



# Voortgangsrapportage september 2020

---

Aan: College van B&W Renswoude en de gemeenteraad  
Van: Stuurgroep verbouw gemeentehuis  
Betreft: Restauratie en nieuwbouw gemeentehuis Renswoude  
CC: Medewerkers gemeentelijke organisatie  
Datum: 21 september 2020  
Fase: Afronding Voorlopig ontwerp

## 1 Inleiding

Op 7 juli 2020 heeft u de laatste voortgangsrapportage ontvangen. Deze had grotendeels betrekking op het proces om te komen tot een Voorlopig Ontwerp. Op 31 augustus 2020 is het Voorlopige ontwerp afgerond en is het ontwerpteam gestart met de volgende fase, namelijk het Definitieve Ontwerp. Hieronder doen wij verslag van de onderdelen in dit proces.

## 2 Ontwerp

Het Schetsontwerp uit de prijsvraag is uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp, waarbij er extra aandacht is besteed aan de toegankelijkheid van het gebouw. Dit heeft erin geresulteerd dat de vloeren van het rijksmonument en de nieuwbouw op dezelfde hoogte zijn komen te liggen. Daarnaast is er een corridor ingepast op de verdieping om de nieuwbouw en het rijksmonument op de 1<sup>e</sup> verdieping aan elkaar te koppelen. Op deze wijze is de verdieping van het monument ook voor minder validen bereikbaar.

In het ontwerpteam zijn ook afwegingen gemaakt om de juiste draagconstructie voor de nieuwbouw in te passen en de verplichte installatieruimte te reserveren in het gebouw. De houten draagstructuur, wanden, verdiepingsvloer en dak voor de nieuwbouw blijven conform de prijsvraag onveranderd. In hoofdlijnen zijn alternatieve constructies in het ontwerpteam en door de bouwkostendeskundige verkend, maar deze leiden bij dit project niet tot grote besparingen. Deze leiden echter wel tot afbreuk aan het oorspronkelijk ontwerp. Het ontwerpteam hecht er waarde aan om het duurzame en circulaire ontwerp dat met de houten constructie wordt nagestreefd en waarop de architect zijn opdracht gegund heeft gekregen, in stand te laten. De bouwfysisch- en installatie adviseur heeft ook de opdracht meegekregen om het comfort van de ruimtes goed te onderzoeken. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de temperaturen in verschillende seizoenen, geluidsoverdracht, contactgeluid en akoestiek in de ruimten, etc. De detailuitwerking van alle onderdelen wordt verder opgepakt in het definitieve ontwerp. Het proces tot en met het Definitieve Ontwerp (DO) zal half oktober 2020 worden afgerond. Daarna zal gestart worden met alle bestekstukken t.b.v. de aanbesteding van het project.

Het Definitieve Ontwerp wordt afgestemd met de projectgroep, stuurgroep, omwonenden en gebruikers. Tevens wordt het ontwerp tussentijds afgestemd met de Rijksdienst voor de monumentenzorg (RCE), Mooisticht, en de gemeentelijke monumentencommissie. (zie punt 4).

## 3 NOM (nul op de meter)

De gemeenteraad heeft een bedrag beschikbaar gesteld van € 204.000,-- voor NOM (nul op de meter). Het ontwerpteam neemt dit integraal mee in het ontwerp. De eerste studie geeft aan dat NOM voor de nieuwbouw haalbaar is. Het rijksmonumentale deel NOM maken is een grote uitdaging. We streven ernaar het maximaal mogelijke qua verduurzaming te realiseren zonder teveel

afbreuk aan het monument te doen. Bij deze verduurzaming kunnen wij u melden dat het totale gebouw gasloos wordt en vloerverwarming in het monument wordt aangebracht. Dit leidt tot een EPC van 0,0. De energievraag leert ons dat er ca. 140 panelen benodigd zijn om het gehele gebouw energieneutraal te krijgen. Bij de nieuwbouw kunnen echter maximaal 90 zonnepanelen worden ingepast. Op het dak van het rijksmonument kunnen er geen zonnepanelen geplaatst worden zonder afbreuk aan het ontwerp te doen. Bovendien is de plaatsingsruimte zeer beperkt. Dit vraagt mogelijk om een investering voor zon op afstand / postcoderoos. Binnen het ontwerpteam wordt hier verder onderzoek naar verricht.

