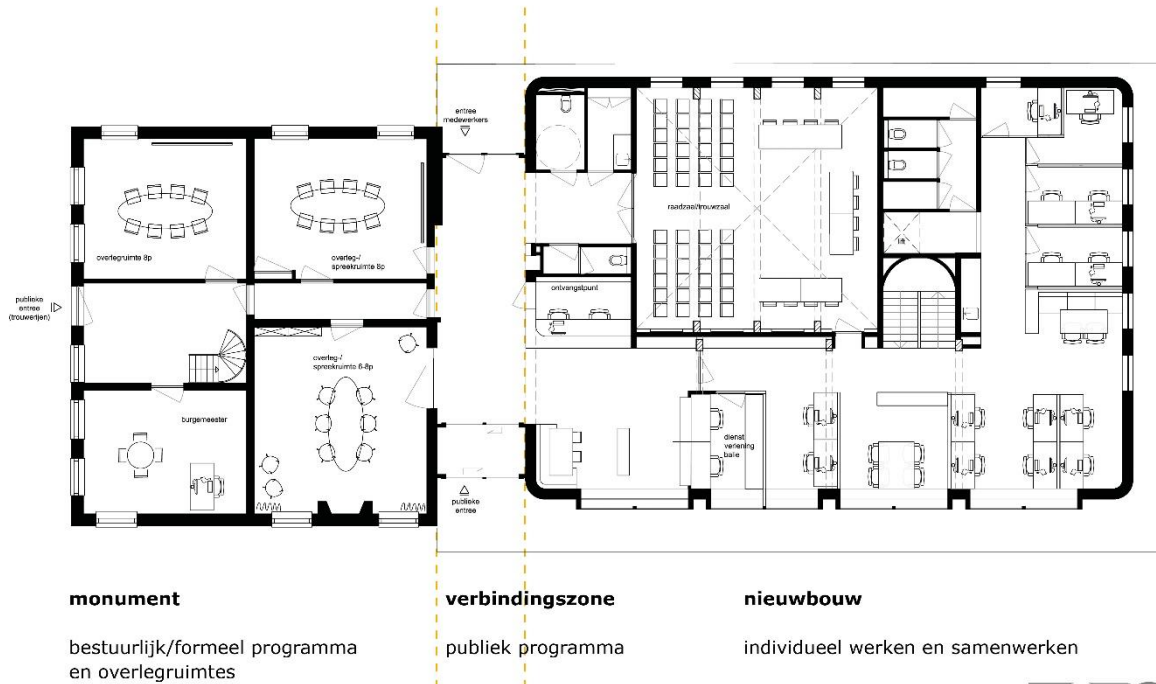
De stuurgroep vertrouwt op een waardevol en succesvol bouwtraject en rekt daarbij op de steun en inbreng van alle betrokkenen. Toch zijn er een aantal risico's waarvan we op dit moment de consequentie nog niet geheel kunnen overzien. Deze zaken hebben echter onze aandacht en zullen ook worden ingeschat en benoemd bij de afronding van het voorlopige ontwerp. In de volgende rapportage hopen wij u hierover meer te kunnen melden.

IMPRESSIE MET CORRIDOR



PLATTEGROND BEGANE GROND

nieuwe indeling

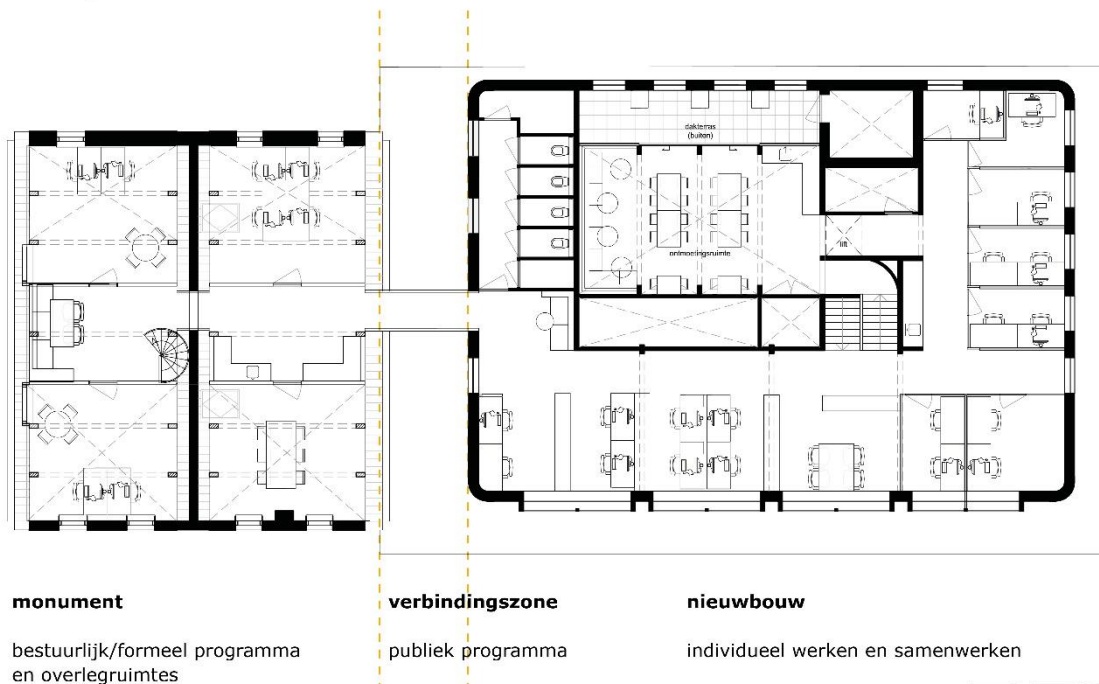


GROUND ED ARCHITECTURE



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

nieuwe indeling



GROUND ED ARCHITECTURE