#### **4 Rijksdienst voor monumentenzorg/Mooisticht/Gemeentelijke monumentencommissie/ Subsidie**

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 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. Op 23 september 2020 staat het vervolg overleg ingepland. Dan zal het overleg vooral gaan over alle detailuitwerkingen, zoals aansluitingen kozijnen, materiaalkeuze buitengevels, etc.

Daarnaast kunnen wij u melden dat de SIM subsidie van het rijk is toegekend. Dit resulteert in een bijdrage van € 17.000,- die achteraf na uitvoering over een periode van 6 jaar wordt uitgekeerd. Daarnaast wordt onderzocht of de provinciale subsidieregeling voor erfgoedparels ingezet kan worden.

#### **5 Onderzoeken**

Alle rapportages zoals bodem, flora en fauna, bouwhistorisch, etc zijn beoordeeld door de ODRU. Vanuit deze beoordeling kwam naar voren dat er nog aanvullend onderzoek nodig is op het gebied van flora en fauna. Dit onderdeel is ook direct verder opgepakt. Omdat uitgebreid onderzoek zal leiden tot vertraging in de planning wordt onderzocht of een pragmatische onderzoeksmethode kan worden toegepast. Zodra er meer bekend is over dit tweede onderzoek zullen wij u hierover informeren.

#### **6 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. Er zijn verschillende varianten uitgetekend, waarbij de wens is om de fietsenstalling van het personeel zo dicht mogelijk bij de personeelsingang te plaatsen. De gemeente Renswoude wil de medewerkers gaan stimuleren om op de fiets te komen. Om dit te stimuleren is de eerste stap om de fietsenstalling op een aantrekkelijke plaats te positioneren. Ook de invalidenparkeerplaats en de laadpalen voor elektrische auto's worden in dit ontwerp meegenomen.

Daarnaast wordt onderzocht hoe het voorterrein weer in oude staat hersteld kan worden. Dit in combinatie met de bovengenoemde verkeersstromen. De routing voor de parkeerplaatsen langs het gemeentehuis zal uitgevoerd worden in één richtingsverkeer, waarbij de auto's er vanaf De

Overbosch inrijden en de uitrit gesitueerd wordt aan de Ubbeschoterweg. Om de verkeersstroming niet te belemmeren zullen aanduidingen in het wegvak moeten worden aangebracht. Tevens wordt onderzocht of het wegvak vanaf de Dorpsstraat tot aan de Overbosch verkeersveiliger kan worden ingericht.

## 7 Klankbordgroep personeel en raad

Het ontwerpteam bespreekt de tussenstand van het voorlopig ontwerp met de klankbordgroep personeel en klankbordgroep raad. De klankbordgroep personeel krijgt nu een zeer belangrijke rol om met het ontwerpteam het ontwerp definitief te maken. Op 23 september 2020 komt deze klankbordgroep weer bij elkaar en dat betekent een zorgvuldige afstemming als het gaat om de afstemming van de daadwerkelijke werkplekken, de definitieve indeling van de balies, de garderobes, inpassing lockers en opbergruimte voor het personeel. Ook de klankbordgroep gemeenteraad zal op korte termijn bij elkaar komen om de variantontwerpen voor de inrichting raad/trouwzaal te bespreken. De architect zal alle openstaande aspecten nog verder uitwerken. Verder constateren we veel positieve feedback op het ontwerp in de tussentijdse aanpassingen.

## 8 Tijdelijke huisvesting / oplevering bestaande gebouw.

Het streven is om de tijdelijke huisvesting medio november 2020 te betrekken. Op dit moment zijn lokale partijen gestart om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De politie verhuist direct mee en conform het programma van eisen een vergaderruimte in de tijdelijke locatie betrekken als werk- of overlegruimte benodigd is. De archiefmedewerkers verwachten nog 2 maanden langer op de oude locatie te blijven werken om alle archiefzaken af te ronden. Daarna kan het archief ook worden overgeplaatst. Met de afdeling bedrijfsvoering van de gemeente Veenendaal zijn afspraken gemaakt om de ICT verbinding met de andere gemeenten te ontkoppelen, zodat het gemeentehuis tijdelijk geen onderdeel meer is van de "ICT ring" met Veenendaal, Scherpenzeel en Woudenberg. Door deze ont koppeling kunnen de bouwactiviteiten ongestoord plaatsvinden.

## 9 Omgevingsvergunning

De planning is om de omgevingsvergunning in 3<sup>e</sup> week oktober 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 voor 6 weken ter inzage moeten leggen. Omdat alle noodzakelijke onderzoeken al zijn opgesteld en op dit moment zijn beoordeeld en de instanties die het ontwerp op kwaliteit moeten beoordelen (zoals RCE en Mooisticht) al vroegtijdig zijn aangehaakt verwachten we dat we de behandeltijd van de aanvraag kunnen verkorten. Echter is in deze het aanvullende flora- en fauna onderzoek de onzekere factor die het project in proceduretijd fors kan vertragen. Zie tevens hoofdstuk 13 planning.

## 10 Sloop aanbouw en buitenterrein

Om kosten en tijd te besparen zijn wij voornemens om vooraf de raadzaal en de aanbouw te slopen en het terrein bouwrijp aan de aannemer op te leveren. De sloopwerkzaamheden met betrekking tot het rijksmonument worden in de aanbesteding met de aannemer meegenomen. We streven ernaar de sloopwerkzaamheden voor het broedseizoen (15 maart) aan te vangen. Ook dit is sterk afhankelijk van de uitkomsten van het flora en faunaonderzoek.

## 11 Communicatie

Er is sprake van een actieve communicatie met de direct omwonenden. Zij zijn voor het laatst geïnformeerd tijdens een bijeenkomst op 9 september 2020. Tijdens deze bijeenkomst is het ontwerp en de inrichting van de buitenruimte ter sprake gekomen. De plannen zijn positief

ontvangen. De huurovereenkomst met betrekking tot het naastgelegen perceel Dorpstraat 6 is opgezegd en de gehuurde grond komt op 1 januari 2021 terug naar de gemeente. De woning aan Dorpstraat 6 is onder voorbehoud van financiering verkocht en de koper van deze woning is ook bij dit overleg aanwezig geweest. Op een later moment zal nog overleg plaatsvinden over de erfafscheiding. Afsproken is om de nieuwe erfafscheiding te plaatsen als de grond terug komt naar de gemeente.

De vaststelling van het Voorlopige Ontwerp is per 23 september 2020 gepubliceerd in de Heraut. Het vastgestelde Voorlopig Ontwerp is vanaf 23 september 2020 in te zien via de gemeentelijk website. Als inwoners vragen of opmerkingen hebben over het voorlopige ontwerp, kunnen zij contact opnemen met de projectleider (dhr. Van Essen) en/of bouwbegeleider (dhr. De Groot) van dit project. Eventueel gemelde opmerkingen zullen worden verzameld en worden teruggekoppeld aan de Stuurgroep.

## 12 Financiën

De eerste raming heeft uitgewezen dat het Schets Ontwerp binnen het gestelde budget past. Vanuit dit ontwerp zijn een aantal kostenverhogende aanpassingen doorgevoerd, zoals het toevoegen van de corridor op de 1<sup>e</sup> verdieping, het gelijktrekken van de verdiepingsvloer en het gelijktrekken van de begane grond vloeren in het rijksmonument waarbij ook de verduurzaming en de installaties verwerkt kunnen worden in de vloer. Deze kostenverhogende maatregelen kunnen opgevangen worden binnen de post onvoorzien voor plan uitwerkingen. De aangepaste raming bij het voorlopige ontwerp laat zien dat het beschikbare budget strak is geraamd. Om voldoende percentage onvoorzien in te bouwen heeft de architect bij de uitwerking van het Definitieve Ontwerp een taakstellende bezuiniging van € 50.000,-- meegekregen voor de planuitwerking. Dit betekent een sobere en doelmatige uitwerking van het project waar geen ruimte is voor luxe afwerkingen. Binnen het ontwerpsteam kiezen wij ervoor om een reële post onvoorzien beschikbaar te houden bij de aanbesteding. Ervaring leert dat er bij elk project wel meerwerk ontstaat. Zeker bij een restauratie kunnen na sloop van onderdelen onvoorziene kosten ontstaan. Bij het Definitieve Ontwerp zal een detailraming worden opgesteld, waarbij de kosten tot in detail worden begroot, zoals een aannemer dat ook doet bij de aanbesteding. Op deze wijze houden wij met elkaar grip op de kosten in relatie tot beschikbare budget. Als er twijfels zijn op de detailraming bij het Definitieve Ontwerp 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. De werkelijke aanneemsom zal pas na de aanbestedingsprocedure bekend worden.

## 13 Planning

Bij de afronding van het Voorlopige Ontwerp is het proces 6 weken vertraagd ten opzichte van de oorspronkelijke planning. In de eerdere voortgangsrapportage hebben wij u 2 weken vertraging gemeld. Vanuit de planning was het streven om het Voorlopig Ontwerp af te ronden voor de zomervakantie, echter is ook in het ontwerpsteam de afspraak gemaakt dat de strakke planning nooit ten koste mag gaan van de kwaliteit. Bij de afronding van het Voorlopig Ontwerp voor de zomervakantie ging dit wel ten koste van de kwaliteit. Dit had tot gevolg dat het projectteam er voor gekozen heeft om het proces na de vakantie af te ronden. De reden van de vertraging heeft betrekking op de bouwkostenraming. Onduidelijk was of alle bouwkundige- en restauratiewerkzaamheden op de juiste wijze in de raming waren doorgerekend. Direct na de zomervakantie zijn de gesprekken met de bouwkostendeskundige en architect hervat. Dit had tot gevolg dat de raming naar boven is bijgesteld. De verwachting is dat de omgevingsaanvraag in de 3<sup>e</sup> week van oktober 2020 kan worden ingediend. Medio eind november hopen alle ontwerppartijen de

stukken gereed te hebben om de verplichte nationale aanbestedingsprocedure te kunnen starten. Dit betekent dat de inschrijvingen half februari 2021 bekend kunnen zijn. Gunning van het werk is afhankelijk van de procedure omgevingsvergunning en de afronding van het aanvullend flora- en fauna-onderzoek. De resultaten van het aanvullend flora en fauna-onderzoek zijn nog niet bekend. Mocht de onderzoeksmethode niet pragmatisch kunnen worden uitgevoerd dan zijn we genoodzaakt de onderzoeksperiode tot en met 15 juli 2021 te doorlopen. Afhankelijk van de aanwezigheid van mogelijke vogelsoorten, zal geconcludeerd worden of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming bij de provincie aangevraagd moet worden. Dit kan tot gevolg hebben dat we een half jaar vertraging oplopen ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Zodra de uitkomsten bekend zijn van het aanvullend flora en fauna-onderzoek zullen wij dit aan u melden.

## 14 Afsluiting

De stuurgroep vertrouwt op een waardevol en succesvol bouwtraject en rekent 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 definitieve ontwerp. In de volgende rapportage hopen wij u hierover meer te kunnen melden.

- Renswoude VO- Zecc Architecten.